Protokoll

Gremium	**Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen**
Sitzung am	Dienstag, den 29.11.2022
Sitzungsort, Raum	Burgstraße 6, 49377 Vechta Ratssaal im Rathaus
Sitzungsbeginn	18:00 Uhr
Sitzungsende	20:23 Uhr

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den nachfolgenden Beschlüssen.

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Ausschussvorsitzender: gez. Büssing

Bürgermeister: gez. Kater

Protokollführerin: gez. Averdam

Teilnehmerverzeichnis

Name, Vorname	Funktion Bemerkung

Stimmberechtigte Mitglieder:

Büssing, Boris	Vorsitzender, ohne TOP 6
Bröker, Jana	Stellv. Vorsitzender bei TOP 6
Dödtmann, Josef	
Frilling, Thomas	
Frye, Jens	ohne TOP 6
Hermes, Marion	
Hölzen, Frank	
Kalkhoff, Simon	
Lammerding, Frank, Dr.	
Moormann, Michael	
Schmedes, Florian	
Schwarting, Bernhard	
Thomann, Tobias	
Wehry, Felix	
Wilking, Annette	

Gäste:

Herr Bunje	Regionalplan & uvp
Herr Chowanietz	Presse
Frau Geelhaar	Diekmann & Mosebach
Frau Stasch	Diekmann & Mosebach
Stelker	Regionalplan & uvp

Von der Verwaltung:

Kater, Kristian	Bürgermeister
Scharf, Christel	FBL III
Averdam, Renate	Protokollführerin
Heuser, Wolfgang	FDL 61
Ortland, Dirk	FD 61

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit, Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

2. Mitteilungen des Bürgermeisters

3. 103. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet bei Suings Hof“
   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
   61/247/2022

4. 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
   61/248/2022

5. Bebauungsplan Nr. 184 'Wohngebiet am Siegeweg' 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
   61/241/2022

6. 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
   61/240/2022

7. 108. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Sondergebiet für Photovoltaik Freiflächenanlage am Wasserwerk'
   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 ud 2 BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB
   61/243/2022

8. Bebauungsplan Nr. 193 'Sondergebiet für Photovoltaik Freiflächenanlage am Wasserwerk'
   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 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
   61/242/2022

9. Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Schweriner Straße“: Festlegung der Ausbauart
   66/244/2022

10. Ausbau der Gewerbestraße im Bereich des B-Planes 180 "Gewerbegebiet südlich des Balzweges"
66/245/2022

11. Einwohnerfragestunde

TOP 1

Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit, Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

Um 18:00 Uhr eröffnete der Vorsitzende Herr Boris Büssing die Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planung und Bauen. Er begrüßte die Mitglieder, die Vertreter der Verwaltung, die Presse und die Zuschauer im Ratssaal.

Alsdann wies der Ausschussvorsitzende Büssing darauf hin, dass es keine Änderungen oder Anträge zur Änderung der Tagesordnung gäbe und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Herr Thomann (Bündnis 90/ DIE GRÜNEN) erkundigte sich, warum bei der Einladung nicht an allen Bauleitplänen eine Begründung angeheftet sei. Laut FDL Heuser wird dieses zukünftig geändert.

TOP 2

Mitteilungen des Bürgermeisters

BGM Kater begrüßte alle Anwesenden im Sitzungssaal. Da es sehr viel im Bereich Planung und Bauen zu regeln sei, sei dieses eine zusätzliche Sitzung.

Er wies darauf hin, dass Ende Juni in Hannover die Novelle des niedersächsischen Klimagesetzes beschlossen worden sei. Damit gehe einher, dass in niedersächsischen Kommunen vorgesehen sei, dass bestimmte kommunale Pflichtaufgaben wie Klimaschutzkonzepte für die eigene Verwaltung, eine Pflicht zur Erstellung von Entsiegelungskatastern zur Klimafolgenanpassung oder auch die Pflicht für Mittel- und Oberzentren, bis zum 31.12.2026 eine kommunale Wärmeplanung zu erstellen. Jedes Mittel- und Oberzentrum sei verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2026 einen Wärmeplan zu erstellen.

