

# Protokoll



<b>Gremium</b>	<b>Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen</b>
<b>Sitzung am</b>	Mittwoch, den 09.03.2022
<b>Sitzungsort, Raum</b>	Ratssaal im Rathaus
<b>Sitzungsbeginn</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende</b>	20:48 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
---------------	-----------------------

Stimmberechtigt:

Büssing, Boris	Vorsitzender
Frilling, Thomas	
Droste, Niklas	
Schmedes, Florian	
Dödtmann, Josef	
Wiling, Annette	
Wehry, Felix	
Bartz, Alexander	
Dr. Lammerding, Frank	
Hermes, Marion	Vertreter für Jana Bröker
Kalkhoff, Simon	Vertreter für Sam Schaffhausen
Thomann, Tobias	
Schwarting, Bernhard	
Hölzen, Frank	
Frye, Jens	

von der Verwaltung:

Kater, Kristian	Bürgermeister
Scharf, Christel	FBL III
Heuser, Wolfgang	FDL 61
Mucker, Christine	FDL 23

Averdam, Renate	Protokollführerin
-----------------	-------------------

sonstige Anwesende

Agfirat, Hilal	Grundmandat
Herr Heinzel	Presse
Frau Strack	ReUrban, Oldenburg
Frau Brunken	ReUrban, Oldenburg

# 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. Bebauungsplan Nr. 169 „Wohngebiet östlich des Kornblumenweges“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB; Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB **61/090/2022**
4. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Neubau der Feuerwehr Vechta an der Oldenburger Straße zwischen Mohn- und Distelweg“ 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 **61/089/2022**
5. Bebauungsplan Nr. 64 „Ravensberger Straße / Krusenschlopp“ 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB; Prüfung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit Beteiligung 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 **61/092/2022**
6. Städtebauförderung: Vorstellung des Entwurfs der vorbereitenden Untersuchung (VU) und des integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die geplante Bürgerinformationsveranstaltung für das Gebiet: Neuer Markt/Innenstadt – Programm Lebendige Zentren **61/088/2022**
7. Städtebauförderung - Vorstellung des Entwurfs der vorbereitenden Untersuchung (VU) und des integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die geplante Bürgerinformationsveranstaltung für das Gebiet: Quartier Antoniusstraße – Programm Sozialer Zusammenhalt **61/087/2022**
8. Einwohnerfragestunde

## Öffentlicher Teil

-In eigenen Angelegenheiten-

### 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.

Alsdann stellte der Ausschussvorsitzende Büssing fest, dass ein Antrag auf Änderung der Tagesordnung vorläge. Es solle der TOP 7 zum TOP 6 werden und damit wird der bisherige TOP 6 zum neuen TOP 7. Alle Ausschussmitglieder stimmten der Änderung zu. Daraufhin wurde die Tagesordnung entsprechend geändert und Herr Büssing stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

### TOP 2

#### Mitteilungen des Bürgermeisters

Keine Mitteilungen

-In Angelegenheiten des Verwaltungsausschusses/Rat-

### TOP 3

#### Bebauungsplan Nr. 169 „Wohngebiet östlich des Kornblumenweges“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB; Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

FBL Scharf erläuterte den bisherigen Verfahrensverlauf des Bebauungsplanes. Sie erläuterte die Planinhalte und die Planänderungen sowie die erforderlichen Verfahrensschritte und stellte die Stellung-

nahmen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgelegt wurden, zusammenfassend vor.

BGM Kater verwies darauf, dass im Kreistag dieses Grundstück und die geplanten Vergabekriterien schon einige Zeit in der Diskussion seien. Der Kreistag stelle für den Wohnungsbau kreiseigene Flächen zur Verfügung und dabei sei dieses Grundstück ausgesucht worden. Die Stadt Vechta sei für die Bauleitplanung zuständig, aber die Vergabe der Grundstücke erfolge seitens des Landkreises. Darauf hätte die Stadt keinen unmittelbaren Einfluss.

Im Anschluss wurde darüber diskutiert, inwieweit dort Altenwohnungen bzw. barrierefreie Wohnungen vorgesehen seien und ob auch die Klimaneutralität beachtet sei. Laut BGM Kater sei es im Kreistag so vorgesehen, dass durchaus barrierefreie Eigentumswohnungen geplant seien und es ein Vorrangsrecht für ältere Menschen gäbe. Er verwies aber ausdrücklich darauf, dass die Vergabe nicht seitens der Stadt erfolge, sondern lediglich die Grundlagen für die Gebiete geschaffen werden könnten seitens der Stadt.

Laut FBL Scharf sei es beabsichtigt, dass bei der Vergabe auf nachhaltiges Bauen geachtet werden solle.

Weiterhin wurde nochmals auf die Verkehrssituation am Lattweg hingewiesen und FBL Scharf erläuterte die zurzeit vorgesehene Lösung bezüglich der Umgestaltung des Einmündungsbereiches. Sobald sich in Zukunft eine verträglichere Lösung zur verkehrlichen Anbindung des Gebiets ergebe, würde diese umgesetzt.

Herr Thomas Frilling verwies darauf, dass die Möglichkeit der Verkehrsanbindung an den Visbeker Damm zukünftig zu verfolgen sei.

Weiterhin erfolgte eine Diskussion über den gesetzlich nicht erforderlichen Umweltbericht. FBL Scharf erläuterte die grundsätzliche Gesetzesabsicht, die Bedingungen für die Anwendung des § 13b BauGB und die damit verfolgten Ziele. Sie wies aber darauf hin, dass der § 13b BauGB befristet sei.

### **Beschlussempfehlung:**

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

- 1. Prüfung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:**

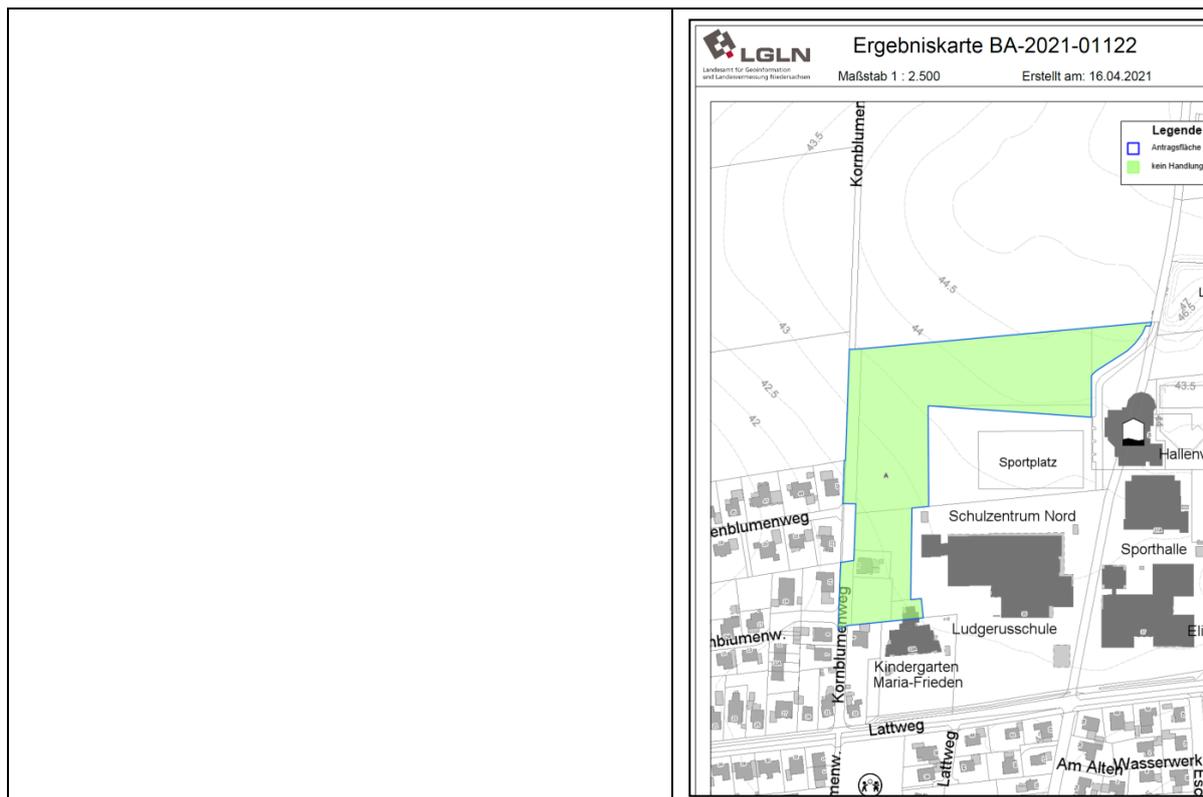
<b>Nr. 1 AVACON Netz GmbH, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter, Schreiben vom 24.03.2021</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. Beschreibung der Örtlichkeit	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>BP Nr. 169 "Wohngebiet östlich des Kornblumenweges" Vechta</p> <p>Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	
<p><b>Nr. 2 EWE NETZ GmbH, Emsteker Straße 60, 49661 Cloppenburg, Schreiben vom 30.03.2021</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></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>Die Hinweise zu den bestehenden Versorgungsanlagen 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 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.</p>	<p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die EWE Netz wird rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt.</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>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksich-</p>	

<p>tigenden 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:  <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p>	
<p><b>Nr. 3 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover, Schreiben vom 08.04.2021</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>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>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 (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p>	
<p><b>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.</b></p>	
<p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedin-</p>	

gungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: <a href="http://www.lgn.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html">http://www.lgn.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</a>	
Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):	
<u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u> <b>Fläche A</b>	
Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Als Ergebnis der Luftbildauswertung geht hervor, dass für das Plangebiet kein Handlungsbedarf besteht.
Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.	Zu dem Zeitpunkt der Übersendung der Stellungnahme lag noch keine Luftbildauswertung vor. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.	Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.
<u>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</u> <b>Fläche B</b>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
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	Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

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. 4 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover, Schreiben vom 16.04.2021</b>	
die hier zurzeit vorhandenen Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet (siehe beigefügte Kartenunterlage).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Als Ergebnis der Luftbilddauswertung geht hervor, dass für das Plangebiet kein Handlungsbedarf besteht.
<u>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</u> <b>Fläche A</b>	
Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.  Luftbilddauswertung: Nach durchgeführter Luftbilddauswertung 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.	



**Nr. 5 NLWKN, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, Drüdingstraße 25, 49661 Cloppenburg, Schreiben vom 19.04.2021**

Stellungnahme:

Prüfung:

Die Unterlagen zum oben genannten Antrag habe ich geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben:

Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange weise ich darauf hin, dass sich außerhalb des Vorhabenbereiches zwei Landesmessstellen 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.

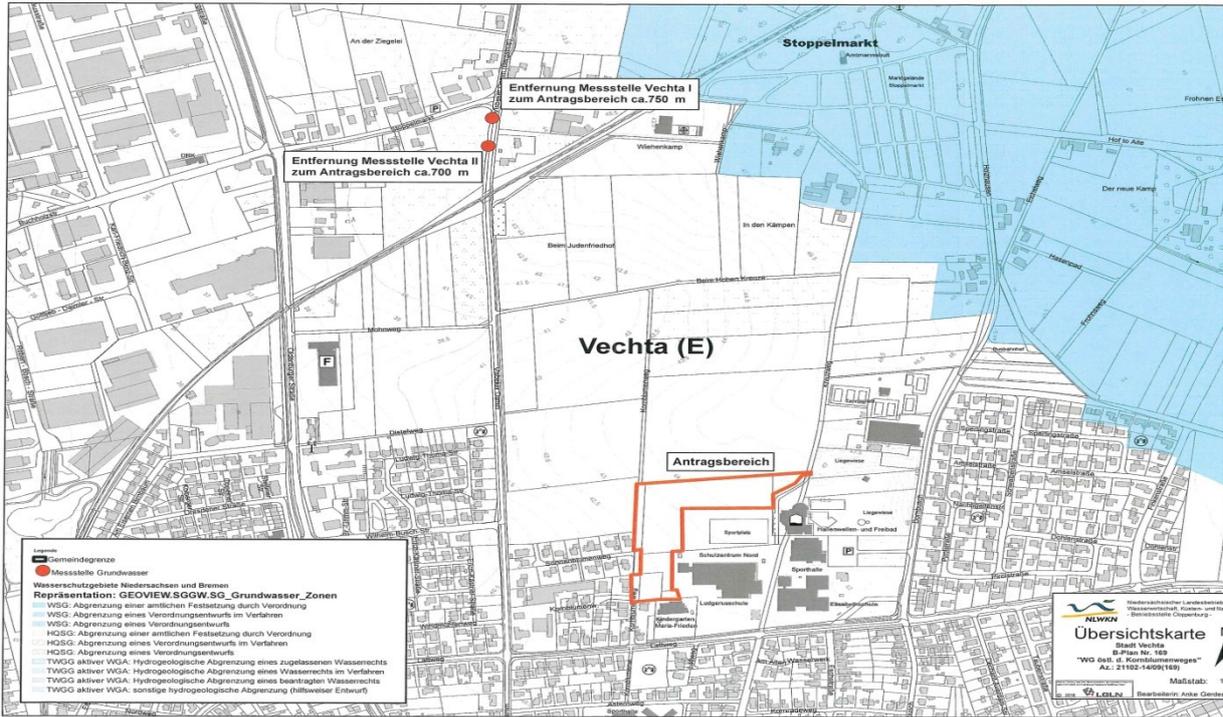
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Messstellen gemäß Karte des NLWKN in 700m bzw. 750m Entfernung liegen, wird die Funktionalität durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Von einer wesentlichen Auswirkung auf den Wasserhaushalt ist nicht auszugehen.



**Nr. 6 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Schreiben vom 05.05.2021**

<b>Stellungnahme:</b>	<b>Prüfung:</b>
Sie haben uns im o.g. Verfahren beteiligt.  In der Begründung wird unter 12 „Nachrichtliche Übernahmen - Bodenfunde“ bereits auf die erforderlichen archäologischen Untersuchungen hingewiesen. Die dortigen Ausführungen sind unbedingt zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vor Beginn der Bauarbeiten erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Werden archäologische Untersuchungen erforderlich, werden diese von der Stadt Vechta durchgeführt.

**Nr. 7 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Postfach 51 01 53, 30361 Hannover, Schreiben vom 07.05.2021**

<b>Stellungnahme:</b>	<b>Prüfung:</b>
in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:  <b>Boden</b> Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Im Plangebiet befinden sich, wie in den Unterlagen beschrieben, laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:	
<b>Kategorie</b> Plaggenesch	Der Hinweis zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird zur Kenntnis genommen. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Baukonzept sieht mit den Mehrfamilienhäusern auch eine Bauform mit einem höheren Verdichtungsgrad vor. Somit entspricht dies auch den Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

<p>Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplanentwurf ist eine textliche Festsetzung zur Behandlung des Oberbodens bereits aufgenommen worden:</p> <p>„K1 – Behandlung des Oberbodens“</p> <p>Vor Beginn aller Erdarbeiten ist der Oberboden auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18195 Blatt 2 abzuschleppen. Eine Zwischenlagerung ist in flachen Mieten vorzunehmen“. Der anfallende Oberboden ist zu mindestens einem Drittel innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden“.</p>
<p>Hinweise:</p> <p>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.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf</p>	<p>Ein geotechnischer Bericht, in dem eine Baugrundbeurteilung durchgeführt wurde, liegt der Stadt Vechta vor (IGL – Ingenieurgeologie Dr. Lübbecke, Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Erschließung B-Plan Nr. 169 vom 06.07.2021).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

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.

**Nr. 8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Technikniederlassung Nord, Hannoversche Straße 6-8, 49084 Osnabrück, Schreiben vom 02.08.2021**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>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:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten</p>	
<p>Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:</p>	
<p>Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan-Entwurf mit aufgenommen worden.</p>
<p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Versorger werden rechtzeitig vor Baubeginn informiert.</p>

<p>Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	
<p><b>Bürger 1- Schreiben vom 05.05.201</b></p>	
<p><u>Stellungnahme</u></p>	<p><u>Prüfung</u></p>
<p>In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass unser Mandant, Anwohner des Sonnenblumenwegs, 49377 Vechta, mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine Vollmacht ist in der Anlage beigefügt. In der Sache bemerken wir Folgendes:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Unser Mandant ist Eigentümer eines Grundstücks im Sonnenblumenweg, 49377 Vechta. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut und wird von unserem Mandanten und seiner Familien bewohnt. Der Sonnenblumenweg ist nur über den Kornblumenweg erreichbar und grenzt unmittelbar an das geplante Baugebiet an.</p>	
<p>Die Stadt stellt derzeit den Bebauungsplan Nr. 169 „Wohngebiet östlich des Kornblumenweges“ auf. Der Entwurf des Bebauungsplans liegt in der Zeit vom 25.03. bis einschließlich 07.05.2021 aus. Anlass der Planung ist ausweislich der Planbegründung, dass die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Vechta sowie der hierdurch bedingte Umfang der Bautätigkeit im Segment Ein- und Zweifamilienhausbau sich in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt hat. Die Stadt Vechta beabsichtigt daher, neue Wohnbauflächen bereitzustellen. Ziel der Planung sei die raumverträgliche Entwicklung eines attraktiven Wohnbauflächenangebotes westlich des Schulzentrums. Vor allem soll mit der Wohnbebauung zusätzlich bezahlbarer Wohnraum für verschiedene Wohnformen geschaffen werden. Hierzu sei im Norden des Plangebiets eine Mehrfamilienhausbebauung entlang der von West nach Ost verlaufenden Planstraße angedacht. Für die beiden östlich gelegenen Wohnquartiere sollen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Entlang des Kornblumenwegs sind abstufend Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäuser vorgesehen. Hierzu setzt der Bebauungsplan verschiedene Wohngebiete fest. Einschränkend soll festgesetzt werden, dass nur die für die Quartiersentwicklung bedeutsamen Nutzungen nach § 4 BauNVO zulässig sein sollen, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO jedoch nicht.</p>	<p>Die nebenstehende Darstellung zum Ziel und Anlass der Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan entnommen und richtig.</p>

<p>Unser Mandant ist mit dieser Planung nicht einverstanden. Das beruht auf folgenden Gründen:</p>	
<p>1.</p> <p>Zunächst einmal verkennt die Planung, dass mit der Entwicklung dieses Baugebietes ein ganz erheblicher Erschließungsverkehr verbunden sein wird. Grundlage der Planung scheint das veraltete und überholte Immissionsschutzgutachten zu den Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 der Uppenkamp und Partner vom 23.03.2014 zu sein. Gegenstand dieser sachverständigen Stellungnahme ist der Bebauungsplan Nr. 154 der Stadt. Darin werden zwölf Wohneinheiten und deren Erschließungsverkehr bewertet.</p>	<p>Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß §4a Abs.3 BauGB lag unter anderem das Immissionsschutzgutachten der Firma Normec-Uppenkamp vom 26.01.2022 mit aus. Eine Aktualisierung des Gutachtens des Büros (Stand vom Januar 2020) ist auf Grund des geänderten Bebauungskonzeptes erforderlich geworden.</p> <p>Auf Grund der Aktualität des Gutachtens kann dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung getragen werden, dass im Rahmen der Bauleitplanung die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf die außerhalb des Plangebietes bestehenden Emissionsquellen zu prüfen ist. Das Immissionsschutzgutachten betrachtet allerdings nicht die schalltechnischen Auswirkungen des Straßenverkehrs, da die Straßen „Lattweg“ und „Visbeker Damm“ auf Grund der Entfernung zum Plangebiet nicht als relevante Emissionsquelle anzusehen sind. Im Immissionsschutzgutachten wird die schalltechnische Verträglichkeit hinsichtlich des Freizeit- und Sportlärms geprüft.</p>
<p>Mit dem in Rede stehenden Baugebiet hat das nichts zu tun. Deutlich wird das daran, dass die Stadt eine Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau hat vornehmen und erstellen lassen (Stand: Oktober 2018). Darin wird von einer Planung für 100 Wohneinheiten ausgegangen. Ob das mit Blick auf die geplante verdichtete Bebauung überhaupt zutreffend ist, erscheint ausgesprochen zweifelhaft. Vor diesem Hintergrund muss mit einem erheblichen Erschließungsverkehr gerechnet werden, der anscheinend ausschließlich über den Kornblumenweg abgewickelt werden soll. Alternative Erschließungen werden mit der Planung nicht einmal im Ansatz erwogen. Das wäre aber auch dann erforderlich, wenn der zusätzliche Erschließungsverkehr für das geplante Wohngebiet (möglicherweise) die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten würde. Denn auch unterhalb der einzuhaltenden Orientierungswerte der DIN 18005 hat die</p>	<p>Es ist richtig, dass ein Verkehrsgutachten dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, um die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens zu untersuchen. Das Gutachten hat das Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau (IST) mit Stand vom Oktober 2018 erstellt. Eine zusätzliche Verkehrsflusssimulation ist als Nachtrag zum Verkehrsgutachten im Januar 2021 ebenfalls vom Büro IST durchgeführt worden.</p> <p>Die Annahme von 100 Wohneinheiten ist aufgrund der Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und unter Beachtung der Verhältniszahl zu den Grundstücksgrößen realistisch.</p> <p>Zusammengefasst wurde im Verkehrsgutachten festgestellt, dass hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit so-</p>

