Stadt Vechta

Beschlussvorlage
61/248/2022
vom 15.11.2022

Az. 51 20 02/189
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Johanna Kolbeck

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	29.11.2022	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	10.01.2023	nicht öffentlich beschließend

Bebauungsplan Nr. 189 'Wohngebiet bei Suings Hof' mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
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 Bebauungsplan Nr. 189 „Wohngebiet bei Suings Hof“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Vechta im Ortsteil Hagen zu schaffen.

Der ca. 2,5 ha große Geltungsbereich des Plangebietes umfasst zwei bislang unbeplante private Grundstücke nördlich und westlich der Straße „Bei Suings Hof“ zusammen. Das Plangebiet wird nördlich und westlich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 100a „Gewerbegebiet südlich des Bokerner Damms“ und östlich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 „Hagen-Ringstraße/ Kl. Blohmlage“ sowie den Bebauungsplan Nr. 140 „Wohn- und Gewerbegebiet- zwischen Hagen-Westmark und Ringstraße“ begrenzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 18.07.2022 bis einschließlich 22.08.2022 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.

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:

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

Nr. 1, Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta **mit Schreiben vom** 31.08.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
Zum Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung. Städtebau Die Grundstücke im Geltungsbereich sind weitestgehend unbebaut. Das Mischgebiet des Teilbereichs A umfasst lediglich Wohngebäude. Ein gleichrangiges Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen, welches dem Gebietscharakter entspricht, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben. Das städtebauliche Ziel einer tatsächlichen Durchmischung des Mischgebiets mit Wohnen, Dienstleistung und kleinteiligem Gewerbe ist nachvollziehbar in der Begründung darzulegen (vgl. Begründung: 3).	Der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren dahingehend geändert, dass der westliche Bereich der Teilfläche A zukünftig als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird. Der östliche Teil des Geltungsbereiches, der im straßenseitigen Bereich bereits im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzt wird, wird geringfügig in Richtung Westen erweitert. Hier ist der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Praxisräumen geplant. Dies entspricht der im Mischgebiet geforderten Durchmischung aus Wohnen, Dienstleistung und kleinteiligem Gewerbe.
Umweltschützende Belange Die Bauleitplanung ist aus naturschutzfachlicher Sicht bedenklich. Im Norden des Teilbereiches B befindet sich eine rechtliche Waldfläche (0,35 ha). Die Waldfläche ist in der Waldfunktionenkarte Niedersachsen als Wald mit einer besonderen Schutzfunktion für das Klima dargestellt. Am südlichen Rand dieser Waldfläche ist ein Kleingewässer vorhanden. An den Plangebietsgrenzen des Teilbereiches befinden sich Wallhecken. Bedeutsame Landschaftselemente des Teilbereiches A sind neben einem Kleingewässer die Heckenstrukturen an der West- und Südgrenze. Die aufgeführten Elemente erfüllen in Verbindung mit den im weiteren Umfeld des Plangebietes vorhandenen die Landschaft strukturreich gliedernden Elemente wie Baumreihen, Wall- u. Feldhecken sowie weiteren eingestreuten Kleingewässern landschaftsökologisch wichtige Funktionen wie Lebensraumfunktion für verschiedene Arten, Verbindungselemente und Trittsteine im Biotopverbund, Gliederung der Landschaft und Klimafunktion.	
Die Erschließung des Teilbereiches B soll ausgehend von der Straße „Suings Weg“ durch eine neu zu errichtende Planstraße	In Hinblick auf das Landschaftsbild und die Landschaftsstruktur werden die zu erwartenden Auswirkungen als weniger erheblich beur-

mittig durch den Teilbereich B erfolgen. Durch den Bau dieser Planstraße geht die Überplanung der rechtlichen Waldfläche und des Kleingewässers einher. Ein im Teilbereich A gelegenes Kleingewässer soll im Bedarfsfall zur Unterbringung des Oberflächenwassers eventuell ausgebaut werden. Durch diese Planungen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Landschafts-struktur zu erwarten. In den Teilbereichen A und B sind Kleingewässer vorhanden, die überplant werden sollen. Für diese Strukturen sind im Rahmen der Eingriffsregelung Ersatzgewässer zu schaffen.	teilt. Diese Einschätzung resultiert aus der anthropogenen Vorprägung des Plangebietes infolge der angrenzenden Wohnbauflächen und Gewerbebetriebe und der bereits vorhandenen Infrastruktur. Darüber hinaus werden die Wallhecken im Teilbereich B in ihrem Bestand gesichert und gewährleisten die Eingrünung des Plangebietes. Für die Überplanung der Waldfläche wird ein entsprechender Ersatz geschaffen und zur öffentlichen Auslegung eingestellt. Das Kleingewässer im Teilbereich A bleibt in seiner jetzigen Form zur Regenrückhaltung bestehen. Es handelt sich gemäß vorliegender Biotoptypenkartierung um einen naturfernen Fischteich. Lediglich das Kleingewässer im Teilbereich B wird überplant und im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen, die zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingestellt werden, ein entsprechender Ersatz geschaffen.
Die im Teilbereich B vorhandene Waldfläche ist insgesamt ca. 3500 m² groß. Der bereits gefällte Bereich stellt hierbei weiterhin rechtlich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes dar. Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung soll ein im östlichen Geltungsbereich vorhandener Wald erhalten bleiben (siehe Umwelt-bericht: 29). Es bleibt unklar, um welchen Bestand es sich hier handeln soll. Der Waldbestand im westlichen Teilbereich B wird vollständig überplant.	Der Anregung wird gefolgt und der Umweltbericht entsprechend korrigiert.
Oberstes Ziel des NWaldLG ist es, den Wald zu erhalten. 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.	Dem Hinweis wird gefolgt. Eine Begründung der zwingenden Inanspruchnahme der vorliegenden Waldfläche für die Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Stadt Vechta wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingearbeitet.
Bei Überplanung der Waldfläche wird Waldersatz erforderlich (§ 8 Abs. 4 NWaldLG). Die im Landeswaldgesetz zur Umwandlung von Wald enthaltenen rechtlichen Anforderungen sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren vollumfänglich anzuwenden. 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. Hierbei obliegt die Ermittlung der Kompensationshöhen des Waldersat-	Dem Hinweis wird gefolgt. Ein entsprechendes forst-fachkundliches Gutachten wird erstellt und den Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung beigefügt.

