

**Beschlussvorlage
61/126/2022
vom 25.05.2022**

Az.
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Dirk Ortland

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	15.06.2022	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	28.06.2022	nicht öffentlich beschließend

97. Änderung des Flächennutzungsplans:

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

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am 04.09.2018 die Aufstellung der 97. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes Nr. 174 „Oldenburger Straße/Stopplmarkt/Visbeker Damm“ beschlossen.

Die 97. Änderung des Flächennutzungsplans soll durchgeführt werden, um in dem Areal zwischen der Oldenburger Straße, der Straße „Stoppelmarkt“, dem Visbeker Damm und der Bahnlinie- Delmenhorst - Hesepe um Erweiterungsflächen für die gewerblichen Nutzungen zu schaffen und die Einzelhandelsnutzung im Bestand zu sichern.

Allen Interessierten und insbesondere den von der Planung Betroffenen wurde in der Zeit vom 22.02.2021 bis einschließlich 24.03.2021 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Parallel wurden die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

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

Verspätet eingegangene Stellungnahmen werden in der Sitzung vorgetragen.

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

Beschlussempfehlung:

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

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

Nr. 1 Kreislandvolkverband, Rombergstraße 53, 49377 Vechta mit Schreiben vom 04.03.2021	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Namens und im Auftrag unseres Mitgliedes, Herrn Jürgen Tapke-Jost, Stoppelmarkt, geben wir zum obigen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 eine Stellungnahme ab. Eine Originalvollmacht kann bei Bedarf selbstverständlich gerne nachgereicht werden.	
Stellungnahme: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 beabsichtigt die Stadt Vechta Erweiterungsflächen für die gewerbliche Nutzung und die Einzelhandelsnutzung zu schaffen. Die überplante Gesamtfläche von rund 6,5 ha beinhaltet zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen von denen sich ca. 0,8 ha im Eigentum des Herrn Tapke-Jost befinden.	Der Hinweis zu den Eigentumsverhältnissen wird zur Kenntnis genommen.
In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, direkt gegenüber an der Straße Stoppelmarkt, befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb der Familie Tapke-Jost. Der Betrieb umfasst insgesamt ca. 17 ha Idw. Nutzfläche sowie einen derzeit verpachteten Schweinemaststall mit 300 Mastplätzen. Die Familie Tapke-Jost beabsichtigt, auch weiterhin den Stall mit 300 Mastplätzen zu verpachten bzw. selbst zu nutzen sowie die Idw. Nutzflächen zu bewirtschaften. Aus diesem Grund ist es wichtig, den „Status quo“ der Mastschweinehaltung auf dem Betrieb Tapke-Jost zu erhalten und durch die Bauleitplanung bzw. spätere Bebauung nicht zu gefährden. Familie Tapke-Jost bittet diesbezüglich um eine entsprechende schriftliche Mitteilung der Stadt Vechta, in der ein Bestandsschutz für ihre Tierhaltung garantiert wird.	Die Stadt hat zur Prüfung der Auswirkungen durch Geruchsimmissionen ein Immissionsschutzgutachten von der Landwirtschaftskammer (Stand 24.02.2022) eingeholt. Zur Sicherung des Bestandschutzes wurden die genehmigten Anlagen im Immissionsschutzgutachten berücksichtigt. Bei Bedarf wird dem Eigentümer noch ein entsprechendes Schreiben zugesandt. Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde auf die vom Landkreis Vechta zur Verfügung gestellten Daten zur Viehhaltung und Stalltechnik der landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Tierhaltungsanlagen sowie die dazugehörigen Lagepläne und auf Betriebserhebungen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zurückgegriffen. Das Rechengebiet und die Emittenten wurden bei einem Ortstermin am 16.02.2022 durch den Gutachter in Augenschein genommen. Im Plangebiet wurde eine belästigungsrelevante Kenngröße in Höhe von 4,1 bis 23,8 % der Jahresstunden ermittelt. Im Bereich des vorgesehenen Gewerbegebietes (GE) wird der zulässige Immissionswert in Höhe von 15 % der Jahres-

	stunden überwiegend unterschritten. Lediglich am nordwestlichen Rand des Planungsbereiches wird dieser Wert überschritten. Dieses Areal befindet sich jedoch außerhalb der Baugrenze und ist für die Einrichtung einer Bushaltestelle vorgesehen, sodass sich Personen dort nur vorübergehend aufhalten. Somit ist die Überschreitung des Immissionswertes vertretbar. Im Bereich des nördlichen Mischgebietes (MI) wurden Immissionswerte in Höhe von 9,1 bis 20 % der Jahresstunden ermittelt. Somit wird der zulässige Immissionswert für Mischgebiete in Höhe von 10 % der Jahresstunden überschritten. In diesem Bereich befinden sich bereits Wohnhäuser und gewerbliche Nutzungen, sodass lediglich der Bestand bauplanungsrechtlich abgesichert wird. Daher kann bei der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung die Beurteilung des Einzelfalles nach Anhang 7, Ziff. 5 berücksichtigt werden. Demnach sind für die Bestimmung der Zumutbarkeitsgrenze die konkreten Umstände des Einzelfalles maßgeblich. Bei der Beurteilung des Einzelfalles ist zu berücksichtigen, dass bei der Grundstücksnutzung eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme bestehen kann, die unter anderem dazu führen kann, dass die schutzwürdige Nutzung in höherem Maße Geruchsmissionen hinnehmen muss. Dies wird besonders dann der Fall sein, soweit einer emittierenden Anlage Bestandsschutz zukommt. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären. Dieses ist bei dem südwestlich des Tierhaltungsgebietes gelegenen Mischgebietes der Fall, so dass die höhere Geruchsbelastung aufgrund der Vorbelastung und der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme in Kauf genommen wird. Im Bereich des südlichen Mischgebietes (MI) und des Sondergebietes (SO) wurden Immissionswerte in Höhe von 4,1 bis 7,0 % der Jahresstunden prognostiziert. Folglich wird der Richtwert deutlich unterschritten. Die bestehende Tierhaltung auf dem Betrieb des Einwenders wird durch die vorliegende Bauleitplanung somit nicht eingeschränkt.
Des Weiteren beabsichtigt die Familie Tapke-Jost auf ihren 0,8 ha eine Eigenvermarktung der Gewer-	Die Stadt wird den Eigentümer in die Planung mit einbeziehen. Wohngrundstücke