Für die Ersterstellung des Wärmeplans gäbe es in den Jahren 2024 bis 2026 jährlich Fördergelder in Höhe von 16.000 Euro zuzüglich 0,25 Euro pro Einwohner, also für Vechta ca. 73.000,00 € vom Land Niedersachsen. Für die Fortschreibung ab dem Jahr 2027 gäbe es jährlich einen Betrag in Höhe von 3.000 Euro zuzüglich 0,06 Euro je Einwohner.

Auf Grund der Dringlichkeit einer Wärmestrategie in Vechta soll die Wärmeplanung schon in 2023 umgesetzt werden. Dazu wurde bereits eine entsprechende Ausschreibung vorbereitet. Die Ausschreibung soll in den nächsten Tagen veröffentlicht werden, sodass mit Angeboten bis Weihnachten gerechnet werden kann und weiter eine Beauftragung im Januar 2023 angestrebt wird. Für dieses Vorhaben seien bereits 60.000 € im Haushaltsjahr 2023 berücksichtigt.

In Angelegenheit des Verwaltungsausschusses

Auf Vorschlag des Ausschussvorsitzenden wurden die Tagesordnungspunkte 3 und 4 gemeinsam beraten und einzeln abgestimmt.

TOP 3

103. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet bei Suings Hof“
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

FBL Scharf gab einen kurzen Überblick über die derzeit geplanten Wohngebiete in dem Gebiet Hagen. Es gäbe dabei zwei private Flächen, die unter TOP 3 und 4 vorgestellt würden und unter TOP 5 handele es sich um eine städtische Fläche. Es gäbe insgesamt Einwände aus der Öffentlichkeit und der unteren Naturschutzbehörde, die mit den dazugehörigen Abwägungsvorschlägen vorgestellt würden.

Alsdann erläuterte Frau Geelhaar vom Büro Diekmann & Mosebach die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen Stellungnahmen und die dazu erfolgten Abwägungsvorschläge. Speziell zu den Einwänden zum Thema Naturschutz übernahm Frau Stasch vom Büro D&M die Ausführungen dazu.

Es wurde im Anschluss umfangreich über die Stellungnahme des Landkreises Vechta diskutiert. Es wurde darauf verwiesen, dass aus Sicht des Landkreises Vechta die Bauleitplanung aus naturschutzfachlicher Sicht bedenklich sei. Von Seiten des Ausschusses gab es Bedenken, dass erneut Waldflächen für die Bauleitplanung weichen würden und es wurde sich nach Art und Umfang der Kompensation und den geplanten Regenrückhaltungsmaßnahmen erkundigt. Weiterhin gab es einen Hinweis, dass die Kompensation in einem Nachbarplan bislang noch nicht umgesetzt sei. Es wurde angeregt, dass in Hinblick auf die weiteren geplanten Wohngebiete doch zunächst genauer der tatsächliche Bedarf an Wohnbauflächen ermittelt werden solle, bevor ein weiteres Gebiet entwickelt würde. Klimaschutz sei aktuell ein sehr vorrangiges Ziel.

FBL Scharf erläuterte hierzu, dass westlich des Geltungsbereiches eine größere Regenrückhaltungsmaßnahme geplant sei und verwies darauf, dass die Ausgleichsflächen, wie in vielen Planverfahren üblich im weiteren Verfahrensschritt genannt werden würde. Es handele sich hier um eine Privatmaßnahme und die Kompensation könne auch auf Privatflächen erfolgen.

Zur Plandarstellung von Einzelbäumen und Schutzobjekten erklärte Frau Geelhaar, dass bewusst Wallhecken im Plan vorgesehen seien und damit auch Einzelbäume abgesichert wären. Diese müssten somit nicht einzeln festgesetzt werden.

