

**Beschlussvorlage
61/240/2022
vom 14.11.2022**

Az. 51 20 02/9L-1
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Stefanie Humpsch

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	29.11.2022	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	12.12.2022	nicht öffentlich vorberatend
Rat der Stadt Vechta	12.12.2022	öffentlich beschließend

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L „Bela – Mühle,, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB; Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Sachverhalt:

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L „Bela - Mühle“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnprojekt im Norden des Ortes Langförden südlich der Firma Quadro an der Langen Straße/ Einmündungsbereich zur B69 geschaffen werden.

Anlass und Ziel der Planung

Die Planung sieht vor, dass 4 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 Wohnungen (2x 4 Wohnungen, 2x 6 Wohnungen) auf der Fläche zwischen der Firma Quadro im Norden und der bestehenden Wohnbebauung im Süden angeordnet werden.

Für das betreffende Grundstück gilt der Bebauungsplan Nr. 9L „Bela – Mühle“. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich ein Dorfgebiet mit Nutzungsbeschränkung fest. Um dieses Vorhaben zu realisieren, ist es notwendig, in einer 1. Änderung des Bebauungsplanes die Gewerbe- und Wohnbauflächen entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung sinnvoll neu zu ordnen.

Zum Verfahren

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta aus dem Jahr 1984 ist die Fläche als Dorfgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst, so dass ein gesondertes Änderungsverfahren nicht erforderlich ist.

Zwischen der Stadt Vechta und den Eigentümern wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, um die Anteile für den öffentlich geförderten Mietwohnraum in den geplanten Mehrfamilienhäusern

entsprechend der Leitlinien zur Wohnraumversorgung der Stadt Vechta verbindlich zu regeln. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Zeit vom 21.07.2022 bis einschließlich 24.08.2022 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.

Nachstehend sind die im Rahmen des o. g. Verfahrens von Seiten Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Prüfungen aufgeführt.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Haushaltsposition	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: <input type="checkbox"/> ja mit <input type="checkbox"/> nein

Beschlussempfehlung:

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

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

Nr. 1 Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 08.09.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p><u>Umweltschützende Belange:</u> Bezogen auf die Artengruppen der Fledermäuse und Amphibien werden folgende Hinweise gegeben. Durch die Änderung werden die Gewässer G1, G2 und G3 überplant. Dem Gutachten nach wurde in dem Gewässer G2 eine geringe Anzahl Grünfrösche nachgewiesen, die eine besonders geschützte Art nach BNatSchG darstellt (vgl. Handke 2021). Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei der Verfüllung der Gewässerbereiche auszuschließen, sind folgende Hinweise aufzunehmen: „Die Baumaßnahmen/Verfüllungsarbeiten müssen außerhalb der Amphibienwanderzeiten und Laichzeiten (15.02. – 31.08.). Während der Baumaßnahmen muss eine biologische Baubegleitung durch einen Fachgutachter erfolgen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Der Zeitpunkt für das Ablassen des Wassers und der</p>	<p>Die Ausführungen werden berücksichtigt. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.</p>

<p>Schlammbergung ist bis maximal Ende Oktober durchzuführen, um somit eine Beeinträchtigung von Amphibien während der Winterruhe bzw. während der Fortpflanzungszeit zu vermeiden. Zum Schutz des Arteninventars der zu verfüllenden Gewässer ist während des Leerpumpens der zu verfüllenden Gewässer und während des Ausbaggerns der Sedimente bis Ende Oktober im Rahmen der biologischen Baubegleitung durch einen Fachgutachter eine Sichtung des Schlammes zur Bergung ev. vorhandener Amphibien durchzuführen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Die fassbaren Amphibien sind aus dem Wasserkörper und dem Aushub zu entnehmen und in ein ortsnahes Gewässer umzusetzen. Der Standort des ortsnahen Gewässers zur Umsiedlung vor der Verfüllung sollte in Abstimmung mit der UNB ausgewählt werden.“</p>	
<p>Zum Schutz der geplanten Gehölzerhaltungsflächen vor Beeinträchtigungen sollte die Baugrenze in einem Abstand von 5 m festgesetzt werden. Zudem sollte textlich festgesetzt werden, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO und jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig sind. Die Gehölzerhaltungsflächen wurden gleichzeitig als Baugebiet dargestellt. Dies steht im Widerspruch zu der beabsichtigten Erhaltungsfunktion. Bauflächen und Gehölzerhaltungsflächen sollten freigestellt werden.</p>	<p>Den Ausführungen zum Abstand der Baugrenze, zum Ausschluss der Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen und der Darstellung der Gehölzerhaltungsflächen wird nicht nachgegangen. Im Gegensatz zur vorliegenden Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 9L hat sich der Vorhabenträger dazu entschlossen, die vorkommenden Gehölzstrukturen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Bei Abgang dieser Gehölze sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB vorzunehmen. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Aus Sicht der Stadt Vechta wurde dem vorkommenden Gehölzbestand somit hinlänglich Rechnung getragen.</p>
<p>Ein Hinweis zum Artenschutz sollte wie folgt ergänzt werden: „Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölz-</p>	<p>Die Ausführungen werden berücksichtigt. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.</p>

arbeiten 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. Die Baumaßnahmen/Verfüllungsarbeiten an den Gewässern sind außerhalb der Amphibienwanderzeiten und Laichzeiten (15.02. – 31.08.) durchzuführen. Während der Baumaßnahmen muss eine biologische Baubegleitung durch einen Fachgutachter erfolgen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. 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 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 richtet 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 Gewerbegrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen: Außenbeleuchtungen und Straßenbeleuchtungen mit LED-Technik (gelbe LED) / Natriumhochdrucklampen im Be-

<p>reich der Lichtfarbe 2.700 – 4.000 Kelvin oder Orangefilter vor weißen Lampen, um keine Anlockeffekte für Insekten und nachfolgend deren Prädatoren (hier: Fledermäuse) hervorzurufen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.“</p>	
<p><u>Immissionsschutz:</u> Im Umkreis von 600 m zum Plangebiet befinden sich Tierhaltungsanlagen, die Emissionen verursachen. Auf die einwirkenden Immissionen ist in der Begründung einzugehen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Untersuchung der Geruchsmissionssituation durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen ergab, dass der für Mischgebiete geltende Immissionswert von 10 % der Jahresstunden auf Grundlage der bisherigen örtlichen Verhältnisse überschritten wird. Allerdings wird derzeit die Erschließung von zusätzlichen Wohnbauflächen südöstlich des Plangebietes vorbereitet. Damit einhergehend ist, dass die zwei nahe gelegenen Geflügelhaltungsanlagen nicht weiter betrieben werden. Die Berechnungen ergaben, dass die (belästigungs)relevante Kenngröße zwischen 5 und 8 % der Jahresstunden liegen wird. Der Vertrag zur Stallstilllegung wurde bereits unterzeichnet.</p>
<p>Die Bezugshöhe der Lärmschutzwand ist zu unbestimmt.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. In der Festsetzung Nr. 11 wird ein unterer Bezugspunkt ergänzt.</p>
<p>In der Planzeichnung werden in Abbildung 1 und 2 die Außenlärmpegel abgebildet, aber eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen erfolgt nicht.</p>	<p>Gemäß Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile auf Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels zu ermitteln. Dieser ergibt sich aus den Abbildungen 1 und 2 auf der Planzeichnung, sodass auf eine zusätzliche Darstellung verzichtet werden kann.</p>
<p>Die Prüfung der Nachweise ist nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung wird in Abstimmung mit dem Landkreis Vechta dahingehend angepasst, dass der Verweis auf das Baugenehmigungsverfahren bzw. das Baufreistellungsverfahren entfällt.</p>
<p><u>Wasserwirtschaft:</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass aus dem vorliegenden Entwässerungskonzept hervorgeht, dass hierfür keine wasserrechtliche Erlaubnispflicht besteht. Die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt über den Regenwasserkanal der Stadt Vechta. Ggf. ist das Regenrückhaltebecken genehmigungspflichtig</p>	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