<p>Stadt eine Abwägung vorzunehmen.</p>	<p>wie der Ausbauzustände, die Straßen und Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet geeignet sind, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit den geplanten Wohnbauflächen abzuwickeln. Daher sind in diesem Hinblick keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Natürlich werden durch das geplante Vorhaben weitere Erschließungsverkehre über den Kornblumenweg erfolgen. Der Kornblumenweg wird aus diesem Grund in nördliche Richtung weiter ausgebaut. Derzeit kann der Kornblumenweg gemäß den Richtlinien für Anlagen von Stadtstraßen (RASt06) als Wohnstraße eingestuft werden. Nach erfolgtem Ausbau des Kornblumenweges in nördliche Richtung wird die Einstufung als Wohnstraße dennoch weiterhin Bestand haben. Die Kategorie der Wohnstraße ist charakterisiert durch enge Straßenräume. Eine hohe Geschwindigkeit, die zu einer starken Lärmbelästigung führen könnte, ist auf Grund des Straßencharakters nicht zu befürchten. Zudem ist der Kornblumenweg offiziell als 30er Zone eingestuft. Auch durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen wird vom Kornblumenweg keine Lärmbelästigung in Form von Verkehrslärm ausgehen, die eine Nicht-Einhaltung der Richtwerte der DIN 18005 nach sich zieht.</p>
<p>So ist insbesondere zu überlegen, ob der vorhandenen Bestandswohnbebauung ausschließlich der zusätzliche Erschließungsverkehr zugemutet werden soll. So ist von der Stadt zumindest zu überlegen, den Erschließungsverkehr auch über andere Erschließungsanlagen, die gegebenenfalls neu zu schaffen sind, abzuwickeln.</p>	<p>Eine spätere Anbindung des Wohngebietes an den Visbeker Damm, in Verlängerung der Wilhelm-Busch-Straße ist vorgesehen, kann allerdings auf Grund der fehlenden Flächenverfügbarkeit derzeit nicht umgesetzt werden. Gleiches gilt für weitere potentielle Erschließungsvarianten.</p>
<p>2. Die Planung der Stadt nimmt für sich in Anspruch, attraktive Wohnbauflächen anzubieten (vgl. Planbegründung, Seite 5, 12 f.). Das dürfte der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB entsprechen. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren</p>	<p>Die Hinweise zu der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden zur Kenntnis genommen. Diesen Anforderungen kann der Bebauungsplan gerecht werden.</p>

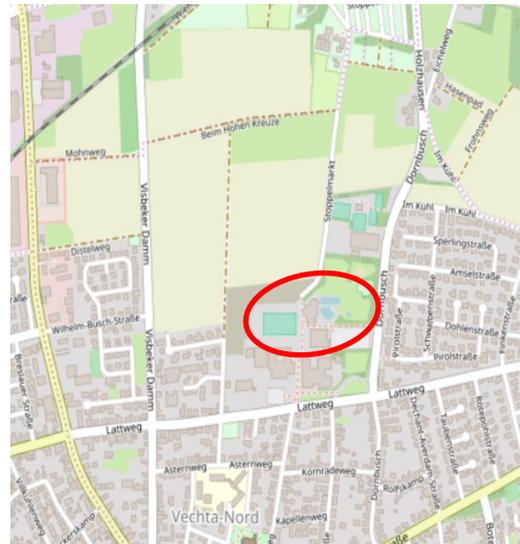
<p>Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Diesen Anforderungen wird die Planung nicht gerecht.</p>	
<p>Der Planbegründung ist zum Anlass und Ziel der Planung zu entnehmen, dass insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser nachgefragt werden. Anscheinend soll darüber hinaus noch ein Angebot für Mehrfamilienhäuser gemacht werden. Allerdings überwiegt in der Planung letztlich die Schaffung von Mehrfamilienhäusern. Das widerspricht sowohl der eigenen Zielsetzung der Stadt, vor allem jungen Familien Ein- und Zweifamilienhäuser, gegebenenfalls Reihenhäuser zur Verfügung zu stellen. Denn insoweit handelt es sich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB um die Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern.</p> <p>Die Planung widerspricht auch der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Indem die Planung weite Teile des Baugebietes zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorsieht, droht die soziale Struktur eher zu „kippen“. Es ist durchaus ein legitimes Ziel der Städtebauplanung, auch preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Um auch diese Teile der Bevölkerung in „sozial stabile Bewohnerstrukturen“ zu integrieren, müssen die jeweiligen Wohnformen allerdings in einem ausgeglichenen Verhältnis zueinanderstehen. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob dies mit der vorliegenden Planung, insbesondere der Ausweisung von Mehrfamilienhäusern gelungen ist.</p>	<p>Auf Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 169 wird aufgeführt, dass sich zwar in den letzten Jahren der Umfang der Bautätigkeiten im Ein- und Zweifamilienhausbau stetig weiterentwickelt haben, allerdings verfolgt die Stadt Vechta das Ziel ein breit aufgestelltes Wohnbauflächenangebot bereit zu stellen.</p> <p>Eine von der Stadt Vechta beauftragte und vom ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung im Jahr 2020 durchgeführte Wohnungsmarktanalyse und -prognose attestiert der Stadt Vechta eine sich in den letzten Jahren entwickelte Diversifizierung der Angebotsstruktur auf dem Wohnungsmarkt. Es wird als positiv angesehen, dass in der Stadt Vechta in den letzten Jahren neben den klassischen Einfamilienhäusern auch eine steigende Zahl von Projekten im Mehrfamilienhaussegment realisiert wurden.</p> <p>Aus diesem Grund ist es ein wichtiges Ziel auch im geplanten Wohnquartier am Kornblumenweg ein breites Wohnangebot bereitzustellen. Mit der Planung sollen neben Mehrfamilienhäusern, Reihen- sowie Doppel- und Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Das neu zu entstehende Quartier ist nicht als in sich abgeschlossen zu betrachten, sondern ist städtebaulich integriert in ein bestehendes Wohnumfeld zu sehen. Wird die städtebauliche Situation in einem größeren Zusammenhang gesehen, ist zu erkennen, dass ein ausgewogenes Verhältnis an unterschiedlichen Wohnformen besteht.</p> <p>Aus diesem Grund wird die Planung auch dem Ansatz gerecht, dass die Bewohner des neuen Wohnquartiers sozial integriert werden. Es wird kein Quartier für ausschließlich sozial schwächere Perso-</p>

	<p>nengruppen entstehen, sondern durch das Angebot der verschiedenen Wohnformen eine soziale Durchmischung erreicht.</p> <p>Zusätzlich wird dargelegt, dass die Schaffung von Mehrfamilienhäusern nicht dem Ziel widerspricht, Wohnraumangebote für Familien zu schaffen.</p> <p>Familienfreundliches Wohnen charakterisiert sich nicht nur durch die Wohnungsgröße oder die Art der Wohnform, sondern auch durch weitere Faktoren des Wohnumfeldes wie Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, nachbarschaftliche Netzwerke, Kontakt- und Vernetzungsangebote für Familien sowie eine familienfreundliche Infrastruktur. Diese Indikatoren können an dem Standort am Kornblumenweg abgedeckt werden. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Stadt Vechta und eignet sich aufgrund der Nähe zu den Bildungseinrichtungen, wie der Overbergschule, der Ludgerus-Schule und dem Kindergarten „Maria-Frieden“ sowie den Freizeitangeboten (Hallen- und Wellenbad, BMX-Bahn und Tennishalle) und dem Nahversorgungsangebot besonders für Familien mit Kindern.</p> <p>Familienfreundliches Wohnen kann daher nicht nur in Form von Einfamilien-, Doppel-, oder Reihenhäusern realisiert werden. Familienfreundliches Wohnen ist somit auch in Mehrfamilienhäusern möglich.</p>
<p>Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass erhebliche Bedenken im Hinblick auf das von der Stadt gewählte Verfahren gemäß § 13b BauGB bestehen. Insoweit verweisen wir zunächst auf den Beschluss des OVG Lüneburg vom 23.03.2020 (1 MN 136/19). Hiernach setzt ein „Anschließen“ im Sinne des § 13b Satz 1 BauGB voraus, dass auch die vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernte Bauparzelle noch in einem städtebaulich - räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich stehen muss. Der Siedlungsrand mithin „abrundend“ in den Außenbereich erweitert wird. Von einem Anschließen könne dagegen keine Rede mehr sein, wenn das Plangebiet sich vom bestehenden Ortsrand ersicht-</p>	<p>Die Auffassung zur Erfüllung der Voraussetzung für die Verfahrenswahl nach § 13b BauGB hinsichtlich der Erweiterung in den Außenbereich bzw. dem „Absetzen“ vom bestehenden Ortsteil kann nicht geteilt werden.</p> <p>Das Plangebiet steht definitiv im räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich und es setzt sich nicht ersichtlich vom bestehenden Ortsrand ab bzw. stellt somit auch keinen Ansatz</p> <p>Das Plangebiet wird sowohl im Osten, im Süden sowie zu Teilen im Westen durch</p>

lich „absetzt“ und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterung vorsieht. So dürfte es hier sein. Die Erweiterung in den Außenbereich stellt sich nicht mehr als abrundende Erweiterung in den Außenbereich dar, sondern setzt sich von der Bestandsbebauung ganz erheblich ab. Die Stadt hat lediglich ein bauplanerisches Instrument nutzen wollen, welches für sie günstig ist, insbesondere der Erstellung eines Umweltberichtes und eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs und Ersatz vermeidet. Die Ausnutzung einer günstigen Rechtslage genügt aber nicht, um die gesetzlichen Voraussetzungen zu erfüllen.

bestehende Siedlungsstrukturen „eingeraht“ und fügt sich somit in die städtebaulichen Strukturen bzw. den bestehenden Ortsrand ein. Während auf der östlichen Seite das Hallenwellen- und Freibad und an der nördlichen Seite die Ludge-russchule sowie der Kindergarten Maria Frieden anschließen, grenzt an der westlichen Seite zu Teilen das Wohngebiet am Sonnenblumenweg an.

Bei einer Betrachtung der städtebaulichen Situation in einem größeren Zusammenhang ist sofort zu erkennen, dass durch die mit der Bauleitplanung beabsichtigte Wohnbauflächenentwicklung kein „Absetzen“ vom bestehenden Ortsrand erfolgt. Die Wohnquartiere westlich des Visbeker Damms und die Einrichtungen westlich des Dornbusches (Hallenwellen- und Freibad, Tennishalle, und Tennisplätze sowie vor allem das Wohnquartier östlich des Dornbuschs bilden einen westlichen und östlichen Rahmen.



Es bestehen auch deshalb Zweifel an dem Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen nach § 13b BauGB1 da die Festsetzungen nicht dem Gesetzeswortlaut entsprechen. Die festgesetzten Nutzungsarten weichen von dem zulässigen Rahmen erheblich ab. Wenn es in der Planbegründung heißt, dass die für die Quartiersentwicklung bedeutsamen Nutzungen zulässig sein sollen, verfehlt dies die gesetzgeberische Zielrichtung des § 13b BauGB. Denn, wenn nach dieser Regelung lediglich die Entwicklung von Wohnbauflächen zulässig sein soll, setzt das voraus, dass in dem bereits vorhandenen Bebauungszu-

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB werden vollumfänglich erfüllt.

Wie in der Begründung auf Seite 6 ausgeführt, bleibt die überbaubare Fläche und somit die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO unter dem festgesetzten Schwellenwert von 10.000 qm, die zur Durchführung des § 13b BauGB nicht überschritten werden darf.

Die Voraussetzung, dass die zu entwi-

<p>sammenhang die kommunalen Infrastrukturen auch für die neuen Wohnbauflächen vorhanden sind. Denn auf diese Weise ist sichergestellt, dass die Entwicklung von Wohnbauflächen in den Außenbereich lediglich „moderat“ erfolgt. Die Entwicklung ganzer Wohnquartiere mit einer neuen kommunalen Infrastruktur ist nach dem Wortlaut des § 13b BauGB gerade nicht beabsichtigt gewesen. Das verkennt die Planung der Stadt.</p>	<p>ckelnde Fläche sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen muss, ist ebenfalls erfüllt. Genauere Ausführungen können der obenstehenden Abwägung hinsichtlich der Erweiterung in den Außenbereich bzw. dem „Absetzen“ vom bestehenden Ortsteil entnommen werden.</p> <p>Die kommunalen Infrastrukturen in Form von Erschließungsanlagen, die für Wohnbauflächen erforderlich sind, liegen durch den umgebenden Bestand an Wohnquartieren bereits vor. Der Kornblumenweg enthält bereits die entsprechenden Versorgungsleitungen. Dieser wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes in nördliche Richtung weiter ausgebaut.</p>
<p>Es bestehen auch deshalb Zweifel an dem Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen nach § 13b BauGB1 da die Festsetzungen nicht dem Gesetzeswortlaut entsprechen. Die festgesetzten Nutzungsarten weichen von dem zulässigen Rahmen erheblich ab. Wenn es in der Planbegründung heißt, dass die für die Quartiersentwicklung bedeutsamen Nutzungen zulässig sein sollen, verfehlt dies die gesetzgeberische Zielrichtung des § 13b BauGB. Denn, wenn nach dieser Regelung lediglich die Entwicklung von Wohnbauflächen zulässig sein soll, setzt das voraus, dass in dem bereits vorhandenen Bebauungszusammenhang die kommunalen Infrastrukturen auch für die neuen Wohnbauflächen vorhanden sind. Denn auf diese Weise ist sichergestellt, dass die Entwicklung von Wohnbauflächen in den Außenbereich lediglich „moderat“ erfolgt. Die Entwicklung ganzer Wohnquartiere mit einer neuen kommunalen Infrastruktur ist nach dem Wortlaut des § 13b BauGB gerade nicht beabsichtigt gewesen. Das verkennt die Planung der Stadt.</p>	<p>Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB werden vollumfänglich erfüllt.</p> <p>Wie in der Begründung auf Seite 6 ausgeführt, bleibt die überbaubare Fläche und somit die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO unter dem festgesetzten Schwellenwert von 10.000 qm, die zur Durchführung des § 13b BauGB nicht überschritten werden darf.</p> <p>Die Voraussetzung, dass die zu entwickelnde Fläche sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen muss, ist ebenfalls erfüllt. Genauere Ausführungen können der obenstehenden Abwägung hinsichtlich der Erweiterung in den Außenbereich bzw. dem „Absetzen“ vom bestehenden Ortsteil entnommen werden.</p> <p>Die kommunalen Infrastrukturen in Form von Erschließungsanlagen, die für Wohnbauflächen erforderlich sind, liegen durch den umgebenden Bestand an Wohnquartieren bereits vor. Der Kornblumenweg enthält bereits die entsprechenden Versorgungsleitungen. Dieser wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes in nördliche Richtung weiter ausgebaut.</p>
<p>Schließlich begegnet die Planung auch deshalb Bedenken, da die Voraussetzungen nach § 13b Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB</p>	<p>Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB genannten Schutzgüter</p>

überhaupt nicht geprüft wurden. Hierzu heißt es in der Planbegründung lediglich, dass im Geltungsbereich des Plans keine ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete nationalen, internationalen Rechts bzw. naturschutzfachliche Programme existierten (vgl. Planbegründung, Seite 24). Das ist bereits im Ansatz verfehlt, da es verkennt, dass mit der Planung selbstverständlich auch Fernwirkungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen können. So können geschützte Tierarten in einem entsprechend geschützten Gebiet im Plangebiet gegebenenfalls ein Nahrungshabitat oder dergleichen finden. Das ist offensichtlich nicht geprüft worden. Die natur- und artenschutzrechtlichen Stellungnahmen datieren aus den Jahren 2013/2014 und sind veraltet. Die Ortsbegehung im März und Juli 2019 bezog sich offensichtlich allein auf die Erkundung von Lebensstätten im Plangebiet. Das ist so in arten- und naturschutzrechtlicher Hinsicht völlig unzureichend. Wir regen an, die Planung von Grund auf zu überdenken.

und der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere auf

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- Auf Seite 27 der Begründung erfolgt die Aussage, dass naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte von der Planung nicht betroffen sind. Diese Aussage wurde auf Grundlage einer eingehenden Prüfung der genannten Fachplanungen und über eine Auswertung frei zugänglicher Umweltinformationen z.B. [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de) getroffen. Die nächsten Natura 2000 oder sonstig relevanten Schutzgebiete sind ca. 6 km vom Plangebiet entfernt. Die bemängelte Überprüfung der Fernwirkungen des Vorhabens auf Natura 2000-Gebiete entspricht nicht dem vom Gesetzesgeber gewünschten verhältnismäßigen Untersuchungsaufwand in der Bauleitplanung. Der Argumentation folgend, müsste jedes Bauvorhaben im Stadtgebiet Vechta auf mögliche Fernwirkungen auf Natura 2000 Gebiete überprüft werden.

Im ursprünglichen faunistischen Gutachten Stand 2013/14 wurden keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen eine geplante Bebauung erhoben. Der dazugehörige Bauleitplan wurde zwischenzeitlich realisiert. Die durch einen Sachverständigen durchgeführten Begehungen dienten dazu, zu überprüfen, ob weitere Nutzungsveränderungen im Untersuchungsgebiet stattgefunden haben. Hier lag der Fokus im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine Umnutzung der bereits in 2013/2014 festgestellten Ackerflächen z.B. in Grünland oder die Anlage von Hecken, Wegerandstreifen oder sonstigen ökologisch wertgebenden Strukturen wurde nicht festgestellt. Insofern kann eine Bereicherung

	der Artendiversität weitestgehend ausgeschlossen werden.
--	----------------------------------------------------------

Zudem werden noch eingegangene Fragen und Stellungnahmen aufgeführt, die von Bürgern bzw. den direkten Anwohnern am Kornblumenweg bzw. Sonnenblumenweg vorgetragen wurden. Eine angedachte Informationsveranstaltung für Bürger und Anwohner musste coronabedingt im November 2020 ausfallen. Alternativ erfolgte eine Information im Rahmen einer Online-Präsentation. Bereits im Vorfeld bzw. im Nachgang an diese Präsentation eingegangene Fragen wurden dann in einer weiteren Präsentation auf der Homepage der Stadt Vechta beantwortet. Zur Vervollständigung werden diese Eingaben, die unabhängig von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB eingegangen sind, hier ebenfalls aufgeführt.

Bürger 2 – Schreiben vom 01.01.2020	
Stellungnahme: _____	Prüfung:
Vielen Dank für die Einladung zur Informationsveranstaltung rund um die Erweiterung am Kornblumenweg.	
Dieses Wochenende hatte ich zufällig Kontakt mit einem Bekannten, der seine rund 10.000 m <sup>2</sup> Betriebsgelände gerne veräußern würde. Mir kam die Idee, dass man dieses Gelände, welches in einem Mischgebiet an einer von Vechtas Ausfall-Strassen liegt, einem ähnlichen Zweck zuführen könnte. Die Idee dahinter ist natürlich, dass man das Vorhaben am Kornblumenweg dann moderater gestalten kann und weniger Wohneinheiten schaffen muss. Das wäre aus der Nachbarschaft unser Wunsch, da wir nicht sehen, dass zusätzliche 100 Wohneinheiten über die bestehende Straßen Struktur bedient werden können.	Derzeit herrscht auf dem Wohnungsmarkt in Vechta eine angespannte Situation. Zudem stehen auch potenzielle Wohnbauflächen der Stadt Vechta vielfach nicht zur Verfügung, da sie nicht im Besitz der Stadt sind. In diesem Falle bietet der Landkreis Vechta eigene Flächen für eine Wohnbauentwicklung an, welches auf Grund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt sehr zu begrüßen ist. Zudem ist die Fläche am Kornblumenweg für eine Wohnbebauung durch die zentrale Lage sowie generell durch die direkte Nähe zu den benachbarten Einrichtungen wie Schwimmbad, Schulzentrum und Kindergarten städtebaulich sehr gut geeignet, so dass die Planungen weiter fortgeführt wurden.
	Bezüglich der verkehrlichen Situation am Kornblumenweg hat die Stadt Vechta ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, in dem für das Szenario mit dem geplanten Vorhaben eine Prognose über die Verkehrsbelastung im Jahr 2033 prognostiziert wurde (Ingenieurbüro IST- Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau, Schortens).  Das Gutachten wurde ihm Rahmen der beiden öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. BauGB den Plan-

	<p>unterlagen als Anlage beigelegt.</p> <p>Das Gutachten sagt aus, dass hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeiten sowie der Ausbauzustände, die Straßen und Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet geeignet sind, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindungen mit der geplanten Wohnbauflächenneuentwicklung abzuwickeln. Daher sind in diesem Hinblick keine weiteren Maßnahmen notwendig. Die gutachterliche Empfehlung, die Bushaltestellen am Lattweg aus dem Einmündungsbereich des Kornblumenweges zu versetzen, um den einfahrenden Pkws in den Lattweg eine bessere Sicht und somit ein geringeres Gefahrenpotenzial zu ermöglichen, wird in die Planung integriert.</p>
<p>Bei Interesse kann ich Sie beide gerne zusammenbringen!</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Bürger 2 – Schreiben vom 23.10.2020</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u> _____</p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Ich würde gerne wissen, ob es für das geplante Wohngebiet ein Verkehrskonzept gibt und wie dieses aussieht. Aktuell ist der Kornblumenweg relativ schmal, was dazu führt, dass entgegenkommende Autos teilweise auf den Bürgersteig ausweichen müssen, Müllabfuhr und PKW nebeneinander ist praktisch unmöglich ohne auszuweichen. Wenn nun die geplanten 90 (!) Wohnungen gebaut werden, würde die Verkehrslast auf dem Kornblumenweg deutlich steigen. Ich kenne die durchschnittlichen Zahlen an Fahrzeugen pro Haushalt nicht, wenn ich in Vechta aber von einem Schnitt von 1 PKW pro Haushalt ausgehe, liege ich wahrscheinlich nicht völlig falsch. Wie stellt man sich also den Plan der Zu- und Abfahrt zum geplanten Wohngebiet vor und wie soll auch der Bauverkehr während der Bauphase laufen? Im Bereich Sonnenblumenweg sind sehr viele Kleinkinder, am Lattweg außerdem die Schüler und Kindergartenkinder. Ein Bauverkehr mit schweren Fahrzeugen ist dort im Grunde gar nicht möglich.</p>	<p>Für den Bebauungsplan Nr. 169 wurde 2018 ein Verkehrsgutachten vom Ingenieurbüro IST- Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau, Schortens erstellt, das den Unterlagen für die öffentlichen Auslegungsverfahren beigelegt wurden. Ergänzt wurde das Gutachten durch einen Nachtrag, aus dem Jahr 2021, welches eine zusätzliche Verkehrssimulation am Knotenpunkt Kornblumenweg/ Lattweg umfasste.</p> <p>Grundlage dieses Gutachtens ist eine teilweise verdichtete Wohnbauflächenentwicklung im nördlichen Teil des Kornblumenweges mit insgesamt 100 geplanten Wohnungen, die über den Lattweg erschlossen werden sollen. In dem Gutachten wurden in einer Prognoseberechnung die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens, sowohl für den motorisierten als auch für den nicht motorisierten Verkehr (Radfahrer und Fußgänger), untersucht und bewertet. Es wurde dabei eine Knotenstromzählung an der Einmündung Kornblumenweg/ Latt-</p>