zes und die Beurteilung der Wertigkeiten der Waldfunktionen der vorliegenden Waldfläche fachkundigen Personen gem. § 15 Abs. 3 Satz 2 NWaldlG.	
Im Geltungsbereich des Teilbereiches B des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich geschützte Wallhecken im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz1 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.	Die im Geltungsbereich befindlichen Wallhecken wurden im Rahmen der Bestandserhebung der Biotoptypen erfasst und in der vorliegenden Planung nahezu vollständig als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts dauerhaft gesichert. Überplante Abschnitte werden im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert. Zudem erfolgt die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die als Wallheckenschutzstreifen zu entwickeln sind und geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen der Wallhecken zu vermeiden.
Mit der heranrückenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Wallhecken im Sinne einer stark eingeschränkten ökologischen Funktionsfähigkeit verbunden (Nutzung als Lagerplätze, Einbeziehung in das Gartengrundstück nebst gärtnerischer Überformung u. ä.). Der Funktionsverlust ist im Umweltbericht in der Eingriffsbilanzierung und -bewertung entsprechend zu berücksichtigen.	Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass den als Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts festgesetzten Wallhecken eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgelagert wird, die als Wallheckenschutzstreifen zu entwickeln ist. Die Wallheckenschutzstreifen werden mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Die Baugrenze wird darüber hinaus in einem Abstand von mindestens 3 bis 5 m festgesetzt, sodass Beeinträchtigungen durch die heranrückende Bebauung vermieden werden. Es ist folglich nicht mit einer Beeinträchtigung und einem Funktionsverlust aufgrund der heranrückenden Bebauung zu rechnen. Im Rahmen der Bauausführung sowie der späteren Nutzung der Grundstücke wird gewährleistet, dass die sich durch den Schutzstreifen ergebenden Nutzungseinschränkungen eingehalten werden.
Es wird empfohlen, den Schutzstatus aller im Plangebiet vorhandenen Wallhecken aufzuheben und hierzu einen Befreiungsantrag zu stellen. Um eine Ein– bzw. Durchgrünung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen, sollten die Wallhecken als Gehölzerhaltungsflächen ohne Schutzstatus im Plangebiet verbleiben. Ist ein Verbleib des Baum- und Gehölzbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gehölzerhaltungsfläche gesichert, so für die Aufhebung des Schutzstatus externe Wallheckenneuanlagen im Flächenverhältnis 1:1 ausreichend. Sollte hingegen	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

eine Entfernung des gesamten Baum - u. Strauchbestandes erforderlich werden, so sind für Wallheckenneuanlagen Flächen im Verhältnis 1:2 vorzusehen.	
In diesem Zusammenhang verweise ich auf den Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz an die UNBs vom 14.02.2012. Sofern die Wallhecken als Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzt werden, ist bei der Parzellierung der Baugrundstücke darauf zu achten, dass eine Einbeziehung der Wallhecken nebst Wallheckenschutzstreifen in die Baugrundstücke unterbleibt, um die bereits unter Pkt.III.1 beschriebenen Konflikte möglichst zu vermeiden.	Im Rahmen der Bauausführung sowie der späteren Nutzung der Grundstücke wird gewährleistet, dass die sich durch den Schutzstreifen ergebenden Nutzungseinschränkungen eingehalten werden.
Die verbleibenden Wallhecken sind zudem aufgrund der Beeinträchtigungen durch die heranrückende Bebauung mit einer Abwertung des Planwertes in die Bilanzierung einzustellen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.
Zur langfristigen Sicherung und zum Schutz sind den Wallhecken vorgelagerte Schutzzonen von mind. 10 m als Maßnahmenflächen vorzusehen.	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass den Wallhecken, die als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts festgesetzt werden, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgelagert werden, die als Wallheckenschutzstreifen zu entwickeln sind. Diese verfügen über eine Breite von 5 m. Ergänzend wird aufgenommen, dass die Baugrenze in Abständen von mindestens 3 m, aber überwiegend 5 m zu den Wallheckenschutzstreifen festgesetzt wird. Der daraus resultierende Abstand von mindestens 8 m wird als ausreichend erachtet, um dem Schutz der Wallhecken Rechnung zu tragen.
Diese Wallheckenschutzstreifen sind als begleitender Krautsaum zu entwickeln. Hierzu ist die Textliche Festsetzung Nr. 8 entsprechend zu ergänzen. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenauftrag und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.	Der Anregung wird gefolgt und die textliche Festsetzung um die nebenstehend genannten Ausführungen ergänzt.
Zum Schutz dieser Wallheckenschutzstreifen vor Beeinträchtigungen sind die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m festzusetzen. Es sollte festgesetzt werden, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen	Der Anregung wird gefolgt. Die Baugrenzen werden in einem Abstand von mindestens 3 m, überwiegend jedoch 5 m zum Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Dem Hinweis wird gefolgt und nebenstehende Formulierung in der Festsetzung übernom-

Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO und jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig sind.	men.
Für die Anlage der Erschließungsstraße bzw. für eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche sind Wallheckendurchbrüche vorgesehen (ca. 180 m²). Es ist im Rahmen einer Alternativenprüfung darzulegen, ob ein zwingendes Erfordernis der Überplanung der Wallheckenstrukturen gegeben ist. Alternative Wegeführungen sowie Vermeidungsmaßnahmen wie das grabenlose Verlegen von Leitungstrassen sind zu prüfen, um auch so den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten (Vermeidungsgrundsatz). Sind Alternativen nicht gegeben, so ist dies hinreichend zu begründen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Eine Begründung der zwingenden Überplanung der Wallheckenstrukturen für die vorliegende Planung wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingearbeitet.
Für die zu überplanenden Wallheckenabschnitte (ca. 180 m²) ist ein Antrag auf Befreiung zu stellen. Als Ausgleich für den Wallheckenverlust ist eine Wallheckenneuanlage im Flächenverhältnis 1:2 ist nachzuweisen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf den Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz an die UNBs vom 14.02.2012.	Ein entsprechender Antrag auf Befreiung wird durch die Stadt Vechta gestellt. In diesem Rahmen wird auf die vorliegende Bauleitplanung verwiesen, in die bis zur öffentlichen Auslegung geeigneter Wallheckenersatz eingestellt wird.
Des Weiteren hat der Planbereich aus artenschutzrechtlicher Sicht eine hohe Bedeutung. Das faunistische Gutachten zum Baugebiet „Hagen“ Brutvögel, Fledermäuse & Amphibien bescheinigt dem Teilbereich B in Bezug auf die Brutvögel eine mittlere Bedeutung (vgl. NWP 16.02.2022). Es konnten mit dem Gartenrotschwanz und dem Grauschnäpper zwei Rote-Liste-Arten nachgewiesen werden. Hinzu kommt der Brutverdacht eines Grünspechtes.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
In Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse konnten insgesamt sechs Fledermausarten gutachterlich nachgewiesen werden. Die Zwergfledermaus war hierbei die mit Abstand häufigste Art mit den meisten Kontakten. Im gesamten Bereich sind Zwergfledermausquartiere nachgewiesen worden, der Teilbereich B wird zudem als Jagdhabitat für nahrungssuchende Fledermäuse genutzt. Dem Teilbereich B wird insgesamt gutachterlich eine mittlere bis hohe Bedeutung als Fledermauslebens-	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