<p>gem. § 68 WHG. Um im Brandfall oder bei der Einleitung wassergefährdender Stoffe eine Vorsichtsmaßnahme zu ergreifen, ist eine Abspermmöglichkeit vor der Einleitung in das Regenwasserkanalsystem der Stadt Vechta einzuplanen. Für die vorhandene Versickerungseinrichtung („Teich“) ist ein Wasserrechtsverfahren für die Verfüllung eines Gewässers durchzuführen.</p>	
<p><u>Planentwurf:</u> Die Abbildungen 1 und 2 stehen außerhalb der Planzeichnung und haben keine rechtliche Qualität. Auf derartige Abbildungen sollte verzichtet werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Abbildungen Nr. 1 und 2 sind verbindlicher Bestandteil der Festsetzung Nr. 12 und erforderlich, um das Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile zu berechnen, welches auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt wird.</p>

<p>Nr. 2: Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Osnabrück, Mercatorstraße 11, 49080 Osnabrück mit Schreiben vom 23.08.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Östlich des Geltungsbereiches des o. a. Bebauungsplanes verläuft zwischen dem Netzknotenpunkt 3215025 O und dem Netzknotenpunkt 3115004 O, Abschnitt Nr. 110, die Bundesstraße 51 außerhalb einer nach § 4 (1) NStrG (Stand: in der Fassung vom 24.09.1980, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.2022) zusammenhängend bebauten Ortslage.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Einwendungen oder Bedenken erhoben.</p>	
<p>Die von der Bundesstraße 51 ausgehende Emissionen sind in dem schalltechnischen Bericht berücksichtigt worden. Aufgrund der Berechnungen sind im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. An der östlichen Plangebietsgrenze soll eine 4 m hohe Lärmschutzwand mit einer Gesamtlänge von 45 m errichtet werden. Diese Lärmschutzwand steht in der Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG. Aus Gründen des berechtigten Immissionsschutzes erteile ich hiermit die erforderliche Ausnahme vom Bauverbot für die Errichtung der Lärmschutzwand.</p>	
<p>Die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der Lärmschutzwand liegt bei der</p>	<p>Die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der Lärmschutzwand liegt bei den</p>

Stadt Vechta.	Vorhabenträgern und Grundstückseigentümern.
Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über Ihre Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen, Bedenken und geforderten Auflagen vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.	Die Benachrichtigung über das Abwägungsergebnis erfolgt nach Abschluss des Verfahrens.
Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um digitale Übersendung einer Ausfertigung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung.	Der Bitte um Übersendung von Ausfertigungen wird nachgekommen.

**Nr. 3: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Hameln - Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst
Dorfstraße 19, 30519 Hannover
mit Schreiben vom 11.08.2022**

<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 Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder 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>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und</p>	

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 beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.



Hinweise:

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	<p>Der Hinweis ist bereits in den Planunterlagen enthalten.</p>
--	---

<p>Nr. 4: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Postfach 51 01 53, 30631 Hannover mit Schreiben vom 19.08.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. 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 werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem <u>NIBIS-Kartenserver</u> entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheide-</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich im Bergwerksfeld Münsterland. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich hierdurch nicht.</p>

<p>rei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</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>	

<p>Nr. 5: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD) – Abteilung Archäologie, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg mit Schreiben vom 16.08.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem u. a. zur Innenverdichtung vorgesehenen Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden berücksichtigt.</p>

<p>Nr. 6: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainegraben 100, 53123 Bonn Mit Schreiben vom 14.07.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden</p>	<p>Änderungen am Baukörper und der Tragfähigkeit der B 69 sind nicht vorgesehen.</p>

<p>Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Die B 69 gehört zum Militärstraßengrundnetz. Solang am Baukörper und der Tragfähigkeit der B 69 keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem Vorhaben zugestimmt.</p>	
---	--

<p>Nr. 7: Wasser- und Bodenverband Hase Wasseracht, Bahnhofstraße 2, 49623 Essen mit Schreiben vom 02.08.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Südlich zum Plangebiet verläuft in der Straße Lange Straße verrohrt das Verbandsgewässer II. Ordnung 15.2 Lange Furt.</p> <p>Aus Sicht der Hase-Wasseracht bestehen keine Bedenken zur geplanten Maßnahme sofern Folgendes berücksichtigt wird:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Gewässer Lange Furt ist komplett verrohrt, die Unterhaltungspflicht obliegt daher der Stadt Vechta. Erfahrungsgemäß ist dieses Gewässer besonders starkregengefährdet, eine Risikoabschätzung ob weitere Flächen angeschlossen werden sollten ist seitens der Stadt Vechta durchzuführen. 2. Feinsedimente und Schwimmstoffe sind fachgemäß zurückzuhalten. 	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Das anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet. Das Oberflächenentwässerungskonzept ist mit dem Fachdienst Stadtentwässerung der Stadt Vechta abgestimmt.</p>

<p>Nr. 8: Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Georgstraße 4, 26919 Brake mit Schreiben vom 28.07.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie, sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem sind eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die be-</p>	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Der OOWV wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beteiligt.</p>

<p>troffenen Leitungen ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht einzutragen.</p>	
<p><u>Versorgungssicherheit</u> Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt Vechta durchgeführt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p>	
<p><u>Versorgungsdruck</u> Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall jederzeit aus, um die vorgesehene Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen (EG+1OG) entsprechend DVGW 400- 1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.</p> <p>Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck, den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigsteile der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,4 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.</p>	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p><u>Löschwasserversorgung</u> Im Hinblick auf den der Stadt Vechta obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Es befinden sich die Hydranten 048009 (Pommernstraße Nr. 3), 048010 (ca. Berliner Str. Nr. 2) und 048011 (Müh-</p>	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

<p>lendam Ecke Am Middelpatt) im Löschbereich des Plangebietes. Diese Hydranten können bei Einzelentnahme je nach Lage 48 m³/h oder 72 m³/h aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen.</p>	
<p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschaden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter von unserer Betriebsstelle in Holdorf vor Ort an.</p>	

<p>Nr. 9: Ericsson Services GmbH mit Schreiben vom 14.07.2022</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.</p> <p>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>Die deutsche Telekom wurde beteiligt.</p>

<p>Nr. 10: EWE NETZ GmbH, Cloppenburg Straße 302, 26113 Oldenburg mit Schreiben vom 20.07.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe</p>	

zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung: NCENetztechnikGWPostfach@ewe-netz.de in Verbindung.

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 für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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

<p>eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	
<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p>	<p>Die EWE NETZ GmbH, wird rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen beteiligt.</p>

<p>Nr. 11: Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Straße 6-8, 49084 Osnabrück mit Schreiben vom 22.08.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</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 Tele-</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beteiligt.</p>

<p>kommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. 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 (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
--	--

Bürgerstellungennahmen

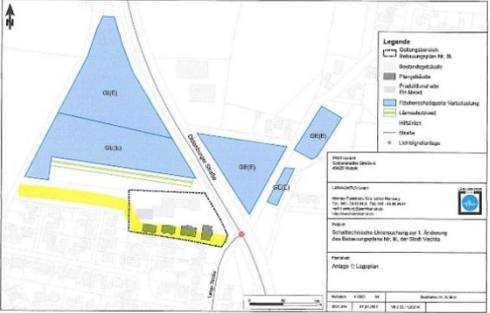
<p>Nr. 12: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 1 und 2 weitere Unterzeichner mit Schreiben vom 16.11.2020</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Wie wir in der Ortsratsitzung vom 14.09.2020 erfahren haben, sollen auf dem Grundstück Lange Straße 2 in Langförden vier Wohnhäuser mit insgesamt 20 Wohneinheiten entstehen. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes diesbezüglich werden wir uns mit allen Mitteln wehren.</p> <p>Unsere Einwände gegen dieses Bauvorhaben lauten wie folgt:</p>	<p>Die Planung dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Dabei wird den Forderungen des Gesetzgebers entsprochen, wonach städtebauliche Entwicklungen vorrangig über Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB führt hierzu aus, dass unter anderem durch die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Auch eignet sich das Plangebiet aufgrund der Nähe zur B 69 besonders gut für verdichtete Wohnformen.</p> <p>Es liegen somit gewichtige öffentliche Interessen für die Realisierung der Planung vor.</p>
<p>– Es entsteht eine erdrückende Bauweise. Hier ist insbesondere die Höhe der Gebäude (2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) gemeint!</p>	<p>Im südlichen Teil des Plangebietes, der an die vorhandene Ein- und Zweifamilienhausbebauung angrenzt, wird eine maximale Gebäudelänge von 25,00 m festgesetzt. Die Grenzabstände nach niedersächsischer Bauordnung sind einzuhalten. Darüber hinaus sind zukünftig maximal zwei Vollgeschosse, eine Traufhöhe von 9,20 m, im vorderen Bereich und 6,80 m im hinteren Bereich sowie eine Firsthöhe von 11,00 m im vorderen Bereich und 10,50 m im hinteren Bereich zulässig.</p> <p>Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist nicht davon auszugehen, dass auf Grundlage</p>