	onen geprüft und abgewogen. Die Planung ermöglicht zudem die planerische Absicherung einer Bushaltestelle.
Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels, der großräumigen Flächenversiegelung und Zerstörung von Natur und Landschaft sind bei diesem Projekt ein verantwortungsvoller Flächenverbrauch und Rücksicht auf Anlieger und kommende Generationen nicht zu erkennen.	Durch die Planung werden einerseits die bereits vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert sowie andererseits eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung an dem bereits vorbelasteten Standort ermöglicht. Gegenüber einer Planung an einem neuen Standort wird somit die Inanspruchnahme von Freiflächen verringert. Die Umwandlung von Bauflächen erfolgt nur in dem notwendigen Umfang. Gegenüber dem Vorentwurfsstand erfolgt eine Reduktion der zulässigen Neuversiegelung im Geltungsbereich, indem von einer Überplanung des Gehölzbestandes abgesehen wird. Stattdessen wird dieser als „Fläche für Wald“ in die Festsetzungen übernommen und so planungsrechtlich gesichert. Die Umwandlung in Bauflächen erfolgt somit nur in dem notwendigen Umfang. Die Stadt Vechta ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung, als auch auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen wird.
Unser Bürgermeister Herr Kater warb im Zuge der Bürgermeisterwahl, im Punkte des Klimaschutzes für folgendes: Vechta muss seine Politik Klimafreundlich und nachhaltig ausrichten. Er warb für mehr Grünflächen und Blühwiesen und wollte damit als Bürgermeister mit gutem Beispiel vorangehen. Wenn das wirklich so gemeint war, dann müssen diese Planungen nochmal stark überarbeitet werden.	Der Grün- und Freiflächenanteil im Plangebiet wurde gegenüber dem Vorentwurf erhöht. Die Stadt gibt dennoch aufgrund der gewerblichen Vorbelastung der Erweiterung des Gewerbegebietes den Vorrang vor den Belangen des Landschaftsbildes.
Erinnern möchten wir auch nochmal daran, dass die Stadt Vechta zurzeit an einem Förderprogramm arbeitet, welches zum Ziel hat ökologisch wertvolle Flächen (u.a. Blühstreifen) in Gewerbegebieten zu fördern. Wie erklärt es die Stadt Vechta seinen Bürgern, dass Gewerbegebiete entwickelt werden, die nicht nur keine zusätzlichen, ökologischen Flächen ausweisen, sondern bestehende Strukturen nicht mal geschützt bzw. erhalten werden, dann aber durch Förderprogramme genau solche Flächen wieder hergestellt werden sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Vergleich zum Vorentwurf wird jedoch von der Überplanung der Waldfläche in südwestlichen Plangebiet abgesehen. Zudem werden mehr Einzelgehölze erhalten als bisher im Vorentwurf vorgesehen.
Wenn das wirklich so ist, dann werden mit Steuergeldern die vorhandenen Strukturen erst beseitigt, dann Ausgleichsflächen an anderer Stelle gekauft und hergerichtet und zu guter Letzt Förderprogramme bezahlt, um in genau diesen Gewerbegebieten wieder Grünflächen oder Blühstreifen anzulegen. Das ist weder aus ökologischer, noch aus wirtschaftlicher Sicht nachvollziehbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs werden die gewerblichen Bauflächen an diesem Standort arrondiert. Dieses erfordert die Überplanung von Freiflächen und eine externe Kompensation.
Wir hatten in diesem Zuge auch Ihre Kollegin Frau	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mucker angeschrieben, zwecks Rückkauf des Gehölzstreifens am hinteren Rande des Grundstückes. Dieser Rückkauf wurde jedoch abgelehnt. Der Begründung von Ihr war auch zu entnehmen, dass das Gehölz auf kurz oder lang leider wohl beseitigt wird. Es ist nicht nachzuvollziehen, dass bei solchen Plänen alles Vorhandene immer weg muss!	men. Die absehbare Beseitigung der vorhandenen Gehölzstreifen sowie der außerhalb der Hausgärten liegenden Einzelbäume wird im Rahmen der Eingriffsregelung durch Gehölzpflanzungen ausgeglichen.
Sollte es jedoch trotz aller Vorbehalte, zu diesem Vorhaben kommen, bitten wir Sie um Berücksichtigung der folgenden Punkte bei den Planungen:	
1) Aus den oben beschriebenen Gründen sollte ein Mindestmaß an Grünflächen im Plangebiet gesichert werden. Aus unserer Sicht macht es am meisten Sinn diese Flächen an bestehenden Strukturen zu orientieren. Zusätzlich können dadurch Nutzungen verträglich voneinander getrennt und ein natürlicher Sicht- und Schallschutz hergestellt werden. Außerdem würden linienhafte Strukturen und ökologische Trittsteine die Biotopvernetzung zumindest in geringem Maße erhalten. Das könnte zum Beispiel so aussehen:	Dem Erhalt eines Mindestmaßes an Grünflächen wird mit dem Erhalt der Waldflächen im Südwesten, der Baumreihe an der nordöstlichen Plangebietsgrenze sowie der markanten Einzelbäume innerhalb der Grundstücke an der Straße „Stoppelmarkt“ nachgekommen. Von einer kompletten randlichen Eingrünung des Mischgebietes wird abgesehen, um eine optimale Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Es wird jedoch der südlich vorhandene Gehölzstreifen erhalten und nach Westen verlängert.
	