raum attestiert. Für den nördlichen Teilbereich A liegt eine hohe Bedeutung für Fledermäuse für das nahe Umfeld des Wohnhauses vor.	
Auswirkungen auf die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse ergeben sich mit der Überbauung und dem damit einhergehenden Verlust der Funktionen der Teilflächen A und B als Nahrungsfläche und Brutplatz für Vögel einerseits und als Jagdhabitat und Quartierstandort für Fledermäuse andererseits (vgl. Faunistisches Gutachten: 32).	
Mit der Überbauung der Teilflächen A und B kann demnach eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht ist im Rahmen einer Alternativenprüfung darzulegen, ob ein zwingendes Erfordernis der Überplanung dieser Strukturen gegeben ist. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz des § 13 BNatSchG ist der Eingriff in Natur und Landschaft ist so gering wie möglich zu halten. Es ist daher nachzuweisen, dass eine zwingende Notwendigkeit besteht, diese Strukturen (Wald, Gewässer etc.) in Anspruch zu nehmen und das keine anderen, nicht geschützten Bereiche bauleitplanerisch zur Verfügung stehen.	Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Umweltbericht) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (hier: Anbringen von Fledermauskästen und Nistkästen für Brutvögel) in Verbindung mit einer Bauzeitenregelungen und einer vorherigen Überprüfung auf Vogelniststätten und Fledermausvorkommen vor Gehölzbeseitigungen und Gebäudeabriss durch eine fachkundige Person ausgeschlossen werden. Eine Begründung der zwingenden Inanspruchnahme der vorliegenden Strukturen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Stadt Vechta wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingearbeitet.
Ein Großteil der Fledermausaktivität in den Teilbereichen A und B geht auf die Zwergfledermaus zurück. Vor allem der Teilbereich B wird als Jagdhabitat genutzt. Hier besteht außerdem der Verdacht auf zwei Zwergfledermausquartiere. Zusätzlich wird auch im Teilgebiet A ein Zwergfledermausquartier angenommen (vgl. Faunistisches Gutachten S.24). Angesichts des vorhandenen Quartierpotentials wird gutachterlich zur Sicherstellung der ökologischen Funktion in räumlichem Zusammenhang die Schaffung von Ausweichmöglichkeiten empfohlen. Die in Kapitel 5.1.2 „Schutzgut Tiere“ des Umweltberichtes beschriebenen Maß-nahmen sind entsprechend umzusetzen. Die betroffenen Jagdgebietsfunktionen sind aus Sicht des Gutachters artenschutz-rechtlich nicht relevant. Angesichts der ermittelten Fledermausaktivität sind jedoch gemäß des Faunistischen Gutachtens im Rahmen der	Die nebenstehenden Ausführungen geben die Inhalte des faunistischen Fachbeitrags korrekt wieder.

Eingriffsregelung Maßnahmen zur Schaffung attraktiver Nahrungsflächen für diese Arten vorzusehen. Diese Maßnahmen können die „Schaffung insektenreicher Habitate wie Klein-gewässer, Grünland und Gehölzstreifen“ umfassen (vgl. Faunistisches Gutachten: S. 35).	
Im Teilbereich B konnten gemäß des Faunistischen Gutachtens mit dem Gartenrotschwanz und dem Grauschnäpper zwei Rote-Liste-Arten mit Brutverdacht nachgewiesen werden. Hinzu kommt der Brutverdacht eines Grünspechts. Im Teilbereich A wurde ein Brutverdacht eines Haussperlings an einem Wohnhaus verzeichnet. Zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten werden gutachterlich gemäß des Faunistischen Gutachtens für Gartenrotschwanz und Grauschnäpper im Falle ihrer Betroffenheit daher die Installation und dauerhafte Pflege von je drei Nistkästen pro Art im Bereich des westlichen Plangebietes vorgeschlagen. Ein Brutverdacht eines Brutpaares des Haussperlings im Teilbereich A Plangebiet brütet bereits in geeigneten Nistkästen. Diese können nach der Baumaßnahme im unmittelbaren Umfeld wieder aufgehangen werden, wenn ein kurzfristiges Abhängen nötig werden sollte. Ansonsten sollten hier nach Ansicht des Gutachters zwei neue Nistkästen für den Haussperling aufgehangen werden. Im Hinblick auf den Grünspecht bieten sich gemäß des Faunistischen Gutachtens im Rahmen der Eingriffsregelung Maßnahmen zur Förderung von Bodenameisen als Nahrungsgrundlage an. Diese Maßnahmen können die „Schaffung von extensivem Grünland und Hecken mit randlichen Brachestreifen und Baumstubben“ beinhalten (vgl. Faunistisches Gutachten, S. 33)	Die nebenstehenden Ausführungen geben die Inhalte des faunistischen Fachbeitrags korrekt wieder.
In den Teilbereichen A und B kommen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Pflanzenarten vor. In der Strauch-Baumhecke im Teilbereich A befindet sich eine Stechpalme (Ilex aquifolium). Im Kleingewässer im Teilbereich B befindet sich die Sumpfschwertlilie (Iris pseudacorus). Die besonders geschützten Arten sind in der Eingriffsregelung zu betrachten. Die zu überplanenden Bestände sind in die Bilanzierung einzustellen. Im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes nach § 13	Der Anregung wird gefolgt. Als Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen, dass die im Geltungsbereich vorkommenden Exemplare der Sumpfschwertlilie (Iris pseudacorus) von einer fachkundigen Person an geeignete Standorte umgesetzt werden. In der Strauch-Baumhecke (HFM) an der südlichen Grenze der Fläche A konnten Stechpalmen (Ilex aquifolium) festgestellt werden. Autochthone Exemplare dieser Art sind nach § 7 Abs. 2 BNatSchG besonders geschützt. Treten die Individuen der Art im Zusammenhand mit alten Baumbeständen auf

BNatSchG ist die Überplanung der o.g. besonders geschützten Arten vorrangig zu vermeiden. Sollte eine Überplanung dieser Arten nicht vermieden werden können, so sind diese geschützten Arten umzusetzen. Im Falle einer technisch nicht lösbaren Umsetzung sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.	ist es wahrscheinlich, dass es sich tatsächlich um autochthone Exemplare handelt. Da die Strauch-Baumhecke ansonsten mit kleineren Birken (Betula pendula), mit ca. 10 cm Stammdurchmesser und Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus) bewachsen ist, handelt es sich höchst wahrscheinlich nicht um ein autochthones Vorkommen der Stechpalme. Vielmehr kann von einer An-pflanzung ausgegangen werden.
Die im faunistischen Gutachten beschriebenen Maßnahmen sind in einem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der Eingriffsfläche umzusetzen. Für die Überplanung des Kleingewässers im Plangebiet B ist zudem im Rahmen eines funktionalen Ausgleiches die Neuanlage eines Kleingewässers nachzuweisen. Diese Maßnahmen sind vollständig bei der Ausgestaltung der noch nachzuweisenden externen Kompensationsfläche mit zu berücksichtigen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend der nebenstehenden Anforderungen umgesetzt.
Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche sowie die Waldersatzfläche ist rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Geltungsbereich, Eigentum oder städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Lage der Fläche ist parzellen- scharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vor-gesehenen Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes ihrer Umsetzung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben und gegebenenfalls festzusetzen.	Der Anregung wird gefolgt. Die erforderlichen Kompensationsflächen werden bis zur öffentlichen Auslegung in den Planunterlagen ergänzt.
<u>Wasserwirtschaft</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass in der Begründung die Regelung des Oberflächenwasserabflusses konkret aufzuzeigen ist. Für die festgesetzten Flächen für die Regenrückhaltung sind die dafür erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse einzuholen. Hierbei ist die bisherige Nutzung – Teiche – zu berücksichtigen. Für den bestehenden Teich gab es eine Genehmigung zum Entschlammen und Vertiefen aus dem Jahr 2019. Insbesondere für die Rückhaltung in dem Teilbereich A, in dem auch Gewerbe zulässig ist, ist dies bei der Rückhaltung zu berücksichtigen, sodass eine Vermischung und Ableitung von Grundwasser ausgeschlossen werden kann. Für	Die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge werden unter Abstimmung mit der Hase-Wasseracht rechtzeitig im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta gestellt. Entsprechende Oberflächenentwässerungskonzepte werden derzeit erarbeitet und bis zur öffentlichen Auslegung in die vorliegende Planung eingestellt.