	<p>der Festsetzungen des Bebauungsplans eine Bebauung entstehen kann, die eine erdrückende Wirkung entfaltet.</p> <p>So urteilt das Oberverwaltungsgericht Lüneburg, dass eine erdrückende Wirkung nur in Ausnahmefällen und erst dann anzunehmen ist, wenn die genehmigte Anlage das Nachbargrundstück regelrecht abriegelt, d. h. dort ein Gefühl des eingemauert seins oder eine Gefängnishofsituation hervorruft. Dem Grundstück muss gleichsam die Luft zum Atmen genommen werden. Dass es die bislang vorhandene Situation lediglich verändert, reicht hierfür nicht aus. (ZfBR 2007, 284, beck-online)</p> <p>Von einem „Einmauerungseffekt“ kann nur dann gesprochen werden, wenn das betroffene Grundstück an wenigstens zwei Seiten von einem dominanten Bauwerk umfasst wird. (BeckOK BauGB/Siegmund, 55. Ed. 1.5.2022, BauGB § 31 Rn. 108)</p> <p>Auch die Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bauweise verletzt gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes das Abwägungsgebot nicht. In Ausnahmefällen kann eine Höhenfestsetzung demnach ‚erdrückende Wirkung‘ haben, wenn etwa ein zwölfgeschossiges Hochhaus neben einer vorhandenen zweieinhalbgeschossigen Bebauung geplant wird. (ZfBR 2007, 284, beck-online)</p>
<p>– Verstoß gegen das nachbarschaftliche Rücksichtnahme Gebot</p>	<p>Ein Verstoß gegen das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot liegt nicht vor. Die nachbarlichen Interessen wurden in die Bauleitplanung eingestellt. So wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens auf die angrenzende Bebauung untersucht. Demnach kommt es nicht zu Konflikten. Darüber hinaus werden zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung gewerbliche Nutzungen im südlichen Teil des Plangebietes ausgeschlossen. Womit man über die Forderungen des Immissionsschutzes hinausgeht. Zusätzlich sieht der Bebauungsplan den Erhalt der an der südlichen Grenze des Plangebietes vorhandenen Gehölze als Abgrenzung zwischen der vorhandenen und der neu geplanten Bebauung vor. Die Grenzabstände nach niedersächsischer Bauordnung werden eingehalten.</p> <p>Allein durch die Tatsache, dass es sich bei</p>

	<p>der geplanten Bebauung um Mehrparteienhäuser handelt, wird das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot nicht verletzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Vermehrte Unfallgefahr durch den Mehrverkehr im Kreuzungsbereich 	<p>In der Stellungnahme der für den Kreuzungsbereich zuständigen Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit geäußert.</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Lärm und Geräusch Zunahme durch den Mehrverkehr – Ruhegefährdung der Kinder 	<p>Im Rahmen der Erstellung des Schallgutachtens wurden auch die schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft untersucht. Durch die Planung (Gewerbebetrieb und Stellplätze in der Wohnanlage) sind in Überlagerung aus der Vorbelastung der Gewerbegebiete außerhalb des Plangebiets keine schalltechnischen Auswirkungen für die Nachbarschaft zu erwarten, welche die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht überschreiten. Die höchsten prognostizierten Beurteilungspegel in der Nachbarschaft liegen bei bis zu 52 dB(A) am Tag und 39 dB(A) in der Nacht. Auch Spitzenpegelkonflikte im Sinne der TA Lärm aufgrund der gewerblichen Nutzung sind nicht zu erwarten.</p> <p>Im Übrigen handelt es sich bei der neu geplanten Bebauung um ein Wohnbauvorhaben, welches in dieser Form auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Es kann somit abschließend festgehalten werden, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Direkter Einblick in unsere Grundstücke 	<p>Das Verwaltungsgericht Mannheim führt in seinem Urteil vom 03.06.2022 (VGH 5 S 427/21) hierzu aus, dass das Rücksichtnahmegebot jedenfalls in bebauten innerörtlichen Lagen grundsätzlich keinen Schutz vor etwaigen Einsichtsmöglichkeiten bietet. Solche Einsichtsmöglichkeiten haben als städtebaulicher Belang ein vergleichsweises geringes Gewicht und stellen grundsätzlich keinen rechtlich relevanten Nachteil dar. Denn in bebauten innerörtlichen Bereichen gehört es zur Normalität, dass von benachbarten Grundstücken beziehungsweise Gebäuden aus Einsicht in das eigene Grundstück und in Gebäude genommen werden kann. (VGH Mannheim Urt. v. 3.6.2022 – VGH 5 S 427/21, BeckRS 2022, 16972 Rn. 41, beck-online)</p>

<p>– Wertminderung unserer Grundstücke und Immobilien durch die vorgenannten Gründe</p>	<p>Der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine abwägungserhebliche Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten.</p>
<p>– Unnötige weitere Abholzung des schützenswerten Altbaumbestandes</p>	<p>Für das Plangebiet gelten die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9L aus dem Jahr 1982, der hier ein Dorfgebiet festsetzt. Grünfestsetzungen, wie der Erhalt von Gehölzstrukturen und/oder sonstigen Ausgleichsflächen werden im Ursprungsplan nicht festgesetzt, so dass kein Kompensationsflächendefizit entsteht. Die vorliegende Planung sieht vor, insgesamt drei ältere Bäume an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zu erhalten. Auch entlang der südlichen und westlichen Grenze wird der vorhandene Gehölzbestand (darunter weitere ältere Einzelbäume) erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt werden deshalb durch diese 1. Änderung nicht vorbereitet.</p>
<p>– Zudem wird auch ein solches Großprojekt nicht zum dörflichen Charakter unseres Ortes passen.</p>	<p>Die Fläche befindet sich am Ortseingang Langförden und ist durch die umliegende gewerbliche Nutzung deutlich vorgeprägt. Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von maximal zwei 6-Parteien- und zwei 4-Parteienhäusern. Aus Sicht des Plangebers ist ein derartiges Vorhaben in dieser Lage verträglich.</p>
<p>– Vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung → zulässig?? (zweifelhaft!)</p>	<p>Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Normalverfahren. Es handelt sich nicht um eine vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung. Auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wäre zulässig.</p>
<p>Wir bitten Sie unsere Einwände zu berücksichtigen und wir sind bereit mit Ihnen und den Bauherren über unser Anliegen zu sprechen.</p> <p>Wir bitten Sie ferner, uns zu informieren, wenn die Änderung des Bebauungsplans in den amtlichen Bekanntmachungen erscheint.</p>	<p>Die Bauherren haben die Planung den Anwohnern vor der öffentlichen Auslegung vorgestellt.</p> <p>Alle drei Unterzeichner der Stellungnahme wurden frühzeitig schriftlich über die öffentliche Auslegung informiert.</p>