In diesem Zuge sollten zumindest auch Teile des nach Waldgesetz geschützten Baumbestands erhalten werden. Auch wenn die Waldfunktion dann trotzdem nicht mehr gegeben ist und weiterhin ausgeglichen werden muss, verbleibt auch hier zumindest ein Mindestmaß an Rückzugsbereichen für die Tierwelt und ökologischer Struktur. An dieser Stelle wird daraufhin gewiesen, dass Ausgleichsflächen in großer Entfernung vom Eingriff weder den Bürgern und Anliegern vor Ort noch den Pflanzen und Lebewesen hier helfen. Diese Art des Ausgleichs ist im wahrsten Sinne des Wortes nicht bürgernah!	Die Anregung wird berücksichtigt. Das Sondergebiet wird reduziert, sodass die im Plangebiet gelegenen Waldflächen erhalten bleiben können.
2) Es bestehen große Bedenken bei den geplanten Geschosshöhen von 13m für die Gewerbebauten, wenn die in Grenznahe voll ausgenutzt werden.	Die Regelung der Gebäudehöhen erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung. Durch entsprechende Abstufungen, Einhaltung von Abständen und der Erhalt von

Die vorhandene Halle auf dem Grundstück hat eine Photovoltaikanlage auf dem südlich gerichteten Dach und sollte bei Neubauten nicht verschattet werden. Ebenso hat das Wohnhaus Stoppelmarkt 9 Photovoltaik (Ost und Westwärts) auf dem Dach. Bei dem Wohnhaus Stoppelmarkt 7 soll ebenfalls eine Photovoltaikanlage auf den Dachflächen Ost- und Westwärts gerichtet angeschafft werden. Dementsprechend müsste die zukünftige Bebauung (Westwärts) auf der Grünfläche ebenfalls berücksichtigt werden.	Gehölzen wird die Verträglichkeit zwischen dem Mischgebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet gesichert.
3) Zu diesen Bebauungsplänen (Grundstück ehemals Gaststätte Mählmanns) hätten wir auch noch offene Fragen zwecks Parkplatzplanungen für den Stoppelmarkt. Wie sind da die Überlegungen der Stadt, wo die Besucher dann parken können? Es kann ja nicht sein das alle vorhandenen Flächen langfristig zubgebaut werden. Der Autoverkehr ist trotz des Bus- und Bahnverkehrs die letzten Jahre nicht wirklich weniger geworden. Wir als Anwohner fürchten in diesem Zusammenhang, um noch mehr Verkehrsprobleme wie sie jetzt schon die letzten Jahre immer wieder vorgekommen sind!! Wurde das bei den Planungen überhaupt berücksichtigt? Wie sieht die langfristige Parkplatzplanung für unsere Straße aus, wenn immer wenige Flächen zur Verfügung stehen?	Der Nachweis der notwendigen Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter für die Gewerbe- und Mischgebiete erfolgt auf den jeweiligen Baugrundstücken. Die Erschließung der Gewerbegebiete ist vorrangig auf die Oldenburger Straße und den Visbeker Damm ausgerichtet, sodass nachteilige Auswirkungen auf die Straße „Stoppelmarkt“ nicht zu erwarten sind. Die Stellplätze für den Stoppelmarkt werden im näheren Umfeld des Stoppelmarktes bereitgestellt. Dabei handelt es sich um eine temporäre Veranstaltung, wo bei Bedarf verkehrslenkende Maßnahmen durchgeführt werden können.
4) Es wäre wünschenswert, wenn bei der Planung für das Flurstück 82/9 eine Zufahrt eingeplant werden könnte.	Die Erschließung des Flurstücks ist durch Baulasten gesichert. Die planungsrechtliche Absicherung einer Zufahrt erfolgt daher nicht. Bei Bedarf kann in Rahmen der Entwicklung der östlichen Gewerbeflächen ggf. eine Zufahrt berücksichtigt werden.
5) Wir würden langfristig die Planungen des Busbahnhofes an der neuen Stelle favorisieren. Das würde auf jeden Fall viel Chaos auf den Straßen vermeiden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der neue Standort des Busbahnhofes bleibt Bestandteil der Bauleitplanung.
Zum Schluss noch eine Sache, wir appellieren an Sie übernehmen Sie bei all den Planungen ökologische Verantwortung, damit auch noch die nächsten Generationen was von unserem schönen Vechta haben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wird verweisen.

Nr. 3 Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 26.03.2021

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
97. Änderung des Flächennutzungsplanes Zum Änderungsentwurf nehme ich wie folgt Stellung.	
<u>Raumordnung</u> Die raumordnerische Verträglichkeit der Bauleitplanung ist von der Tragfähigkeit der Verträglichkeits-	Die Hinweise zur Verträglichkeitsanalyse werden zur Kenntnis genommen. Da von einer Erweiterung des Vorhabens an diesem Standort abgesehen wird, erfolgt die