	<p>weg an einem Normalwerktag in der Zeit von 00.00 Uhr bis 24.00 Uhr durchgeführt. Die erstellten Prognoseberechnungen beinhalten die Verkehrsbelastungen des Prognose-Nullfalls (keine Entwicklung) zuzüglich der Abschätzungen für das geplante Baugebiet.</p> <p>Dabei wurde festgestellt, dass hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit sowie der Ausbauzustände, die Straßen und Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet geeignet sind, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit den geplanten Wohnbauflächen abzuwickeln. Daher sind in diesem Hinblick keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Bauverkehre werden voraussichtlich über den Kornblumenweg abgewickelt. Weitere Optionen liegen auf Grund mangelnder Flächenverfügbarkeiten nicht vor. Dennoch erfolgt eine Prüfung im Rahmen der Planungen der Erschließungsarbeiten und kann abschließend zu diesem Zeitpunkt auf Ebene der Bauleitplanung nicht erfolgen.</p>
<b>Bürger 3 – Schreiben vom 24.11.2020</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>ich freue mich, dass die Stadt Vechta bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Sinne der Nachhaltigkeit rege ich an, dass alle Gebäude mit einer PV-Anlage ausgestattet und über eine Wärmepumpe beheizt werden müssen. In der heutigen Zeit sollte vorgeschrieben werden, dass diese Gebäude mindestens dem KFW-Standard 40 entsprechen.</p> <p>Wir haben selber 2017 in Telbrake, Vechta, gebaut und verfügen über ein solches System.</p>	<p>Derzeit sieht das Bebauungskonzept für die Mehrfamilienhäuser vor, dass diese über eine Wärmepumpe beheizt werden und entsprechend dem KFW- Standard 40 gebaut werden.</p> <p>Eine weitere Regelungsmöglichkeit besteht auf Bebauungsplan-Ebene nicht.</p>
<p>Die anfänglich höheren Mehrkosten werden durch die geringeren laufenden Kosten amortisiert. Dies trifft insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern zu.</p> <p>Für ein kurzes Feedback bin ich ihnen dankbar.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Bürger 4 – Schreiben vom 24.11.2020</b>	

Stellungnahme:	Prüfung:
<p>Wir sind Eigentümer zweier Doppelhaushälften am Kornblumenweg und ab Frühjahr 2021 beziehe ich selbst eins der beiden Objekte.</p> <p>Deshalb stellen sich mir zum oben stehenden Thema folgende Fragen:</p>	
<p>1. Wann genau beginnen die Bauarbeiten und wie lange sollen diese gehen? Ich werde künftig Vollzeit aus dem Home Office arbeiten und da stellt sich mir natürlich die Frage, wie lange ich mit dem Baustellenlärm leben und vor allem arbeiten werde.</p>	<p>Wann genau die Bauarbeiten beginnen werden, kann derzeit nicht gesagt werden. Nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes, werden die Erschließungsarbeiten des neuen Wohnquartiers vorangetrieben. Des Weiteren müssen die Grundstücksflächen vergeben werden und die neuen Grundstückseigentümer müssen vorerst ihre Objektplanungen durchführen, bevor gebaut werden kann. Aus diesem Grund kann zu diesem Zeitpunkt keine genaue Aussage gegeben werden, wann mit einem Baubeginn zu rechnen ist. Gleiches gilt für die Beantwortung der Frage, wie lange die Bauarbeiten andauern werden.</p>
<p>2. Wo wird die Baustellenzufahrt sein? Der Kornblumenweg ist vor einigen Jahren erneuert worden. Wenn da jetzt über Monate das gesamte Material und alle Gerätschaften durchgefahren werden, ist die Straße gleich wieder baufällig. Wird die Zufahrt vom Visbeker Damm aus sein? Dies wäre unter Umständen auch eine Lärm-Erleichterung für die Anwohner.</p>	<p>Eine Zufahrt über den Visbeker Damm als Baustellenzufahrt ist leider nicht möglich, da die Stadt Vechta nicht über die entsprechenden Flächen verfügen kann, da sich diese nicht im städtischen Besitz befinden. Weitere Optionen liegen ebenfalls auf Grund mangelnder Flächenverfügbarkeiten nicht vor. Die Bauverkehre werden voraussichtlich über den Kornblumenweg abgewickelt. Dennoch erfolgt eine Prüfung im Rahmen der Planungen der Erschließungsarbeiten und kann abschließend zu diesem Zeitpunkt auf Ebene der Bauleitplanung nicht erfolgen.</p> <p>Vor und nach der Bauphase werden die Straßen auf mögliche Schäden durch den Baustellenverkehr im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens überprüft.</p>
<p>3. Wenn ich das richtig verstehe, sind die Mietobjekte weitestgehend für Menschen mit geringem oder keinem festen Einkommen gedacht. Was gedenkt die Stadt zu tun, damit die Gegend dort nicht zum nächsten sozialen Brennpunkt wird?</p> <p>Ich habe schon von mehreren Seiten den Ver-</p>	<p>Auf Ebene der Bauleitplanung kann eine genaue Vergabe der Flächen an Investoren und entsprechende Kriterien zur Vergabe der zu entstehenden Wohnungen noch nicht geregelt werden. Die Flächen sind derzeit im Eigentum des Landkreises Vechta. Dieser wird auch die</p>

<p>gleich zu Vechtas Stresemannstraße gehört. Müssen wir uns hier Sorgen machen? Wie wird das Auswahlverfahren der künftigen Anwohner sein? Wird es andere Sicherheitsvorkehrungen geben?</p> <p>Ich bin alleinstehend und durch meinen Hund viel im Dunkeln draußen unterwegs (vor allem in den Herbst-/Wintermonaten). Möchte dann ungerne Angst haben müssen, wenn ich Gassi gehe. Und nein, der Kleine geht leider nicht als Wachhund durch.</p> <p>Bitte verstehen Sie mich nicht falsch: ich möchte hier Menschen mit geringem oder keinem Einkommen nicht grundlegend als kriminell pauschalisieren. Das liegt mir völlig fern.</p> <p>Dennoch ist es nicht von der Hand zu weisen, dass es in diesen Vierteln meist etwas "wüster" zugeht, als in Vierteln mit einer etwas breiter aufgestellten Einkommensstruktur.</p> <p>Ich hoffe, Sie können meine Bedenken ein wenig nachvollziehen und freue mich über eine Antwort.</p>	<p>Vergabe der Grundstücke durchführen. Natürlich werden den Investoren Kriterien zur Vergabe der zu entstehenden Wohnungen gegeben. Es kann vorab bestätigt werden, dass ein Großteil der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern an Personen mit einem Wohnberechtigungsschein vergeben werden.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass die Entstehung eines sozialen Brennpunktes befürchtet wird, soll hier noch einmal dargestellt werden, welche Personengruppen zu einem Wohnberechtigungsschein berechtigt sind: Man unterscheidet bei den Wohnberechtigungsscheinen zwischen zwei Einkommensgruppen:</p> <p><u>Wohnberechtigungsschein 1:</u> Der unteren Einkommensgruppe wie z.B. Verkäufer/innen, Friseur/innen, Bäcker/innen und auch den Beziehern/innen von Arbeitslosengeld II und Wohngeld</p> <p><u>Wohnberechtigungsschein 2:</u> Der mittleren Einkommensgruppe wie z.B. Verwaltungsangestellte, Handwerker/innen, Altenpfleger- oder Krankenschwester</p> <p>Aufgrund dieser Kriterien ist die oben genannte Befürchtung, der Entstehung eines sozialen Brennpunktes, absolut nichtzutreffend.</p>
<p><b>Bürger 5 – Schreiben vom 10.11.2020</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Erst einmal möchte ich Ihnen mitteilen, dass ich einerseits durchaus nachvollziehen kann, dass die Informationsveranstaltung zu dem Wohngebiet abgesagt wurde. Einerseits.... Andererseits muss ich sagen, kann ich die Entscheidung nicht ganz nachvollziehen. Natürlich sind die Zahlen sehr hoch, aber mal ganz ehrlich. Wäre es nicht machbar gewesen, in der Ludgerusschule einen Raum zu finden, in dem man die Veranstaltung unter Hygienemaßnahmen hätte stattfinden lassen können? Ich denke, man hätte auch dort die Hände zu Beginn desinfizieren können, die Stühle auf Abstand stellen und den Abend mit Maske sowohl als Teilnehmer, als auch als Veranstal-</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen</p>

<p>ter halten können. So sieht mittlerweile jeder Berufsalltag aus. Da machen die ein - zwei Stunden auch nichts mehr aus. Und genau aus dieser Sicht kann ich die Entscheidung nicht nachvollziehen.</p> <p>Des Weiteren verstehe ich nicht, warum man die Präsentation erst eine Woche später sehen kann, wenn diese doch Gegenstand für den heutigen Abend gewesen wäre.</p> <p>Aber gut, komme ich zu meinen Fragen.</p>	
<p>1. <u>Warum dieses neue Baugebiet?</u> Ja, Vechta bekommt immer mehr Zulauf und die Leute möchten/wollen/sollen Platz zum Leben und Wohnen haben. Und ja, einigen von denen kommt der bezahlbare Wohnraum bestimmt entgegen.</p> <p>Aber mal ganz ehrlich. Zurzeit entstehen überall neue Häuser, Siedlungen, Bauabschnitte. Reichen diese wirklich nicht aus?</p>	<p>Aufgrund der Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Vechta ist auch zukünftig mit einer wachsenden Bevölkerung zu rechnen. Dies zeigt sich unter anderem darin, dass die Nachfrage nach zentral gelegenem, aber auch bezahlbarem Wohnraum, derzeit immer noch größer ist, als das Angebot. Eine von der Stadt Vechta beauftragte und vom ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung im Jahr 2020 durchgeführte Wohnungsmarktanalyse und -prognose belegt diese Tatsache.</p> <p>Deshalb ist die Ausweisung neuer Baugebiete zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für verschiedene Wohnformen eine zentrale Aufgabe der Stadt Vechta.</p>
<p>Muss immer mehr freie Grünfläche dafür hergegeben werden?</p>	<p>Gemäß § 1a BauGB ist die Stadt Vechta selbstverständlich angehalten, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Diese ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB berücksichtigt die Stadt Vechta in der Bauleitplanung. Die oben beschriebene Wohnungsmarktanalyse belegt, dass weiterhin eine große Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt besteht. Die Stadt Vechta kann diese Nachfrage durch Nachverdichtungsprojekte oder durch Maßnahmen der Innenentwicklung alleine nicht bedienen.</p>

	<p>Die Ausweisung neuer Bauflächen ist erforderlich. Mit der Eingriffsregelung gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG sollen allerdings nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.</p> <p>In Bezug auf das geplante Wohnprojekt am Kornblumenweg wird in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 169 unter Punkt 8 beschrieben, dass eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes städtebaulich nicht sinnvoll ist, denn der Standort ist aus städtebaulicher Sicht ohne gleichwertige Alternative. Der Eingriff kann durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.</p>
<p>Was ist mit den ganzen Baulücken, die es angeblich geben soll und was ist mit den älteren Häusern, die in den nächsten Jahren frei werden oder jetzt schon frei sind, abgerissen werden und auf deren Grundstück ein Mehrfamilienhaus gebaut wird. Wie viele Wohnungen sind denn da bezahlbarer Wohnraum?</p> <p>Warum kann man das nicht auch dort zwischendurch zur Auflage machen? Wie sieht es denn bei den Bauabschnitten in Telbrake/Oythe oder auf dem Hagen aus? Wo ist dort der bezahlbare Wohnraum? Wurde er dort überhaupt berücksichtigt?? Ich kann mich nicht erinnern, dass dieses im ersten Abschnitt in Telbrake überhaupt in Erwägung gezogen worden ist und ich kann mir beim besten Willen nicht vorstellen, dass es nicht auch schon zu der Zeit Menschen gab, die dieses hätten gut gebrauchen können.</p>	<p>Die Stadt kann privaten Investoren nur dann Auflagen bezüglich der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum aufgeben, wenn diese über einen Bebauungsplan und einen diesbezüglich städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich geregelt werden, wie zum Beispiel im Neubaugebiet Hagen (Reihenhäuser), in Telbrake oder in Langförden. Dann hat die Stadt die Möglichkeit, eine Regelung bezüglich der Mietpreise pro qm festzusetzen. Hiervon wurde in den vergangenen Jahren mehrfach Gebrauch gemacht.</p>
<p>2. <u>Warum ausgerechnet an dieser Stelle?</u> Klar, die Fläche bietet sich gut an, da sie schön zentral liegt. Aber haben Sie auch die Erweiterung der Schule und des Kindergartens bedacht? Meines Erachtens nicht wirklich.</p>	<p>Um der Entwicklung der Stadt Vechta gerecht zu werden, muss die Stadt Vechta zunehmend Flächen für die Wohnraumentwicklung bereitstellen. Die Fläche am Kornblumenweg befindet sich im Eigentum des Landkreises Vechta.</p> <p>Andere freie Flächen, wie beispielsweise viele Baulücken in Vechta, befinden sich im Privatbesitz und sind aufgrund der geringen Verkaufsbereitschaft nicht zugänglich für eine städtebauliche Entwicklung.</p> <p>Die Fläche befindet sich in zentraler Lage der Stadt Vechta und eignet sich aufgrund der Nähe zu den Bildungseinrich-</p>

	<p>tungen, wie der Overbergschule, der Ludgerus-Schule und dem Kindergarten „Maria-Frieden“ sowie den Freizeitangeboten (Hallen- und Wellenbad, BMX-Bahn und Tennishalle) und dem Nahversorgungsangebot besonders für Familien mit Kindern.</p> <p>Darüber hinaus besteht eine günstige verkehrliche Anbindung für Erwerbstätige</p>
<p>In wie weit haben diese Einrichtungen denn noch die Möglichkeit auf eine Vergrößerung? Durch ein neues Baugebiet kommen mehr Familien. Nicht alle, die dort wohnen werden, sind Singel, Alleinstehend oder Kinderlos. Auch hier werden Kinder leben, die schulpflichtig sind und ein Recht auf einen Kindergartenplatz haben. Wo sollen diese Kinder aufgenommen werden? Soll man den Eltern später mitteilen, dass sie zwar neben einer Kindertagesstätte wohnen, diese aber kein Platz für die Kinder hat und sie deshalb doch bitte ihr Kind ans andere Ende von Vechta bringen müssen? Selbst der Hort an der Overbergschule wird ausquartiert, die Kinder zurzeit in Containern betreut, bis ein neuer Platz dafür gefunden wird. Wo soll dieser denn sein?</p> <p>Und auch die Schule muss unter Umständen Kinder aus dem Wohngebiet aufnehmen. In Vechta gibt es nun einmal neben der Ludgerusschule nur die Geschwister Scholl Schule, die Schüler mit einem Haupt- oder Realschulniveau aufnehmen kann. Und die Geschwister Scholl Schule kann sich nun wirklich bautechnisch nicht mehr vergrößern. Und es kann auch nicht Sinn einer Schulgemeinschaft sein, Klassen und Lehrer in anderen Gebäuden unter zu bringen, nur um eine Beschulung zu ermöglichen</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf wird im Süden des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Diese soll die bereits realisierte Erweiterung des bestehenden Kindergartens Maria Frieden planungsrechtlich absichern. Neben der Erweiterung der Krippengruppe sind an diesem Standort keine Erweiterungen möglich.</p> <p>Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung, wie der Ausweisung des neuen Wohngebietes am Kornblumenweg, ist jedoch zusätzlich eine Kindertagesstätte in Bergstrup und am Visbeker Damm zwischen Windmühlenweg und Wilhelm-Busch-Straße in Planung, um den zukünftigen Bedarf abzudecken.</p> <p>Die schwierige Situation der Ludgerus Schule ist der Stadt Vechta bekannt. Eine Erweiterung der Lugerus Schule an diesem Standort ist nicht möglich und auch nicht geplant. Dennoch wird an einer Alternative für die beschriebene Problematik gearbeitet.</p>
<p><b>3. Integration</b>          Vielleicht habe ich die bisherigen Pläne und Artikel alle falsch verstanden. Aber soll es nicht so aussehen, dass erst ein paar Einfamilienhäuser kommen, dann Reihenhäuser, ein Rückhaltebecken und dann die Mehrfamilienhäuser? Wo ist denn dort die Integration der, wie soll ich sagen, sozialschwächeren Mieter gegeben, die den bezahlbaren Wohnraum benötigen? Werden diese nicht wieder in einen "Komplex" gepackt? Ist es im Sinne der Integration nicht sinnvoller, dass man zwischen Einfamilienhäusern ein Mehrparteienhaus mit ca. vier Wohnungen baut?</p>	<p>Durch die Planung wird ein breites Wohnangebot zur Verfügung gestellt werden, welches durch verschiedene Personengruppen nachgefragt werden wird. Es wird kein Quartier für ausschließlich sozial schwächere Personengruppen entstehen, sondern durch das Angebot der verschiedenen Wohnformen eine soziale Durchmischung erreicht.</p> <p>Weiterhin schließt das Quartier an bestehende Siedlungsstrukturen an. Im Ostengrenzen Gemeinbedarfseinrichtungen wie der Kindergarten und die Kinderkrip-</p>

	pe sowie die Ludgerusschule an. Zudem kann hier immer noch von einer integrierten städtebaulichen zentralen Lage gesprochen werden. Eine Ausgrenzung des neuen Wohngebietes erfolgt nicht.
Müssen die Mehrfamilienhäuser so viele Wohnungen haben? Denken sie nicht, dass dann da auch schnell ein negativer Ruf unter den Mitbürgern entstehen kann? Und hier würden dann auch die Baulücken, bzw. die ganzen Grundstücke ins Spiel kommen, bei denen die alten Häuser abgerissen und Mehrparteienhäuser gebaut werden.	Die Vergabe der Grundstücke erfolgt über den Landkreis Vechta. Es sollen jedoch verschiedene Wohnungsgrößen für unterschiedliche Nachfragegruppen angeboten werden, wie Senioren oder Familien, wodurch eine soziale Durchmischung erzielt wird.
4. <u>Wie soll der bezahlbare Wohnraum aussehen und nach welchen Kriterien werden die Wohnungen in den Reihen- und Mehrfamilienhäuser verteilt?</u>	Auf Ebene der Bauleitplanung kann eine genaue Vergabe der Flächen an Investoren und entsprechende Kriterien zur Vergabe der zu entstehenden Wohnungen noch nicht geregelt werden. Die Flächen sind derzeit im Eigentum des Landkreises Vechta. Dieser wird auch die Vergabe der Grundstücke durchführen. Natürlich werden den Investoren Kriterien zur Vergabe der zu entstehenden Wohnungen gegeben. Es kann vorab bestätigt werden, dass ein Großteil der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern an Personen mit einem Wohnberechtigungsschein vergeben werden.
<b>Bürger 6 – Schreiben vom 31.10.2020</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Ich habe auch noch eine generelle Frage zu dem betreffenden Wohngebiet östlich des Kornblumenwegs.</p> <p>Wie sieht das mit dem Ausbau des Kornblumenwegs aus?</p> <p>Wird der Bauträger/Investor die Kosten hierfür komplett tragen oder ist geplant die Kosten anteilig auch auf die (Flächen-) Anlieger des auszubauenden Bereichs zu übertragen?</p> <p>Wenn geplant ist, dass die Anlieger hier zur Kasse gebeten werden sollen, in welchem Rahmen?</p> <p>Diese Frage ist für mich als direkter Anlieger (landwirtschaftliche Fläche) von großer Wichtigkeit.</p> <p>Ich habe durch das neue Baugebiet nur Nachteile (Verkehrsaufkommen, Lärm etc.) und möchte daher</p>	<p>Derzeit ist der Kornblumenweg bis auf Höhe der Einmündung „Sonnenblumenweg“ ausgebaut. Der Kornblumenweg wird somit in nördliche Richtung weiter ausgebaut. Der bestehende Weg ist derzeit ein unbefestigter Weg.</p> <p>Derzeit werden vertragliche Regelungen hinsichtlich der Kosten der Erschließung mit dem Landkreis Vechta erarbeitet und geprüft.</p> <p>Auf Ebene der Bauleitplanung kann keine Regelung erfolgen. Die Frage ist unabhängig von der hier behandelten Bauleitplanung an die Stadt Vechta (Fachdienst Straßenbau und Grünflächen) zu stellen.</p>