BGM Kater verwies darauf, dass zwar aktuell die Lage im Baubereich angespannt sei, aber es sei eine vorausschauende Planung erforderlich. Es gäbe einen Bedarf an Bauflächen, verteilt auf das gesamte Stadtgebiet. Es gäbe zwischen dem Naturschutz und Bedarfsflächen an Bauplätzen immer ein gewisses Spannungsfeld, sodass dann entsprechend abgewogen werden müsse. Es hätte sich bereits eini-

ges bei dem Angebot an Wohnformen hin zu flächensparendem Bauen verändert (z.B. Reihenhäuser statt Einzelhäuser).

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

I. <u>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:</u>

Nr. 1, Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 31.08.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Zum Änderungsentwurf nehme ich wie folgt Stellung. <u>Städtebau</u> Die Grundstücke im Änderungsbereich sind weitestgehend unbebaut. Die gemischte Baufläche des Teilbereichs A umfasst lediglich Wohngebäude. Ein gleichrangiges Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen in der Gemischten Baufläche, welches dem Gebietscharakter entspricht, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben. Das städtebauliche Ziel einer tatsächlichen Durchmischung der Gemischten Baufläche mit Wohnen, Dienstleistung und kleinteiligem Gewerbe ist nachvollziehbar in der Begründung darzulegen (vgl. Begründung: 3).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren dahingehend geändert, dass der westliche Bereich der Teilfläche A zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt wird. Der östliche Teil des Geltungsbereiches, der im straßenseitigen Bereich bereits im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzt wird, wird geringfügig in Richtung Westen erweitert und in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Hier ist der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Praxisräumen geplant. Dies entspricht der im Mischgebiet geforderten Durchmischung aus Wohnen, Dienstleistung und kleinteiligem Gewerbe.
<u>Umweltschützende Belange</u> 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 Ele-	

mente 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 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Hinblick auf das Landschaftsbild und die Landschaftsstruktur werden die zu erwartenden Auswirkungen als weniger erheblich beurteilt 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 Umweltbericht: 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.	

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 forst-fachkundliches Gutachten der Begründung beizufügen. Hierbei obliegt die Ermittlung der Kompensationshöhen des Waldersatzes und die Beurteilung der Wertigkeiten der Waldfunktionen der vorliegenden Waldfläche fachkundigen Personen gem. § 15 Abs. 3 Satz 2 NWaldLG.	Dem Hinweis wird gefolgt. Ein entsprechendes forst-fachkundliches Gutachten wird erstellt und den Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung beigefügt.
Im Änderungsbereich des Teilbereiches B 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Änderungsbereich befindlichen Wallhecken wurden im Rahmen der Bestandserhebung der Biotoptypen erfasst und in der parallel dazu vorliegenden Bauleitplanung nahezu vollständig als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts dauerhaft gesichert. Überplante Abschnitte werden im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert. Zudem erfolgt im Bebauungsplan 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 im parallel hierzu aufgestellten Bebauungsplan 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 im Bebauungsplan 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. Die zukünftigen Grundstückseigen-

	tümer werden zudem auf die Wallhecken und ihre Schutzstreifen sowie die damit einhergehenden Nutzungseinschränkungen in diesem Bereich in den Grundstückskaufverträgen hingewiesen.
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 Änderungsbereich als Gehölzerhaltungsfläche gesichert, so sind für die Aufhebung des Schutzstatus externe Wallheckenneuanlagen im Flächen-verhältnis 1:1 ausreichend. Sollte hingegen eine Entfernung des gesamten Baum- u. Strauchbestandes erforderlich werden, so sind für Wallheckenneuanlagen Flächen im Verhältnis 1:2 vorzusehen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.
In diesem Zusammenhang verweise ich auf den Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz an die UNBs vom 14.02.2012. So- fern 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.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die zukünftigen Grundstückseigentümer werden auf die Wallhecken und ihre Schutzstreifen sowie die damit einhergehenden Nutzungseinschränkungen in diesem Bereich in den Grundstückskaufverträgen hingewiesen.
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.
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	Dem Hinweis wird gefolgt. Eine Begründung der zwingenden Überplanung der Wallheckenstrukturen für die vorliegende Planung wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingearbeitet.