analyse abhängig. Da diese aus dem Jahr 2018 stammt, sollte sie hinsichtlich ihrer Annahmen aktualisiert werden.	Festsetzung des Sondergebietes mit den bestehenden Verkaufsflächen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung ist damit entbehrlich.
Das in Aufstellung befindliche Regionale Raumordnungsprogramm legt den Kongruenzraum für die Stadt Vechta fest. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 4 sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung die in Aufstellung befindlichen Ziele zu berücksichtigen. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Entwurf in nächster Zeit öffentlich ausgelegt wird. Darin wird festgelegt, dass der Kongruenzraum Vechta, Bakum, Goldenstedt und Visbek umfasst. Die Analyse ist entsprechend anzupassen.	Die Hinweise zum Entwurf des RROP werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird entsprechend ergänzt. Auf eine Anpassung der Analyse wird verzichtet, da keine Änderung bzw. Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt.
In einer Bauleitplanung vom worst-case auszugehen und daher mit einem rekursiven Ansatz eine gerade noch verträgliche Verkaufsfläche zu ermitteln sollte vom Gutachter als fachlich anerkannte Methode näher erläutert werden. Eine derartige Vorgehensweise ist nicht bekannt. Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar wie die Marktanteile im Einzugsgebiet abgeleitet worden sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da keine Änderung bzw. Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt, sind diese Hinweise nicht mehr relevant.
<u>Umweltschützende Belange</u> Mit der vorliegenden Planung wird eine rechtliche Waldfläche überplant. Bevor Waldflächen überplant werden können, muss der Nachweis darüber erbracht werden, dass eine zwingende Notwendigkeit besteht, diese Waldflächen in Anspruch zu nehmen und dass keine anderen, nicht geschützten Bereiche bauleitplanerisch zur Verfügung stehen. Wird daran festgehalten ist Waldersatz zu leisten. Die Waldumwandlung ist in diesem Änderungsverfahren zu beschreiben. Hierbei gelten die in Niedersachsen anzuwendenden Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 05.11.2016). Gemäß des Runderlasses ist ein forstfachkundliches Gutachten der Begründung beizufügen. Die Ermittlung der Kompensationshöhen des Waldersatzes und die Beurteilung der Wertigkeiten der Waldfunktionen obliegt einer fachkundigen Person gem. § 15 Abs. 3 Satz 2 NWaldLG. Entsprechende Waldersatzflächen sind nachzuweisen.	Von der Überplanung der Waldfläche wird abgesehen. Eine Kompensation ist daher nicht erforderlich.
Den Unterlagen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde eine Artenschutzprüfung beigelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass der in der Artenschutzprüfung dargestellte Untersuchungsraum (siehe Blätter 1-3) nicht dem aktuellen Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung entspricht. Gemäß der Artenschutzprüfung wird das Untersuchungsgebiet von den im Gebiet nachgewiesenen Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt. Der Verlust des Nahrungshabitats ist im Rahmen der Eingriffsregelung zu behandeln.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem nicht durch den Untersuchungsraum abgedeckten Bereich handelt es sich um den nordöstlichen Ausläufer des vorhandenen Intensivgrünlands zwischen den Straßen „Visbeker Damm“ und „Stoppelmarkt“, sowie die entlang der Straße verlaufende Baumreihe. Bei den Kartierungen wurden jedoch auch Reviermittelpunkte im direkten Umfeld erfasst, wie die Karte auf Seite 51 der Artenschutzprüfung zeigt. Der Untersuchungsraum ist somit als ausreichend anzusehen. Der Verlust des Nahrungshabitats von Fledermäusen wird im Rahmen der Ein-

	griffsregelung behandelt. Entsprechende Ausführungen werden im Umweltbericht ergänzt.
Der Begründung ist eine Eingriffsbilanzierung beizufügen. Ein Verweis auf die Abarbeitung der Eingriffsregelung in dem parallel aufgestellten B-Plan Nr. 174 reicht nicht aus. Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche und die Waldersatzfläche sind rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Geltungsbereich, Eigentum oder städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Lage der Fläche ist parzellenscharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes ihrer Umsetzung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben und gegebenenfalls festzusetzen.	Die Hinweise zur Eingriffsbilanzierung werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes lässt sich die mit der Darstellung gemischter Bauflächen, gewerblicher Bauflächen Sonderbauflächen und Flächen für Wald gegenüber der bisherigen Darstellung als Dorfgebiet sowie Grünfläche nur überschlägig quantifizieren. Die detaillierten Ausführungen zur Eingriffsbilanzierung auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 174 werden in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der Nachweis der vollständigen Kompensation erfolgt spätestens zum Feststellungsbeschluss. Die entsprechenden Angaben zur Lage der Kompensationsflächen, der Umsetzung der Maßnahmen und erforderlichen Pflege sowie die Absicherung der Kompensation werden im Umweltbericht ergänzt.
<u>Wasserwirtschaft</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass in der Begründung die Regelung des Oberflächenwasserabflusses darzulegen ist. Es sollte eine Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser auf den Grundstücken angestrebt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass der anstehende Boden die erforderliche Durchlässigkeit aufweist, und ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vorhanden ist. Aufschluss darüber gibt allerdings nur ein Bodengutachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die schadlose Oberflächenentwässerung wurde seitens der Stadtentwässerung geprüft. Eine alleinige Versickerung des Niederschlagswassers im technischen Maßstab auf den Grundstücken ist nicht möglich. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauungs- und Eigentumsstruktur ist die Schaffung einer zentralen Rückhaltung nicht möglich. Das Niederschlagswasser muss daher über grundstücksbezogene, dezentrale Rückhaltungen gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.
<u>Planentwurf</u> Die Beschriftung der Legende in den Blättern 1-3 ist fehlerhaft: Blatt 1: Legende: Darstellung des Geltungsbereiches mit Hinweis auf B-Plan Nr. 49L Blatt 2: Legende: Darstellung des Geltungsbereiches mit Hinweis auf B-Plan Nr. 64 - 1.Änderung Blatt 3: Legende: Darstellung des Geltungsbereiches mit Hinweis auf B-Plan Nr. 64 - 1.Änderung	Die Hinweise zu den Planunterlagen werden beachtet; die Unterlagen werden korrigiert.

Nr. 4 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn mit Schreiben vom 15.02.2021

Stellungnahme:

Prüfung:

97. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Oldenburger Straße/Stoppelmarkt/Visbeker Damm“	
Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Hinweis: Die L881 gehört zum Militärstraßengrundnetz, Solange am Baukörper und der Tragfähigkeit der L881 keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem Vorhaben zugestimmt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge dieser Bauleitplanung sind keine Änderungen am Straßenbaukörper vorgesehen.
Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K- 11-202-21 -FNP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDbwToeB@bundeswehr.org	Der Hinweis wird beachtet.

Nr. 5 Nds. Forstamt Ankum mit E-Mail vom 15.02.2021

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Sofern Waldflächen nicht unmittelbar überplant werden und ein ausreichender Waldabstand zur Bebauung (1 Baumlänge) berücksichtigt werden, bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken.	Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Das Sondergebiet wird reduziert, sodass die im Plangebiet gelegenen Waldflächen erhalten bleiben können. Da die Waldfunktion wenig ausgeprägt ist, sind die Baumhöhen an diesem Standort geringer als üblich. Daher ist ein größerer Abstand der Bauflächen zum Wald nicht zwingend erforderlich. Im Mischgebiet ist der Eigentümer zudem mit dem Eigentümer des Waldes identisch. Zum Sondergebiet ist aufgrund der Bestandsbebauung ein größerer Abstand nicht möglich. Zum Gewerbegebiet werden die überbaubaren Flächen aus Gründen der Vorsorge auf ca. 10 m zurückgenommen, da an den angrenzenden Waldrändern die höchsten Qualitäten vorhanden sind. Damit wird hier eine Baumlänge knapp eingehalten.