<p>zumindest die Bestätigung haben, dass keinerlei zusätzliche Kosten auf mich zukommen.</p>	
<p>Von wo wird die Hauptzufahrt zu diesem Baugebiet erfolgen?</p>	<p>Die verkehrliche Erschließung ist konzeptionell so vorgesehen, dass die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen über den Kornblumenweg erfolgt, der an den Lattweg angebunden ist.</p> <p>Die Grundstücke, auf denen die Doppel- und Einfamilienhäuser entstehen, werden direkt vom Kornblumenweg erschlossen. Für die Reihenhäuser erfolgt eine Erschließung über eine vom Kornblumenweg abzweigende Wohnstraße. Gleiches gilt für die Erschließung der Mehrfamilienhausgrundstücke.</p>
<p><b>Bürger 7 – Schreiben vom 28.10.2020</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>vielen Dank für die Einladung zur Informationsveranstaltung am 10.11.2020, zu der ich mich anmelden möchte.</p>	
<p>Als Anwohnerin/Eigentümerin Kornblumenweg XX und Eigentümerin des Eckgrundstückes am Lattweg Kornblumenweg möchte ich meine erheblichen Bedenken wegen der geplanten verkehrstechnischen Anbindung des Bauvorhabens an den Kornblumenweg mitteilen. Mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen bei ca. 100 Wohneinheiten ist die Straße völlig überlastet. Bisher hat sie Sackgassencharakter, entsprechend wurde die Fahrbahnbreite von etwa 5m mit einseitigem Bürgersteig vor dreizehn Jahren angelegt. Gefährlich ist das Auf- und Abbiegen auf den viel befahrenen Lattweg. Spürbar erhöht hat sich bereits das Verkehrsaufkommen durch das Neubaugebiet am Sonnenblumenweg mit 16 Wohneinheiten. Benachbarte öffentliche Einrichtungen wie Kindergarten, Schulzentrum Nord, Sportstätten, Schwimmbad müssen bei der Verkehrsführung berücksichtigt werden. Kinder, Jugendliche befahren mit den Rädern beidseitig die Bürgersteige, so dass größte Vorsicht beim Verlassen des Kornblumenweges geboten ist, um die Passanten nicht zu gefährden. Außerdem befinden sich an der Kreuzung die Haltestellen für den Schüler- und Stadtbus.</p>	<p>Für den Bebauungsplan Nr. 169 wurde 2018 ein Verkehrsgutachten vom Ingenieurbüro IST- Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau, Schortens erstellt, das den Unterlagen für das öffentliche Auslegungsverfahren beigelegt wurde. Grundlage dieses Gutachtens ist eine teilweise verdichtete Wohnbauflächenentwicklung im nördlichen Teil des Kornblumenweges mit insgesamt 100 geplanten Wohnungen, die über den Lattweg erschlossen werden sollen. In dem Gutachten wurden in einer Prognoseberechnung die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens, sowohl für den motorisierten als auch für den nicht motorisierten Verkehr (Radfahrer und Fußgänger), untersucht und bewertet. Es wurde dabei eine Knotenstromzählung an der Einmündung Kornblumenweg/ Lattweg an einem Normalwerktag in der Zeit von 00.00 Uhr bis 24.00 Uhr durchgeführt. Die erstellten Prognoseberechnungen beinhalten die Verkehrsbelastungen des Prognose-Nullfalls (keine Entwicklung) zuzüglich der Abschätzungen für das geplante Bauge-</p>

	<p>biet.</p> <p>Dabei wurde festgestellt, dass hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit sowie der Ausbauzustände, die Straßen und Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet geeignet sind, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit den geplanten Wohnbauflächen abzuwickeln. Daher sind in diesem Hinblick keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Eine zusätzlich beauftragte Simulation der verkehrlichen Belastung des Knotenpunktes Lattweg/ Kornblumenweg zur vormittäglichen Spitzenstunde 7:15 Uhr – 8:15 Uhr (unter Berücksichtigung des Bestandes und des neuen Vorhabens mit ca. 100 Wohneinheiten) macht deutlich, dass es auch durch das geplante Vorhaben zu keiner Überlastung der Straßen führt.</p> <p>Gleichwohl ist vorgesehen, den Einmündungsbereich des Kornblumenweges auf den Lattweg so umzugestalten, dass insbesondere den Belangen der schwächeren Verkehrsteilnehmer Rechnung getragen wird.</p>
<p>Ungeklärt ist das erhöhte Verkehrsaufkommen durch Parkplatzbesucher bei Großveranstaltungen auf dem Stoppelmarktgelände, die sich durch das Nadelöhr Kornblumenweg zum Lattweg zwängen. Die bisherige Einbahnstraßenregelung bei Anlässen wie dem "Stoppelmarkt" ist dann ausgeschlossen.</p>	<p>Die Einbahnstraßenregelung auf dem Kornblumenweg zum Zeitpunkt des Stoppelmarktes kann nicht auf Ebene der Bauleitplanung geklärt werden. Eine Überprüfung wird durch die Untere Verkehrsbehörde stattfinden.</p>
<p>Die Erschließung und Verkehrsanbindung sollte über den gut ausgebauten Visbeker Damm erfolgen, da Richtung Stoppelmarkt bereits ein landwirtschaftlicher Genossenschaftsweg existiert, der von Anwohnern zunehmend genutzt wird, um dem Verkehrschaos auf dem Lattweg zu entgehen.</p>	<p>Aktuell gibt es keine Möglichkeit eine Erschließung über den Visbeker Damm herzustellen. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt durch die Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen diese Möglichkeit ergeben, soll diese Verbindung hergestellt werden.</p>
<p><b>Bürger 8 – Schreiben vom 16.12.2020</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Vielen Dank für die Bereitstellung des Videos zur Konzeptvorstellung „Ausbau der Siedlung am Kornblumenweg“.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>In unseren Augen hat das Konzept diverse Mängel, die ich Ihnen hier in einer Sammlung von Meinungen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die untenstehenden ge-</p>

<p>übermittle. Das Vorhaben wird von uns als vollkommen überdimensioniert - mit der Gefahr auf Dauer einen sozialen Brennpunkt zu schaffen - bewertet. Man verschließt hier die Augen vor bereits gemachten negativen Erfahrungen, weil man es in den letzten Jahren versäumt hat, den wichtigen sozialen Wohnungsbau breit aufzustellen. Nun will man „auf Teufel komm raus“ Versäumtes nachholen. Ange drohte Strafen des Landes/ Bundes scheinen hier zu wirken.</p>	<p>sammelten Kritikpunkte nachfolgend abgewogen.</p>
<p>Das Konzept der Kombination aus altengerechten Wohnen und sozialem Wohnungsbau ist ja gut, es sei aber die Frage zu stellen und kritisch zu hinterfragen, ob dieses Konzept bereits in anderen Gemeinden positiv umgesetzt wurde bzw. ob es in Vechta bereits konkrete Anfragen gibt. Ich sehe diesen Punkt kritisch! Jemanden aus einer gewachsenen Siedlung herauszuholen, geht nur durch ein hochwertiges (dabei aber nicht unbedingt teures) Konzept! Es geht um Naturnähe, ruhige Umgebung etc.</p>	<p>Auf Ebene der Bauleitplanung können noch keine Regelungen getroffen, in welcher Art eine Vergabe von Grundstücken bzw. die nachfolgende Vergabe der Wohnungen erfolgen wird.</p>
<p>Weiter: Haben Sie schon mal eine Bank gefragt, wer bei einem Familieneinkommen von 45.000€ ein Muster-Reihenhaus von 100m<sup>2</sup> und gedeckelter Kosten von 2.300€/m<sup>2</sup> = 230.000€ finanziert bekommt? Das ist doch arg sportlich! Eine Ausweitung auf bis zu 60.000€ Familieneinkommen wäre sinnvoll. Die Frage ist, ob vor diesem Hintergrund eine gute Durchmischung aus Mietern und Eigentümern stattfindet, damit die Siedlung homogen funktioniert.</p>	<p>Die Festlegung von genauen Vergabekriterien kann nicht auf Ebene der Bauleitplanung erfolgen. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt über den Landkreis Vechta. Es sollen jedoch verschiedene Wohnungsgrößen für unterschiedliche Nachfragegruppen angeboten werden. Zudem werden sowohl Vermietungsobjekte entstehen, als auch Objekte, die in selbstgenutztes Eigentum übergehen. Es werden dabei bspw. sowohl Senioren als auch Familien angesprochen, wodurch eine soziale Durchmischung erzielt wird.</p>
<p>Ich möchte betonen, und das wird aus den Ausführungen hoffentlich deutlich, dass wir nicht de facto gegen den Bau einer Siedlung mit sozialen Vorzeichen sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Dieses Vorhaben ist in der aktuellen Planung aber so weder nachhaltig noch sozial, weil es nicht integriert, sondern ausgrenzt. Dem Vorhaben werden wir deshalb entgegenstehen.</p>	<p>Die Stadt Vechta verweist auf die untenstehenden Ausführungen zur sozialen Durchmischung. Durch das zu entstehende Angebot von sehr unterschiedlichen Wohnformen, kann eine soziale Durchmischung erzielt werden. Eine Integration in das bestehende Quartier kann somit auch gesichert werden.</p>
<p>Gerne sind wir – auch von Seiten der Politik – für</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genom-</p>

Gespräche bereit.	men.
<p>Hier nun die Sammlung der Meinungen:</p> <p><b><u>Sammlung Meinungen Anwohner Kornblumenweg/ Sonnenblumenweg</u></b></p>	
<p>- Lärmemission: Wie wurde vermessen? Wo standen die Messsonden und über welchen Zeitraum wurde die Messung vollzogen? Wurde die Stoppelmarktszeit eingerechnet? Bislang wird in dem Video nur von einem Konzept geredet.</p> <p>Bei dem Bebauungsplan B154 / Sonnenblumenweg gab es drei Messwagen, welche über den Stoppelmarktszeitraum im August platziert wurden. Zudem wurde für die Breite von 40m am Visbeker Damm (Bereich Krogmann/Mietshaus eine Messung aufgenommen.</p> <p>Im Jahre 2009 wurde ein Lärmgutachten für die Ausfahrtstrasse Visbeker Damm aufgenommen. Dieses wurde nicht für die Bebauung des Sonnenblumenwegs im Jahr 2014 hinzugezogen. Hier musste ein weiteres Lärmgutachten beauftragt werden. Kostenpunkt 12.500€. Ohne dieses Gutachten konnte die Erschließung nicht erfolgen.</p>	<p>Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf die außerhalb des Plangebietes bestehenden Emissionsquellen (Freizeit/ Sport) durch einen anerkannten Gutachter geprüft. Das Gutachten zum Immissionsschutz wurde durch das Büro Normec Uppenkamp und Partner, Sachverständige für Immissionsschutz, Ahaus erstellt. Vorgenommen wurde eine Beurteilung der Freizeitlärmwirkungen durch den nördlich des Plangebietes befindlichen Stoppelmarkt sowie der Sportlärmwirkungen durch die östlich des Plangebietes befindlichen Sportanlagen (Hallen- und Wellenbad Vechta, Tennis- und Squashpark Vechta sowie die BMX-Anlage) auf das Plangebiet. Eine Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen des Straßenverkehrs erfolgt nicht, da die Straßen „Lattweg“ und „Visbeker Damm“ auf Grund der Entfernung zum Plangebiet nicht als relevante Emissionsquelle anzusehen sind.</p> <p>Für den Sportlärm zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit bzw. in den tageszeitlichen Ruhezeiten eingehalten bzw. unterschritten werden. Lediglich in Abhängigkeit der Nutzungintensität des Freibades (Vollauslastung des Freibades bei über einer Stunde innerhalb der morgendlichen Ruhezeiten, von 7:00 bis 8:00 Uhr und an Sonntagen von (8:00 bis 9:00 Uhr) kann an einem Immissionsort Überschreitungen von bis zu 2 dB(A) prognostiziert werden.</p> <p>Da dieser Fall in der Realität aber nicht eintreten wird, ist eine diesbezügliche Regelung nicht erforderlich.</p> <p>Als Ergebnis für den Freizeitlärm (durch den Stoppelmarkt verursachten Lärm) zeigt sich, dass für die geplante Wohnbebauung Überschreitungen der Immissi-</p>

	<p>onsrichtwerte durch Freizeitlärm (Stoppelmarkt) im Nachtzeitraum vorliegen. Die Überschreitungen liegen dennoch im Rahmen, dass die gemäß 7.2 der TA Lärm genannten Voraussetzungen für seltene Ereignisse erfüllt werden.</p> <p>Für die Einwirkungen, die sowohl durch den Sportlärm als auch den Freizeitlärm verursacht werden, sind Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen worden, die in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurden.</p> <p>Ergänzend kann aufgeführt werden, dass zur Ermittlung der durch den Stoppelmarkt verursachten Schallimmissionen und deren Auswirkungen auf Daten einer Langzeitmessung zurückgegriffen wurde, die an den Stoppelmarktstagen im August 2012 durchgeführt wurde. Im Rahmen dieser Langzeitmessung wurden drei Messpunkte im süd- bis südwestlichen Bereich des Stoppelmarktes in Abständen von ca. 400m, ca. 500m und ca. 650m eingerichtet.</p>
<p>- Einhaltung des Bauteppichs zur Randbebauung der Ludgers-Schule. Hier muss ein Lärmschutzbereich von sicherlich +10m eingehalten werden, um den starken Kinder/Schullärm zu dämmen! Gerade in Bezug auf die Schichtarbeiter in den unteren Arbeiterklassen mit einem Gehaltsgefüge von &lt;45 Tsd. Euro. Jeder Bürger der Stadt hat ein Recht auf Lärmschutz. Auch anschließend an dem Sicherheitsabstand sollte der Bebauungsplan mit einem Staffelgeschoß beginnen. Mietshäuser mit 3 Staffelgeschossen sind hier nicht die Lösung.</p>	<p>Viele Gemeinden, wie auch die Stadt Vechta, stellen eine zunehmende Empfindsamkeit gegenüber Kinderlärm fest. Der Lärm von Kindern und Jugendlichen unterscheidet sich dabei von den anlagenbezogenen Lärmimmissionen des Straßen-, Schienen- und Luftverkehrs in wesentlicher Hinsicht. Kinderlärm ist der Ausdruck persönlicher Verhaltensweisen und wird gegenüber dem anlagenbezogenen Industrie- und Gewerbelärm auch als „sozialer Lärm“ oder als „gesellschaftlicher Lärm“ betrachtet.</p> <p>Einrichtungen für Kinder und Jugendliche gehören im Gegensatz zu Schnellstraßen, Fernbahngleisen und anders als Industrie- und Gewerbebetriebe zur „notwendigen Infrastruktur“ aller Siedlungsbereiche, die dem Wohnen dienen. Somit sind Kinderspielplätze als „sozialadäquate Einrichtungen“ einer Wohnnutzung in reinen und allgemeinen Wohngebieten und sind grundsätzlich zulässig.</p> <p>Für die Beurteilung von Kinderlärm hat vor allem das Kriterium der Sozialadä-</p>

	<p>quanz Bedeutung erlangt. So stellt nach der EntschlieÙung des Bundesrates vom 05. März 2010 Kinderlärm in der Regel keine schädliche Umwelteinwirkung dar.</p>
<p>- Gebäudehöhen: Im gesamten Bebauungsplan B154 wurde eine max. Firsthöhe von 9,5m festgelegt. Mit welcher Begründung sollte in dem neuen Bebauungsplan B169 eine Firsthöhe von 14m zulässig sein? Dieses fügt sich nicht in das Gesamtbild des bereits vorhandenen Baugebiets Kornblumenweg/Sonnenblumenweg ein. Die Haushöhe bei den Mehrfamilienhäusern im Kornblumenweg liegt bei max. 9,5m.</p>	<p>Die Stadt Vechta kann über die Festsetzungen im Bebauungsplan die maximale First- oder Gebäudehöhen festlegen. Aufgrund der geplanten Entwicklung mit einer maximal dreigeschossigen Bebauung, liegt die zulässige Gebäudehöhe bei maximal 14 Metern. Die maximale Gebäudehöhe von 14 Metern gilt nur für zwei Teilflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) 2. Auf den übrigen Flächen beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,5 bzw. 9,5 Meter. Durch diese städtebauliche Entwicklung soll eine abgestufte Höhenentwicklung von Norden nach Süden erreicht werden</p>
<p>- alternative Abfahrtstrasse aus dem Baugebiet: Wie konkret ist hier der Plan? Alle betroffenen Grundstückseigentümer neben dem Baugebiet B169 wurden hier bei einer Konzeptionierung nicht angesprochen. Weiterhin besteht auch nicht das Bedürfnis ihre landwirtschaftlichen Flächen für diese Bebauung zu veräußern. Hier bedarf es konkreter Lösungen mit einem zeitlichen Horizont!</p>	<p>Aktuell gibt es keine Möglichkeit einer weiteren Erschließung bspw. über den Visbeker Damm. Die Stadt Vechta ist nicht im Besitz weiterer Flächen, über die eine Erschließung sichergestellt werden kann. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt durch die Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen eine Möglichkeit ergeben, könne diese geprüft werden.</p> <p>Das von der Stadt Vechta beauftragte Verkehrsgutachten vom Ingenieurbüro IST- Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau, Schortens verdeutlicht, dass hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit sowie der Ausbaustände, die Straßen und Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet geeignet sind, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit den geplanten Wohnbauflächen abzuwickeln. Daher sind in diesem Hinblick keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p>
<p>- Wenn an einer zusätzlichen Abfahrtstrasse über den Ackerweg „Beim hohen Kreuze“ nachgedacht wird, muss diese sicherlich über einen Wegebereich von 400m baulich überarbeitet werden. Werden für diesen Ausbau Steuergelder in Anspruch genommen? Um eine tragfähige Bitumenschicht aufzubringen sind hier sicherlich mehr als 250.Tsd. Euro notwendig.</p>	<p>Diese Option wird derzeit nicht betrachtet bzw. verfolgt. Siehe hierzu die obenstehenden Ausführungen zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit der angestrebten Erschließung über den Kornblumenweg.</p>

- Naturschutz: der großflächige Eschbereich lädt bereits seit mehreren Jahren Störche ein hierzu grasen und sich niederzulassen. Ein Beispiel hierfür ist das Storchennest direkt auf dem Gelände des Tennisvereins neben dem Hallenwellenbad. Diese Besonderheit ist ein großer Erfolg und unterstreicht die idyllische Ruhe im Eschbereich und sollte geschützt bleiben! Störche gehören in diesen Regionen zur aussterbenden Art.

Es ist in der Tat richtig, dass der Weißstorch in der Europäischen Vogelschutzrichtlinie im Anhang 1 geführt wird. Dort finden sich die besonders gefährdeten und schutzwürdigen Arten. Die Mitgliedsstaaten sind verpflichtet, die zur Erhaltung dieser Arten „zahlen- und flächenmäßig geeignetsten Gebiete“ zu Schutzgebieten zu erklären.

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Weißstorch als typischer Kulturfolger sich sehr eng an den Menschen angeschlossen hat und sehr gerne künstliche Nisthilfen in Anspruch nimmt. Es sucht seine Nahrung aber fast ausschließlich auf extensiv genutzten Grünlandflächen oder an Teichen und Weihern. Die in Frage kommenden Grünlandflächen findet der Storch rund um das Wasserwerk. Aufgrund seiner hohen Mobilität kann er diese nahegelegenen Flächen problemlos erreichen. Hinzu kommen Flächen am Moorbach oder im Großen Bruch in Deindrup. Die im Bereich des Kornblumenweges überplanten Maisackerflächen stellen nur eine punktuelle Ergänzung der Nahrungspalette dar z.B., wenn gepflügt wird und Mäuse aufgeschreckt werden. Da der Storch sehr standorttreu ist, wird dieser auch mit Umsetzung des Baugebietes sein Nest nicht aufgeben, sondern wie gewohnt am Wasserwerk oder am Moorbach auf Nahrungssuche gehen.

- Verkehrsschwerpunkt Kornblumenweg/Lattweg: aufgrund des hohen PKW Aufkommens und der zu engen Einfahrts- und Ausfahrtsmündung wäre eine Ampelschaltung zielführend. Weiterhin ist der Mündungsbereich sehr kritisch für die Hauptverkehrsstrecke der Schul- und Kindergartenbesucher. Im Bereich des Lattweges wird der Fußgängerweg (ohne Radweg!) von Radfahrern, Fußgänger und auch wartenden Busteilnehmer in Anspruch genommen. Dieses hohe Aufkommen in den täglichen Stoßzeiten, birgt ein hohes Unfallpotenzial! Ein wichtiges Anliegen der Stadt Vechta sollte es sein, das Sicherheitsbedürfnis der Bürger zu gewahren!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Selbstverständlich ist es ein wichtiges Anliegen der Stadt Vechta das Sicherheitsbedürfnis der Bürger zu bewahren. Aus diesem Grund hat die Stadt Vechta das Verkehrsgutachten beauftragt, welches im Jahr 2018 vom Ingenieurbüro IST-Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau, Schortens erstellt wurde.