die gedrosselte Einleitung in das Gewässer III. Ordnung Nr. 16/52 ist die hydraulische Machbarkeit nachzuweisen. Die Einleitung kann nur in Abstimmung mit der Hase-Wasseracht erlaubt werden.	
Die Planstraße zum Teilbereich B hat keinen ausreichenden Abstand zum Gewässer III. Ordnung Nr. 16/52, hier ist eine technisch sinnvolle und ökologische Lösung zu finden. Sollten Teilbereiche des Gewässers verrohrt oder verlegt werden müssen, so ist hierfür ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren vor Bau- beginn durchzuführen und abzuschließen. Für die Verfüllung von Teichen – auch bei Teilbereichen – ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen (für den Teich im Teilbereich B liegt bereits seit 2020 ein Antrag vor, allerdings sind da die erforderlichen Unterlagen nicht vorgelegt worden).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Bebauungsplan Nr. 189 festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB beinhaltet neben der Fahrbahn auch die Nebenanlagen. Im Zuge der verbindlichen Ausbauplanung wird gewährleistet, dass die Fahrbahn einen ausreichenden Abstand zum Gewässer III. Ordnung Nr. 16/52 einhält.
<u>Immissionsschutz</u> Auf die im Plangebiet gegebenen Geruchsimmissionen wurde in der Begründung nicht eingegangen. Der Einfluss der Kläranlage und des benachbarten Vorklärbeckens ist zu berücksichtigen.	Die im Nahbereich des Plangebietes vorhandene ehemalige Kläranlage wird heute nur noch als überlauf Speicher genutzt, weshalb von hier keine unzumutbaren Emissionen mehr ausgehen, die die Nutzung der vorliegenden Wohn- und Mischgebietsflächen beeinträchtigen.
<u>Hinweis:</u> Ich weise darauf hin, dass Wendeanlagen im Teilbereich B mit einem Durchmesser kleiner 18 m aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen mit 3-achsigen Müll-sammelfahrzeugen nicht befahren werden dürfen. Im Planentwurf endet die Planstraße ohne Wendemöglichkeit. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollten Käufer entsprechender Grundstücke bereits vor Vertragsabschluss darauf hingewiesen werden, dass die Abfallgefäße, sowie die Wertstoffsäcke nicht direkt vor dem Grundstück abgeholt werden. Es ist ein Sammelplatz auszuweisen, der von einem Müllsammelfahrzeug angefahren werden kann.	Im Zuge der weiteren Planungen wird die Wendeanlage am Ende der Planstraße mit einem Durchmesser von 20,00m festgesetzt.
<u>Planentwurf</u> Im Teilbereich A des Plangebietes soll entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine Anpflanzfläche und im westlichen Plangebiet eine Maßnahmenfläche festgesetzt worden sein (vgl. Umweltbericht: 1). Diese Festsetzungen fehlen jedoch im Planent-	Die angesprochenen Festsetzungen aus dem Umweltbericht entsprechen einem früheren Stand, der aber nach Abstimmung mit allen beteiligten Akteuren geändert wurde. Der Umweltbericht wird dahingehend überarbeitet.

wurf und in der Bilanzierung.	
Bei einem Luftbildabgleich sowie einem Abgleich mit dem Digitalen Höhenmodell (DGM) wird deutlich, dass die in die Eingriffsbilanzierung bei der Bewertung des Ist-Zustandes des Plangebietes B eingestellten Flächenansatz für die in diesem Plangebiet vorhandenen Waldfläche nicht korrekt ist. In die Bilanzierung des Bestandes wird die Waldfläche mit eine Gesamtgröße von 2.900 m² eingestellt. Ein Abgleich mit dem Luftbild zeigt, dass die gesamte Waldfläche eine Größe von ca. 3.500 m² besitzt. Die Flächenansätze sind zu korrigieren.	Gemäß der amtlichen Plangrundlage hat die gesamte Fläche eine Größe von 3.950 m² (Lichtung und Gewässer miteingeschlossen). Die bilanzierte Waldfläche gibt die tatsächliche Größe des Biotoptyps wieder. Eine abschließende Festlegung der Flächengröße erfolgt anhand des Waldgutachtens, dass derzeit noch erstellt wird.

Nr. 2, Hase-Wasseracht, Bahnhofstr. 2, 49632 Essen-Oldenburg **mit Schreiben vom** 02.08.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
Entlang des geplanten Gebiets verläuft das Verbandsgewässer III. Ordnung 16/52. Aus Sicht der Hase-Wasseracht bestehen keine Bedenken zur geplanten Maßnahme sofern Folgendes berücksichtigt wird:	
1. Der Gewässerräumstreifen ist gem. Satzung der HWA frei von jeglicher Bebauung. Zaunanlagen und Bepflanzungen sind ebenfalls unzulässig. Die maschinelle Gewässerpflege muss jederzeit gewährleistet sein. Aus der Erfahrung heraus empfehlen wir, dass die Räumstreifen in öffentlicher Hand verbleiben sollte. Nur so ist langfristig eine Fremdnutzung zu verhindern.	Die textliche Festsetzung zum Gewässerräumstreifen wird um die nebenstehenden „Zaunanlagen“ ergänzt.
2. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist nachzuweisen.	Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird rechtzeitig zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingearbeitet.
3. Der Abfluss ist auf den natürlichen Abfluss nicht versiegelter Flächen zu drosseln. Feinsedimente und Schwimmstoffe sind fachgerecht zurückzuhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
Hinweis: Sollte Kompensationsbedarf für das B-Plan Gebiet bestehen, so könnte man diesen durch ökologische Aufwertungen von Verbandsgewässern der Hase-Wasseracht decken. Der Flächenbedarf von Kompensationsmaßnahmen an und in Gewässern fällt in der Regel deutlich geringer aus als im Vergleich zu „herkömmlichen“ Kompensationsmaßnahmen. Bei Bedarf	

sprechen Sie uns gerne an.	

Nr. 3, LBEG-Landesamt f. Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 19.08.2022

Stellungnahme:	Prüfung:
in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: **Bergbau: West** Durch das Plangebiet verläuft eine Erdölleitung. Diese ist bereits in der Planzeichnung aufgeführt. Betreiber dieser Erdölleitung ist die ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Vahrenwalder Str.238, 30179 Hannover. Für diese Erdölleitung gelten Schutzstreifen, die nicht bebaut werden dürfen. Ich bitte Sie, den vorgenannten Betreiber der Erdölleitung, soweit noch nicht erfolgt, an Ihrem Verfahren zu beteiligen, der Ihnen einen Übersichtsplan mit den eingezeichneten Schutzstreifen übersenden wird.	
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 in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.	Der Betreiber der nebenstehenden Erdölleitung wurde bereits am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme zur entsprechenden Leitung abgegeben. Angrenzend an die angesprochene Leitung wird eine vorhandene Wallhecke nachrichtlich übernommen. Diese muss als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts erhalten werden. Eine Bebauung der angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 wird dadurch ausgeschlossen. Im westlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet wird die Baugrenze in einem Abstand von 5,00m zur Straße festgesetzt, in der sich die Leitung befindet. Textlich wird festgesetzt, dass hierin keine Nebenanlage zulässig sind. So wird der Schutzstreifen auch in diesem Bereich berücksichtigt.
Objektname | **Betreiber** | **Leitungstyp** | **Leitungsstatus** Welpe-Hemmelte/DN 168,0x7,3 mm | MEEG Mobil Erdgas-Erdöl GmbH | Energetische oder nichtenergetische Leitung | (nicht angegeben)	
Hinweise: Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Bau-	

maßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	
Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.	
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	

Nr. 4, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Gertrudenstr. 22, 26121 Oldenburg **mit Schreiben vom** 19.07.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:

Meine Prüfung hat ergeben, dass im Sinne des § 2 NWaldLG, in der neusten Fassung vom 11.11.2020, Wald direkt betroffen ist. Hierbei handelt es sich um eine Fläche mit Regenrückhaltebecken, westlich der Hofanlage. Die zunächst schematische Ermittlung der Flächengrößen ergab eine Quadratmeterzahl von ca. 4.160 (Richtwert).	
Dieses Waldstück müsste, im Falle einer Überbauung, mindestens im Verhältnis 1:1 und möglichst in der unmittelbaren Nähe zum betroffenen Naturraum ausgeglichen werden. Sollte die Waldfläche mit Rückhaltebecken erhalten bleiben, ist aus Sicherheitsgründen zu den baulichen Anlagen im Planungsbereich ein Mindestabstand von 30 m (eine durchschnittliche Baumlänge) zum Wald einzuhalten.	Die angesprochene Waldfläche wird nicht in die vorliegende Planung übernommen. Das anzusetzende Kompensationsverhältnis wird im Rahmen eines forst-fachkundlichen Gutachtens bestimmt. Geeignete Kompensationsflächen werden zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingestellt.
Aus planerischen und/oder bautechnischen Gründen ist dies nicht immer möglich. In diesem Fall sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen, durch herabstürzende Äste bzw. Bäume etc., freigestellt werden. Ggf. kann im Vorfeld auch eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssicherungspflicht hergestellt werden.	Die gesamte Waldfläche wird überplant daher ist eine solche Regelung hier obsolet.
Bei Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Ersatzaufforstungen), Fragen der Waldbewertung und der Kompensationswertermittlung sollte das Forstamt Weser-Ems beratend hinzugezogen werden. Ansonsten bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.	

Nr. 5, LGLN-Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstr. 19, 30519 Hannover **mit Schreiben vom** 11.08.2022	
<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. Sofern in meinen anliegenden Aus-	

führungen 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/kampfmitt elbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Nieder-sachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) **Fläche A** Empfehlung: Luftbildauswertung *Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. *Luftbildauswertung:* Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.	Eine Luftbildauswertung wurde bereits in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden in die vorliegende Planung eingearbeitet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. *Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt. *Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Empfehlung: Kein Handlungsbedarf **Fläche B** *Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. *Luftbildauswertung:* Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. *Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt. *Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt. *Belastung:* Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.	

Nr. 6, Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück **mit Schreiben vom** 18.08.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungs-berechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesi-	Die Deutsche Telekom wird rechtszeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen beteiligt

cherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach §78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.	

Nr. 7, ExxonMobilProduction Deutschland GmbH, Vahrenwalder Str. 238, 30179 Hannover **mit Schreiben vom** 13.07.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG} und den Tochtergesellschaften wahr.	Die Stellungnahme der Exxon Mobil Production Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.
Von dem hier angezeigten Vorhaben sind Betriebsanlagen der o.g. Gesellschaften in unmittelbarer Nähe betroffen. Details hierzu können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen	
Wir weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen. Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf der u. g. BEB/MEEG-Anlage(n) sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der EMPG bestätigt werden.	
Wir machen darauf aufmerksam, dass sämtliche durch die Maßnahme entstehenden Kosten für Sicherungsmaßnahmen,	

technische Anpassungen, Umbaumaßnahmen u.Ä. an unseren Anlagen vom Verursacher der Maßnahme zu tragen sind.	
Der gesamte Schutzstreifen unserer Leitung(en) ist gem. dem geltenden technischen Regelwerk als Bauverbotszone definiert bzw. auszuweisen, so dass zur Gewährleistung der Sicherheit der Leitung(en) und zu eventuell erforderlichen Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten eine jederzeitige Erreichbarkeit der Leitung(en), auch mit Maschineneinsatz, gewährleistet ist.	Angrenzend an die angesprochene Leitung wird eine vorhandene Wallhecke nachrichtlich übernommen. Diese muss als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts erhalten werden. Eine Bebauung der angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 wird dadurch ausgeschlossen. Im westlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet wird die Baugrenze in einem Abstand von 5,00m zur Straße festgesetzt, in der sich die Leitung befindet. Textlich wird festgesetzt, dass hierin keine Nebenanlage zulässig sind. So wird der Schutzstreifen auch in diesem Bereich berücksichtigt.
Im Schutzstreifenbereich besteht des Weiteren auch ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt u.a. auch das Anpflanzen oder aufwachsen lassen von Bäumen und Sträuchern, sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen.	
Die geplante Maßnahme befindet sich in unmittelbarer Nähe unserer Produktionsanlage(n). Wir möchten Sie daher aus Sicherheits- und Planungsgründen bitten, sich rechtzeitig mit dem zuständigen Überwachungs-betrieb in Verbindung zu setzen, um ein mögliches Gefährdungspotenzial-auszuschließen.	
Die Schutzanweisungen fügen wir mit der Bitte um Beachtung, auch durch die bauausführende Firma, bei. Sie sind auf der Baustelle zusammen mit den Plänen vorzuhalten	
Tiefbau- und Dränagearbeiten mit Maschineneinsatz im Schutzstreifen der Leitung(en) müssen von unserem zuständigen Überwachungsbetrieb ständig beaufsichtigt werden.	
Wir bitten Sie, uns bei den weiteren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung. Unsere heutige Stellungnahme bezieht sich auf den derzeitigen Planungsstand. Laufende Baumaßnahmen sowie zukünftige Planungen sind in dieser Stellungnahme nicht enthalten. Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Antwort auf diese Email. Sollten Sie Ihre Anfrage über BIL-	

Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche- gestellt haben, ist dies nicht notwendig	

Nr. 8, Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 1- 5	
Stellungnahme:	Prüfung:
Daher erhebe ich aus folgenden Gründen Einwände gegen die Bauleitplanung in der derzeitigen Fassung:	
Einwände gegen die Lage der Erschließung Eine Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 189, Teilbereich B über den Grünen Weg/Suings Hof lehne ich aus folgenden Gründen ab:	
1. Das bestehende Regenrückhaltebecken würde in seiner jetzigen Form verändert und ein Teil der geschützten Wallhecke in diesem Bereich entfernt werden.	Die Fläche, auf der sich das Regenrückhaltebecken befindet, wird durch die Erweiterung der Straße „Bei Suings Hof“ nur geringfügig überplant, so dass Auswirkungen auf das Becken selber nicht hervorgerufen werden. Die Wallhecke, die für die Anlage der Erschließungsstraße überplant wird, wird in Form einer Wallheckenkompensation ausgeglichen.
2. Ein Teil des Baches müsste verrohrt/ verlegt/verfüllt werden. Ob bzw. inwieweit dieses Vorgehen mit dem WHG / NWG vereinbar sein soll, bitte ich mir darzulegen, insbesondere auch in Form der Stellungnahme/ wasserrechtlicher Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta. Ich verweise diesbezüglich rein vorsorglich auf mein Auskunftsrecht nach Umweltinformationsgesetz (UIG).	Die Erschließung der Teilfläche B über die Straße „Bei Suings Hof“ ist so geplant, dass eine Verrohrung des Gewässers III. Ordnung nicht notwendig ist. Im Rahmen der Ausführungsplanung zum Straßenbau wird der Gewässerschutz berücksichtigt, um keine negativen Auswirkungen auf den vorhandenen Graben hervorzurufen.
3. Die zusätzliche Lärm- und Fahrzeugbelastung, erst durch Baufahrzeuge (für die Erschließung und die anschließende Bebauung) und dann dauerhaft durch die Anzahl an Wohneinheiten/Bewohnern mit PKW. Aufgrund der aktuellen Lage im Bausektor (Baupreisentwicklung, Kostensteigerungen, Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Baustoffen und Materialien sowie dem schon bestehenden und zukünftig noch steigenden Fachkräftemangels) ist davon auszugehen, dass sich Bauzeiten deutlich über das übliche Maß hinaus verlängern werden. Eine Verlegung der Erschließung des	Die vorliegende Planung sieht in der Teilfläche B im Mischgebiet den Bau von Wohn- und Geschäftshäusern vor, die voraussichtlich von der Hagen- Ringstraße erschlossen werden. Im hierin festgesetzten Wohngebiet ist der Bau eines Wohnhauses geplant, so dass durch die Erschließung dieser Fläche kaum zusätzlicher Verkehr zu erwarten ist. In der Teilfläche B sind 11 Einfamilien- und 10 Reihenhausgrundstücke geplant. Trotz der hierdurch hervorgerufenen Mehrverkehre handelt es sich bei der vorhandenen Straße sowie der geplanten Erweiterung weiterhin um eine reine Anliegerstraße, mit einer Verkehrsbelastung, die als zumutbar für die angrenzenden Anlieger einzustufen ist.