Nr. 6 ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit E-Mail vom 15.02.2021

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Bauanfrage eingestellt. Der Status Ihrer Anfrage hat sich geändert.	
Betroffenheit: Nicht betroffen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 7 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg

mit Schreiben vom 16.02.2021

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
-----------------------	-----------------

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.	
Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird kein planfestgestelltes Gelände überplant.
Grenzabstände sind gem. Niedersächsischer Bauordnung einzuhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.	Der Hinweis wird beachtet. Der Schienenverkehr wurde im Lärmschutzgutachten berücksichtigt.
Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärminintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine an die Bahnlinie heranrückende Wohnbebauung ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Im Mischgebiet sind Wohngebäude zwar allgemein zulässig, die Mischgebiete liegen jedoch in ausreichender Entfernung zur Bahnlinie.
Wir weisen schon jetzt darauf hin, dass der Bauherr angehalten ist, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die Planunterlagen werden ergänzt.
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die Planunterlagen werden ergänzt.

DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Informationslogistik, Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe, Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509 zrwd@deutschebahn.com	
Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.	
Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.	

Nr. 8 Ericsson Services GmbH mit E-Mail vom 16.02.2021	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson - Netzes gilt.	
Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelsteile 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de	
Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.	

Nr. 9 Avacon Netz GmbH / DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG, Jacobistraße 3, 31157 Sarstedt mit Schreiben vom 16.02.2021	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Im Anfragenbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co. KG.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
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.	

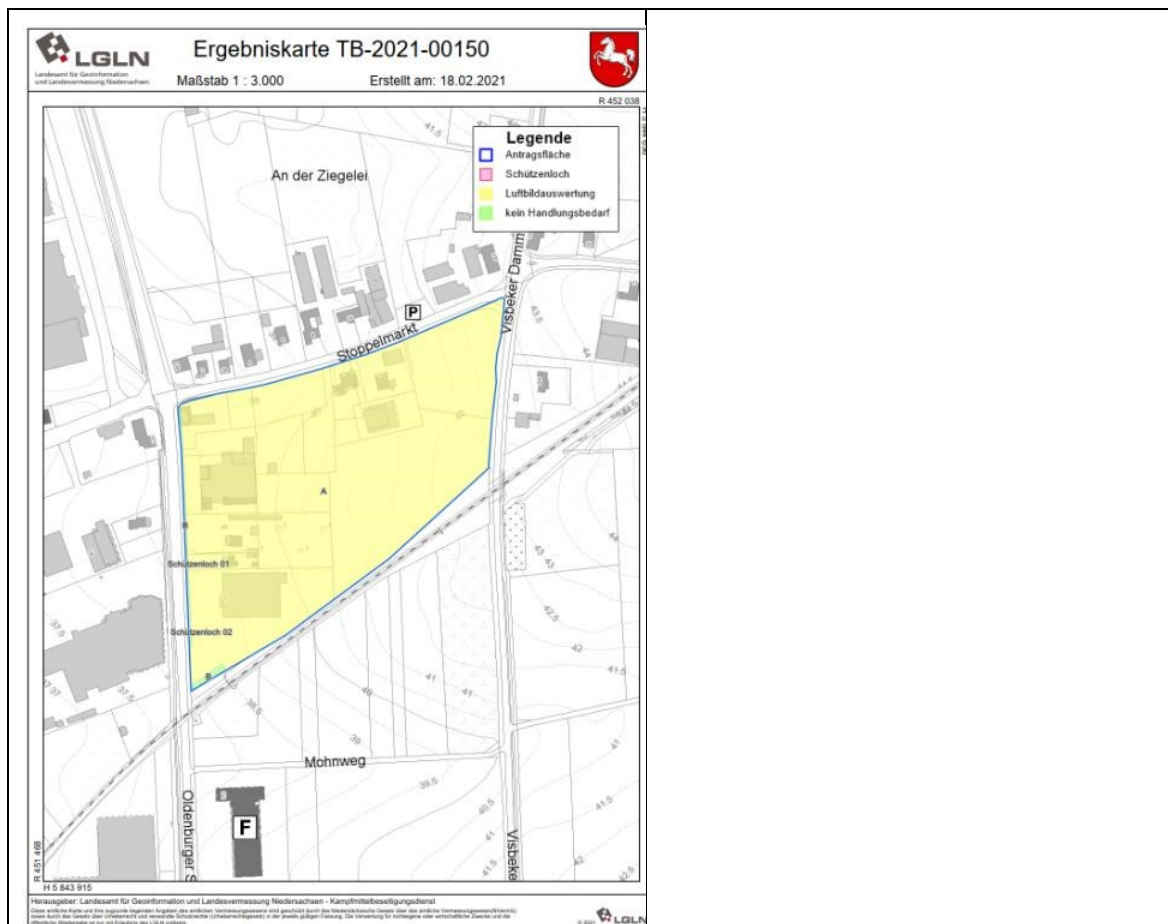
Nr. 10 EWE Netz GmbH, Emsteker Straße 60, 49661 Cloppenburg mit Schreiben vom 17.02.2021	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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.	Es wurde eine Leitungsauskunft eingeholt. Demnach befinden sich keine relevanten Leitungen im Plangebiet.
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.	
Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Wemicke unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-295.	

Nr. 11 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover mit Schreiben vom 18.02.2021

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.	Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen.
Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.	
Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.	
Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.	
Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:	
http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html	
Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage) :	
<u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u> <u>Fläche A</u>	
<i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.	Es wird eine Luftbildauswertung beantragt.