**Nr. 13: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 2
mit Schreiben vom 25.07.2022**

Stellungnahme:	Prüfung:
<p>Zu o.a. Vorgang haben wir grundsätzliche Bedenken und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>1. Die in den 1960 er Jahren entstandene Siedlung nördlich der Berliner Straße ist durch die fortwährende Vergrößerung der angrenzenden Industriebetriebe (Bela / ForFarmers Mühle, FH Metall, Quadro) schon sehr stark belastet. (Lärm, Sichtschutz, Geruch etc.)</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich nicht auf die vorliegende Bauleitplanung.</p>
<p>2. Der zwischen der Siedlung und den Gewerbebetrieben angelegte Grünstreifen (siehe Anlage 1) dient zur Verminderung dieser Belastungen für die Anwohner / Nachbarn. Außerdem dient er als Lebensraum für eine große Vielfalt in Flora und Fauna.</p> 	<p>Bei dem in der Abbildung gelb dargestellten Bereich handelt es sich im Bereich des Plangebietes nicht um einen angelegten Grünstreifen, der dem Schutz der vorhandenen Bebauung dient, sondern um einen privaten Garten.</p> <p>In vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde des Landkreises Vechta wurden faunistische Untersuchungen zu den Faunengruppen der Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien durchgeführt. Diese Ergebnisse wurden in die vorliegenden Planunterlagen eingestellt. Zudem sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen Bestandteil der vorliegenden Planung.</p> <p>Für das Plangebiet gelten die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9L aus dem Jahr 1982, der hier ein Dorfgebiet festsetzt. Grünfestsetzungen, wie der Erhalt von Gehölzstrukturen und/ oder sonstigen Ausgleichsflächen werden im Ursprungsplan nicht festgesetzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L sieht vor, insgesamt drei ältere Bäume an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zu erhalten. Auch entlang der südlichen und westlichen Grenze wird der vorhandene Gehölzbestand (darunter weitere ältere Einzelbäume) erhalten.</p>
<p>3. Eine weitere (größere) Bebauung dieser „Entzerrungszone“ zwischen Industrie und Wohngebiet würde daher die Lebensqualität und Sicherheit (Brand/Explosionsgefahr) der Anwohner, sowie eine vernünftige Abgrenzung und Mischung zwischen Industrie/Wohngebiet unseres Erachtens erheblich stören.</p>	<p>Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine Wohnbebauung geplant, die so auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Jegliche Immissionen, die mit der geplanten Nutzung verbunden sind, sind somit zumutbar. Es besteht kein Anspruch auf Beibehaltung der bestehenden Situation. Die Lebensqualität wird subjektiv unterschiedlich wahrgenommen und kann daher nicht als maßgebliches Kriterium herangezogen werden. Eine Erhöhung der Brand- oder Explosionsgefahr wird durch die Bauleitplanung nicht</p>

	<p>vorbereitet. Innerhalb des Plangebietes ist bereits heute auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans eine gemischte Nutzung, die einen Übergang zwischen der gewerblichen Nutzung im Norden und der Wohnbebauung im Süden bildet, zulässig. Die Abgrenzung zwischen der gewerblichen Nutzung und der vorhandenen Bebauung wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht gestört.</p>
<p>4. Eine gem. § 5.5 (1.Änderung Bebauungsplan 9L) geplante Grünzone entspricht zwar den Anforderungen der südlich gelegenen Anwohner, jedoch nicht einer Abgrenzung zu den nördlich gelegenen Industriebetrieben.</p>	
<p>5. Ob der in Anlage 1 ausgewiesene Lärmschutzwall ?? den Anforderungen einer Entzerrungszone genügen würde, wagen wir zu bezweifeln.</p>	<p>Die geplante Bebauung hält einen ähnlichen Abstand zum Betriebsgelände der Firma ForFarmers ein wie die vorhandene Bebauung an der Ostpreussenstraße und der Schlesienstraße. Es ist nicht nachvollziehbar, woraus sich die Erforderlichkeit einer Entzerrungszone ergibt und welche Anforderungen an die Gestaltung dieser zu stellen sind. Der nördlich gelegene Betrieb hat sicherzustellen, dass es im Bereich der vorhandenen Bebauung nicht zu Beeinträchtigungen kommt. Darüber hinaus sind bereits heute innerhalb des Plangebietes auf Grundlage des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9L Wohnnutzungen zulässig.</p>
<p>6. Grundsätzlich erheben wir daher starke Bedenken gegen ein Wohnungsbauprojekt dieser Größe in so unmittelbarer Nähe eines Industriegebietes in einer sowieso schon belasteten Mischgend.</p>	<p>Die Planung dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Dabei wird den Forderungen des Gesetzgebers entsprochen, wonach städtebauliche Entwicklungen vorrangig über Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB führt hierzu aus, dass unter anderem durch die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Auch eignet sich das Plangebiet aufgrund der Nähe zur B 69 besonders gut für verdichtete Wohnformen. Es liegen somit gewichtige öffentliche Interessen für die Realisierung der Planung vor.</p> <p>Die Überprüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange kam zu dem Ergebnis, dass eine Wohnbebauung bei Berücksichtigung der Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes möglich ist. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der</p>

	vorhandenen Bebauung wird durch die Planung nicht vorbereitet.
--	--

Nr. 14: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 3 mit Schreiben vom 22.08.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Bela Mühle“ ein.</p> <p>Begründung: Es sind erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.</p>	<p><u>Hinweis:</u></p> <p><i>Ein Widerspruch im verwaltungsrechtlichen Sinne kann gegen einen Bebauungsplan nicht eingelegt werden.</i></p> <p>Planerisches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9L ist die Anpassung der derzeit innerhalb des Plangebietes geltenden planungsrechtlichen Vorgaben an die aktuellen Gegebenheiten und die Erschließung von Nachverdichtungspotenzialen.</p> <p>Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein Wohnbauvorhaben geplant, welches in dieser Form auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Zur Berücksichtigung der Belange der Nachbarschaft wurde vorsorglich geprüft, ob sich durch die Realisierung einer verdichteten Bebauung unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Nutzung ergeben. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass dies nicht der Fall ist. Erhebliche Auswirkungen auf Menschen werden durch die Bauleitplanung somit nicht vorbereitet.</p> <p>Für das Plangebiet gelten die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9L aus dem Jahr 1982, der hier ein Dorfgebiet festsetzt. Grünfestsetzungen, wie der Erhalt von Gehölzstrukturen und/ oder sonstigen Ausgleichsflächen werden im Ursprungsplan nicht festgesetzt, so dass kein Kompensationsflächendefizit entsteht. Die vorliegende Planung sieht vor, insgesamt drei ältere Bäume an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zu erhalten. Auch entlang der südlichen und westlichen Grenze wird der vorhandene Gehölzbestand (darunter weitere ältere Einzelbäume) erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt werden deshalb durch diese 1. Änderung nicht vorbereitet.</p>
Einschränkung der Privatsphäre durch die heutzutage hohen Häuser.	Das Verwaltungsgericht Mannheim führt in seinem Urteil vom 03.06.2022 (VGH 5 S 427/21) hierzu aus, dass das Rücksichtnahmege-