Neben der Überprüfung und Feststellung der verkehrlichen Verträglichkeit mit der Planung, wurde von IST die Empfehlung gegeben, die Bushaltestellen aus dem Einmündungsbereich des Kornblumenweges zu versetzen. Aufgrund der gerin-

	<p>gen Entfernung zum Kornblumenweg kann von ausfahrenden Pkws, bei Halten eines Busses, der Lattweg nur schwer eingesehen werden, so dass es hier zu einer unübersichtlichen Situation und somit zu einer potentiellen Gefahrenstelle kommen kann.</p> <p>Dieser Empfehlung wird die Stadt Vechta, um dieses bestätigte Gefahrenpotenzial zu entschärfen. Eine weitere Regelung auf Ebene der Bauleitplanung kann hierzu nicht erfolgen.</p> <p>Weiterhin bescheinigt das Ingenieurbüro IST, dass weitere Maßnahmen, wie die in der Stellungnahme vorgeschlagenen Lichtsignalanlage zur Regelung der Ein- und Ausfahrten in den Kornblumenweg nicht erforderlich sind.</p> <p>Gleichwohl ist vorgesehen, den Einmündungsbereich des Kornblumenweges auf den Lattweg so umzugestalten, dass insbesondere den Belangen der schwächeren Verkehrsteilnehmer Rechnung getragen wird.</p>
<p>- 100 Wohnungen passt nicht zu der Ansage „raumverträgliches Konzept“ bzw. in die Integration in bestehende Bebauung =&gt; das Gebiet ist durch Mehrzahl Einfamilienhäuser gekennzeichnet</p>	<p>Eine städtebauliche Verträglichkeit des geplanten Bebauungskonzeptes ist gegeben. Geplant ist eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen. Im Norden des Plangebietes ist eine Mehrfamilienhausbebauung entlang der von West nach Ost verlaufenden Planstraße angedacht. Entlang des Kornblumenweges sind von Norden Richtung Süden absteufend Hausgruppen sowie Doppel- und Einfamilienhäuser vorgesehen. Diese kleinteiligeren Bebauungsstrukturen entlang des Kornblumenweges orientieren sich an der Bebauung des angrenzenden Umfeldes. Somit nimmt das Maß der baulichen Nutzung und dem damit verbundenen Grad der Verdichtung von Norden in Richtung Süden des Plangebietes ab.</p> <p>Die Reihe mit den geplanten Mehrfamilienhäusern bildet die nördliche Abgrenzung des Plangebietes. Es wird somit eine klare städtebauliche Kante als Übergang zum Außenbereich gebildet.</p> <p>Der angegebene Richtwert von ca. 100</p>

	<p>Wohnungen, die durch die Planung entstehen können, umfasst nicht nur die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern, sondern auch Wohneinheiten in Reihen, Doppel- und Einfamilienhäuser, die sowohl vermietet werden als auch selbstgenutztes Eigentum darstellen. Durch dieses breit aufgestellte Wohnangebot, das entstehen wird, kann eine soziale Durchmischung erzielt werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht familienfreundlich =&gt; Familien mit 2 Kinder brauchen keine kleinen 2-3 Zimmer Wohnungen</li> <li>- Vechta fehlt es an bezahlbarem Wohnraum für exakt diese Zielgruppe „Familien mit 2 Kindern“</li> <li>- Nähe zu Schulen, Kita, Bad, Tennis etc spricht genau dafür hier hauptsächlich Wohnraum für Familien zu schaffen =&gt; Doppelhaushälften mit Garten</li> </ul>	<p>Eine von der Stadt Vechta beauftragte und vom ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung im Jahr 2020 durchgeführte Wohnungsmarktanalyse und -prognose attestiert der Stadt Vechta eine Diversifizierung der Angebotsstruktur auf dem Wohnungsmarkt. Es wird als positiv angesehen, dass in der Stadt Vechta in den letzten Jahren neben den klassischen Einfamilienhäusern auch eine steigende Zahl von Projekten im Mehrfamilienhaussegment realisiert wurden.</p> <p>Dennoch wird hier belegt, dass auch weiterhin eine Nachfrage nach kleinen Wohnungen besteht und in Zukunft bestehen wird. Der Trend der Singularisierung und ein Ansteigen der Ein-Personen-Haushalte ist gemäß der Studie auch in Vechta zu verzeichnen. Auf Grund der Vielzahl nachfragender Zielgruppen ist die Situation im Bereich der kleinen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt sehr eng. Gleiches gilt allerdings auch für größere familiengerechte Wohnungen.</p> <p>Aus diesem Grund ist es wichtig auch im geplanten Wohnquartier am Kornblumenweg ein breites Wohnangebot bereitzustellen.</p> <p>Familienfreundliches Wohnen charakterisiert sich nicht nur durch die Wohnungsgröße oder die Art der Wohnform, sondern auch durch weitere Faktoren des Wohnumfeldes wie Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, nachbarschaftliche Netzwerke, Kontakt- und Vernetzungsangebote für Familien sowie eine familienfreundliche Infrastruktur. Diese Indikatoren können an dem Standort am Kornblumenweg</p>

	<p>abgedeckt werden.</p> <p>Familienfreundliches Wohnen kann daher nicht nur in Form von Einfamilien-, Doppel-, oder Reihenhäusern realisiert werden. Familienfreundliches Wohnen ist somit auch in Mehrfamilienhäusern möglich.</p>
<p>- wo ist der Kinderspielplatz in so einem großen Bau- gebiet? Oder sollen die Bewohner auf Schulplatz (Lattweg Überquerung) ausweichen?</p>	<p>Für das Mehrfamilienhausquartier ist ein Spielplatz für jüngere Kinder östlich des Vorhabens in Richtung des Kreuzweges geplant. Ältere Kinder können den Spiel- platz südlich des Lattwegs nutzen. Dieser kann sicher über die vorhandene Ampel- anlage erreicht werden.</p>
<p>- Was hier geplant wird hat das Potential sozialer Brennpunkt zu werden =&gt; das kann und darf nicht das Ziel in direkter Nähe einer Schule sein. Stadt Vechta sollte am Beispiel Südschule/ Antoniusstrasse/ Stresemannstrasse etc. mehr als gewarnt sein. Die Liobaschule wird aktuell geschlossen, da sie im Image völlig verbrannt ist und kein Deutscher da mehr seine Kinder dort haben will.</p>	<p>Die Stadt Vechta geht davon aus, dass Befürchtungen zur Entstehung eines sozi- alen Brennpunktes bestehen, da Teile der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern an Personen mit einem Wohnberechtigungsschein vergeben werden sollen.</p> <p>Die Stadt Vechta weist nochmals auf die Personengruppen hin, die einen Wohn- berechtigungsschein erhalten. Bei den Wohnberechtigungsscheinen unterscheidet man zwischen zwei Einkommens- gruppen:</p> <p><u>Wohnberechtigungsschein 1:</u> Der unteren Einkommensgruppe wie z.B. Verkäufer/innen, Friseur/innen, Bä- cker/innen und auch den Bezie- hern/innen von Arbeitslosengeld II und Wohngeld</p> <p><u>Wohnberechtigungsschein 2:</u> Der mittleren Einkommensgruppe wie z.B. Verwaltungsangestellte, Handwer- ker/innen, Altenpfleger- oder Kranken- schwester</p> <p>Aufgrund dieser Kriterien ist die oben genannte Befürchtung, der Entstehung eines sozialen Brennpunktes, absolut nichtzutreffend.</p>
<p>- kleine Wohnungen für Singles und sozial schwache gibt es schon viele in Vechta. Wenn Studenten weniger werden (was der Fall ist), dann wird mehr Wohn- raum frei.</p>	<p>Auf Grund der Bereitstellung von unter- schiedlichen Wohnformen und zudem auch unterschiedlichen Wohnungsgrößen in den Mehrfamilienhäusern, werden in dem geplanten Wohnquartier nicht nur kleine Wohnungen geschaffen.</p>

	<p>Eine von der Stadt Vechta beauftragte und vom ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung im Jahr 2020 durchgeführte Wohnungsmarktanalyse und -prognose attestiert der Stadt Vechta eine Diversifizierung der Angebotsstruktur auf dem Wohnungsmarkt. Es wird als positiv angesehen, dass in der Stadt Vechta in den letzten Jahren neben den klassischen Einfamilienhäusern auch eine steigende Zahl von Projekten im Mehrfamilienhaussegment realisiert wurden.</p> <p>Dennoch wird auch hier belegt, dass auch weiterhin eine Nachfrage nach kleinen Wohnungen besteht und in Zukunft bestehen wird. Der Trend der Singularisierung und ein Ansteigen der Ein-Personen-Haushalte ist gemäß der Studie auch in Vechta zu verzeichnen. Auf Grund der Vielzahl nachfragender Zielgruppen ist die Situation im Bereich der kleinen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt sehr eng. Gleiches gilt allerdings auch für größere familiengerechte Wohnungen.</p> <p>Aus diesem Grund ist es wichtig auch im geplanten Wohnquartier am Kornblumenweg ein breites Wohnangebot bereitzustellen.</p>
<p>- glaubt man ehrlich, dass bei MINDESTENS 70% Vergabe an B-Schein die restlichen 20-30% an „normale Bürger“ geht? Wer zieht freiwillig in eine Gegend mit 70% B-Schein??Antwort: Keiner. Folge: Noch mehr sozialer Brennpunkt.</p> <p>- Was passieren wird: B-Schein Besitzer ziehen innerhalb Vechtass von Altbau in Neubauwohnungen, reine Massen-Umsiedlung.</p>	<p>An dieser Stelle wird nochmals darauf hingewiesen, dass auf Ebene der Bauleitplanung eine genaue Vergabe der Flächen an Investoren und entsprechende Kriterien zur Vergabe der zu entstehenden Wohnungen noch nicht geregelt werden kann. Die Flächen sind derzeit im Eigentum des Landkreises Vechta. Dieser wird auch die Vergabe der Grundstücke durchführen. Natürlich werden den Investoren Kriterien zur Vergabe der zu entstehenden Wohnungen gegeben. Es kann vorab bestätigt werden, dass ein Großteil der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern an Personen mit einem Wohnberechtigungsschein vergeben werden. Die Stadt Vechta verweist auf die obige Übersicht der Personengruppen, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten. Die Entstehung eines sozialen Brennpunktes kann nicht befürchtet wer-</p>

	den.
- Vergabe an Eigentumswohnungen nur an Leute, die ihr Wohnhaus verkaufen und jungen Familien übergeben: Glaubt man wirklich, dass diese Leute (die dann ja Geld haben) freiwillig in so ein Umfeld ziehen? Tagträumerei. Folge: Mangels Alternativen muss auf vorgenanntes Klientel zurückgegriffen werden. Situation verschärft sich also weiter.	Auf Ebene der Bauleitplanung können noch keine Regelungen getroffen, in welcher Art eine Vergabe von Grundstücken bzw. die nachfolgende Vergabe der Wohnungen erfolgen wird.
- Wir haben nichts gegen Vergabe mit B-Schein Bindung. Aber nicht mindestens 70%, sondern maximal 20%! => Integration (!! ) sozial schwacher Menschen, anstatt sie an den Stadtrand auszugrenzen	<p>Auch hier gilt, dass auf Ebene der Bauleitplanung noch keine Regelungen getroffen werden, in welcher Art und nach welchen Kriterien eine Vergabe von Grundstücken bzw. die nachfolgende Vergabe der Wohnungen erfolgen wird.</p> <p>Allerdings wird durch die Planung ein breites Wohnangebot zur Verfügung gestellt werden, welches durch verschiedene Personengruppen nachgefragt werden wird. Es wird kein Quartier für ausschließlich sozial schwächere Personengruppen entstehen, sondern durch das Angebot der verschiedenen Wohnformen eine soziale Durchmischung erreicht. Von einer Ausgrenzung von Personengruppen kann zudem nicht ausgegangen werden.</p> <p>Weiterhin schließt das Quartier an bestehende Siedlungsstrukturen an. Im Osten grenzen Gemeinbedarfseinrichtungen wie der Kindergarten und die Kinderkrippe sowie die Ludgerusschule an. Zudem kann hier immer noch von einer integrierten städtebaulichen zentralen Lage gesprochen werden. Eine Ausgrenzung des neuen Wohngebietes erfolgt nicht.</p>
- Frage: Auf welcher B-Plan Basis ist das bereits gebaute Haus dort hingekommen?	Das angesprochene Objekt ist ein Einfamilienhaus am Kornblumenweg. Eine Genehmigung des Bauvorhabens ist auf Grundlage von § 35 Abs. 2 BauGB erteilt worden.
- Die Vorgaben bzgl. max. Mieten und VK Preise lassen nur absoluten Billigbau zu, der nach 10 Jahren voll renovierungsbedürftig ist. Haben sozial schwache Leute das Geld dafür? Ansonsten noch mehr Ghetto als Folge. Wertminderung aller Immobilien in weiterem Umkreis. Quasi-Enteignung.	Eine Regelung hinsichtlich der maximalen Mieten und Verkaufspreise kann auf Ebene der Bauleitplanung nicht erfolgen. Der Landkreis Vechta als derzeitiger Grundstückseigentümer wird die Grundstücksvergabe durchführen und den Investoren entsprechende Vorgaben setzen. Selbstverständlich wird sich der Landkreis als auch die Stadt Vechta dafür einsetzen, dass am Kornblumenweg ein

	nachhaltiges Wohnquartier entsteht.
- Stoppelmarktlärm: es wurde immer kommuniziert, dass keine dichtere Bebauung möglich ist. Wollen sie Sperrstunde auf dem Stoppelmarkt, wenn der Erste klagt?	<p>Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf die außerhalb des Plangebietes bestehenden Emissionsquellen (Freizeit/ Sport) durch einen anerkannten Gutachter geprüft. Das Gutachten zum Immissionsschutz wurde durch das Büro Normec Uppenkamp und Partner, Sachverständige für Immissionsschutz, Ahaus erstellt. Vorgenommen wurde unter anderem eine Beurteilung der Freizeitlärmwirkungen durch den nördlich des Plangebietes befindlichen Stoppelmarkt.</p> <p>Als Ergebnis für den Freizeitlärm (durch den Stoppelmarkt verursachten Lärm) zeigt sich, dass für die geplante Wohnbebauung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch Freizeitlärm (Stoppelmarkt) im Nachtzeitraum vorliegen. Die Überschreitungen liegen dennoch im Rahmen, dass die gemäß 7.2 der TA Lärm genannten Voraussetzungen für seltene Ereignisse erfüllt werden.</p> <p>Für die Einwirkungen, die sowohl durch den Sportlärm als auch den Freizeitlärm verursacht werden, sind Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen worden, die in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurden.</p>
- Kornblumenweg ist Stoppelmarkt Einbahnstraße. Probleme bzgl. Parkplatzausfahrt, wenn überall alles zugeparkt ist.	Eine Verschlechterung der Parkplatzsituation zu Stoppelmarkts-Zeiten wird nicht zu erwarten sein. Für die im Wohnquartier neu entstehenden Wohnungen werden ausreichend private Stellplätze (u.a. in einer entsprechend dimensionierten Tiefgarage) zur Verfügung gestellt.
- Erweiterung Schulen wird nachhaltig blockiert	Die schwierige Situation der Ludgerus Schule ist der Stadt Vechta bekannt. Eine Erweiterung der Ludgerus Schule an diesem Standort ist generell nicht möglich und auch nicht geplant.
Berechnungsgrundlage 45.000€ -> 230.000€ Haus unrealistisch	Eine Festlegung von genauen Vergabekriterien kann nicht auf Ebene der Bauleitplanung erfolgen. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt über den Landkreis Vechta.

70% B-Schein?	Die Stadt Vechta verweist auf die obigen Abwägungsvorschläge dieser Stellungnahme, in der dieses Thema bereits aufgeführt wurde.
Verkehrskonzept realitätsfremd	<p>Dass das Verkehrskonzept realitätsfremd sein soll, kann nicht bestätigt werden. Das von der Stadt Vechta beauftragte Verkehrsgutachten vom Ingenieurbüro IST- Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau, Schortens verdeutlicht, dass hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit sowie der Ausbauzustände, die Straßen und Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet geeignet sind, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit den geplanten Wohnbauflächen abzuwickeln. Daher sind in diesem Hinblick keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Grundlage des Gutachtens ist eine Bestandsaufnahme der Straßenräume sowie eine Knotenstromzählung an einem Normalwerktag in der Zeit von 00.00 Uhr bis 24.00 Uhr am Knotenpunkt Kornblumenweg/ Lattweg. Dabei werden Kfz (Pkw, Lfw, Lkw usw.), Fußgänger und Radfahrer an diesem Knotenpunkt in alle Richtungen erfasst.</p> <p>Das Gutachten belegt, dass die Straßen und Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit sowie der Ausbauzustände geeignet sind, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit der geplanten Wohnbaufläche abzuwickeln.</p>
8x8 Wohneinheit nicht familienfreundlich -> Noch mehr Wohneinheiten in Single/ Studentenausrichtung	<p>Familienfreundliches Wohnen charakterisiert sich nicht nur durch die Wohnungsgröße oder die Art der Wohnform, sondern auch durch weitere Faktoren des Wohnumfeldes wie Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, nachbarschaftliche Netzwerke, Kontakt- und Vernetzungsangebote für Familien sowie eine familienfreundliche Infrastruktur. Diese Indikatoren können an dem Standort am Kornblumenweg abgedeckt werden.</p> <p>Eine von der Stadt Vechta beauftragte und vom ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung im Jahr 2020 durchge-</p>

	<p>führte Wohnungsmarktanalyse und -prognose belegt, dass auch weiterhin eine Nachfrage nach kleinen Wohnungen besteht und in Zukunft bestehen wird. Der Trend der Singualisierung und ein Ansteigen der Ein-Personen-Haushalte ist gemäß der Studie auch in Vechta zu verzeichnen. Auf Grund der Vielzahl nachfragender Zielgruppen ist die Situation im Bereich der kleinen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt sehr eng. Gleiches gilt allerdings auch für größere familienge-rechte Wohnungen.</p>
Spielplatz?	<p>Für das Mehrfamilienhausquartier ist ein Spielplatz für jüngere Kinder östlich des Vorhabens in Richtung des Kreuzweges geplant. Ältere Kinder können den Spielplatz südlich des Lattwegs nutzen. Dieser kann sicher über die vorhandene Ampelanlage erreicht werden.</p>
Gesunder Mix aus Mietern und Eigentümern notwendig für gegenseitiges „erziehen“: Aufteilung nicht geregelt	<p>Obwohl dies nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, kann bereits vorab gesagt werden, dass sowohl Vermietungsobjekte entstehen, als auch Objekte, die in selbstgenutztes Eigentum übergehen. Es werden dabei bspw. sowohl Senioren als auch Familien angesprochen, wodurch eine soziale Durchmischung erzielt wird.</p>
<b>Bürger 9 – Schreiben vom 12. 03.2021</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Bezüglich des neu geplanten Wohngebietes östlich des Kornblumenweges stellt sich mir die Frage, ob in diesem Zuge auch an eine bauliche Erweiterung der Kindertagesstätte "Maria Frieden" gedacht wurde?! Es wird unter anderem mit dem Standort geworben, dass Bildungseinrichtungen in der Nähe sind. Aber es wird kein Platz "frei" gehalten, um die Ludgerus Schule oder den Kindergarten erweitern zu können? Wurde Kontakt zu Frau Michaela Thöle (Leitung der Kita Maria Frieden) aufgenommen? Es gibt derzeit nur eine Krippengruppe in der Einrichtung und für das kommende Kindergartenjahr 21/22 gibt es 17 freie Kindergartenplätze aber um die 60 Anmeldungen. Wo sollen die ganzen Kinder denn betreut und beschult werden? Welche Planungen gibt es hier?</p>	<p>Im aktuellen Bebauungsplanentwurf wird im Süden des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Diese soll die bereits realisierte Erweiterung des bestehenden Kindergartens Maria Frieden planungsrechtlich absichern. Neben der Erweiterung der Krippengruppe sind an diesem Standort keine Erweiterungen möglich.</p> <p>Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung, wie der Ausweisung des neuen Wohngebietes am Kornblumenweg, ist jedoch zusätzlich eine Kindertagesstätte in Bergstrup und am Visbeker Damm zwischen Windmühlenweg und Wilhelm-Busch-Straße in Planung, um den zukünftigen Bedarf abzudecken.</p>

	<p>Die schwierige Situation der Ludgerus Schule ist der Stadt Vechta bekannt. Eine Erweiterung der Lugerus Schule an diesem Standort ist nicht möglich und auch nicht geplant. Dennoch wird an einer Alternative für die beschriebene Problematik gearbeitet.</p>
<p><b>Bürger 10 – Schreiben vom 11. 03.2021</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Ich habe nun mehrfach Ihre neuste Präsentation gelesen und ich muss sagen, entweder ich überlese es immer oder es wird definitiv nicht beantwortet.</p> <p>In der Präsentation wird angepriesen, dass dieses Gebiet so toll ist, weil es in Reichweite von Schule und Kindergarten liegt. Wie genau stellen Sie sich das aber bitte vor? Sie lassen dem Kindergarten keine und wenn nur eine ganz kleine Möglichkeit, sich zu erweitern. Soll Eltern aus dem Baugebiet eine Absage erteilt werden, weil der Kindergarten leider voll ist und sie ihr Kind doch bitte ans andere Ende von Vechta bringen müssen?</p> <p>Und wie soll es bei der Schule weitergehen? Auch diese muss weiter eine Chance haben, sich zu vergrößern. Die Geschwisterschollschule kann auch nicht jeden aufnehmen und hat selbst kaum Möglichkeiten auf Erweiterung.</p>	<p>Im aktuellen Bebauungsplanentwurf wird im Süden des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Diese soll die bereits realisierte Erweiterung des bestehenden Kindergartens Maria Frieden planungsrechtlich absichern. Neben der Erweiterung der Krippengruppe sind an diesem Standort keine Erweiterungen möglich.</p> <p>Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung, wie der Ausweisung des neuen Wohngebietes am Kornblumenweg, ist jedoch zusätzlich eine Kindertagesstätte in Bergstrup und am Visbeker Damm zwischen Windmühlenweg und Wilhelm-Busch-Straße in Planung, um den zukünftigen Bedarf abzudecken.</p> <p>Die schwierige Situation der Ludgerus Schule ist der Stadt Vechta bekannt. Eine Erweiterung der Lugerus Schule an diesem Standort ist nicht möglich und auch nicht geplant. Dennoch wird an einer Alternative für die beschriebene Problematik gearbeitet.</p>
<p>Auch das Video zur Verkehrsmessung kann in meinen Augen nicht ganz stimmen. Ich finde es zurzeit definitiv nicht immer leicht, zwischen viertel nach sieben und viertel vor acht/ acht auf den Lattweg zu kommen. Und wenn nun noch mehr Autos raus müssen, wird es in meinen Augen nicht besser werden.</p> <p>Über eine Antwort wäre ich sehr dankbar</p>	<p>Als Ergänzung zu der im Jahr 2018 durchgeführten Verkehrsuntersuchung Kornblumenweg/ Lattweg, in der die Realisierung einer geplanten Wohnbauflächenentwicklung im Bereich des Kornblumenweges mit Anbindung an den Lattweg betrachtet wurde, wurden die Ergebnisse des untersuchten Knotenpunktes mit Hilfe einer Verkehrsflusssimulation visuell dargestellt.</p> <p>Im Ergebnis wurde für die geplante Anbindung der Entwicklungsfläche eine spitzenstündliche Verkehrsbelastung von jeweils 27 Kfz im Quell- sowie im Zielver-</p>

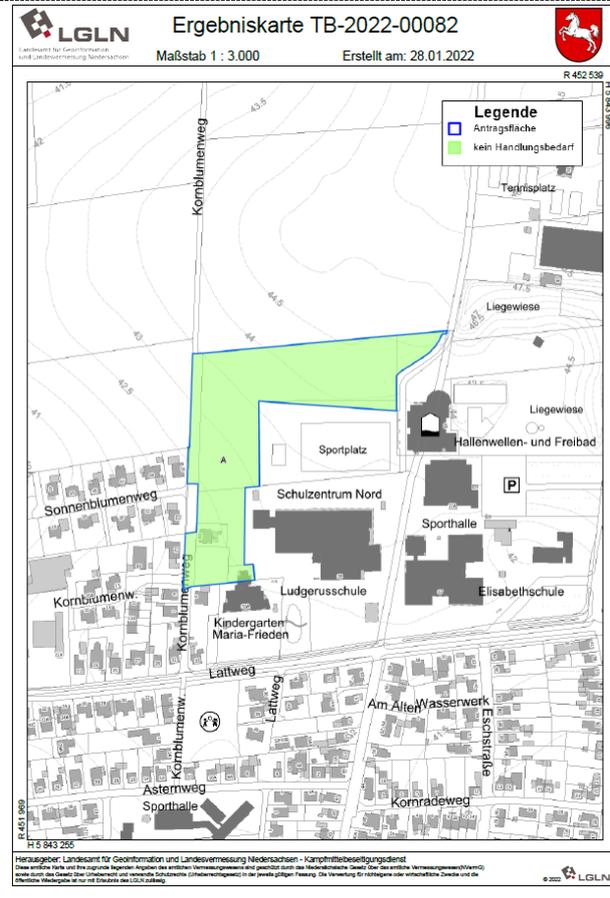
	kehr ermittelt. Für den Prognosefall 2036, mit Entstehung der neuen Wohnbauflächenentwicklung und einem Mehrverkehr von jeweils 27 Kfz / Spitzenstunde für den Quell- und Zielverkehr, in Summe 54 Kfz / Spitzenstunde, wird weiterhin ein sehr guter Verkehrsfluss erreicht. Es hat sich gezeigt, dass die zu erwartenden Veränderungen durch das Vorhaben leistungsfähig abgewickelt werden können.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**4. Prüfung der während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:**

<b>Nr. 1 LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover, Schreiben vom 28.01.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):	
Empfehlung: Kein Handlungsbedarf	Die untenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<b>Fläche A</b> <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.	
<u>Hinweise:</u> 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.