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.	
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.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung wird durch die Stadt Vechta gestellt. In diesem Rahmen wird auf die parallel zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführten 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 zum Artenschutz 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 Fledermauslebensraum 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 dass keine anderen, nicht geschützten Bereiche bauleitplanerisch zur Verfügung stehen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. 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 Bauzeitenregelung 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 Maßnahmen sind entsprechend umzusetzen. Die betroffenen Jagdgebietsfunktionen sind aus Sicht des Gutachters artenschutzrechtlich nicht relevant. Angesichts der ermittelten Fledermausaktivität sind jedoch gemäß des Faunistischen Gutachtens im Rahmen der Eingriffsregelung Maßnahmen zur Schaffung attraktiver Nahrungsflächen für diese Arten vorzusehen. Diese Maßnahmen können die „Schaffung insektenreicher Habitate wie Kleingewässer, Grünland und Gehölzstreifen“ umfassen (vgl. Faunistisches Gutachten: 35).	
Im Teilbereich B konnten gemäß des Faunistischen Gutachtens mit dem Gartenrotschwanz und dem Grau-schnäpper zwei Rote-Liste-Arten mit Brutverdacht nach-	

gewiesen 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).	
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 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.	Der Anregung wird gefolgt. Als Vermeidungsmaßnahme ist im Zuge der parallel zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen, dass die im Geltungsbereich vorkommenden Exemplare der Sumpfschwertlilie (*Iris pseudacorus*) von einer fachkundigen Person an geeignete Standorte umgesetzt werden.
Die im faunistischen Gutachten beschrie-	Der Anregung wird gefolgt. Die Kompensati-

benen 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.	onsmaßnahmen werden entsprechend der nebenstehenden Anforderungen umgesetzt.
Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche sowie die Waldersatzfläche ist rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Änderungsbereich, Eigentum oder städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Lage der Fläche ist parzellen- scharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes ihrer Umsetzung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben und gegebenenfalls darzustellen.	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 allgemein aufzuzeigen ist.	Die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge werden unter Abstimmung mit der Hase-Wasseracht rechtzeitig im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta gestellt. Oberflächenentwässerungskonzepte werden derzeit erarbeitet und bis zur öffentlichen Auslegung in die vorliegende Planung eingestellt.
<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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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.

Nr. 2, Hase-Wasseracht, Bahnhofstr. 2, 49632 Essen-Oldenburg **mit Schreiben vom 02.08.2022**	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Entlang des geplanten Gebiets verläuft das Verbandsgewässer III. Ordnung 16/52. Aus Sicht der Hase-Wasseracht bestehen keine Bedenken zur geplanten Maßnahme	Die Stellungnahme der Hase- Wasseracht wird zur Kenntnis genommen.

sofern Folgen- des 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.	
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. 4, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 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).	Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser- Ems, wird zur Kenntnis genommen.
Dieses Waldstück müsste, im Falle einer Überbauung, mindestens im Verhältnis 1:1 und möglichst in der unmittelbaren Nähe zum betroffenen Naturraum ausgeglichen werden.	Die angesprochene Waldfläche wird nicht in die vorliegende Planung bzw. die parallel zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Bauleitplanung übernommen. Das anzusetzende Kompensationsverhältnis wird im Rahmen eines forst-fachkundlichen Gutachtens bestimmt. Geeignete Kompensationsflächen werden zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingestellt.
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. 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. 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.	Die gesamte Waldfläche wird überplant daher ist eine solche Regelung hier obsolet.