	<p>bot jedenfalls in bebauten innerörtlichen Lagen grundsätzlich keinen Schutz vor etwaigen Einsichtsmöglichkeiten bietet. Solche Einsichtsmöglichkeiten haben als städtebaulicher Belang ein vergleichsweise geringes Gewicht und stellen grundsätzlich keinen rechtlich relevanten Nachteil dar. Denn jedenfalls in bebauten innerörtlichen Bereichen gehört es zur Normalität, dass von benachbarten Grundstücken beziehungsweise Gebäuden aus Einsicht in das eigene Grundstück und in Gebäude genommen werden kann. (VGH Mannheim Ur. v. 3.6.2022 – VGH 5 S 427/21, BeckRS 2022, 16972 Rn. 41, beck-online)</p>
<p>Belastung durch Jahrelanger Baulärm und Baustaub.</p>	<p>Bei Baustellenlärm handelt es sich um eine temporäre Lärmbelastung, die nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm fällt. Sollte es zu unzumutbaren Beeinträchtigungen während der Bauphase kommen, haben unmittelbar Betroffene die Möglichkeit, sich an die zuständige Bauaufsichtsbehörde oder die Untere Immissionsschutzbehörde zu wenden. Diese prüft dann, ob die sogenannten "Eingreif-Richtwerte" der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) überschritten werden. Ist dies der Fall, können durch die Untere Immissionsschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Begrenzung des Baulärms angeordnet werden.</p>
<p>Durch Abholzung der Bäume kann der Lärm von der B69 nicht mehr abgeschirmt werden.</p>	<p>Gemäß der einschlägigen Fachliteratur (z. Bsp.: Städtebauliche Lärmfibel des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg) bringen einzelne nicht dicht gepflanzte Bäume oder Sträucher sowie schmale, ein- oder zweireihige Baumreihen, wie sie aktuell innerhalb des Plangebietes vorzufinden sind, so gut wie keinen Schallschutz. Um einen vergleichbaren Effekt wie mit einer zwei Meter hohen Lärmschutzwand zu erzielen, braucht es einen rund 25 bis 30 Meter breiten Gehölzstreifen mit dichtem Bewuchs.</p> <p>Wohingegen durch die geplante Lärmschutzwand und eine zusätzliche Bebauung Schallminderungseffekte auch im Bereich der vorhandenen Bebauung zu erwarten sind.</p> <p>Da der Literatur aber auch zu entnehmen ist, dass Bepflanzungen eine positive psychologische Wirkung auf die Betroffenen</p>

	haben, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die an der südlichen Grenze des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten sind.
Erhöhter Lärm durch mehr Anwohner.	<p>Im Rahmen der Erstellung des Schallgutachtens wurden auch die schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft untersucht. Durch die Planung (Gewerbebetrieb und Stellplätze in der Wohnanlage) sind in Überlagerung aus der Vorbelastung der Gewerbegebiete außerhalb des Plangebiets keine schalltechnischen Auswirkungen für die Nachbarschaft zu erwarten, welche die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht überschreiten. Die höchsten prognostizierten Beurteilungspegel in der Nachbarschaft liegen bei bis zu 52 dB(A) am Tag und 39 dB(A) in der Nacht. Auch Spitzenpegelkonflikte im Sinne der TA Lärm aufgrund der gewerblichen Nutzung sind nicht zu erwarten.</p> <p>Im Übrigen handelt es sich bei der neu geplanten Bebauung um ein Wohnbauvorhaben, welches in dieser Form auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Es kann somit abschließend festgehalten werden, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p>

Nr. 15: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 4	
mit Schreiben vom 24.08.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Hiermit möchte ich folgende Einwände gegen den Bebauungsplan Bela -Mühle Nr. 9L.	
1. Sollte die Zufahrt zum Baugebiet über die Lange Str. nicht möglich sein und die Baufahrzeuge über die Berliner Str. und Schlesienstr. ausweichen müssen, wer zahlt die entstandenen Schäden an den Straßen? Ich als Anwohner bin dazu nicht bereit, Schäden dieser Art zu tragen.	Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Lange Straße und die Oldenburger Straße.
2. Aufgrund der Mehrfamilienhäuser in der Nachbarschaft habe ich Bedenken das der Grundstückswert der anliegenden Besitzer sinkt. Wer würde hier für den Verlust aufkommen?	Der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine abwägungserhebliche Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der

	Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten.
Über eine Antwort wäre ich dankbar. Bitte beachten Sie meine Einwände auch auf der Beschluss Sitzung.	Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren erfolgt eine Benachrichtigung über das Abwägungsergebnis gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB.

Nr. 16: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 5 mit Schreiben vom 24.08.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>In obiger Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass uns die Eigentümer des unmittelbar an das überplante Gebiet angrenzenden Grundstück mit der Anschrift ■■■ mit der Wahrnehmung ihrer weiteren rechtlichen Interessen beauftragt haben. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert und umgehend zur Akte nachgereicht werden.</p> <p>Sie hatten unsere Mandanten darüber informiert, dass die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 21.07.2022 bis einschließlich 24.08.2022 durchgeführt wird und dieses Verfahren in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden ist. Unseren Mandanten wurde Gelegenheit gegeben, innerhalb der auch gesetzlich vorgegebenen Frist Einwendungen, Bedenken oder auch Anregungen zu äußern. Hiervon möchten unsere Mandanten Gebrauch machen wie folgt:</p> <p>Nach den auch auf Ihrer Homepage veröffentlichten Unterlagen sollen die Flurstücke 40/4 und 40/5 entsprechend der veröffentlichten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L „Bela-Mühle“ überplant werden. Direkt angrenzend zum Grundstück unserer Mandanten soll das mit der Anschrift „Lange Straße 2“ bebaute Grundstück, auf dem sich noch ein älteres Wohnhaus befindet, abgerissen werden, um hier eine Wohnbebauung bis max. 6 Wohneinheiten zu ermöglichen. Die Grundflächenzahl soll 0,4 betragen, die zulässige Geschossflächen ist mit II. angegeben, die Traufhöhe mit bis zu 9,20 m, die Firsthöhe sogar mit bis zu 11,00 m. Daneben angrenzend soll ebenfalls Wohnbebauung mit max. 4 Wohneinheiten möglich sein, während dort die Traufhöhe auf höchstens</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen geben den Inhalt der Planunterlagen korrekt wieder.</p>

<p>6,80 m bzw. die Firsthöhe auf höchstens 10,50 m begrenzt ist. Im hinteren Bereich, auf dem Flurstück 40/4 ist dann die Grundflächenzahl auf 0,6 erhöht, die Geschosshöhe auf bis zu 11 m begrenzt. Dem Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung der PWP GmbH vom 22.03.2022 ist zu entnehmen, wie ein entsprechender Baukörper bei vollständiger Ausnutzung der textlichen Festsetzungen zulässigerweise errichtet werden könnte, sollte der Bebauungsplan tatsächlich rechtskräftig bekannt gemacht sein.</p>	
<p>Danach würde die Errichtung zweier massiver Baukörper unmittelbar angrenzend an das Grundstück unserer Mandanten möglich sein, was zu erheblichen Beeinträchtigungen zum Nachteil unserer Mandanten führen würde.</p> <p>Zunächst einmal stellen wir fest, dass mit der Möglichkeit zur Errichtung derart massiver Baukörper eine erdrückende Wirkung zu Lasten des Grundstücks unserer Mandanten entstehen würde.</p> <p>Eine erdrückende Wirkung wird angenommen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich die "Luft nimmt", wenn für den Nachbarn das Gefühl des "Eingemauertseins" entsteht oder wenn die Größe des "erdrückenden" Gebäudes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls derartig übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird (OVG Münster, Beschluss vom 03.01.2020-7B 1536/19, BeckRS 2020 Seite 222).</p> <p>Bei dem Grundstück unserer Mandanten und den dort angrenzenden Grundstücken handelt es sich ausweislich Seite 2 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes um eine kleinteilig strukturierte Ein- und Zweifamilienhausbebauung (Ziff. 2.3 der Begründung).</p> <p>Nunmehr unmittelbar anschließend an das Grundstück unserer Mandanten eine derart</p>	<p>Die Auffassung, dass es sich bei den geplanten Gebäuden um massive Baukörper handelt, die eine erdrückende Wirkung auf die Nachbarbebauung haben, wird nicht geteilt. Vielmehr wird der Bau von 6- bzw. 4-Parteienhäuser ermöglicht, die auch in ländlich strukturierten Gebieten verträglich und in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Mit der Begrenzung der Gebäudelänge auf 25 m bleiben die Gebäude deutlich hinter dem zurück, was gesetzlich in einer offenen Bauweise zulässig wäre. Die Grenzabstände nach niedersächsischer Bauordnung sind einzuhalten. Darüber hinaus sind zukünftig maximal zwei Vollgeschosse, eine Traufhöhe von 9,20 m, im vorderen Bereich und 6,80 m im hinteren Bereich sowie eine Firsthöhe von 11,00 m im vorderen Bereich und 10,50 m im hinteren Bereich zulässig.</p> <p>Diese Höhen sind an einer Ortseingangssituation als Übergangsbereich zur nachfolgenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung städtebaulich sinnvoll.</p> <p>Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist nicht davon auszugehen, dass auf Grundlage dieser Festsetzungen eine Bebauung entstehen kann, die die nebenstehend beschriebene Wirkung entfaltet und somit als erdrückend wahrgenommen wird.</p> <p>So urteilt auch das Oberverwaltungsgericht Lüneburg, dass eine erdrückende Wirkung nur in Ausnahmefällen anzunehmen ist (Nieders. OVG, Beschluss vom 15. Januar 2007 - 1 ME 80/07). Dass sich die bislang vorhandene Situation lediglich verändert, reicht hierfür nicht aus. (ZfBR 2007, 284, beck-online)</p> <p>Von einem „Einmauerungseffekt“ kann nur dann gesprochen werden, wenn das be-</p>