**Nr. 2 EWE Netz GmbH, Cloppener Straße 302, 26133 Oldenburg, Schreiben vom 28.01.2022**

Stellungnahme:

vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

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

Prüfung:

Versorgungsleitungen sind im Plangebiet vorhanden

Die Hinweise zu den bestehenden Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen.

rechtlich beeinträchtigt werden.	
<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 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.</p>	<p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die EWE Netz wird rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt</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 Anlagen Auskunft über unser modernes Verfahren der Plan-Auskunft 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:  <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p>	

<b>Nr. 3 AVACON Netz GmbH, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter, Schreiben vom 28.01.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH &amp; Co KG.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass ihre Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p>Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Nr. 4 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Schreiben vom 10.02.2022</b>	
<p>In der Begründung zum o.g. Bebauungsplan wird bereits auf die erforderlichen archäologischen Untersuchungen hingewiesen. Die dortigen Ausführungen sind unbedingt zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vor Beginn der Bauarbeiten erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Werden archäologische Untersuchungen erforderlich, werden diese von der Stadt Vechta selbstverständlich durchgeführt.</p>
<b>Nr. 5 Hase-Wasseracht, Bahnhofstraße 2, 49632 Essen (Oldenburg), Schreiben vom 11.02.2022</b>	
<p>Aus Sicht der Hase-Wasseracht bestehen keine Bedenken zur geplanten Maßnahme sofern Folgendes berücksichtigt wird:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist nachzuweisen.</li> <li>2. Der Abfluss ist auf den natürlichen Abfluss nicht versiegelter Flächen zu drosseln. Feinsedimente und Schwimmstoffe sind fachgerecht zurückzuhalten.</li> </ol>	<p>Im Plangebiet wird eine hinreichend dimensionierte Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass der Abfluss auf den natürlichen Abfluss begrenzt werden kann.</p> <p>Die Hinweise zur fachgerechten Rückhaltung von Feinsedimenten und Schwimmstoffen wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Nr. 6 NLWKN, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, Drüdingstraße 25, 49661 Cloppenburg, Schreiben vom 14.02.2022</b>	
<p>Bezugnehmend auf Ihren Antrag vom 28.01.2022 – Bebauungsplan Nr. 169 „Wohngebiet östlich des Kornblumenweges“ – verweise ich auf meine Stellungnahme vom 19.04.2021.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Nr. 7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Technikniederlassung Nord, Hannoversche Straße 6-8, 49084 Osnabrück, Schreiben vom 16.02.2022</b>	
<p>Wir verweisen auf unsere bisherigen Stellungnahmen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

men und haben keine weiteren Bedenken zu dem o.a. Vorhaben.	men.
<b>Nr. 8 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Postfach 51 01 53, 30361 Hannover, Schreiben vom 01.03.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:	
<u>Boden</u> Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Im Plangebiet befinden sich, wie in der Begründung aufgeführt, laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:	Der Hinweis zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird zur Kenntnis genommen. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Baukonzept sieht mit den Mehrfamilienhäusern auch eine Bauform mit einem höheren Verdichtungsgrad vor. Somit entspricht dies auch den Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
Kategorie Plaggenesch	
Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.	
Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind diese Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allge-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplanentwurf ist eine textliche Festsetzung zur Behandlung des Oberbodens bereits aufgenommen worden: „K1 – Behandlung des Oberbodens“ Vor Beginn aller Erdarbeiten ist der Oberboden auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18195 Blatt 2 abzuschleppen. Eine Zwischenlagerung ist in flachen Mieten vorzunehmen“. Der anfallende Oberboden ist zu mindestens einem Drittel innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden“.

<p>meinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.</p>	
<p>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.</p> <p>Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten 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 <a href="mailto:markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de">markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de</a>.</p>	<p>Ein geotechnischer Bericht, in dem eine Baugrundbeurteilung durchgeführt wurde, liegt der Stadt Vechta vor (IGL – Ingenieurgeologie Dr. Lübbe, Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Erschließung B-Plan Nr. 169 vom 06.07.2021).</p>
<p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte">www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte</a>.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Nr. 8 Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta, Schreiben vom 02.03.2022**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p><u>Umweltschützende Belange</u></p> <p>Südlich der festgesetzten Stichstraße zur Erschließung der Wohnquartiere WA 1 und WA 2 wird eine Fläche mit „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern“ als öffentliche Grünfläche zur Absicherung der dort vorhandenen gehölzbestandenen Wallheckenanlage festgesetzt. Um Beeinträchtigungen dieser Fläche zu vermeiden, empfehle ich diese während der Bauphase durch einen Schutzzaun zu sichern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>In die Plandarstellung sollte ein direkter Hinweis auf die Anwendung der DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zum Schutze der zu erhaltenen Gehölzstrukturen während der Bautätigkeit aufgenommen werden.</p>	<p>Ein Hinweis zum Schutz der zu erhaltenen Gehölzstrukturen während der Bauzeit ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.</p>
<p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen soll der Regenrückhaltung dienen und gemäß der textlichen Festsetzung K7 ebenfalls zur Oberflächenwasserversickerung beitragen. Es kann nicht nachvollzogen werden wie beide Zwecke auf dieser Fläche erfüllt werden.</p>	<p>Für das vorliegende Bebauungsplangebiet ist vorgesehen, dass das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser in ein Regenrückhaltebecken geleitet wird. Die Lage des Regenrückhaltebeckens ergibt sich aus der Topographie des Plangebietes. Das Becken wird mit einem gedrosselten Überlauf – entsprechend der Menge des natürlich abfließenden Oberflächenwassers – versehen und über ein Rohrleitungssystem wird ein Anschluss an das geplante Entwässerungssystem hergestellt.</p> <p>Eine Oberflächenwasserversickerung ist nicht vorgesehen.</p>
<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Der Regelungscharakter der textlichen Festsetzung Nr. 8 ist zu unbestimmt, da sie lediglich auf eine Abbildung in einem Gutachten verweist.</p>	<p>Das Immissionsschutzgutachten ist Teil der Begründung und daher auch Teil des Bebauungsplanes. Da das Gutachten auch als Teil des Bebauungsplanes mitbeschlossen wird, ist es als ausreichend bestimmt anzusehen.</p>

**Satzungsbeschluss:**

„Nach Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes der im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellte Bebauungsplan Nr. 169 , Wohngebiet östlich des Kornblumenweges‘ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung.“

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	Ja-Stimmen:	12
	Nein-Stimmen:	2
	Enthaltung:	1

#### TOP 4

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Neubau der Feuerwehr Vechta an der Oldenburger Straße zwischen Mohn- und Distelweg“ 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**

Der Ausschussvorsitzende Büssing erläuterte kurz die Hintergründe für die vorgestellte Planung, dass die Einsatzleitstelle des Landkreises nun an den Standort der Feuerwehr Vechta verlegt werden solle. Die FTZ entspräche nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und an dem bisherigen Standort sei eine Sanierung nicht als wirtschaftlich erachtet worden.

Alsdann erläuterte FDL Heuser die Inhalte der Planung, das bisherige Verfahren und die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen.

Die Ausschussmitglieder äußerten grundsätzlich ihre Zustimmung zur Planung. Es sei sehr gut, dass die ELS in Vechta erhalten bliebe und so in die Sicherheit im Landkreis investiert werde. Es sei ein gutes wegweisendes Projekt.

Es wurde über die zukünftige Verwendung des heutigen Standortes an der Oldenburger Straße diskutiert und über die Begründung bzw. die nicht vollständig ausgeglichenen Kompensationsmaßnahmen. Weiterhin gab es Bedenken, dass der Schlauchturm in dieser Höhe keine Berechtigung habe und dass auch anderen Bauten dem folgen könnten erfolgten (z.B. ein Hochregallager). Hierzu wurde verwaltungsseitig darauf hingewiesen, dass der Schlauchturm für die FTZ erforderlich sei und auch nur eine sehr untergeordnete Grundfläche habe.

**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:**

<b>Stellungnahme</b>	
<b>Nr. 1 Deutsche Telekom Technik GmbH Eingang E-Mail am 17.01.2022</b>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Nr. 2 Ericsson Services GmbH Eingang E-Mail am 03.01.2022</b>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt.</p> <p>Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.</p> <p>Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth <a href="mailto:richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de">richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de</a>.</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird im Rahmen der Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 ebenfalls beteiligt.</p>
<b>Nr. 3 LGLN- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19, 30519 Hannover</b>	

Eingang Email am 16.12.2021	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>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>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 (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig</p> <p><b>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.</b></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: <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, B-Plan Nr. 157 – Neubau Feuerwehr</b></p> <p>Antragsteller: Stadt Vechta  Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseiti-</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Jahr 2015 wurde das LGLN bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 157 „Neubau der Feuerwehr Vechta an der Oldenburger Straße zwischen Mohn- und Distelweg“ beauftragt für den Geltungsbereich die Luftbildauswertung vorzunehmen.</p> <p>In den Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 157 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 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.</p>

gungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage)

Empfehlung: Luftbildauswertung

**Fläche A**

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

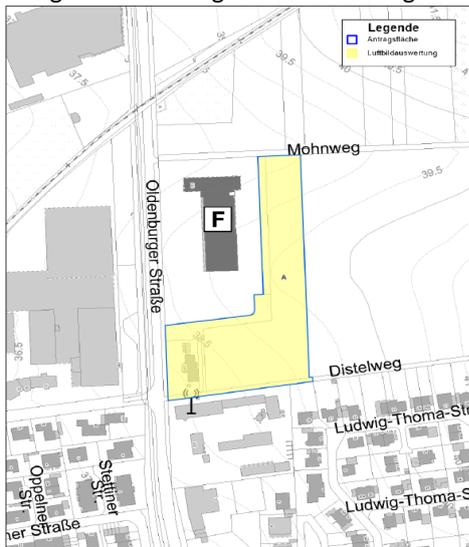
*Luftbildauswertung:* Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

*Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

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.



**Stellungnahme vom 13.11.2015**

**Betreff: Kampfmittelbeseitigung – Ergebnis der Luftbildauswertung**

**Vechta, B-Plan Nr. 157 „Neubau der Feuerwehr an der Oldenburger Straße“**

Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen in 4 Teilbereichen Schützenlöcher im Planungsbereich (siehe farbig gekennzeichnete Fläche(n) in beigefügter Kartenunterlage). Im restlichen Bereich ist keine Bombardierung erkennbar.

Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine

Die Luftbilder wurden bereits im Jahr 2015 ausgewertet. Es wurden Gefahrenforschungsmaßnahmen entlang der Oldenburger Straße empfohlen.

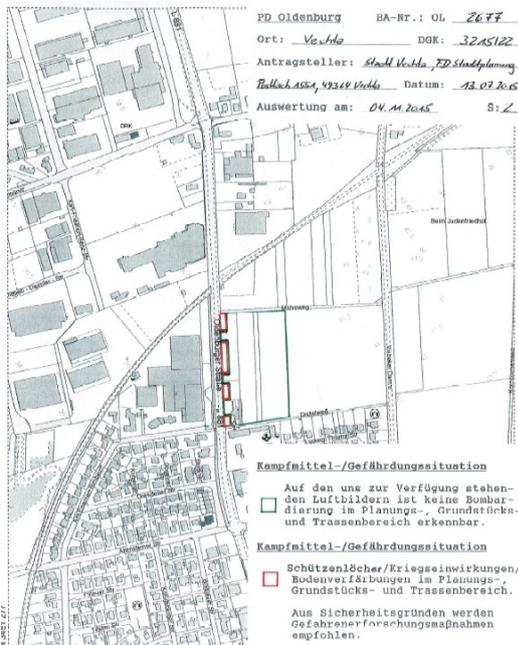
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden in den rot markierten Flächen Gefahrenforschungmaßnahmen empfohlen.

Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenforschungmaßnahmen wenden Sie sich bitte an die für Ihren Wohnort zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde).

Da bei den Sondierungen auch Munition aufgefunden werden kann, deren Entsorgung aus Billigkeitsgründen kostenfrei erfolgt, sollten im Interesse eines eventuellen Erstattungsanspruches die Sondierungen erst nach einer erfolgten Preisanfrage (drei Firmen) vergeben werden.

Die Auswertung von Luftbildern ist kostenpflichtig. Die Kosten der Auswertung haben Sie zu tragen.



Für den Neubau der Feuerwehr Vechta wurde 2015/2016 der Bebauungsplan Nr. 157 „Neubau der Feuerwehr Vechta an der Oldenburger Straße zwischen Mohn- und Distelweg“ aufgestellt. Im Jahr 2016 wurden die beiden nördlichen Teilbereiche entlang der Oldenburger Straße untersucht. Da die beiden südlichen Teilbereiche zu dieser Zeit noch zum privaten Grundstück mit Wohngebäude gehörten, wurden diese Bereiche 2016 nicht untersucht. Südlich der Feuerwehr Vechta soll nun noch die Feuerwehrtechnische Zentrale und die Einsatzleitstelle gebaut werden. Das Wohngebäude wurde abgerissen. Die beiden noch fehlenden Teilbereiche wurden im Dezember 2021 von einer Fachfirma untersucht. Es wurden keine Kampfmittel gefunden.

**Nr. 4 EWE Netz GmbH, Cloppener Str. 302, 26133 Oldenburg  
Eingang Email am 23.12.2021**

Stellungnahme:

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.

Prüfung:

Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Die EWE Netz GmbH wird bei Baumaßnahmen und weiteren Planungen rechtzeitig beteiligt.

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 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>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach [info@ewe-netz.de](mailto:info@ewe-netz.de).

<p><b>Nr. 5 Hase - Wasseracht</b>  <b>Bahnhofstraße 2</b>  <b>49632 Essen</b>  <b>Eingang am 03.01.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Aus Sicht der Hase-Wasseracht bestehen keine Bedenken zur geplanten Maßnahme <u>sofern</u> Folgendes berücksichtigt wird:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nördlich des Moorweges verläuft des Verbandsgewässer III. Ordnung 15.8/0 der Hase – Wasseracht.</li> <li>2. Gemäß § 6 der Satzung ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 5 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern III. Ordnung nicht zulässig. Der maschinelle Einsatz von Grabenräumgeräten muss jederzeit möglich sein. Ein mindestens 5,00 m breiter Unterhaltungstreifen kann entschädigungslos in Anspruch genommen werden. Ebenso muss die Aufnahme des anfallenden Mäh- und Räumgutes auf diesem Streifen gewährleistet bleiben.</li> <li>3. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist nachzuweisen.</li> <li>4. Der Abfluss ist auf den natürlichen Abfluss nicht versiegelter Flächen zu drosseln. Feinsedimente und Schwimmstoffe sind fachgerecht zurückzuhalten.</li> <li>5. Sämtliche Schäden die im oder am Gewässer aufgrund der beantragten Maßnahme entstehen, sind auf Kosten des Antragstellers zu beseitigen.</li> <li>6. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich des Verbandsgewässers sind vor Baubeginn an Ort und Stelle mit der Hase-Wasseracht abzustimmen.</li> <li>7. Sofern eine Abnahme seitens der Genehmigungsbehörde vorgeschrieben wird, ist die Teilnahme der Hase-Wasseracht zu berücksichtigen.</li> </ol>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes Hase-Wasseracht werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Nr. 6 Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20,</b>  <b>49377 Vechta</b>  <b>Eingang am 09.02.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Umweltschützende Belange</u></p> <p>Im Süden und Osten des Geltungsbereichs ist die Anlage einer ein Meter breiten Hecke geplant. In die Eingriffsbewertung ist diese Heckenneuanlage mit 1,5 WE eingestellt worden. Dieser Wertfaktor ist aus</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Bilanzierung wird in der Begründung unter Kap. 3.1 überarbeitet.</p>

naturschutzfachlicher Sicht zu hoch angesetzt worden. Die festgesetzte einreihige Heckenpflanzung unterliegt Störeinträgen und besitzt daher eine geringere ökologische Wertigkeit. Die Bilanzierung ist entsprechend zu überarbeiten.

Es sollte festgesetzt werden, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den benachbarten Anpflanzflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem.

§§ 12 und 14 BauNVO und jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig sind.

In der textlichen Festsetzung K4 wird das Anbringen von Fledermausquartieren in einer Großraumsommerröhre an Neubauten festgesetzt. Hierbei ist in Satz 1 im zweiten Halbsatz der Begriff „baumbewohnende Fledermausarten“ in „gebäudebewohnende Fledermausarten“ zu ändern.

Die Vermeidungsmaßnahme V1 zum Artenschutz ist wie folgt zu ergänzen:

„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. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. 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 zu verzichten.“

#### Wasserwirtschaft

Grundsätzlich ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers wünschenswert. Eine Rückhaltung, Einleitung in den Regenwasserkanal oder Regenwassernutzung ist denkbar, wenn eine Versickerung nicht möglich ist. Eine weitere Option stellt die

Dem Hinweis wird nicht gefolgt, da die Festsetzung städtebaulich nicht erforderlich ist. Da es sich um die Neuanpflanzung einer ein Meter breiten Hecke handelt und nicht um größere Gehölze, kann in diesem Fall auf die Festsetzung verzichtet werden.

Dem Hinweis wird gefolgt.

Die Vermeidungsmaßnahme V1 wird im Bebauungsplan geändert.

Für das Plangebiet wird unter Berücksichtigung hydraulischer und hydrologischer Belange derzeit ein genaues Entwässerungskonzept durch den Bauherrn (Landkreis Vechta) erstellt, das eine schadlose Regelung der Oberflächenentwässerung sicherstellt. Um



<p><b>26121 Oldenburg</b>  <b>Eingang Email am 26.01.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken oder Anregungen vorgetragen:</p> <p>Zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmale muss gewährleistet sein, dass die im Text unter „Bodenfunde“ aufgeführten Belange der Denkmalpflege (Prospektion im Vorfeld / ggf. weiterführende archäologische Ausgrabungen) hinreichend beachtet werden.</p> <p>Eine entsprechende Grabungsgenehmigung für die Fa. Denkmal 3D liegt uns vor, ebenso wurde von uns bereits eine Maßnahmennummer für die geplante Prospektion (NLD_OL_2022_005) vergeben.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist ebenfalls 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.</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Eine archäologische Prospektion wurde im Januar 2022 bereits durchgeführt. Es wurden keine archäologisch relevanten Befunde festgestellt. Der Ergebnisbericht wird dem NLD übermittelt.</p> <p>Die Telefonnummer wird in den Planunterlagen aktualisiert.</p>
<p><b>Nr. 9 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien</b>  <b>Hammerbrookstraße 44</b>  <b>20097 Hamburg</b>  <b>Eingang E-Mail am 31.01.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Nördlich des Plangebiets verläuft in circa 100 m Entfernung die <b>Bahnstrecke 1560 Delmenhorst – Hesepe, Bahn-km 46,000</b>. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung wird unter den Hinweisen ergänzt:  <u>„Bahnstrecke 1560 Delmenhorst – Hesepe, Bahn-km 46,000:</u></p>

<p>Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden.</p>	<p>Nördlich des Plangebiets verläuft in circa 100 m Entfernung die Bahnstrecke 1560 Delmenhorst – Hesepe, Bahn-km 46,000. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.“</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
<p><b>Nr. 10 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b>  <b>Postfach 510153</b>  <b>30631 Hannover</b>  <b>Eingang E-Mail am 11.02.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><u>Hinweise</u>  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.</p> <p>Ob im Vorhabengebiet 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 diesem Thema richten Sie bitte direkt an <a href="mailto:markscheider@lbeg.niedersachsen.de">markscheider@lbeg.niedersachsen.de</a>.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte">www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte</a>.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregun-</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

gen.

