

**Beschlussvorlage
61/072/2022
vom 06.01.2022**

Az. 51 20 02/187
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Wolfgang Heuser

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	26.01.2022	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	15.02.2022	nicht öffentlich vorberatend
Rat der Stadt Vechta	28.02.2022	öffentlich beschließend

**Bebauungsplan Nr. 187 „Wohngebiet westlich des Visbeker Damms“, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB;
Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Sachverhalt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 187 „Wohngebiet westlich des Visbeker Damms“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für erweiterte Bebauungsmöglichkeiten auf den rückwärtigen privaten Grundstücken westlich des Visbeker Damms geschaffen werden.

Anlass und Ziel der Planung

Zurzeit besteht eine erhebliche Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau. Nach den Zielen des Gesetzgebers soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Maßnahmen der Innenentwicklung sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die bauliche Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Für den Teilbereich westlich des Visbeker Damms, auf der Höhe zwischen den Straßen „An der Ohe“ und „Stoppelmarkt“ ist es bislang nicht möglich in der „zweiten Reihe“ zu bauen, obwohl ausreichend tiefe Grundstücke vorhanden sind. Diese erweiterten Bebauungsmöglichkeiten würden insbesondere bei Bauherren auf große Zustimmung treffen, die einerseits die Nähe zum Elternhaus suchen, andererseits auch eine Eigenständigkeit in Form eines freistehenden Gebäudes realisieren wollen.

Für die betreffenden Grundstücke ist derzeit kein Bebauungsplan vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 187 „Wohngebiet westlich des Visbeker Damms“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung soll dazu dienen, die entsprechende Bautiefen auszuweisen, um weitere Bebauungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken zu schaffen und um der Forderung des Gesetzgebers nach sparsamen Umgang mit Flächen nachzukommen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine maßvolle Bebauung in Anlehnung an den Bestand.

Zum Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Auf die Erstellung des Umweltberichtes kann verzichtet werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vollumfänglich vor.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta aus dem Jahr 1984 ist die Fläche als Dorfgebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst, so dass ein gesondertes Änderungsverfahren nicht erforderlich ist.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom **26.11.2021** bis einschließlich **14.01.2022** durchgeführt. Parallel wurde der Entwurf den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.

Nachstehend sind die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen sowie die entsprechenden Abwägungsvorschläge aufgeführt.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☐ nein		Haushaltsposition	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: ☐ ja mit ☐ nein

Beschlussempfehlung:

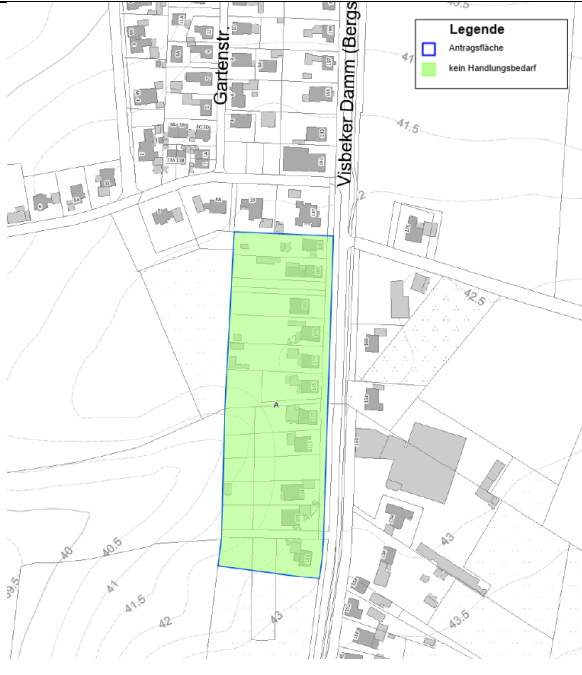
Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss/ Rat folgende Beschlussfassung vor:

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

Stellungnahme	
Nr. 1 Deutsche Telekom Technik GmbH Eingang E-Mail am 30.12.2021	
<u>Stellungnahme:</u> Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und 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: Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.	<u>Prüfung:</u> Die Hinweise der Telekom Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen. Die Telekom Deutschland GmbH wird bei Planungsänderungen erneut beteiligt.

Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de	
Nr. 2 LGLN- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19, 30519 Hannover Eingang Email am 10.12.2021	
<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. 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. 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 (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig 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.	<u>Prüfung:</u> Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden zur Kenntnis genommen. Am 01.07.2021 wurde das LGLN bereits beauftragt für den Geltungsbereich die Luftbildauswertung vorzunehmen. In den Planunterlagen wurde zudem bereits der Hinweis aufgenommen, dass sofern bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen ist.

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: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung Betreff: Vechta, B-Plan Nr. 187 „Wohngebiet westl. des Visbeker Damms“ Antragsteller: Stadt Vechta FD Stadt- u. Landschaftsplanung Stellungnahme vom 22.09.2021 Die hier zurzeit vorhandenen Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet. Empfehlung: Kein Handlungsbedarf Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> 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.	Die Luftbilder wurden ausgewertet. Es besteht kein Handlungsbedarf. In den Planunterlagen wurde bereits der Hinweis aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	---

	
Nr. 3 EWE Netz GmbH, Emsteker Straße 60, 49661 Cloppenburg Eingang Email am 30.11.2021	
<u>Stellungnahme:</u> Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. 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 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 ge-	<u>Prüfung:</u> Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Die EWE Netz GmbH wird bei Baumaßnahmen und weiteren Planungen rechtzeitig beteiligt.

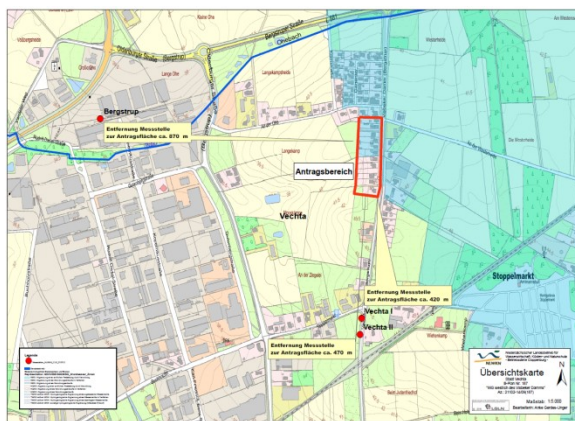
regelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind 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 Hase - Wasseracht Bahnhofstraße 2 49632 Essen Eingang am 03.12.2021	
<u>Stellungnahme:</u> Im Plangebiet befindet sich kein Verbandsgewässer der Hase-Wasseracht. Das anfallende Oberflächenwasser soll örtlich versickert werden oder in den vorhandenen RW-Kanal eingeleitet werden. Dieser wird wiederum im weiteren Verlauf in eines unserer Verbandsgewässer einmünden. Feinstsedimente und Schwimmstoffe sind durch wirkungsvolle Maßnahmen zurückzuhalten.	<u>Prüfung:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen berücksichtigt.
Nr. 5 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) Eingang am 15.12.2021	
Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, sind folgende Hinweise zu beachten: Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange (TÖB) weise ich darauf hin, dass sich außerhalb des Vorhabenbereiches mehrere Landesmess-	Die Hinweise des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) werden zur Kenntnis genommen.

stellen befinden, die vom NLWKN betrieben und unterhalten werden (s. Übersichtskarte). Diese Messstellen dienen der Gewässerüberwachung und sind von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstellen dürfen auch in ihrer Funktionalität durch die Planungen/das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben befindet sich teilweise in einem Wasserschutzgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen.

Für Rückfragen hierzu steht Ihnen Frau Karfusehr, Tel. 04471/886-128, gerne zur Verfügung.

Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, geht der NLWKN von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.