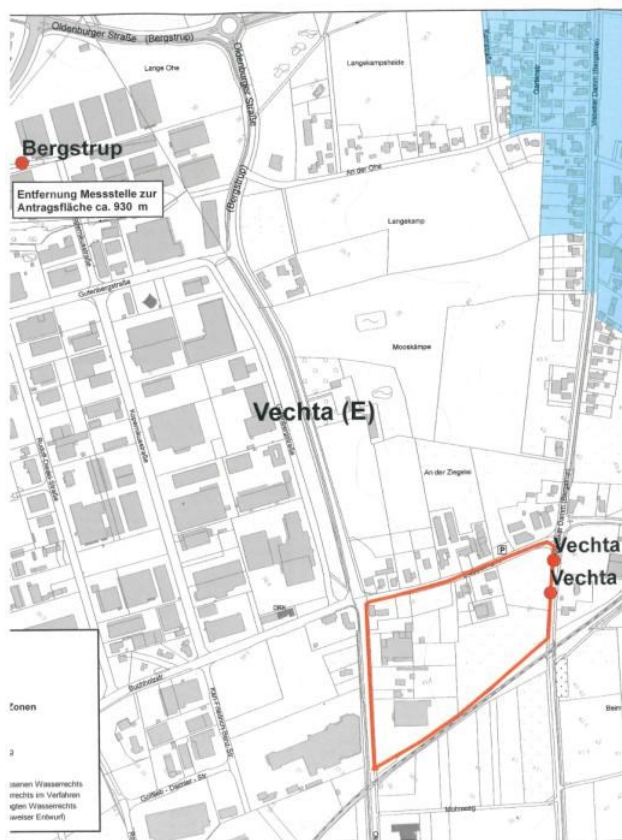
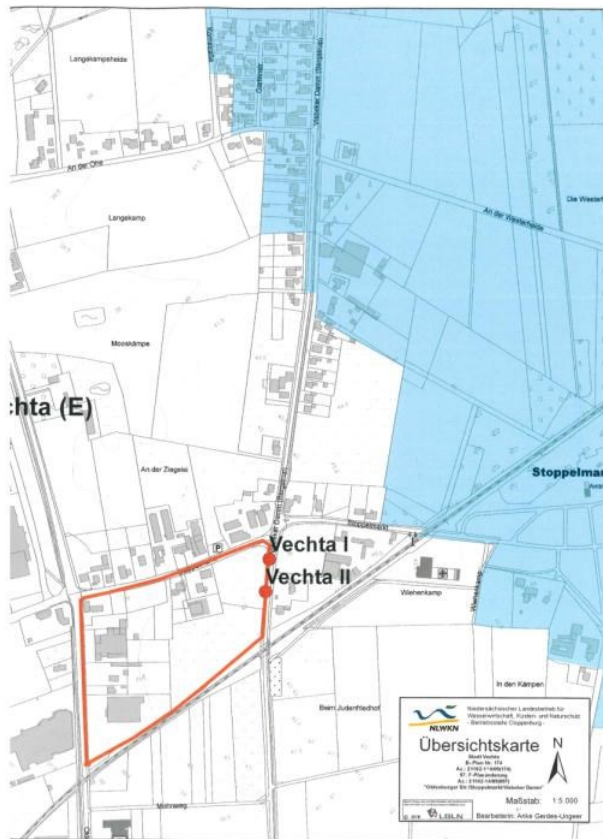
<i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.	
<i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt.	
<i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt.	
<i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.	
<u>Empfehlung:</u> Kein Handlungsbedarf	
<u>Fläche B</u>	
<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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
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.	Der Hinweis wird beachtet.



Nr. 12 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Drüdingstraße 25, 49661 Cloppenburg mit Schreiben vom 02.03.2021

Stellungnahme:	Prüfung:
Die Unterlagen zum o. a. 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 und im Bereich des Vorhabens zahlreiche Landesmessstellen befinden, die vom NLWKN betrieben 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 das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.
Für Rückfragen steht Ihnen Frau Karfusehr, Tel. 04471/886-128, gerne zur Verfügung.	
Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, geht der NLWKN von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.	

Die Landesmessstellen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.



Nr. 13 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Theodor-Tantzen-Platz 8, 26122

Oldenburg mit Schreiben vom 02.03.2021	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Es wird angeregt, im Plangebiet auf die Festsetzung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 zu verzichten. Die Bestandsituation mit u.a. Betriebsleiterwohnungen und unterschiedlich schalltechnisch betroffenen Gebäudefassaden in einem kleinräumigen, mit unterschiedlichen baulichen Nutzungen vorgesehene Plangebiet kann in nachfolgenden Zulassungsverfahren abschließend geregelt werden. Eine Konfliktbewältigung auf der Planebene ist hier nicht zweckmäßig. Es wird zudem angeregt, die bisherigen schalltechnischen Ermittlungen in der Begründung zu erwähnen und den Verzicht einer Kontingentierung zu begründen.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Stadt bleibt bei der Kontingentierung in der verbindlichen Bauleitplanung, um die benachbarten Schutzansprüche vorhabenunabhängig sicherzustellen. Das Lärmschutzgutachten wurde zwar aufgrund der geänderten Flächenausweisung überarbeitet, es verbleibt jedoch bei der Vorgehensweise einer flächenbezogenen Kontingentierung und Richtungssektoren.

Nr. 14 Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Straße 6-8, 49084 Osnabrück mit Schreiben vom 09.03.2021	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken	
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 Abzweigkästen 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.	

Nr. 15 Landesjägerschaft Niedersachsen e.V., Jägerschaft des Landkreises Vechta e.V., Bahler Straße 47, 49413 Dinklage mit Schreiben vom 20.03.2021	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Herzlichen Dank für die Zuleitung der Information.	
Zum oben genannten Projekt nehme ich als Obfrau für Naturschutz der Jägerschaft des Landkreises Vechta e.V. wie folgt Stellung:	

Nach Sichtung der bereitgestellten Unterlagen, hat die Jägerschaft des Landkreises Vechta grundsätzlich zur 97. Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplan Nr. 174 Oldenburger Straße/Stoppelmarkt/Visbeker Damm keine Einwände, wenn die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen, wie in den Unterlagen dargelegt, beachtet, umgesetzt und überprüft werden.	
Zwingend eingefordert wird, dass der Waldbestand, der in Baufläche umgewandelt wird durch eine Ersatzaufforstung in mindestens gleichem Flächenumfang zeitnah in dem berechneten Umfang von mindestens 2,915 m² erfolgt. Ebenso wurde ist der Erhalt wertgebender Bäume zugesichert.	Das Sondergebiet wird reduziert, sodass die im Plangebiet gelegenen Waldflächen erhalten bleiben können. Eine Ersatzaufforstung ist dann nicht mehr erforderlich. Der Großteil der wertgebenden Bäume wird erhalten.
Ergänzend bitten wir darum uns, sobald eine Konkretisierung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen und der Umsetzung des Kompensationsvolumens vorliegt, zu informieren.	Der Hinweis wird beachtet. Die Kompensation wird im weiteren Verfahrensverlauf geregelt und liegt spätestens zum Feststellungsbeschluss vor.