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 die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Neubau der Feuerwehr Vechta an der Oldenburger Straße zwischen Mohn- und Distelweg“ bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung samt Anlagen.“

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

## TOP 5

### **Bebauungsplan Nr. 64 „Ravensberger Straße / Krusenschlopp“ 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB;**

### **Prüfung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit Beteiligung 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**

FDL Heuser stellte das Projekt für die Erweiterung des Kreishauses vor. Das Kreishaus sei bereits im Jahr 1998 fertiggestellt worden. In den vergangenen 25 Jahren seien neue Anforderungen und Aufgaben durch den Landkreis übernommen worden und damit sei auch die Anzahl der Mitarbeiter gestiegen, so dass zusätzliche Büro- und Stellplatzkapazitäten erforderlich seien und zusammen mit der geplanten Angliederung des Gesundheits- und Veterinärarnes die Erweiterung erforderlich sei. Neue Arbeitsplatzformen und Homeoffice-Anteile seien hierbei berücksichtigt worden.

FDL Heuser erläutere die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes und die nun beabsichtigten Veränderungen. Er erläuterte den bisherigen Verfahrensablauf und die eingegangenen Stellungnahmen. Er verwies auf die Möglichkeiten der Errichtung eines Parkhauses oder auch von Stellplätzen auf der Fläche zwischen Johannesstraße und dem Krusenschlopp.

Im Anschluss wurde über die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen in Visbek diskutiert und über die Erschließung des möglichen Parkhauses. Durch Herrn Heuser wurde klargestellt, dass dadurch nicht das nördliche Wohngebiet belastet werde.

BGM Kater verwies darauf, dass er froh darüber sei, dass das Kreishaus sich in Vechta erweitere, denn es sei in der Vergangenheit ebenfalls eine Erweiterung an einem anderen Standort diskutiert worden. Er verwies darauf, dass die Kompensation durchaus im Kreisgebiet erfolgen könne. Inwieweit eine Fassadenbegrünung des Parkhauses oder auch andere ökologische Maßnahmen getroffen werden, läge im Ermessen des Landkreises.

**Beschlussempfehlung:**

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

**I. Prüfung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:**

<b>Nr. 1; Bürgerstellungnahme Nr1., 49377 Vechta, Schreiben 07.12.2021</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p><b>1. Allgemein</b></p> <p>a) Mit großem Erstaunen haben wir zur Kenntnis genommen, wie unsensibel die Stadt Vechta mit dem Verbrauch von Flächen, gerade mit Flächen, die einen gewissen „grünen Effekt“ in einem ohnehin schon stark bebauten Areal haben, umgeht. Statt nachhaltig derartige Flächen zu erhalten, werden diese einem Erweiterungsbau des Kreishauses und dem Bau eines Parkdecks geopfert. Hier sollten die Verantwortlichen der Stadt Vechta, sowohl in der Politik und auch in der Verwaltung, noch einmal in sich gehen, ob das heute noch zeitgemäß, ökologisch richtig und sinnvoll ist.</p>	<p>Zu a) Auf der Fläche, die für einen Parkplatz bzw. Parkdeck in Anspruch genommen werden soll, besteht bereits Baurecht auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 64.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht parallel zur Johannesstraße eine zwingend zweigeschossige und geschlossene Bebauung (Gebäude müssen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden) und parallel zum Krusenschlopp eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise (Gebäude müssen einen seitlichen Grenzabstand einhalten) vor.</p> <p>Bei Ausnutzung der festgesetzten Geschossigkeit kann hier eine Gebäudehöhe von 10,5 m bzw. mit Tiefgarage oder Souterrain-Nutzung, die max. 0,8 m über das Gelände hinausragen, eine Gebäudehöhe von 11,3 m bzw. auch mehr (in Abhängigkeit von der jeweiligen Geschosshöhe) möglich sein.</p> <p>Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 (zzgl. einer Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen) bzw. die Geschossflächenzahl von 0,8 lassen in Verbindung mit den überbaubaren Flächen und der nicht festgelegten Anzahl von Wohnungen eine der</p>

	<p>städtebaulichen Situation angemessene Verdichtung zu.</p> <p>Eine Inanspruchnahme der Fläche für eine städtebauliche Nutzung ist danach bereits möglich.</p>
<p>b) Die Erweiterung des Kreishauses ist unnötig. Die moderne Arbeitswelt besteht heute nicht mehr in festen Büroarbeitsplätzen für jeden Mitarbeiter. überall werden Büroarbeitsplätze abgebaut, das Homeoffice gefördert und die Arbeit von zu Hause aus erledigt. Büroarbeitsplätze werden von den Angestellten nur noch zeitlich begrenzt angefordert, so eine Anwesenheit beim Arbeitgeber wirklich einmal erforderlich sein sollte. (siehe z.B. EWE in Oldenburg). Dieses Vorgehen ist auch für die Verwaltung des Landkreises Vechta möglich, sogar wünschenswert, und hat sich gerade im jüngsten Zeitraum der Pandemie in der Praxis bereits als machbar erwiesen. Zukünftig werden immer weniger Büroarbeitsplätze benötigt. Die Verwaltung des Landkreises Vechta will genau den umgekehrten Weg gehen, mit der Konsequenz, dass es unnötigen Flächenverbrauch und zusätzlich unnötige Mobilität der Mitarbeiter erfordert.</p> <p>Das entspricht nicht mehr dem Geist und der Notwendigkeit der Zeit. Das sollten die Kreisverwaltung Vechta und die politisch Verantwortlichen im Hinblick auf die Zukunft mehr in den Mittelpunkt ihrer Entscheidungen rücken. Dieser Gedanke muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen Berücksichtigung finden. Auch und gerade in Vechta. Daher fordern wir die Verantwortlichen für die Aufstellung dieser Bauleitplanung zum Umdenken auf.</p>	<p>Zu b) Natürlich wird im Rahmen der Gebäudeplanung bzw. der Raumkonzeption davon ausgegangen, dass zukünftig ein Teil der Arbeitsplätze als Home-Office-Arbeitsplätze berücksichtigt werden.</p> <p>Ziel der Erweiterung ist neben der Bereitstellung von zusätzlichen Büroflächen aufgrund des aktuellen Bedarfs aber auch, dass bislang bestehende Außenstellen aufgegeben und diese Dienstleistungen konzentriert am Standort Ravensberger Straße angeboten werden sollen – wie z.B. das Gesundheitsamt, das sich bislang an der Straße Neuer Markt befindet.</p> <p>Weiterhin sind auch nicht alle Arbeitsplätze einer öffentlichen Verwaltung aufgrund von Publikumsverkehr als Home-Office-Arbeitsplätze geeignet.</p> <p>Darüber hinaus ist zu erwarten, dass sich das Aufgabenspektrums des Landkreises zukünftig erweitern wird, so dass entsprechende Raumkapazitäten bereitgestellt werden müssen.</p>
<p><b>2. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: "Parkplatz/Parkdeck"</b></p> <p>a) Im Textteil der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64, als auch im schalltechnischen Gutachten des Büros itap wird von einer Nutzung des Parkdecks für die Angestellten des Landkreises Vechta mit zeitlichen Einschränkungen von Montag - Freitags in der Zeit von 7- 18.30 Uhr ausgegangen. Hier handelt es sich lediglich um Absichtserklärungen des Landkreises Vechta. Weder im Punkt 4 (Inhalte des Bebauungsplanes), noch im Punkt 5 (Immissionsschutz) finden sich dazu rechtsverbindliche Festlegungen in der Bauleitplanung. Daher ist die Bauleitplanung um folgende rechtsverbindliche Festlegungen zu ergänzen:</p>	<p>Zu a) Eine zeitliche Festlegung zur Nutzung des Parkplatzes bzw. des Parkdecks ist möglich, es ist jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund von Arbeitszeitregelungen bzw. Sitzungen und Veranstaltungen eine Beschränkung auf den, in den allgemeinen Richtlinien und Rechtsvorschriften zum Schallschutz, definierten Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr sinnvoll ist.</p> <p>Die angeregte Beschränkung der Nutzer der Stellplatzanlage auf die Angestellten des Landkreises kann zwar organisatorisch durch den Landkreis erfolgen eine Regelung über den Bebauungsplan ist jedoch nicht</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Nutzung der Verkehrsfläche „Parkplatz/Parkdeck“ erfolgt nur durch die Angestellten des Landkreises Vechta</li> <li>- die Nutzung der Verkehrsfläche „Parkplatz/Parkdeck“ erfolgt nur in der Zeit Montag bis Freitag von 7.00 - 18.30 Uhr</li> </ul>	<p>möglich.</p>
<p>b) Wie unter 1 b bereits erläutert, werden zukünftig Büroarbeitsplätze deutlich weniger benötigt. Damit auch die Anzahl entsprechender Parkmöglichkeiten. Eine derartige unökologische Umnutzung von innerstädtischen Flächen, die zudem dauerhaft versiegelt werden, entspricht nicht mehr dem Geist der Zeit und sollte nicht umgesetzt werden.</p>	<p>Zu b) Siehe Ausführungen zu 1a und 1b.</p>
<p>c) Schon jetzt sollte die Verwaltung des Landkreis Vechta ihre Mitarbeiter anhalten, Fahrgemeinschaften zu bilden. Die Realität am Morgen, nach eigenen Beobachtungen, sieht so aus, dass ca. 80% der parkenden Autos mit nur einem Mitarbeiter besetzt sind. Fahrgemeinschaften werden offensichtlich nicht gebildet. Hier herrscht noch ein großes Potential nicht ausgeschöpfter Möglichkeiten, schon heute notwendige Parkplätze einzusparen.</p>	<p>Zu c) Die Berechnung der erforderlichen Stellplätze erfolgt auf Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (§ 47 NBauO – Notwendige Einstellplätze) bzw. den Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO.</p> <p>Gleichwohl wird die Anregung an der Landkreis Vechta weitergegeben, hier entsprechende organisatorische Regelungen zu treffen bzw. Angebote zu schaffen.</p>
<p>d) Die Verwaltung des Landkreis Vechta sollte ihre Mitarbeiter weiter dazu anhalten, öffentliche Verkehrsmittel zu nutzen. Sowohl der Landkreis Vechta als auch die Stadt Vechta werden nicht müde, auf das gute Netz des ÖPNV in der Region hinzuweisen. Warum nutzen die eigenen Mitarbeiter das nicht in ausreichendem Maße und kommen stattdessen mit dem eigenen PKW? Auch gibt es Möglichkeiten als Arbeitgeber derartige Angebote finanziell attraktiv für Mitarbeiter zu gestalten.</p>	<p>Zu d)</p> <p>Die Anregungen werden an die Kreisverwaltung weitergegeben. Der Landkreis Vechta wirbt bei seinen Mitarbeitern schon dafür, das ÖPNV Netz zu nutzen oder auch Fahrgemeinschaften zu bilden. Da ein Großteil der Mitarbeiter nicht aus der Kreisstadt kommen, wird diese Angebot zurzeit noch nicht so stark genutzt. Bei einer Reduzierung des Parkplatz Angebots ist damit zu rechnen, das vor allem der Besucherverkehr, wie es zum Teil schon der Fall ist, auf die umgebenen Wohnstraßen zum Parken ausweichen wird.</p>

e) Rund um das geplante Parkdeck liegt ein über Jahrzehnte gewachsenes Allgemeines Wohngebiet (WA), zu 90 % bestehend aus recht kleinen 1-geschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach. Ein in der Fläche derart großes Bauwerk von ca. 65 x 30 m, zudem noch bis zu 11,00 m hoch, ist in der Nachbarbebauung nicht zu finden und auch völlig fehl am Platz. Ein derartig großer Kubus, architektonisch mehr als misslungen, wirkt im Anblick störend, deplatziert und stellt einen hässlichen Fremdkörper in der vorhandenen Wohnbebauung einer gewachsenen Siedlung dar. Zu dem bringt er nur Lärm und Dreck für die Anwohner. Stadtplanerisch ist eine derartige Bauleitplanung als misslungen zu bezeichnen. Hier scheint es mehr darum zu gehen, dem Landkreis Vechta mit der vorliegenden Bauleitplanung einen großen Gefallen zu tun. Und das auf Kosten der Anlieger. Das lehnen wir ab.

Zu e) Die Darstellung der aktuellen städtebaulichen Situation bezieht sich vorzugsweise auf die Bereiche entlang der Hermannstraße, der Heinrichstraße, der Josefstraße und die nördliche Georgstraße (südlich der Georgstraße befindet sich der Betrieb Kathe).

Anders stellt sich die Situation im direktem Umfeld des Kreishauses bzw. des geplanten Parkplatzes/Parkdecks an der Klemensstraße, der Johannesstraße, der Westseite des Krusenschlapps und der Peterstraße dar. Diese Bereiche werden von einer meist zweigeschossigen und stärker verdichteten Bauungsstruktur geprägt, die auch im Nachverdichtungskonzept der Stadt Vechta den innerstädtischen Verdichtungszone 3a – 4 zugeordnet sind. Der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 80 bzw. der südlich angrenzende Bebauungsplan 21 setzen hier eine maximal zweigeschossige Bebauung fest.

Direkt gegenüberliegend zur befindet sich ein Tischlereibetrieb.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass für das Parkdeck eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m gilt. Eine Überschreitungsmöglichkeit um max. 2,0 m ist nur für untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie oder Lüftungsanlagen zulässig.

Die geplante äußere Gestaltung des Parkdecks z.B. in Verbindung mit Begrünungsmaßnahmen (unter anderem der im Bebauungsplan festgesetzten Baumreihe) soll zu einer möglichst verträglichen Integration des Gebäudekörpers beitragen. Die Pflege wird der Anlage wird durch den Landkreis sichergestellt.

Dass die Weiterentwicklung eines Behördenstandortes wie der Kreisverwaltung im zentralen Innenstadtgebiet der Kreisstadt städtebaulich sinnvoll und geboten ist, ist unumstritten, zumal eine städtebauliche Alternative zur Erweiterung des Standortes an der Ravensberger Straße nicht gegeben ist.

<p>f) Mindestens 1400 zusätzliche Fahrzeugbewegungen (siehe schalltechnisches Gutachten), die in Stoßzeiten durch ein Wohngebiet fahren, sind nicht zu akzeptieren.</p>	<p>Zu f) Wie bereits in der vorgezogenen Bürgerinformationsveranstaltung im Rathaus der Stadt Vechta von Seiten der Stadt- bzw. Kreisverwaltung ausgeführt soll der zu erwartende Verkehr so gelenkt werden, dass dieser über die Ravensberger Straße zum Parkplatz/Parkdeck geführt wird, um eine Beeinträchtigung der Anlieger z.B. des Kreuzschlapps weitestgehend auszuschließen. Hierzu sollen entsprechende bauliche und verkehrslenkende Maßnahmen umgesetzt werden.</p>
<p>g) Wenn schon neue Parkplätze geschaffen werden sollen, warum dann nicht in Form einer Tiefgarage wie vor 30 Jahren bereits erfolgreich gebaut? Ein bauliches Problem stellt das nicht dar. Das Baugrundgutachten vom Bau des Kreishauses ist bekannt und unproblematisch für den Bau einer Tiefgarage. Jeder private Immobilieninvestor wird seitens der Stadt Vechta aufgefordert, unterirdische Stellplätze zu schaffen. Warum wird das hier nicht auch für den Landkreis Vechta in der Bauleitplanung festgesetzt?</p>	<p>Zu g) Es ist geplant und auch in Bebauungsplanänderung berücksichtigt, dass die Tiefgarage des Kreishauses erweitert wird. Die darüber hinaus erforderlichen Stellplätze (siehe Punkt 2c) sollen auf dem Parkplatz bzw. innerhalb des Parkdecks untergebracht werden. Der Parkplatz bedarf wird anhand der tatsächlichen Nutzung ermittelt.</p>
<p><b>3. Schalltechnisches Gutachten</b> Ein schalltechnisches Gutachten ist und bleibt, wie der Verfasser auch selbst ausführt, immer nur eine Prognose. Verlässliche Aussagen sind daraus nicht abzuleiten, da man immer nur von Annahmen und Festlegungen ausgeht. Das gilt besonders dann, wenn die Annahmen und Festlegungen falsch getroffen werden oder bestimmte Lastfälle erst gar nicht untersucht werden.</p>	<p>Zu 3. Da eine Prognose das einzige Mittel zur schalltechnischen Beurteilung eines noch nicht vorhandenen Bauvorhabens ist, liegt in der Regel grundsätzlich eine konservative Betrachtungsweise zugrunde. Dieser Situation wird durch die Beachtung der heranzuziehenden fachspezifischen Normen, Richtlinien und Studien Rechnung getragen.</p>
<p>a) Das vorliegende schalltechnische Gutachten versucht mehrfach über „Vergleichmäßigungen“ den Lärmpegel für die Anlieger schön zu rechnen. So geht das Gutachten von einer gleichmäßigen Nutzung des Parkdecks über 11,5 Stunden aus. Das ist hier nicht der Fall, da es sich um ein Parkdeck für die Mitarbeiter einer Verwaltung handelt, die vor allen Dingen morgens in der Zeit von 7.30 - 8.30 Uhr ihren Dienst antreten und am späten Nachmittag zwischen 16.00 - 17.00 Uhr ihren Arbeitsplatz wieder verlassen. Hier findet also keine zeitlich gleichmäßige Nutzung über den gesamten Öffnungszeitraumes des Parkhauses statt, wie man es von Parkmöglichkeiten bei Einkaufszentren kennt. Im Gegenteil, es kommt zu deutlich höheren Immissionsbelastungen in den Stoßzeiten der An- und Abfahrtszeiträume. In der Mittagszeit wird</p>	<p>Zu a) Die gleichmäßig verteilte Nutzung des Parkdecks ergibt sich im vorliegenden Fall aus der hier anzuwendenden Beurteilungsvorschrift TA Lärm, wonach die gewerbliche Geräuschbelastung über 16 Stunden im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu mitteln ist. Ruhezeitenzuschläge sind im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen, da die Parkpalette gemäß der berücksichtigten Nutzungszeit (7:00 bis 18:30 Uhr) außerhalb der werktäglichen Ruhezeiten gemäß TA Lärm (6:00 bis 7:00 Uhr sowie 20:00 bis 22:00 Uhr) betrieben wird.</p>

<p>es durch Halbtagsbeschäftigte ebenfalls zu einer stärkeren Immissionsbelastung für die Anlieger kommen. Die angenommenen ca. 1400 Fahrzeugbewegungen finden eben nicht, wie im schalltechnischen Gutachten angesetzt, gleichmäßig über 11,5 Stunden statt, sondern konzentrieren sich auf hauptsächlich 2-3 kurze Zeiträume mit hoher Lärmbelastung.</p>	
<p>Die Bewegungen zu den Besucherparkplätzen B1-B4 wurden erst gar nicht mitbetrachtet. Das Gutachten trägt dieser geschilderten realistischen Situation nirgendwo Rechnung und ist daher unvollständig bzw. beschönigt die zu erwartende Situation.</p>	<p>Die Emissionsdaten der Parkplatzbewegungen auf den Besucher-Stellplatzflächen B1 – B4 werden im schalltechnischen Gutachten 3758-20-a-pw unter der Ziffer 4.1.a) detailliert dargestellt und sind gemäß Überprüfung des Rechenmodells auch in den Berechnungen berücksichtigt worden</p>
<p>Auch die Nutzung der „Bayerischen Parkplatzlärmstudie“ ist für diese Betrachtung völlig ungeeignet, da sie von anderen Voraussetzungen ausgeht. Eine derartige Studie ist nicht geeignet, Aussagen mit derartigen Auswirkungen für die Anwohner zu treffen. Dem Leser mit entsprechenden Kenntnissen fällt sofort auf, dass das Gutachten nur einem Zweck dienen soll. Das schallschutztechnische Gutachten ist unvollständig und fehlerhaft. Eine realistische Lärmsituation ist nicht untersucht worden. Daher kann es zur Beurteilung erst dann herangezogen werden, wenn auch die zu erwartenden realistischen Lärmsituationen mit betrachtet worden sind</p>	<p>Die zur Ermittlung der Emissionsansätze herangezogene „Bayerische Parkplatzlärmstudie“ gilt als fachlich sowie behördlich anerkannte Studie, welcher konservative Emissionsansätze für Parkbewegungen verschiedener Parkplatzarten, einschließlich Parkhäusern, zu entnehmen sind.</p>
<p>b) Die Annahme im schalltechnischen Gutachten, wonach es zu einer gleichmäßigen Nutzung der Parkebenen 0-5 kommt ist genauso falsch. Auch hier wird wieder nur eine "Vergleichmäßigung", wie schon unter a) beschrieben untersucht. Auch in diesem Punkt ist das Gutachten unvollständig, geht von unrealistischen Annahmen aus und ist entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Zu b) Eine detaillierte Stellplatznutzung in einem Parkhaus verändert sich täglich, weswegen in schalltechnischen Prognosen üblicherweise mit sehr konservativen Emissionsdaten gemittelt auf die Anzahl der Etagen gerechnet wird. Im vorliegenden Fall wird berücksichtigt, dass auf jedem einzelnen Stellplatz im Parkhaus 0,463 Male pro Stunde (also rechnerisch ca. alle 130 Minuten) innerhalb der Nutzungszeit eine Fahrzeugbewegung stattfindet. Dieser Ansatz ist als sehr hoch einzustufen. Im vorliegenden Fall würden die Immissionsrichtwerte auch dann eingehalten werden, wenn sich die Fahrzeugbewegungen im Parkhaus verdoppeln würden (+ 3 dB). Weitere rechnerische Untersuchungen sind hierzu demnach nicht erforderlich.</p>