<p>massive Wohnbebauung bis zu sechs möglichen Wohneinheiten zu beplanen, um daneben angrenzend weitere Wohnbebauung zuzulassen, die dann insgesamt 20 Wohneinheiten ausweisen soll, ist für dieses gesamte "kleinteilig strukturierte Ein- und Zweifamilienhausgebiet" unzumutbar.</p> <p>Gerade auch die Möglichkeit - wie beplant - derart massive "Wohnblöcke" unmittelbar angrenzend an das Grundstück unserer Mandanten zu ermöglichen, bedeutet für das Grundstück unserer Mandanten mit der dort vorhandenen Bebauung, dass diesen die "Luft genommen wird". Unsere Mandanten fühlen sich bei der Ermöglichung einer derartigen Bebauung tatsächlich wie "eingemauert" da diese angrenzenden Gebäude im Verhältnis zu der Bebauung unserer Mandantschaft derart übermächtig wirken, dass das Grundstück/Gebäude unserer Mandanten nur noch von den massiven Bauten bzw. "herrschenden" Gebäuden dominiert wird und somit auch erdrückende Wirkung zum Nachteil des Grundstücks unserer Mandanten entfaltet wird.</p>	<p>troffene Grundstück an wenigstens zwei Seiten von einem dominanten Bauwerk umfasst wird. (BeckOK BauGB/Siegmund, 55. Ed. 1.5.2022, BauGB § 31 Rn. 108).</p> <p>Auch die Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bauweise verletzt gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes das Abwägungsgebot nicht. In Ausnahmefällen kann eine Höhenfestsetzung demnach ‚erdrückende Wirkung‘ haben, wenn etwa ein zwölfgeschossiges Hochhaus neben einer vorhandenen zweieinhalbgeschossigen Bebauung geplant wird. (ZfBR 2007, 284, beck-online)</p>
<p>Vor diesem Hintergrund stellen wir einen massiven Verstoß gegen das nachbarliche Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO fest.</p>	<p>Grundsätzlich ist hinsichtlich der Belange, welche durch die landesrechtlichen Bestimmungen über die Abstandsflächen geschützt werden (Belichtung, Belüftung, Sozialabstand), für die Annahme eines Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot regelmäßig kein Raum, wenn die Abstandsflächenvorschriften eingehalten sind. (BeckOK BauGB/Siegmund, 55. Ed. 1.5.2022, BauGB § 31 Rn. 106)</p>
<p>Wir stellen an dieser Stelle ausdrücklich fest, dass die gesamte Bauleitplanung hier offensichtlich die Belange der angrenzenden Nachbarschaft, somit auch unserer Mandantschaft, die in Form einer kleinteilig strukturierten Ein- und Zweifamilienhausbebauung wohnen, nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Es dürfte unstrittig sein und entspricht ständiger Rechtsprechung, dass die Prüfung nicht an der Grenze des Baugebiets, welches beplant wird endet, sondern auch dessen "Umgebung" mit einzubeziehen hat. Ohne Weiteres sind dementsprechend auch die Belange der angrenzenden Nachbarn zu berücksichtigen.</p>	<p>Die nebenstehende Feststellung ist nicht zutreffend. Die nachbarlichen Interessen wurden in die Bauleitplanung eingestellt. So wurden die schalltechnischen Auswirkungen einer verdichteten Bebauung auf die Umgebung untersucht. Demnach kommt es nicht zu Konflikten. Darüber hinaus werden zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung gewerbliche Nutzungen im südlichen Teil des Plangebietes ausgeschlossen. Womit man über die Forderungen des Immissions-schutzes hinausgeht. Zusätzlich sieht der Bebauungsplan den Erhalt der an der südlichen Grenze des Plangebietes vorhandenen Gehölze als Abgrenzung zwischen der vorhandenen und der neu geplanten Bebauung vor. Die Grenzabstände nach niedersächsi-</p>

	scher Bauordnung werden eingehalten.
<p>Gewähren Fenster, Balkone oder Terrassen eines neuen Gebäudes den Blick auf ein Nachbargrundstück, ist deren Ausrichtung, auch wenn der Blick von dort in einen Ruhebereich des Nachbargrundstücks fällt, zwar nicht aus sich heraus rücksichtslos (OVG Münster Beschluss vom 09.09.2020- Az. 10 B 1235120, BeckRS 2020, 23073). Die Sach- und Rechtslage verhält sich allerdings in dem konkret hier überplanten Bereich anders, nämlich dass der gesamte Grundstücksbereich unserer Mandantschaft nunmehr bei entsprechender Umsetzung der möglichen Bebauung vollumfänglich einsehbar wäre mit der Maßgabe, dass hier ein ungestörter Aufenthalt der Außenbereichsflächen nicht mehr möglich ist und dementsprechend massiv in die Privatsphäre und das Eigentumsrecht unserer Mandantschaft eingegriffen wird.</p> <p>Auch dieses ist offensichtlich in keinster Weise im Rahmen der Beplanung berücksichtigt worden. Auch aus diesem Grunde ist der Bebauungsplan unwirksam.</p>	<p>Das Verwaltungsgericht Mannheim führt in seinem Urteil vom 03.06.2022 (VGH 5 S 427/21) hierzu aus, dass das Rücksichtnahmegebot jedenfalls in bebauten innerörtlichen Lagen grundsätzlich keinen Schutz vor etwaigen Einsichtsmöglichkeiten bietet. Solche Einsichtsmöglichkeiten haben als städtebaulicher Belang ein vergleichsweise geringes Gewicht und stellen grundsätzlich keinen rechtlich relevanten Nachteil dar. Denn jedenfalls in bebauten innerörtlichen Bereichen gehört es zur Normalität, dass von benachbarten Grundstücken beziehungsweise Gebäuden aus Einsicht in das eigene Grundstück und in Gebäude genommen werden kann. (VGH Mannheim Ur. v. 3.6.2022 – VGH 5 S 427/21, BeckRS 2022, 16972 Rn. 41, beck-online).</p>
<p>Auf Seite 6 der Begründung wird ausgeführt, in der schalltechnischen Untersuchung seien Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft betrachtet worden, die Untersuchungen hätten dabei zu dem Ergebnis geführt, dass durch die Planung (Gewerbebetrieb und Stellplätze in der Wohnanlage) in Überlagerung aus der Vorbelastung der Gewerbegebiete keine schalltechnischen Konflikte hinsichtlich der Nachbarschaft zu erwarten seien.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen geben den Inhalt der Planunterlagen korrekt wieder.</p>
<p>Die Anlage 6 des schalltechnischen Gutachtens bezieht sich aber offensichtlich ausschließlich auf den Beurteilungspegel Gewerbe in dB für den Tag- und Nachtzeitraum, nicht jedoch auf weitergehende verkehrliche Immissionen, die auf das Grundstück unserer Mandanten einwirken, insbesondere auch nicht auf die weitergehenden Immissionen, bedingt durch den massiv zunehmenden Fahrzeugverkehr, der von den rückwärtigen zu erstellenden massiven Baukörpern, insbesondere was den Zuliefererverkehr, Bewohnerverkehr und Besucherverkehr anbetrifft, ausgehen. Möglich waren bei Umsetzung des B-Plans auf dem zu überplanenden hinterliegenden Bereich zwei massive Baukörper.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen sind nicht zutreffend. Wie dem Kapitel 5.2.3 und der Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen ist, wurden auch die von einem Anwohnerparkplatz ausgehenden Lärmemissionen untersucht.</p> <p>Im Übrigen wird auch noch mal darauf verwiesen, dass Mehrparteienhäuser mit den entsprechenden Stellplatzanlagen auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären und die davon ausgehenden Immissionen zumutbar sind.</p> <p>Die zusätzlichen Verkehre führen zu keiner maßgeblichen Veränderung der Verkehrsbelastung im Bereich der Lange Straße.</p>