Die Messstellen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die untere Wasserbehörde wird im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes ebenfalls beteiligt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Nr. 6 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie
Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
Eingang Email am 13.01.2022**

Stellungnahme:

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem zur Nachverdichtung vorgesehenen Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Boden-

Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

funden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. Die darin enthaltene Telefonnummer des Stützpunktes Oldenburg wurde leider zwischenzeitlich geändert. Diese lautet nun 0441 / 205766-15 und sollte entsprechend aktualisiert werden.	Die Telefonnummer wird in den Planunterlagen aktualisiert.
Nr. 7 Landkreis Vechta Ravensberger Str. 20 49377 Vechta Eingang am 14.01.2022	
<u>Stellungnahme:</u> Hinsichtlich der wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken. Umweltschützende Belange In die Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes sind artenschutzrechtliche Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf die Artengruppen der Vögel darzulegen. Nach dem „Ergebnisbericht Fledermauserfassung 2021“ befindet sich am westlichen Rande des Plangebietes ein Jagdgebiet der Breitflügel- und Zwergfledermaus (vgl. Stelzer 2021). Eine wichtige Funktion im Zusammenhang mit diesem Jagdrevier nimmt die Gehölzgruppe im Westen des Plangebietes ein. Im Bebauungsplanentwurf wird an dieser Stelle eine Bebauung zugelassen, die das Jagdrevier der Breitflügelfledermaus und der Zwergfledermaus in seiner Funktion stört. Um die Funktion des Jagdrevieres weiterhin gewährleisten zu können, ist aus Sicht des Gutachters die Gehölzgruppe im Westen des Plangebietes zu erhalten. Eine entsprechende Festsetzung ist zu treffen. Wird dem nicht gefolgt, ist der Verlust von Jagdgebietsfunktionen durch die Erschaffung von Jagdhabitaten im räumlich-funktionalem Zusammenhang auszugleichen. Vorschläge zu Ausgestaltung, Umfang, örtlicher Lage und zeitlicher Umsetzung dieser CEF-Maßnahme sind mit mir im Vorfeld abzustimmen.	<u>Prüfung:</u> Dem Hinweis wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt: die geplante Nachverdichtung betrifft ausschließlich den Biotoptyp Hausgarten. Die im Plangebiet vorkommenden Hausgärten werden überwiegend für die Freizeitgestaltung und in Teilen gärtnerisch genutzt. Die beschriebenen Nutzungsstrukturen sind in der Regel als Habitat für Vogelarten geeignet, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und entsprechend häufig anzutreffen sind. Aus diesem Grund wurde auf avifaunistische Untersuchungen (in Abstimmung mit dem Landkreis Vechta) verzichtet. Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die im Gutachten beschriebene westliche Gehölzgruppe liegt außerhalb des Plangebietes und kann somit nicht über den Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden. Eine Störung dieser Gehölzgruppe durch Bautätigkeiten ist somit ebenfalls nicht zu erwarten. Im unmittelbar angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes stehen einige heimische Laubbäume (Eiche, Birke) sowie zahlreiche kleinere Obstgehölze. Die heimischen Laubbäume in diesem Bereich werden mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Auf eine Sicherung der Obstgehölze wird verzichtet, da alternativ nachfolgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden: Auf jedem Baugrundstück ist verpflichtend je

Der Hinweis Artenschutz in Bezug auf die Baufeldräumung ist wie folgt zu ändern: „Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der allgemeinen Brut-,Setz- und Aufzuchtzeit der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Die Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubeglei-	400 m² Grundstücksfläche ein Obstgehölz zu pflanzen (K 2). Als Einfriedung zu den benachbarten Grundstücken sind lebende Hecken anzulegen (K 3). Maßnahmen des Artenschutzes - Anbringen von Fledermausquartieren Großraumsommerröhre (K 4) Bei der Neuanlage von Hausgärten sind keine Nadelgehölze zu verwenden (K 5). Ein Verlust, sowie eine Störung des Jagdreviers der beschriebenen Fledermausarten ist mit Umsetzung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen somit nicht zu rechnen. Aus diesen Gründen sind die CEF-Maßnahmen nicht erforderlich. Der Hinweis zur Baufeldräumung wird im Bebauungsplan geändert.
--	--