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.	Die Stellungnahme des LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst wird zur Kenntnis genommen.
Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.	
Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken	

der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.	
Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.	
Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/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. *Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt. *Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt. *Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.	Eine Luftbildauswertung wurde bereits in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden in die vorliegende Planung eingearbeitet.
Empfehlung: Kein Handlungsbedarf **Fläche B** *Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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 Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmäch-	Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom wird rechtszeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen beteiligt.

tigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegen-zunehmen 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, Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 1- 5	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
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:	Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
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	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 Ge-

	in Form der Stellungnahme/ wasserrechtlicher Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta. Ich verweise diesbezüglich rein vorsorglich auf mein Auskunftsrecht nach Umweltinformationsgesetz (UIG).	wässerschutz 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 Teilbereiches B vom Siegeweg aus würde hier Sicherheit und Lärmreduktion für die bestehende Siedlung Grüner Weg/Bei Suings Hof bringen.	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 nur eine geringfügige Bebauung 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.
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 zu erwartenden Erhöhung 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 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	Eine Erschließung der Fläche B über den Sie-

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.	geweg 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 Buddenkämpe auf die Rombergstrasse.	Der Ausbau des Siegeweges / Westmark zu einer Umleitungsstrecke zur Entlastung der Hagen- Ringstraße ist nicht vorgesehen.
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die oben genannten Ausführungen zu den voraussichtlichen Verkehren wird hingewiesen.
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	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 des im parallel aufgestellten Bebauungsplans 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.

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.	
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 Bebauungsplan 189 angegeben.	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.
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 im parallel aufgestellten Bebauungsplan 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Durch das nachträgliche Verdichtungskonzept würde sich theoretisch die Anzahl der Wohneinheiten (WE) im Baugebiet Nr. 140 erhöhen können (pro 200m² Grundstück eine Wohneinheit). Realis-	Im Bebauungsplan Nr. 189 wird für das WA1 festgesetzt, dass je 200 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig ist, und je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen. Die absolute Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

tisch 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 auf 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.	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 Wohnungen wird für das WA2, in dem ausschließlich Hausgruppen, also Reihenhäuser, zulässig sind festgesetzt, dass je Reihenhauseinheit maximal eine Wohnung 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 angrenzende Bereichen WA6 (GRZ I 0,2), WA3 (GRZ I 0,3) und WA4 (GRZ I 0,3) aus B-Plan 140.	Die GRZ im WA1 wird zukünftig auf 0,3 reduziert. Im WA2 wird weiterhin eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um die kleinflächigeren Reihenhausgrundstücke optimal ausnutzen zu können.
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 parallel aufgestellten 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 kleinflächigeren 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde zur Ermittlung der notwendigen Rückhaltefläche ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, dass zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt wird.

<table>
<tr><td>versiegelt werden soll. Ich fordere hier eine Erläuterung, wie sich die Fläche für das geplante Regenrückhaltebecken errechnet.</td><td></td></tr>
<tr><td>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.</td><td>Im Bebauungsplan Nr. 189 wird die zulässige GFZ für die Flächen des WA1 auf 0,4 begrenzt.</td></tr>
<tr><td>Einwände gegen die zu hohe Geschossflächenzahl (GFZ) für MI1 und MI2
Die Festsetzung einer GFZ von 0,8 im B-Plan 189 Teilbereich A (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.</td><td>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 westliche Teil des Geltungsbereiches wird zukünftig als WA1 festgesetzt, so dass auch hier die GFZ auf 0,4 begrenzt wird.</td></tr>
<tr><td>Einwände gegen die Festung einer Firsthöhe 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>Die festgesetzten Höhen im WA1 werden im Zuge der weiteren Planung angepasst. Die Höhe wurde auf eine TF von </= 3,50-6,50 und einer FH von 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 einen möglichst großen Spielraum einzuräumen. Im WA2 wird die Gebäudehöhe auf GH≤10,50 m festgesetzt, damit die hier geplanten Reihenhäuser durch eine entsprechende Höhenentwicklung möglichst viel Raum auf kleiner Fläche bieten können.</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</td><td>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</td></tr>
</table>

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.	
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.	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 parallel aufgestellten Bebauungsplan wird eine ortsbildtypische verträgliche Bebauung analog zu den Gebäuden im bestehenden Baugebiet „Bei Suings Hof" gewährleistet
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	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.