<p>c) In dem schalltechnischen Gutachten sind auf Seite 1 O, Tabelle 3 die maßgeblichen Immissionsorte aufgeführt. Der wesentlichste Immissionsort wurde nicht begutachtet, obwohl sich dieser mit dem geringsten Abstand zum Parkdeck und zur Zuwegung zum Parkdeck und damit am Ursprungsort der Immissionen befindet. Dieser befindet sich am Südgiebel des Wohngebäudes Johannesstr. 15. Hier befinden sich auch die Schlaf- räume der Wohnungen in diesem Gebäude. Die Außen und Terrassenbereiche des Gebäudes wurden auch nicht betrachtet. Auch diese gehören zum Wohnumfeld der Anwohner. Sieht man sich das Gutachten genau an, so stellt man fest, dass das Gebäude Johannesstr. 15 noch nicht einmal in den Planunterlagen dargestellt ist und scheinbar daher im Gutachten auch keine Berücksichtigung gefunden hat.</p>	<p>Zu c) Das Gebäude Johannesstraße 15 wurde im Zuge der vorliegenden Beurteilung im Rechenmodell ergänzt. Der maßgebliche (lauteste) Immissionsort an diesem Gebäude befindet sich, wie in der Stellungnahme der JGI GmbH &amp; Co KG Vechta beschrieben, an der südlichen Fassade des Wohnhauses. Weitere Fassadenabschnitte sind weiter von den Schallquellen entfernt oder durch das Gebäude abgeschirmt und somit nicht zu untersuchen. In der folgenden Abbildung ist der Immissionsort IO 7 gekennzeichnet.</p>
<p>Die Betrachtung des Immissionsortes am Gebäude der Johannesstr. 15 ist unumgänglich, wenn man sich im Gutachten die ermittelten hohen Werte des IO 2 ansieht. Mit dem Wissen, dass dieser hinter einer 2,00 m hohen dämmenden Vollsteinmauer liegt, muss geprüft werden, welche Werte dann erst bei der Betrachtung des frei zugänglichen Immissionsortes Südgiebel Johannesstr. 15 erreicht werden. An dieser Stelle ergeht die Forderung, diesen offensichtlichen Fehler auszubessern und wie es sich für ein Fachgutachten gehört, auch die am stärksten betroffenen Immissionsorte zu betrachten. Oder hat man bewusst diesen Immissionsort nicht untersucht, im Wissen darauf, dass hier die Grenzwerte niemals eingehalten werden können?</p>	<p>Den Berechnungsergebnissen ist zu entnehmen, dass die Immissionsrichtwerte auch am zusätzlichen Immissionsort IO 7 um mindestens 7 dB(A) unterschritten werden.</p> <p>Eine Prüfung des Rechenmodells zeigt, dass vor dem Gebäude am Immissionsort IO 2 keine abschirmenden Wandelemente berücksichtigt wurden. Dies bestätigt sich in den vergleichbaren Ergebnissen am IO 2 und dem ergänzten, benachbarten IO 7.</p>
<p>d) Gemäß dem schalltechnischen Gutachten wurde auch die An- und Abfahrt des Parkhauses von der Straße "Krusenschlopp" über die „Johannesstraße" betrachtet. (siehe Abb. 5) Eine Anfahrt über Straßen eines Wohngebietes halten wir, nicht nur aus schallschutztechnischen Gründen, für sämtliche Anlieger für unzumutbar und sollte in der Bauleitplanung bereits verhindert werden. Nicht nur, dass die Einfahrt in das Parkdeck unmittelbar nach einer scharfen Linkskurve (Johannesstraße/Peterstraße) durch eine weitere scharfe Linkskurve (Einfahrt) erfolgen muss; es wird zu Stoßzeiten bei Arbeitsbeginn unweigerlich zum Rückstau an der Einfahrt zum Parkhaus (Schranke) kommen, was zu unnötigen und gesundheitsschädlichen Emissionen durch Fahrzeug-</p>	<p>Zu d) Die An- und Abfahrtsituation wird nicht über den nördlichen Abschnitt der Johannesstraße, sondern über die Klemensstraße stattfinden.</p>

<p>abgase unmittelbar vor den Fenstern der Anwohner führt. Auch im schalltechnischen Gutachten wurden diese Rückstauereignisse nicht betrachtet, obwohl sie größte Auswirkungen auf die zu erwartende Lärmbelastung gerade für die Anlieger der Johannesstraße 15 hat. Auch in diesem Punkt ist das schalltechnische Gutachten unvollständig und fehlerhaft, da dieser Lastfall gar keine Betrachtung gefunden hat.</p>	
<p>e) Schon weit im Vorfeld (2020) gab es im Ratssaal der Stadt Vechta einen Informationsabend für die Anlieger zu den Erweiterungsplänen des Landkreises Vechta. Dabei wurde mit den Anwesenden des Landkreises Vechta (Herr Heinen, Frau Ahlers, Herr gr. Siemer) folgendes besprochen und auch festgelegt: Die An- und Ausfahrt zu dem geplanten Parkdeck erfolgt ausschließlich über das Gelände des Kreishauses Vechta von der Ravensberger Str. aus. Eine An- und Abfahrt über die Straßen „Krusenschlopp“ bzw., Johannes-/Peterstraße“ ist nicht vorgesehen und auch nicht vom Landkreis ange-dacht. Es wurde von den Vertretern des Landkreises Vechta vorgeschlagen, die „Johannesstraße“, vom „Krusenschlopp“ kommend, derart mit Pollern zu sperren, dass eine Durchfahrt zur Peterstraße gewährleistet ist, aber ein Linksabbiegen in die Weiterführung der Johannesstraße nicht möglich ist. Dieser Vorschlag der Kreisverwaltung fand bei den Anwesenden großen Zuspruch und Beifall, da er viele der von uns zuvor geschilderten Einsprüche und Einwände auf einfache und günstige Weise löst. Die Forderung ergeht, dass diese von den Vertretern des Landkreises Vechta vorgeschlagene und mit den Anliegern besprochene Lösung, sich nun auch in der hier vorliegenden Bauleitplanung wiederfinden muss.</p>	<p>Zu e) Die geplante Zu- und Abfahrtsituation wurde der Vollständigkeit halber ebenfalls anhand des schalltechnischen Rechenmodells untersucht.</p> <p>Den Berechnungsergebnissen ist zu entnehmen, dass die durch die Nutzung des Parkhauses bedingten Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen im vorliegenden Fall die Grenzwerte der 16. BImSchV um mindestens 3 dB unterschreiten, sodass eine erstmalige oder weiterführende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ausgeschlossen ist.</p> <p>Im Vergleich zur bisher im Gutachten 3758-20-a-pw gerechneten Zu- und Abfahrtsituation ergibt sich für die Immissionsorte IO 1, IO 2 und IO 3 (und somit auch für den ursprünglich nicht berücksichtigten IO 7) eine deutliche Verringerung der Geräuschbelastung (vgl. Tab. 12 im Gutachten). Somit ist die aktuell geplante Situation mit einer Zu- und Abfahrt zum Parkhaus ausschließlich über die Klemensstraße aus immissions-schutzrechtlicher Sicht als positiv zu bewerten.</p>
<p>Wir fordern Sie auf, das vorliegende unvollständige Lärmschutzgutachten des Büros itap ergänzen zu lassen und danach die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 entsprechend unseren Einwänden und Einsprüchen zu überarbeiten, bzw. aus den Gründen, wie unter Pkt. 1 beschrieben, nicht zu verabschieden. Weiter bitten wir Sie, uns nach erfolgter Abwägung rechtzeitig von dem Abwägungsergebnis zu unterrichten, damit wir ggfs. juristisch dagegen vorgehen können.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt. Das Lärmgutachten ist ergänzt worden.</p>

**II. Prüfung der während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:**

**Nr. 2 EWE Netz GmbH, Emsteker Str. 60,49661 Cloppenburg  
Schreiben vom 03.11.2021**

Stellungnahme:

Prüfung:

vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

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 geregelt.

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

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planun-

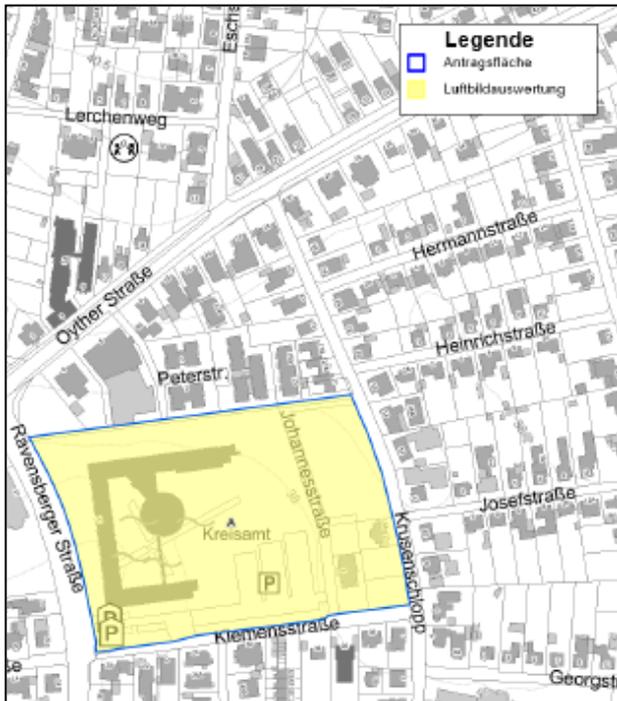
Rechtzeitig vor Baubeginn wird die EWE

<p>gen 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>NETZ GmbH beteiligt.</p>
<p><b>Nr. 3 Ericsson Service GmbH</b> <b>Schreiben vom 03.11.2021</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt.</p> <p>Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an:</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelteile 2-4 95448 Bayreuth <a href="mailto:richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de">richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de</a></p> <p>Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen. Mit freundlichen Grüßen i.A. Heike Peckelhoff</p> <p>Ericsson Services GmbH</p>	<p>Die Deutsche Telekom wurde im Verfahren beteiligt.</p>
<p><b>Nr. 4 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg</b> <b>Schreiben vom 02.11.2021</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen.	
Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer elektronischen Ausfertigung der Planunterlagen.	Eine Papierfassung des Bebauungsplanes wird nach Rechtskraft übersandt.
<b>Nr. 5 LGLN</b> <b>Schreiben vom 12.11.2021</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>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>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 (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<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 Rah-</p>	Eine Luftbildauswertung für den Geltungsbereich wurde am 17.11.2021 beauftragt.

menbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgn.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>



**Nr.6 Nds. Landesamt für Denkmalpflege  
Schreiben vom 07.12.2021**

Stellungnahme:

seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:

Im Plangebiet befindet sich ein für die Region bedeutendes bronzezeitliches Urnengräberfeld (Vechta, FStNr. 10). Große Teile davon wurden bereits archäologisch untersucht. Allerdings wurden dabei die Grenzen des Gräberfeldes nicht eindeutig erreicht. Insbesondere in den nun überplanten Flurstücken 224/12 und 224/10 sowie ggf. auch 224/11 ist mit weiteren, bisher unbekanntem Bestattungen zu rechnen. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Die Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden mit Auflagen verbunden sein.

Daraus ergeben sich zwecks Minimierung zu erwartender Schäden an einem Bodendenkmal für die o. g. Flurstücke 224/12, 224/10, ggf. auch 224/11 folgenden denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

Prüfung:

Die genannten Flurstücke sind aktuell nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Gleichwohl werden die Flächen gekennzeichnet und die die genannten bodendenkmalrechtlichen Auflagen als nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Grundstückseigentümer wird hierüber informiert.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befunddichte und Erhaltungszustand mind. 15% der Fläche zu öffnen. Mind. 10% der angefallenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden, Bodenprofile sind anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen Sohle etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entstehende Kosten können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir regen an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.</li> </ul>	
<p><b>Nr. 7 Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta, Schreiben vom 09.12.2021</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Bebauungsplan Nr. 64 "Ravensberger Straße / Kruschenschlopp" - 1.Änderung Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13 a BauGB) Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange und als Eigentümer bestehen gegen den Änderungsentwurf grundsätzlich keine Bedenken.</p>	
<p>Umweltschützende Belange Im Osten des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Gestaltung dieser Grünfläche ist über eine textliche Festsetzung näher zu bestimmen.</p>	<p>Die private Grünfläche soll gärtnerisch genutzt werden. Weiterer Festsetzungen sind nicht nötig.</p>
<p>Der Hinweis zum Artenschutz ist nach Satz 3 wie folgt zu ergänzen: Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten</p>	<p>Dem Hinweis zum Artenschutz wurde gefolgt. Er ist auf der Planzeichnung angepasst worden.</p>

ten, 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. des Folgejahres 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. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelneester, Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. 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. 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.“

Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass die in der Begründung geforderte Rückhaltung des Niederschlagswassers in Staukanälen,

Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Begründung wurde dahingehen angepasst.

<p>vorzugsweise durch eine Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers festgesetzt werden sollte. Der Grundwasserstand ist dafür geeignet und der anstehende Boden auch. Hierfür ist eine Erlaubnis gemäß § 8 und § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom Grundstückseigentümer bei mir zu beantragen.</p>	
<p><b>Nr. 8 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie , Postfach 51 01 53 , 30631 Hannover Schreiben vom 20.12.2021</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p><b>Bergbau: Markscheiderei</b>  <i>Nachbergbau Themengebiet Historische Bergrechtsgebiete</i>  Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach §149 ff. Bundesberggesetz angegeben. Historisches Bergrechtsgebiet Oldenburgisches Berggesetz, Großherzogtum Oldenburg: Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im ehemaligen Herzogtum Oldenburg. Aufgrund des Staatsvorbehaltes auf Erdöl, Bitumina und Salz begründet im Oldenburgischen Berggesetz existieren in diesem Gebiet keine Grundeigentümerrechte wie Salzabbaugerechtigkeiten, Erdölaltverträge und Erdgasverträge. <i>Nachbergbau Themengebiet Alte Rechte</i>  In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach § 149 ff. Bundesberggesetz vor. <i>Nachbergbau Themengebiet Bergbauberechtigungen</i>  Den aktuellen Stand zu vorhandenen Bergbauberechtigungen und weitere Themen können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen: <a href="#">NIBIS Kartenserver</a>. <i>Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

<p><i>Altbergbau</i> Laut den hier vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau</p>	
<p><b>Hinweise</b> 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.</p>	<p>Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen werden zur Kenntnis genommen. Der Eigentümer wird hierüber informiert.</p>
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	
<p>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.</p>	

### 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 des §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Ravensbergerstraße/ Krusenschlopp“ bestehenden aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung.“

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	Ja-Stimmen:	13
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltung:	2

## TOP 6

### **Städtebauförderung: Vorstellung des Entwurfs der vorbereitenden Untersuchung (VU) und des integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die geplante Bürgerinformationsveranstaltung für das Gebiet: Neuer Markt/Innenstadt – Programm Lebendige Zentren**

Frau Brunken vom Büro Re.Urban erläuterte die Missstände in dem Bereich Innenstadt. Sie zeigte Fotos zur Verkehrsführung, zu den Privatgrundstücken und bezüglich der aktuellen Nutzungen. Weiter erläuterte sie das Erneuerungskonzept und stellte unterschiedliche Maßnahmen vor (siehe beige-fügte Präsentation). Weiterhin gab sie eine grobe Finanzierungsübersicht mit dem errechneten Eigenanteil der Stadt.

BGM Kater wies darauf hin, dass es sich bei der Stadtsanierung um langfristige Planungen handle, während der Masterplan und die Perspektive Innenstadt eher eine kurz- bzw. mittelfristige Planung seien. Insgesamt hätte man mit den verschiedensten Programmen ein Instrumentenpaket für die Innenstadt.

Die Ausschussmitglieder wiesen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es sicherlich sinnvoll sei, einen Gesamtüberblick über alle Maßnahmen zu erstellen, damit es keine Überschneidungen gäbe.

Es wurde über die Möglichkeiten diskutiert, wie die Zuwegungen zur Großen Straße attraktiver gestaltet werden könnten, da diese sich überwiegend im Privatbesitz befinden. Weiterhin wurde über die Notwendigkeit diskutiert, gleich zwei Programme zu beantragen und über die personellen Auswirkungen falls es zu einer Förderung kommen sollte. FBL Scharf bestätigte, dass im Falle einer Förderung, durchaus zusätzliches Personal erforderlich sei.

### **Beschlussempfehlung:**

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

„Der vorgestellte Entwurf der vorbereitenden Untersuchung (VU) und des integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die geplante Bürgerinformationsveranstaltung für das Gebiet: Neuer Markt/Innenstadt – Programm Lebendige Zentren wird zur Kenntnis genommen.“

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

## TOP 7

### **Städtebauförderung - Vorstellung des Entwurfs der vorbereitenden Untersuchung (VU) und des integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die geplante Bürgerinformationsveranstaltung für das Gebiet: Quartier Antoniusstraße – Programm Sozialer Zusammenhalt**

Der Ausschussvorsitzende Büssing erläuterte den Planungsauftrag, den das Büro Re.Urban aus Oldenburg seitens der Stadt erhalten habe. Das Büro sei mit der Erarbeitung eines integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) bzw. den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beauftragt

und hätten eine umfassende Bestandanalyse sowie ein Stärken/Schwächen-Analyse (SWOT-Analyse) durchgeführt. Es sollte nun der Bearbeitungsstand vorgestellt werden, bevor Ende März eine Information und Beteiligung an die Eigentümer und die Öffentlichkeit erfolge.

FBL Scharf erläuterte, dass dieses die Grundlage für die öffentlichen Informationsveranstaltungen am 29. und 31. März sei. Das Ergebnis werde in der Ausschusssitzung am 27.04. erneut vorgestellt und dann seien politische Beschlüsse auch des Rates erforderlich. Es sei beabsichtigt zum 01.06. den Antrag auf Förderung zu stellen.

Alsdann erläuterte Frau Brunken vom Büro Re.Urban zunächst die Begrifflichkeiten und stellte den geplanten Zeitablauf vor. Danach erläuterte Frau Strack das Gebiet „Quartier Antoniusstraße“ und die aus ihrer Sicht festgestellten städtebaulichen Missstände. Sie stellte das vorgesehene Erneuerungskonzept vor und verwies darauf, dass nach der Antragstellung zum 01.06. erst ca. 1 Jahr später mit einer Entscheidung über eine Förderung zu rechnen sei. Danach sei davon auszugehen, dass die vorgestellten Planungen in einem zeitlichen Rahmen von 8 – 12 Jahren umzusetzen seien. Da über einen derart langen Zeitraum nicht alles detailliert zu planen sei, handele es sich hier um eine grobe Planung mit groben Finanzierungsübersichten, die sicherlich bei Bedarf anzupassen seien.

Frau Strack erläuterte verschiedene Verfahrensmöglichkeiten und deren Auswirkungen gemäß BauGB. Weiterhin wies sie auf nicht förderfähige Ausgaben hin und auf die Berechnung des Eigenanteils der Stadt. Näheres dazu ist der beigefügten Präsentation zu entnehmen.

BGM Kater verwies anschließend darauf, dass aktuell beim Städtetag diskutiert werde, inwieweit die Nachrangigkeit der Städtebaufördermittel angepasst werden könne, da dies z.T. zu Problemen führen könne, wenn aus anderen Programmen dann doch eine Absage erfolge.

Des Weiteren würde derzeit seitens der Stadt Vechta mit dem Ministerium diskutiert inwieweit die nicht erhobenen fiktiven Straßenausbaubeiträge einer Kommune bei Förderanträgen anzurechnen seien. Eine Entscheidung hierzu stehe aber noch aus.

Im Anschluss wurde seitens der Ausschusmitglieder erfragt, inwieweit die städtebauliche Aufwertung des Gebietes dann zu Mieterhöhungen führen. Frau Strack erläuterte, dass das Ziel der Städtebauförderung durch die Förderung der unrentierlichen Kosten sei, dieses zu verhindern. Eine Möglichkeit der Unterbindung gäbe es allerdings nicht, da dies zum Teil im Ermessen der jeweiligen Vermieter liege. Weiterhin wurde die Finanzierung eines Kita-Neubaus diskutiert. Eine Förderung ist hier unter bestimmten Voraussetzungen möglich, auch eine Kumulierung mit Fördermitteln aus anderen Programmen.

Weiterhin wurde angesprochen, dass seitens der Stadt keinen unmittelbaren Einfluss auf die Wohnungseigentümer genommen werden könne und somit eine Modernisierung nicht gegen den Willen der Eigentümer durchsetzbar sei. Es könnten lediglich Anreize geschaffen werden.

### **Beschlussempfehlung:**

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

„Der vorgestellte Entwurf der vorbereitenden Untersuchung (VU) und des integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die geplante Bürgerinformationsveranstaltung für das Gebiet: Quartier Antoniusstraße – Programm Sozialer Zusammenhalt wird zur Kenntnis genommen.“

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

(Herr Thomann war bei der Abstimmung nicht anwesend)

**-In eigenen Angelegenheiten-**

**TOP 8**

**Einwohnerfragestunde**

Keine Fragen oder Anmerkungen