tung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.“ Immissionsschutz Die Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm orientieren sich stark an dem Text im Schallgutachten und sind schwer verständlich. Zur besseren Nachvollziehbarkeit ist eine Änderung der Formulierung zu prüfen. Auf die Formulierung von unbestimmten Begriffen wie in der Textlichen Festsetzung Nr. 8.2 „sollten“ oder „entsprechend“ ist zu verzichten. Der „entsprechende“ Orientierungswert ist konkret anzugeben. Ich schlage vor den zweiten und dritten Absatz wie folgt zu vereinfachen: „Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) innerhalb der überbaubaren Fläche sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen sowie nach Erfordernis durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen, um eine Einhaltung des Orientierungswertes von nach DIN18005 gewährleisten zu können.“ Für die Textliche Festsetzung Nr. 8.3 schlage ich folgenden ersten Absatz vor. „In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung (z. B. Lüftungsanlage) zu gewährleisten. Dies ergibt sich aus den Anforderungen der DIN 4109.“ Auf folgende Formulierung ist zu verzichten: „Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren“. Die Prüfung des Schallschutzes ist bei einer Baumitteilung gemäß § 62 Abs. 3 NBauO nicht möglich und eine Prüfung ist gemäß § 65 NBauO nicht vorgesehen. Wasserwirtschaft Die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser auf den Grundstücken wird begrüßt. Voraussetzung ist allerdings, dass der anstehende Boden die erforderliche Durchlässigkeit aufweist, und ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vorhanden ist. Dies ist gegebenenfalls durch ein Bodengutachten nachzuweisen. Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in der	Dem Hinweis wird gefolgt. Den Hinweisen wird gefolgt. Die Formulierung wird gemäß der Empfehlung des Gutachters beibehalten.
---	---

Schutzzone IIIA des Wasserwerkes Vechta-Holzhausen. Es sind somit alle Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) zu beachten. Planentwurf In der Textlichen Festsetzung K4 ist in Satz 1 im zweiten Halbsatz der Begriff „baumbewohnende Fledermausarten“ in „gebäudebewohnende Fledermausarten“ zu ändern.	Ein Bodengutachten wurde bereits erstellt. Aufgrund des heterogenen Schichtenaufbaus herrschen im Plangebiet wechselhafte Verhältnisse für eine schadlose Versickerung der Oberflächenabflüsse vor. Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist in einigen Bereichen über Mulden aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das Oberflächenwasser in baulichen Anlagen (z.B. Zisternen) aufzufangen und entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird gefolgt.
Nr. 8 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Platz 8 26122 Oldenburg Eingang am 20.12.2021	
Stellungnahme: Gegen die Planungen werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Es wird jedoch angeregt, das Wohngebiet als „Dörfliches Wohngebiet“ nach § 5a der BauNVO festzusetzen. Diese Festsetzung würde sich aus der MD-Darstellung des Flächennutzungsplans entwickeln, die Entwicklungsmöglichkeiten der Fa. Gellhaus erheblich steigern und auch der ländlichen Lage entlang des Visbeker Damms mit seinen verkehrlichen Schallimmissionen eher entsprechen.	<u>Prüfung:</u> Dem Hinweis wird nicht gefolgt, sodass die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ beibehalten wird. Die Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ wurde nicht gewählt, da die Nutzungsmischung von Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht störenden Gewerbebetrieben im Plangebiet nicht geplant ist. Von einem Fachbüro wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, indem auch eine mögliche betriebliche Erweiterung der Fa. Gellhaus geprüft wurde. Auch in diesem Fall, kann die Einhaltung der Immissionswerte gewährleistet werden.
Nr. 9 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Postfach 510153 30631 Hannover	

Eingang E-Mail am 03.02.2022	
<u>Stellungnahme:</u> In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Bergbau: Markscheiderei <u>Nachbergbau Themengebiet Historische Bergrechtsgebiete</u> Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte. <u>Nachbergbau Themengebiet Alte Rechte</u> In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach §149 ff. Bundesberggesetz vor. <u>Nachbergbau Themengebiet Bergbauberechtigungen</u> Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt wurde und/ oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen wurde bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. <u>Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau</u> Laut den hier vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau. Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu	<u>Prüfung:</u> Laut NIBIS Kartenserver liegt das Plangebiet im Bergwerksfeld Münsterland, Bodenschätze: Kohlenwasserstoffe Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheider@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

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.

Satzungsbeschluss:

„Nach Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan Nr. 187 „Wohngebiet westlich des Visbeker Damms“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung samt Anlagen.“

Anlagen

BPlan 187 - Begründung

BPlan 187 - Ergebnisbericht Fledermäuse

BPlan 187 - Plan

BPlan 187 - schalltechnisches Gutachten