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.	
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 geschützten 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.	Der Gartenteich, für den ein Vorkommen des Kammmolchs nachgewiesen wurde, befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden 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.

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 der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet bei Suings Hof“ zugestimmt.

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

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	11
	Nein-Stimmen:	3
	Enthaltungen:	1

TOP 4

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

- Diskussion siehe TOP 3 -

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 Begrün-	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.

dung darzulegen (vgl. Begründung: 3).	
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 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.	In Hinblick auf das Landschaftsbild und die Landschaftsstruktur werden die zu erwartenden Auswirkungen als weniger erheblich beurteilt. 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 Waldflä-	Der Anregung wird gefolgt und der Umwelt-

che 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.	bericht 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 Waldersatzes und die Beurteilung der Wertigkeiten der Waldfunktionen der vorliegenden Waldfläche fachkundigen Personen gem. § 15 Abs. 3 Satz 2 NWaldlG.	Dem Hinweis wird gefolgt. Ein entsprechendes forst-fachkundliches Gutachten wird erstellt und den Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung beigefügt.
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	Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass

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.	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 eine Entfernung des gesamten Baum - u. Strauchbestandes erforderlich werden, so sind für Wallheckenneuanlagen Flächen im Verhältnis 1:2 vorzusehen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.
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 Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO und jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig sind.	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 übernommen.
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	Dem Hinweis wird gefolgt. Eine Begründung der zwingenden Überplanung der Wallheckenstrukturen für die vorliegende Planung wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingearbeitet.

Alternativen nicht gegeben, so ist dies hinreichend zu begründen.	
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 Fledermauslebensraum attestiert. Für den nördlichen Teilbereich A liegt eine hohe Bedeutung für Fledermäuse für das nahe Umfeld des Wohnhauses vor.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
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	Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Umweltbericht) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch

§ 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.	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 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).	Die nebenstehenden Ausführungen geben die Inhalte des faunistischen Fachbeitrags korrekt wieder.
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 Haussper-	Die nebenstehenden Ausführungen geben die Inhalte des faunistischen Fachbeitrags korrekt wieder.

lings 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)	
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 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.	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 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 räum-	Der Anregung wird gefolgt. Die Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend der

lich-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.	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 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 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 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	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 verbind-

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).	lichen Ausbauplanung wird gewährleistet, dass die Fahrbahn einen ausreichenden Abstand zum Gewässer III. Ordnung Nr. 16/52 einhält.
Immissionsschutz 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.
Hinweis: 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.
Planentwurf 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 Planentwurf und in der Bilanzierung.	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.
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 Bestan-	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.

des 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.	

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.

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
Welpe-Hemmelte/DN 168,0x7,3 mm	MEEG Mobil Erdgas-Erdöl GmbH	Energetische oder nicht-energetische Leitung	(nicht angegeben)

Hinweise:
Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechni-

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.

sche 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 Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an 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 (Richt-	

wert).	
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	
Stellungnahme:	Prüfung:
Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung	

kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. 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. *Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt. *Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt. *Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf	Eine Luftbildauswertung wurde bereits in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden in die vorliegende Planung eingearbeitet.

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 Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Die Deutsche Telekom wird rechtszeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen beteiligt

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 defi-	Angrenzend an die angesprochene Leitung wird eine vorhandene Wallhecke nachrichtlich übernommen. Diese muss als Schutzobjekt im

niert 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.	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:	
8. 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.
9. 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.
10. 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 Teilbereiches B vom Siegeweg aus würde hier Sicherheit und Lärmreduktion für die bestehende Siedlung Grüner Weg/Bei Suings Hof bringen.	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.