Teilbereiches B vom Siegeweg aus würde hier Sicherheit und Lärmreduktion für die bestehende Siedlung Grüner Weg/Bei Suings Hof bringen.	
4. Zusätzlicher Durchfahrtsverkehr bedeutet eine zusätzliche Gefährdung der Kinder der Siedlung und der Kinder auf dem Weg zu dem in unmittelbarer Nähe befindlichen Kindergarten St. Nepomuk/Von Aschebergstraße.	Es handelt sich um Anliegerverkehr und nicht um Durchfahrtsverkehr, da von der festgesetzten Planstraße kein Anschluss an weitere Straßen geplant ist. Aufgrund der geringfügigen Erhöhung der Anzahl der Wohngrundstücke und damit der Verkehrsbewegungen durch die vorliegende Planung ist nicht davon auszugehen, dass hierdurch eine gesteigerte Gefährdung der Anlieger und Passanten hervorgerufen wird.
5. Mögliche Straßenschäden durch intensivere Nutzung und Bauverkehr sind nicht auszuschließen. Möglich Reparaturen an den bestehenden Straßen Grüner Weg / Bei Suings Hof sind keinesfalls durch die Anwohner dieser Straßen zu tragen.	Ein Ausbau der Straßen Grüner Weg und Bei Suings Hof sind derzeit nicht vorgesehen. Aufgrund der geringfügigen Erhöhung der Anzahl der Wohngrundstücke und damit der Verkehrsbewegungen durch die vorliegende Planung ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer deutlich schnelleren Abnutzung der Verkehrsanlagen kommt.
6. Für den Teilbereich A fehlt eine Angabe, an welcher bzw. an wie vielen Stellen hier Zufahrten zum Gebiet möglich sind.	Die Zufahrt der Teilfläche A wird nicht konkret festgesetzt und im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.
7. Das RROP des Landkreises Vechta sieht langfristig Bereiche angrenzend an den Siegeweg als Entwicklungsflächen für Wohnbebauung vor. Laut Faunistischen Bericht zur Bebauungsplan Nr. 189 sind diese Flächen bereits mit untersucht und bewertet worden. Dies lässt den Rückschluss zu, dass hier bereits Konzepte über mögliche künftige Wohnbebauung seitens der Stadt entlang des Weiteren Verlaufes des Siegeweges entwickelt werden. Die Erschließung des südlichen Bereiches müsste zumindest für Teilbereiche entlang des Siegeweges verlaufen. Aus diesem Grund könnte konsequenter Weise auch das Teilgebiet B aus Bebauungsplan 189 über den Siegeweg erschlossen werden.	Eine Erschließung der Fläche B über den Siegeweg ist nicht vorgesehen.
Eine Wegeführung des Kraftwagenverkehrs über den Siegeweg/Westmark auf den Bokerner Damm minimiert darüber hinaus eine weitere Belastung der Verkehrssituation vor dem Kindergarten St. Nepomuk/Einmündung Buddenkäm-	Der Ausbau des Siegeweges / Westmark zu einer Umleitungsstrecke zur Entlastung der Hagen- Ringstraße ist nicht vorgesehen.

pe auf die Rombergstraße.	
Daher fordere ich die Anlage eines Fuß- und Fahrradweges zwischen dem Teilbereich B des Bebauungsplans 189 und Bei Suings Hof statt der Straße und die Straßenführung über den Siegeweg.	
Einwände gegen fehlende Schutzbereiche entlang der Wallhecken Für den Bebauungsplan 140 ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.1 geregelt, dass im Abstand von 5,0 m zu Wallhecken ein absolutes Versiegelungsverbot besteht. Zitat: „in einem Abstandsbereich von 5,0 m zu den geschützten Wallhecken sind Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sowie jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig." Im zeichnerischen Bebauungsplan 189 fehlen gleichlautende Passagen bzw. Versiegelungsverbote von ebenfalls 5,0 m zu der gleichen Wallhecke. Ich erwarte hier eine Gleichbehandlung der B-Plan-Gebiete 140 und 189 einerseits für die Grundstückseigentümer und andererseits auch für die von beiden B-Plänen betroffene besonders geschützte Wallhecke bzw. auch als Habitat für die Fledermäuse. Dieser Kommentar findet sich in der Begründung unter Punkt 5.10, sollte jedoch in die graphische Darstellung des B-Plans aufgenommen werden.	Im Bebauungsplan Nr. 189 werden angrenzend an die zu erhaltenden Wallhecken entsprechende Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Diese sind als halbruderale Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art sind hierin unzulässig. In der Planzeichnung werden diese als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Darüber hinaus wird – in Anlehnung an die Stellungnahme des Landkreises Vechta – eine Festsetzung ergänzt, die beinhaltet, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig ist.
Darüber hinaus ist die Wallhecke im südlichen und östlichen Bereich des Teilbereichs B nur mit 3 m angegeben. In östlicher Richtung ist die bestehende Wallhecke auf dem B-Plan 140 bereits 5 m breit und wird jetzt laut B-Plan 189 um weitere 2 m ergänzt, weist somit eine Breite von 7 m auf. Ich bezweifele, dass eine 3 m Wallhecke im südlichen und östlichen Bereich des Teilgebiets B eine ausreichende Breite hat, um den bestehenden Baumbestand zu schützen. Hier fordere ich eine Anpassung der Wallheckenbreite auf mindestens 5 m mit dem entsprechenden Schutzbereich von weiteren 5 m wie in der Begründung für den Bebau-	Die Festsetzung der Wallhecken erfolgte ausschließlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und entsprechend der amtlichen Vermessungsgrundlage in die diese topographisch aufgenommen wurden. Eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die als Wallheckenschutzstreifen zu entwickeln ist, war mit einer Breite von 5 m bereits Bestandteil der Planunterlagen.