Nr. 16 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Moslestraße 6, 26122 Oldenburg mit Schreiben vom 26.03.2021

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Das Plangebiet umfasst ein Areal zwischen der Oldenburger Straße, der Straße „Stoppelmarkt“, dem Visbeker Damm und der Bahnlinie- Delmenhorst - Hesepe. Dort sind als gewerbliche Nutzungen ein Gartencenter, ein Autohandel und eine Bauwerkstatt vorhanden. Die Stadt Vechta möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der dort ansässigen Betriebe schaffen. Das Gartencenter strebt an, seine Verkaufsfläche von heute ca. 3.200 m² um bis zu ca. 1.600 m² auf dann ca. 4.800 m² zu erhöhen.	
Wir nehmen zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung:	
Planerische Grundlagen Im Hinblick auf seine raumordnerische Verträglichkeit sind bei dem Vorhaben die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP) zu beachten.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Stadt Vechta orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem 2014 von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta (EHK).	
Den Planunterlagen liegt zudem die Verträglichkeitsanalyse zu einem Erweiterungsvorhaben „Die Oldenburger Straße in Vechta als Standort für einen Gartenfachmarkt des Büros Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung aus dem Februar 2018 bei (Verträglichkeitsgutachten). Im Verträglichkeitsgutachten hat der Gutachter in einem rekursiven Verfahren einen, aus seiner Sicht zum damaligen Zeitpunkt städtebaulich und raumordnerisch verträgli-	

chen, Rahmen für eine Verkaufsflächenerweiterung des im Plangebiet ansässigen Gartenfachmarkts ermittelt.	
Zum Verträglichkeitsgutachten Ein Verträglichkeitsgutachten ist nur dann als Grundlage für nachfolgende Planungen geeignet, wenn die zugrundeliegenden Daten- und sonstigen Grundlagen aktuell sind. Das OVG Koblenz hat in einem Urteil beispielsweise die Bezugnahme auf ein Gutachten, nach dessen Erstellung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes bereits mehr als sechs Jahre vergangen waren, als unzureichende Ermittlung der bauplanungsrechtlichen Ausgangslage bezeichnet (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 15.11.2010 - 1 C 10320/09 OVG in: ZfBR 2011, S. 260 (267)). Verträglichkeitsgutachten können nur zur sachgerechten Abwägung von Planvorhaben genutzt werden, wenn sie widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sind (vgl. z. B. BVerwG 25.4.2000 - 4 BN 20.02 und OVG Lüneburg 18.2.2011-1 ME 252/10, BRS 78 Nr. 184 (FOC Soltau); OVG Lüneburg 10.1.2014-1 ME 158/13; OVG Koblenz, 15.11.2010-1 C 10320/09; OVG Münster 1.12.2015-10 D 91.93.NE; 28.9.2016- 7 D 96/14.NE).	Die Hinweise zur Verträglichkeitsanalyse werden zur Kenntnis genommen. Von einer Erweiterung des Sondergebietes an diesem Standort wird abgesehen. Daher erfolgt die Festsetzung des Sondergebietes mit den bestehenden Verkaufsflächen. Bei den vorhandenen Verkaufsflächen handelt es sich um eine genehmigte Nutzung. Daher ist von einer Verträglichkeit des Einzelhandelsmarktes auszugehen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung und/oder Überarbeitung der Untersuchung ist damit entbehrlich.
Wir halten das vorliegende Verträglichkeitsgutachten aus folgenden Gründen für derzeit nicht geeignet, die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung des Gartencenters nachzuweisen.	
Die sozioökonomischen Rahmendaten (z. B. Bevölkerungsentwicklung und Kaufkraftkennziffern) sind wichtige Grundlagen für die vom Gutachter durchgeführten Analysen und Prognosen. Die im Verträglichkeitsgutachten verwendeten Werte und Daten sind drei Jahre alt. Sie sind somit nicht mehr aktuell und deshalb zu aktualisieren.	
Laut einer aktuellen Studie des IFH Köln und des Industrieverbands Garten (IVG) erlebte der „deutsche Gartenmarkt“ 2020 im Zuge der Corona-Pandemie ein Umsatzplus von 10,2 Prozent. Das Verträglichkeitsgutachten sollte um Aussagen über die Auswirkungen dieses Trends auf das Planvorhaben ergänzt werden (vgl. https://www.ifhkoeln.de/onlinehandel-ist-gewinner-im-gartenjahr-2020 aufgerufen am 25.03.2021).	
Der Gutachter nutzt für seine Vorhabens- und Wirkungsprognose ein sogenanntes Marktanteilskonzept. Auf Basis der im Verträglichkeitsgutachten enthaltenen Informationen ist für uns nicht nachvollziehbar, wie die Marktanteile des Planvorhabens im Einzugsgebiet hergeleitet wurden (vgl. S. 29). Dies ist deshalb problematisch, weil sich bereits kleine Unterschiede in den angesetzten Marktanteilen gravierend auf die Ergebnisse auswirken können. Die Ausführungen des Gutachters, dass seine Einschät-	