<p>per entsprechend den textlichen Festsetzungen mit den dort vorgesehenen Wohneinheiten. Dass hierdurch bedingt massiver Lärm und auch Geruch, verursacht durch an- und abfahrende Fahrzeuge entstehen wird, liegt auf der Hand.</p>	
<p>Offensichtlich sind im Rahmen der Bauleitplanung Lärmimmissionen auch ausgehend von der angrenzenden Straße nicht bzw. nicht hinreichend untersucht worden. Bedingt durch die Errichtung derartiger Baukörper, gegebenenfalls sogar beeinflusst durch die zu errichtende Lärmschutzwand und dem einwirkenden Gewerbelärm steht zu befürchten, dass in dem Gemengelage dieser Immissionen zulasten des Grundstücks unserer Mandanten weitaus höhere Immissionen zu erwarten sind, als bislang vorhanden. Dieses umso mehr, als von den überplanten Bereichen selbst ebenfalls massiver Fahrzeugbewegungsverkehr einschließlich der hiervon ausgehenden Geruchsmissionen auf das Grundstück unserer Mandanten einwirkt. Das Gutachten verhält sich in seinen Untersuchungen mit diesen Fragen nicht.</p>	<p>Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurden wie auch die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung im Rahmen der Bauleitplanung untersucht.</p> <p>Eine unzumutbare Verschlechterung der Immissionssituation wird durch die Bauleitplanung nicht vorbereitet.</p>
<p>Laut den textlichen Festsetzungen sollen insgesamt 20 Wohnungen entstehen können. Das heißt, dass damit einhergehend auch die Möglichkeit bestehen soll, dort mindestens 20 Stellplätze einzurichten. Wo diese bei einer derart massiven Bebauung neben den Zufahrten, Grünanlagen etc. noch eingeplant werden können, ist nicht ersichtlich und tatsächlich auch nicht umsetzbar.</p>	<p>In dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan werden lediglich Vorgaben zum maximal zulässigen Maß der baulichen Nutzung sowie zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten aufgenommen. Die konkrete Ausgestaltung obliegt den Grundstückseigentümern. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auch nachzuweisen, dass die nach niedersächsischer Bauordnung erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück angeordnet werden können.</p>
<p>Ein damit einhergehendes Parken auf dem Bürgersteig oder gar auf der langen Straße(≙ Kreisstraße) ist zwingend zu unterbinden.</p>	<p>Wenn Fahrzeuge ordnungswidrig abgestellt werden, handelt es sich um ein Vergehen gegen die Straßenverkehrsordnung. Verkehrsrechtliche Angelegenheiten sind nicht Inhalt der Bauleitplanung.</p>
<p>Wir stellen weiterhin fest, dass hier mittels der Überplanung als "Mischgebiet" bauplanerisch unzulässige Maßnahmen ergriffen wurden, da es sich hier bei Gesamtbetrachtung des überplanten Bereiches tatsächlich nicht um ein Mischgebiet handelt.</p> <p>Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Woh-</p>	<p>Die nebenstehende Einschätzung wird nicht geteilt.</p> <p>Das Plangebiet war lange Zeit durch ein Nebeneinander von nicht störendem Gewerbe und Wohnnutzung geprägt. Dabei bildet das Plangebiet einen Übergangsbereich zwischen der gewerblichen Nutzung im Norden und Wohnnutzungen im Süden. Es handelt sich um eine historisch gewachsene Gemengelage.</p>

<p>nen und die gewerbliche Nutzung stehen somit im Mischgebiet nebeneinander. Die Gleichrangigkeit und Gleichwertigkeit beider Nutzungen soll dabei weniger durch eine flächenmäßige oder zahlenmäßige Quotierung erreicht werden, sondern durch ein ausgewogenes Verhältnis hinsichtlich des Störungsgrades, der wechselseitigen Verträglichkeit und der Vielfalt der Wohn- und Gewerbenutzung. Zugleich ist ein ausgewogenes quantitatives und qualitatives Mischungsverhältnis der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung hinzuwirken.</p> <p>Das erforderliche quantitative Mischungsverhältnis ist in einem Mischgebiet nur gewahrt, wenn sowohl die Wohnnutzung als auch die gewerbliche Nutzung ihr eigenes Gewicht haben. Die Eigenart des Mischgebietes als Baugebietstyp wird gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Hier fällt auf, dass eine Aufteilung in gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung unter dem falschen Etikett des Mischgebietes aufgeführt ist, wobei mit Aufteilung in MI I-III wiederum Untergliederungen stattfinden. Der offenkundige Versuch, dadurch die unzulässigen Immissionswerte zu kompensieren, wird offenbar. Indem im nördlichen Bereich ausschließlich Gewerbe stattfinden soll, während im südlichen Bereich Wohnbebauung stattfinden soll wird deutlich, dass hier gar kein Mischgebiet entstehen soll, sondern schlichtweg eine Pufferzone zwischen dem bestehenden nördlich gelegenen Gewerbebetrieb und der südlich gelegenen Wohnbebauung. Die tatsächlich einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte dadurch zu umgehen, dass insgesamt ein Mischgebiet festgelegt wird, ist unzulässig, der Bebauungsplan scheitert auch insoweit an seiner Rechtmäßigkeit.</p> <p>Eine Durchmischung von gewerblicher und Wohnnutzung findet hier nachweislich und offenkundig nicht statt.</p>	<p>Um unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situation die im Mischgebiet vorgesehene qualitative und quantitative Durchmischung auch langfristig sicherzustellen und um immissionschutzrechtliche Konflikte bei zukünftigen Bauvorhaben zu minimieren, soll auf das Instrument der planinternen Gliederung nach § 1 (4) BauNVO zurückgegriffen werden.</p> <p>Im Rahmen des Planungsprozesses wurde auch die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Norden und eines allgemeinen Wohngebietes im südlichen Teil des Plangebietes geprüft. Dabei ist man zu dem Schluss gekommen, dass der nördliche Teil des Plangebietes durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung derartig eingeschränkt ist, dass die hier zulässigen Emissionswerte nicht mit einer Ausweisung als Gewerbegebiet vereinbar wären. Die Ausweisung eines Mischgebietes lediglich im nördlichen Teil des Plangebietes entspricht nicht den örtlichen Gegebenheiten. Auch ist nicht davon auszugehen, dass sich die in einem Mischgebiet geforderte Durchmischung in den nächsten Jahren in diesem Bereich realisieren lässt.</p> <p>Das Oberverwaltungsgericht bestätigt in seinem Urteil vom 13. März 2002 (1 K 4221/00), dass eine Trennung von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet zunächst als unvereinbar mit dem vom Gesetzgeber beschriebenen Gebietscharakter erscheint. Wenn allerdings ein kleines Mischgebiet die Funktion einer Pufferzone zwischen einem Wohngebiet und einem Gewerbegebiet übernehmen soll, stellt sich die Situation allerdings anders dar, weil die kleinen Bereiche in einem größeren Planungsrahmen durchaus den Charakter der Durchmischung aufrechterhalten könnten.</p> <p>Dies deckt sich mit der Situation innerhalb des vorliegenden Plangebietes.</p>
<p>Die der Begründung beigefügten Gutachten der faunistischen Untersuchungen für Pflanzen und Tiere sind im Übrigen nicht hinreichend.</p>	<p>Der Umfang und Detaillierungsgrad der faunistischen Kartierungen wurde im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde des Landkreises Vechta abgestimmt. Unter Berück-</p>

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aktuell keine Brutvögel nachgewiesen seien. Dieses ist in Anbetracht der sehr lang anhaltenden Gartenstruktur des Überplanten Grundstücks beim besten Willen nicht nachvollziehbar. Dass hier keine Brutvögel nachgewiesen wurden, ist beim besten Willen nicht plausibel. Gerade in diesem Bereich dürften auch Zaunkönige und weitere schützenswerte Vögel permanent Niststätten haben. Verwiesen wird an dieser Stelle insbesondere auf Seite 3 des zugrunde liegenden Gutachtens (Ziff. 3.1) auf Juni 2021.