ungsplan 189 angegeben.	
Einwände gegen die angedachten Verdichtungskriterien und die Anzahl möglicher Wohneinheiten Vorab ist für den Teilbereich B nicht eindeutig geklärt, auf welche Flächen sich die Angaben beziehen, da nur für den westlichen Bereich eine genaue Zuordnung zu Teilbereich B angegeben ist. Der südliche Plan ist durch die Wegeführung eines Fahrrad-/Fußweges abgetrennt und nicht genauer bezeichnet.	Eine nicht überbaubare Fläche sowie ein Geh-, Fahr -und Leitungsrecht löst keine Begrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung aus. Im Zuge des Weiteren Verfahrens erfolgt eine Unterscheidung zwischen WA1 für den nördlichen und WA2 für den südlichen Teil der Fläche B.
Als das Verdichtungskonzept am 19.12.2016 in Kraft trat, war der Bebauungsplan Nr. 140 vom 26.03.2015 gerade einmal 1,75 Jahre rechtskräftig. Zu diesem Zeitpunkt waren pro Grundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die meisten Bauanträge/Genehmigungsplanungen im Gebiet des B-Plans Nr. 140 sind vor dem Verdichtungskonzept beantragt bzw. begonnen worden.	
Durch das nachträgliche Verdichtungskonzept würde sich theoretisch die Anzahl der Wohneinheiten (WE) im Baugebiet Nr. 140 erhöhen können (pro 200m² Grundstück eine Wohneinheit). Realistisch wird dies aber frühestens in den nächsten 30 -40 Jahren passieren, da vermutlich niemand sein kürzlich fertiggestelltes Wohneigentum an die neuen Verdichtungsmöglichkeiten anpassen würde. Eine Verdichtung wird hier auf lange Sicht nicht stattfinden (können). Eine Verdichtung au 1 WE je 200 m² über die gesamte geplante Fläche des Bebauungsplan 189 würde die dörfliche Struktur des bestehenden Wohngebietes zunichtemachen. Daher fordere ich eine genauere Beplanung mit einer Festlegung der Bereiche zur Erstellung von Einfamilien-/ Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern und Festlegung einer Grundstücksmindest-größe und Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück analog zum Bebauungsplan 140.	Im Bebauungsplan Nr. 189 wird für das WA1 festgesetzt, dass je 200 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist, und je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten. Die absolute Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird demnach auch auf zwei begrenzt, egal wie groß das Grundstück ist. Zusätzlich wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken des WA1 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Eine zu starke Verdichtung wird hierdurch verhindert. Zur weiteren Einschränkung der Wohneinheiten wird für das WA2, in dem ausschließlich Hausgruppen, also Reihenhäuser, zulässig sind festgesetzt, dass je Reihenhauseinheit maximal eine Wohneinheit zulässig ist.
Einwände gegen die Grundflächenzahl (GRZ) Im B-Plan 189 dürfen bis zu 200 % mehr Grundstücksfläche mit Wohnbebauung versiegelt werden (GRZ I 0,4) als in den direkt angrenzenden Bereichen	Die GRZ im WA1 wird zukünftig auf 0,3 reduziert. Im WA2 wird weiterhin eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um die kleineren Reihenhausgrundstücke optimal bebauen zu können.

WA6 (GRZ I 0,2), WA3 (GRZ I 0,3) und WA4 (GRZ I 0,3) aus B-Plan 140.	
Im B-Plan 189 dürfen bis zu 200 mehr Grundfläche mit Wohnbebauung, Nebenanlagen und Pflasterungen versiegelt werden (GRZ II 0,6 laut Umweltbericht, 0,5 laut Begründung – hier ist nicht eindeutig, welcher Faktor gelten soll) als in dem direkt angrenzenden Bereichen WA6 (GRZ II 0,3), WA3 (GRZ II 0,45) und WA4 (GRZ II 0,45) aus B-Plan 140.	Im Bebauungsplan Nr. 189 wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl im WA1 durch Anlagen gem. §19 (4) BauNVO maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden darf. Im WA2 ist weiterhin eine Überschreitung um 50% zulässig, um die kleineren Reihenhausgrundstücke optimal ausnutzen zu können.
Hier fordere ich eine Gleichbehandlung beider B-Plan-Gebiete insbesondere auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Klima- und Wasserproblematik, die Versiegelung der Flächen zu minimieren bzw. auf ein Minimum zu begrenzen.	
Die überproportionale Versiegelung im B-Plan 189 steht darüber hinaus in Sachen Regenrückhaltung auch in einem Missverhältnis zum B-Plan 140 für Bei Suings Hof (GRZ 0,3). So ist das geplante Rückhaltebecken im B-Plan 189 Teil B kleiner als im B-Plan 140 für die Fläche Bei Suings Hof, obwohl dort mehr Fläche versiegelt werden soll. Ich fordere hier eine Erläuterung, wie sich die Fläche für das geplante Regenrückhaltebecken errechnet.	Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde zur Ermittlung der notwendigen Rückhaltefläche ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, dass zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt wird.
Einwände gegen die nicht vorhandene Geschossflächenzahl (GFZ) Bereich B Ohne die Festsetzung einer GFZ im B-Plan 189 Teilbereich B übersteigt das Maß einer möglichen Bebauung die vorhandenen angrenzenden Gebiete um ein Vielfaches, nämlich um bis zu 267 %. So wäre hier bei einer GRZ von 0,4 und zwei möglichen Vollgeschossen eine GFZ von 0,8 realisierbar. Ich erwarte hier die Festsetzung einer GFZ von max. 0,5.	Im Bebauungsplan Nr. 189 wird die zulässige GFZ für die Flächen des WA1 auf 0,4 begrenzt.
Einwände gegen die zu hohe Geschossflächenzahl (GFZ) für MI1 und MI2 Die Festsetzung einer GFZ von 0,8 im B-Plan 189 Teilbereich (MI1 und MI2) übersteigt deutlich das Maß der angrenzenden Bebauung im B-Plan 140, im B-Plan 95 (Vorgaben hier: GFZ 0,5 - Traufhöhe max. 4,5 m und Firsthöhe max. 9,0 m) und dem Dorfgebiet B-Plan 44 (Hagen-Ringstraße). Auch hier wäre eine maßvollere Festsetzung der GFZ erforderlich.	Im Zuge der weiteren Planungen wird ausschließlich der östliche Teil der Fläche A als Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der direkten Lage an der Straße und der geplanten Nutzung wird hier an der Festsetzung einer GFZ von 0,8 festgehalten. Der östliche Teil des Geltungsbereiches wird zukünftig als WA1 festgesetzt, so dass auch hier die GFZ auf 0,4 begrenzt wird.
Einwände gegen die Festung einer First-	Die festgesetzten Höhen im WA1 werden im