zungen auf Grundlage umfangreicher Erfahrungswerte und empirischer Untersuchungen getroffen wurden (vgl. ebd.), trägt nicht dazu bei, die Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Verträglichkeitsgutachtens zu erhöhen (vgl. Julia Hagemann: „Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsgutachten“, in Stefan Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, vhw Dienstleistung GmbH Verlag, Bonn, S. 291). Das Verträglichkeitsgutachten sollte um Informationen zur Herleitung der Marktanteile ergänzt werden, um eine Nachvollziehbarkeit der gutachterlichen Einschätzung zu ermöglichen und die Rechtssicherheit des Planvorhabens sicherzustellen.	
Der Gutachter prognostiziert für das Gartencenter eine Flächenproduktivität von 1.150 €/m². Als Basis hierfür gibt er (eigene) Berechnungen an (vgl. S. 30). Auch diese Einschätzung ist für uns nicht nachvollziehbar. Der Gutachter sollte darstellen, wie er die (Sortiments-)Flächenproduktivitäten herleitet hat. Auch hier halten wir einen Verweis auf Erfahrungswerte hinsichtlich der Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Gutachtens für nicht ausreichend.	
Einzelhandelsgroßprojekte müssen dem Kongruenzgebot des LROP entsprechen. Die zur Bewertung des Gebots nötigen Kongruenzräume werden von den unteren Landesplanungsbehörden - im vorliegenden Fall dem Landkreis Vechta - festgelegt (vgl. LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 4). Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verträglichkeitsgutachtens im Jahr 2018 hatte der Landkreis Vechta noch keinen Kongruenzraum für die Stadt Vechta festgelegt. Dr. Lademann & Partner kommen hinsichtlich des Kongruenzgebotes trotzdem zu dem Schluss, dass der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral entsprochen wird, da 35 % des Vorhabenumsatzes aus dem eigenen Stadtgebiet kommt, (vgl. S. 43). Dieses Vorgehen halten wir für nachvollziehbar und aufgrund des damals nicht vorhandenen „offiziellen Kongruenzraumes“ für sachgerecht. Laut unseren Informationen ist mittlerweile die Neuauufstellung des regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Vechta - im Zuge dessen auch der Kongruenzraum für die Stadt Vechta festgelegt wird - weit fortgeschritten. Wir regen an, im Zuge der Überarbeitung des Gutachtens, den Planungsstand des Kongruenzraums der Stadt Vechta im Sinne eines sonstigen Erfordernisses der Raumordnung laut Raumordnungsgesetz bei der Bewertung des Kongruenzgebotes zu nutzen (vgl. ROG § 3 Absatz 1 Satz 4).	Die Begründung wird um folgende Aussagen ergänzt: Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) schreibt in Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 4 vor, dass für die Anwendung des Kongruenzgebotes in Bezug auf aperiodische Sortimente in Mittel- und Oberzentren der jeweilige Kongruenzraum des Zentralen Ortes von der unteren Landesplanungsbehörde zu bestimmen ist. Im Entwurf des RROP für den Landkreis Vechta sind unter Punkt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ folgende Aussagen getroffen: <i>Die mittelzentralen Kongruenzräume der Städte Lohne und Vechta sollen ihrem Stadtgebiet entsprechen. Die Stadt Vechta hat hinsichtlich des Marktgebietes und der Pendlerverflechtungen eine wichtige Versorgungsfunktion im Einzelhandel für die Gemeinden Bakum, Goldenstedt und Visbek.</i> Gemäß LROP 2,3 Ziffer 03 soll in einem Mittelzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Zudem darf das Einzugsgebiet in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt

	würde.
Bei der Überarbeitung des Vorhabens sollte der bisherige rekursive Ansatz der Untersuchung aufgegeben und die Auswirkungen des konkreten Planvorhabens unter Angabe der tatsächlich angestrebten Verkaufsflächengröße untersucht werden.	Da von einer Erweiterung des Vorhabens an diesem Standort abgesehen wird, erfolgt die Festsetzung des Sondergebietes mit den bestehenden Verkaufsflächen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung ist damit entbehrlich.
Zum Einzelhandelskonzept: Das EHK ist mittlerweile rund sieben Jahre alt. Ein EHK kann nur so lange taugliche Grundlage für konkrete Planungen sein, wie seine tatsächlichen Ermittlungen und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen noch der Realität gerecht werden. Es ist daher angezeigt, das Konzept hinsichtlich seiner tatsächlichen Ermittlungsgrundlagen in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und es je nach dem Ergebnis dieser Überprüfung ggf. auch in aktualisierter Form fortzuschreiben. Eine solche Aktualisierung ist in der Regel nach fünf bis sieben Jahren nach dem erstmaligen Beschluss des Konzeptes notwendig (vgl. Kuschnerus, Bischopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, S. 281). Wir halten es für erforderlich, das EHK zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren und vom Rat der Stadt beschließen zu lassen. Diesen Prozess sollte ein Arbeitskreis mit Vertretern der relevanten Akteure aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden, Stadtmarketing und der Oldenburgischen IHK begleiten. In diesem Arbeitskreis können aktuelle und absehbare Vorhaben im gesamtstädtischen Kontext erörtert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Fazit: Wir haben derzeit Bedenken gegen das Planvorhaben. Sowohl das Verträglichkeitsgutachten als auch das EHK sollten unseren Hinweisen entsprechend überarbeitet werden.	Ein Verträglichkeitsgutachten ist nicht erforderlich, da von einer Erweiterung der Verkaufsflächen im Sondergebiet abgesehen wird. Eine Aktualisierung des EHK ist derzeit nicht beabsichtigt.
Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.	

Nr. 17 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 29.03.2021

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:	
Boden Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten die-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die relevanten Aussagen ergänzt. Der Umweltbericht enthält bereits Aussagen zu den Böden. Die Böden des Plangebiets sind der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen zugeordnet und unterteilen sich in Bereiche mittleren Plaggeneschs unterlagert von Podsol

sem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).	sowie mittleren Pseudogley-Podsols.
Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:	
Kategorie Plaggenesch	
Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.	
Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen.	
In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und - wenn möglich - in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen 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). Der Geobericht 28: „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.	
Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.	Dem Hinweis wird zu gegebenem Zeitpunkt gefolgt. Die Kompensation wird im weiteren Verfahrensverlauf geregelt und liegt spätestens zum Satzungsbeschluss vor.
Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die möglicherweise betroffenen Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Leider liegen uns keine konkreten Daten der östlich vom Plange-	Es wurde eine Leitungsanfrage bei der BIL durchgeführt. demnach sind keine Hochdruckleitungen im Plangebiet vorhanden.

biet verlaufenden Leitungen vor. Es ist davon auszugehen, dass die Leitungen in der Örtlichkeit aus- geschildert sind.	
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.	
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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.	

Beschluss

Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird dem Entwurf der 97. Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Anlagen

F-97_Begründ-Entwurf_20220530

VecF97_220520