Die Feststellung, für Lurche habe das Gebiet nur eine sehr geringe Bedeutung, da die Gewässer stark verlandet bzw. beschattet seien, ist ebenfalls nicht plausibel. Hier wäre zu untersuchen gewesen, ob die Beseitigung der Verlandung und Beschattung zu einer entsprechenden erheblichen Bedeutung führen kann. Derartige Überprüfungen fanden überhaupt nicht statt. Tatsächlich ist dieser Bereich geeignet, ein absolut natur-schutzwürdiges Biotop abzubilden.

Gleiches gilt auch für Fledermausstätten.

sichtigung des planungsrechtlichen Ist-Zustandes, der eine flächige Bebauung des Grundstückes nach den Festsetzungen des Ursprungsplans zulässt und zudem auch keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen wurden, war eine vollumfängliche faunistische Bestandserfassung in diesem Fall nicht erforderlich. Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bei dieser Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, wurde eine Vor-Ort-Begehung aus der Basis eines worst-case-Szenarios durchgeführt, welche die Gegebenheiten des Planungsraumes und die artspezifischen Habitatansprüche der dort zu erwartenden Arten berücksichtigt. Dieses Verfahren geht von der Annahme aus, dass in einem Gebiet bestimmte Tierarten vorkommen, wenn deren Habitatbedingungen erfüllt sind, was sich über die Arealgröße, die Zahl der Lebensraumtypen sowie die Strukturierung der Habitate, die Entfernung zu benachbarten Lebensraumkomplexen und den damit für Tiere zur Verfügung stehenden Besiedlungsmöglichkeiten ermitteln lässt.

In den vorliegenden Planunterlagen wurden die tatsächlich nachgewiesenen und potenziell möglichen Brutvogel- und Amphibienarten beschrieben und einer artenschutzrechtlichen Beurteilung unterzogen.

Bei der durchgeführten Fledermausuntersuchung (Dachboden-, Ausflugs- und Schwärmkontrolle) konnten weder in den Häusern noch in den Bäumen des Plangebietes Sommerquartiere festgestellt werden. Allerdings wurden im Rahmen der Erfassungen zwei Öffnungen auf dem Dach von einem der beiden Häuser festgestellt, die aber kurzfristig nach der Begutachtung verschlossen wurden, damit sich dort keine Fledermäuse mehr ansiedeln können. Somit kann auch hier ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 ausgeschlossen werden.

Zudem sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für die untersuchten Faunengruppen beschrieben worden und bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Aus Sicht der Stadt Vechta wurden die naturschutzfachlichen Belange hinlänglich be-

	rücksichtigt.
<p>Vorhandener Baumbestand</p> <p>Auf dem Überplanten Grundstück befinden sich insgesamt 9 alte, große und erhaltenswerte Bäume. Erhalten bleiben sollten laut der Begründung des Bebauungsplanes lediglich 3 Bäume. Tatsächlich sind allerdings nicht lediglich die 3 Bäume aufgrund ihres Alters erhaltenswert" (so die Feststellung auf Seite 10 der Begründung), sondern (weitere 6 Bäume) Insgesamt somit 9 Baume, die in etwa die gleiche Größe und das gleiche Alter haben und für die somit ebenfalls dieselbe Einstufung vorzunehmen ist.</p>	<p>Für das Plangebiet gelten die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9L aus dem Jahr 1982, der hier ein Dorfgebiet festsetzt. Grünfestsetzungen, wie der Erhalt von Gehölzstrukturen und/oder sonstigen Ausgleichsflächen werden im Ursprungsplan nicht festgesetzt, so dass kein Kompensationsflächendefizit entsteht. Die vorliegende Planung sieht vor, insgesamt drei ältere Bäume an der östlichen Geltungsbereichsgrenze zu erhalten. Auch entlang der südlichen und westlichen Grenze wird der vorhandene Gehölzbestand (darunter weitere ältere Einzelbäume) erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt werden deshalb durch diese 1. Änderung nicht vorbereitet.</p>
<p><u>Anregungen</u></p> <p>Es wird von hier aus dringendst angeregt, im Rahmen einer neuen Untersuchung anderweitige Wohnbebauung zu ermöglichen, die konform mit der aktuell angrenzenden südlichen Bebauung, auf der sich auch das Grundstück unserer Mandanten befindet, einhergeht und sich entsprechend einfügt. Dieses ist bei der jetzigen Bebauung, die sehr kompakte und erdrückende Bauweise ermöglichen soll, beim besten Willen nicht gegeben.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen einer Abwägung zwingend festzustellen, dass die beabsichtigte Änderung dieses Bebauungsplanes rechtswidrig ist.</p> <p>Es mag entsprechend unter Berücksichtigung dieser Einwendungen neu abgewogen werden.</p> <p>Unsere Mandantschaft ist gerne bereit, die jeweiligen Mängel auch im Rahmen einer Erörterung mit der Stadt Vechta im Einzelnen abzustimmen, um eine insgesamt doch noch rechtmäßige Bauteilplanung unter Einbindung unserer Mandanten zu erreichen. Derzeit fehltes an diesen Vorgaben in jeder Hinsicht.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im vorliegenden Fall steht der öffentliche Belang der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei gleichzeitig flächensparender Bauweise dem privaten Belang von den Auswirkungen einer verdichteten Bauweise in der Nachbarschaft verschont zu bleiben gegenüber.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung wurde nachgewiesen, dass die im Umfeld vorhandenen Nutzungen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Die Planung ist im Randbereich einer vorhandenen Wohnbebauung und angrenzend an gewerbliche Nutzungen städtebaulich verträglich. Die zusätzlich entstehenden Verkehre können über die vorhandenen gut ausgebauten Verkehrswege konfliktfrei abgeleitet werden. Zeitgleich wurden Maßnahmen im Bebauungsplan aufgenommen, die mögliche Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Wohnnutzung minimieren sollen. Im Rahmen der Abwägung hat sich der Plangeber daher dazu entschieden, den öffentlichen Belangen ein Vorrang gegenüber den privaten Belangen einzuräumen und an der Planung festzuhalten.</p>
<p>Wir bitten uns über das weitere Abwägungsergebnis bzw. die weiteren Maßnahmen unterrichtet zu halten.</p>	<p>Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren erfolgt die Benachrichtigung über das Abwägungsergebnis gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB.</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 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. 9L „Bela - Mühle“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung samt Anlagen.“

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen hat in seiner Sitzung am 29.11.2022 über v.g. Beschluss wie folgt abgestimmt:

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen	: 8
	Nein-Stimmen	: 3
	Enthaltungen	: 2

Anlagen

BPlan 9L 1. Änd - 1 Planzeichnung

BPlan 9L 1. Änd - 2 Begründung

BPlan 9L 1. Änd - 3 schalltechnische Untersuchung

BPlan 9L 1. Änd - 4 Entwässerungskonzept