<table>
<tr>
<td>höhe von ≤ 10,5 m und eine nicht vorhandene Festsetzung von Traufhöhen
Warum ist eine Firsthöhe von ≤ 10,5 m und keine Traufhöhe angegeben (darüber hinaus gibt es innerhalb des Planes unterschiedliche Angaben, so wird in der Legende die Firsthöhe von ≤ 9,5 angegeben)? Das Baugebiet liegt noch weiter im Außenbereich als das Baugebiet 189 und dort gelten weniger Bauvorschriften?</td>
<td>Zuge der weiteren Planung angepasst. Die Höhe wurde auf eine Traufhöhe von 3,50 bis 6,50 und einer Firsthöhe von maximal 9,75 m festgesetzt. Im festgesetzten Mischgebiet an der Hagen- Ringstraße erfolgt weiterhin keine Beschränkung der Höhen, um der hier geplanten Nutzungsmischung aus Wohnen, kleinteiligem Gewerbe und Dienstleistung den erforderlichen Spielraum einzuräumen. Im WA2 wird die Gebäudehöhe maximal 10,50 m festgesetzt, damit in den hier geplanten Reihenhäusern auch auf kleiner Grundstücksfläche eine ausreichende Wohnfläche gebaut werden kann</td>
</tr>
<tr>
<td>
<table>
<tr><th>Bebauungsplan</th><th>Firsthöhe</th><th>Traufhöhe</th></tr>
<tr><td>95</td><td>9,0m</td><td>4,5m</td></tr>
<tr><td>140</td><td>9,5m</td><td>4,0-6,5m</td></tr>
<tr><td>189 – Bereich B/A (MI 1)</td><td>≤ 10,5 m</td><td>-</td></tr>
<tr><td>189 – Bereich A (MI 2)</td><td>Ohne Begrenzung</td><td>-</td></tr>
</table>
</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 189 wird angegeben: „Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, wird innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohnbereiche (WA) sowie der Mischgebiete (MI1 und MI 2) die Höhe baulicher Anlagen ergänzend durch die Festsetzung einer Firsthöhe von FH ≤ 10,50 m ergänzt. Dies geschieht ebenfalls in enger Anlehnung an die im Umfeld bereits entwickelten Wohngebiete.“

Für die unmittelbar an den Teilbereich B angrenzenden WA gilt jedoch bereits eine festgesetzte Firsthöhe von ≤ 9,5 m, für das Wohngebiet B-Plan 95 „Grüner Weg" 9,0 m. Hier fordere ich eine Anpassung des B-Plan 189 an die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete mit Vorgabe einer Firsthöhe von ≤ 9,5 m und einer Traufhöhe von 4,5 – 6,5 m.</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Es sollte ein Hinweis aufgenommen werden, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn-, Aufenthalts- und Büroräume sowie Außenwohnbereiche (z. B. Dachterrassen und Balkone) zulässig sind.</td>
<td>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nicht gefolgt. Damit bei einem Gebäude mit Satteldach die Möglichkeit bestehen bleibt den Bodenraum als Wohnfläche zu nutzen. Durch die getroffenen gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine ortsbildtypische verträgliche Bebauung analog zu den Gebäuden im bestehenden Baugebiet „Bei Suings Hof“ gewährleistet.</td>
</tr>
</table>

Darüber hinaus wird für den Teilbereich MI 2 keine Festsetzung der Firsthöhe angegeben mit der Begründung, dem Bauherrn einen größeren Entwicklungsspielraum zu ermöglichen. Dies berücksichtigt jedoch nicht die Eingliederung der Objekte in das umliegende Wohngebiet, das aus Einfamilienhäusern besteht.	Im MI1, das direkt angrenzend an die Hagen-Ringstraße festgesetzt wird, soll weiterhin keine Beschränkung der baulichen Höhen erfolgen. Die Festsetzung en für diese Fläche werden analog zum Bebauungsplan Nr. 44 getroffen, in dem die Flächen westlich und östlich der Hagen- Ringstraße als Mischgebiete festgesetzt werden und in dessen Geltungsbereich sich die Fläche heute bereits befindet.
Gleiches gilt für die fehlende Eingrenzung einer maximalen Gebäudelänge im B- Plan 189. Hierzu ist in der Begründung das Ziel, den Planern „einen möglichst großen Spielraum einzuräumen". Eine Gebäudelänge von möglichen 50,00 m (so lt. 5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen) in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem aus Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bestehendem Wohngebiet des B-Plan 140 Höhe Bei Suings Hof und B-Plan 95 Grüner Weg würde das dörfliche Konzept zerstören und wird daher abgelehnt. Eine „nachhaltige Ortsentwicklung (die sich) verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügt" ist durch eine solche Option der Bebauung nicht gegeben. Hier fordere ich eine Begrenzung auf maximal 30 m Gebäudelänge.	Die Festsetzung einer offenen Bauweise (o), in der Gebäude bis zu einer Länge von 50,00m zulässig sind, orientiert sich an der Festsetzung des WA4 aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 140.
Allgemeine Einwände bzw. Fragestellungen - Wie ist die Parkplatzsituation vor allem bei den geplanten Grundstücken zum Siegeweg geplant? Hier lässt sich auf dem B-Plan 189 keine Zuwegung zu den einzelnen Grundstücken erkennen.	Die Parkplätze und Zufahrten werden privatrechtlich auf den entsprechenden Grundstücken geregelt. Dies wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sein.
- Es sind keine Lärmschutzhinweise gegeben. Ein Lärmschutz Richtung Bokerner Damm ist nicht gegeben bei Straßenführung an dem Brandkanal.	Ein Lärmschutz in Richtung Bokerner Damm ist nicht notwendig, da vom Bokener Damm keine Verkehrslärmbelastung auf das Plangebiet einwirkt.
- Umweltbericht Seite 47 – Festlegungen zur Kompensation: Wo und wie diese Kompensation aussieht ist nicht ersichtlich.	Die erforderlichen Kompensationsflächen werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.
- Laut Faunistischem Gutachten weist der Teich im B -Plan 189 Vorkommen der besonders ge-	Der Gartenteich, für den ein Vorkommen des Kammmolchs nachgewiesen wurde, befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des vor-

schützten Art Kammmolch auf. Hier sollte der Erhalt der Population im Vordergrund stehen und nicht die Umsiedlung, mit dem Ziel den Teich zu verfüllen. Ob bzw. inwieweit dieses Vorgehen mit dem BNatschG vereinbar sein soll, bitte ich mir darzulegen, insbesondere auch in Form der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta. Ich verweise diesbezüglich rein vorsorglich auf mein Auskunftsrecht nach Umweltinformationsgesetz.	liegenden Bebauungsplanes (vgl. dazu Faunistisches Gutachten: Baugebiet „Hagen“ Stadt Vechta).
Ich bitte um Eingangsbestätigung meiner Einwendungen sowie um aktive Beteiligung meinerseits an der Bauleitplanung in Form der Aufstellung, Änderung und Abwägung meiner Einwände bezüglich der Bebauungspläne 140 und 189.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 9, Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 6 **mit Schreiben vom** 18.08.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
Als Anwohner der Siedlung -Bei Suings Hof- legen wir einen Einspruch gegen den Bebauungsplan 189, Punkt 6.0 ein.	
Die Erschließung des Plangebietes sollte über die Straßen "Bokener Damm - Westmark - Siegeweg" und nicht über die Straßen "Hagener Ringstraße - Bei Suings Hof" erfolgen.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Erschließung der künftigen Bauflächen erfolgt aufgrund der vorhandenen Infrastruktur weiterhin über die Hagen- Ringstraße sowie der Straßen Grüner Weg und Bei Suings Hof.
Rechts und links vom Siegeweg werden die zukünftigen Baugebiete doch sehr wahrscheinlich auch über "Bokener Damm - Westmark - Siegeweg" erschlossen.	Die Planungen am Siegeweg sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.
Hier im "Suings Hof" leben mittlerweile sehr viele Kinder, die durch die immense Anzahl an Baufahrzeugen einer großen Gefahr ausgesetzt werden. Entlang der von mir vorgeschlagenen Zufahrt hingegen, befinden sich nur begrenzt direkte Anwohner, die sich durch die Baufahrzeuge gestört bzw. in Gefahr befinden.	

Beschluss:

„Nach Prüfung der während der 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 des Bebauungsplanes Nr. 189 „Wohnge-

biet bei Suingshof“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt.

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

Anlagen
BPlan -189 Planzeichnung