11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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 Buddenkämpe auf die Rombergstraße.	Der Ausbau des Siegeweges / Westmark zu einer Umleitungsstrecke zur Entlastung der Hagen- Ringstraße ist nicht vorgesehen.
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 Bebauungsplan 189 angegeben.	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.
Einwände gegen die angedachten Ver-	Eine nicht überbaubare Fläche sowie ein Geh-,

dichtungskriterien 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.	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 m^2 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 WA6 (GRZ I 0,2), WA3 (GRZ I 0,3) und	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.

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</td></tr>
</table>

	„Bei Suings Hof“ gewährleistet.
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 Bokerner 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	Der Gartenteich, für den ein Vorkommen des

weist der Teich im B -Plan 189 Vorkommen der besonders geschützten 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.	Kammmolchs nachgewiesen wurde, befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden 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 "Bokerner 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 "Bokerner 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 „Wohngebiet bei Suings Hof“ 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.“

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	11
	Nein-Stimmen:	3
	Enthaltungen:	1

TOP 5

Bebauungsplan Nr. 184 'Wohngebiet am Siegeweg' 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

FDL Heuser erläuterte den Planentwurf und die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägungsvorschläge. Er verwies darauf, dass es im Plangebiet ein Vorkommen des geschützten Kammmolches gäbe und diesbezüglich bereits Spezialisten für die Umsiedlung des Molches beteiligt seien. Es werde derzeit ein passendes Gewässer in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde gesucht.

Im Anschluss wurde über Festsetzungen im Entwurf diskutiert, die die Quadratmeterzahl pro geforderten Obstbaum betreffen, das Fehlen der Festsetzung erneuerbarer Energien pro Grundstück und über den dörflichen Charakter dieses Gebietes. Zudem gab es Bedenken bezüglich der Lage von Kompensationsmaßnahmen. Es sei eine Frage der Definition, ob ortsnah auch Langförden bedeute.

Im Anschluss wurde über die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen im Nachbargebiet (Bebauungsplan Nr. 140) diskutiert. Laut FDL Heuser sei in diesem Bereich die Planung noch nicht umgesetzt worden. Die Kompensationsmaßnahme (Grünfläche mit Regenrückhaltung) sei erst erforderlich, wenn dort ein Gewerbe entstehe. Zurzeit sei es eine Pferdewiese und somit noch nicht erforderlich. Er wies ergänzend darauf hin, dass die Stadt Vechta ihren Kompensationsverpflichtungen grundsätzlich nachkomme.

BGM Kater verwies darauf, dass bereits im wirksamen Flächennutzungsplan das Gebiet als Wohnbaufläche vorgesehen sei. Weiterhin verwies er auf die vielen Erfolge und gute Arbeit der Flächenagentur des Städtequartetts (Vechta, Lohne, Damme, Diepholz) zum Thema Kompensationsmaßnahmen.

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

II. 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:

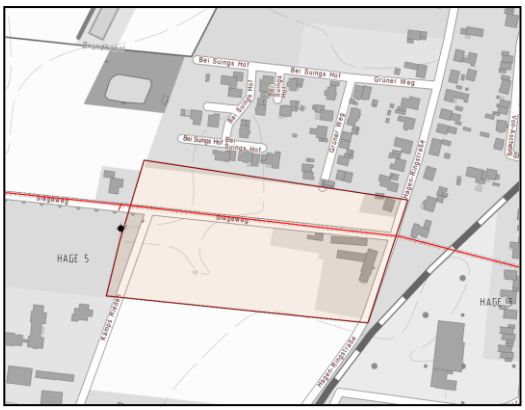
Nr. 1 EWE Netz GmbH, Cloppenburger Straße 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 14.09.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen 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	Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

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 eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen	
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe2 netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg.	Die EWE NETZ GmbH wird rechtzeitig vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen beteiligt.

Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!	

Nr. 2 ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 238,30179 Hannover mit Schreiben vom 14.09.2022	
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Von dem hier angezeigten Vorhaben sind Betriebsanlagen der o.g. Gesellschaften **betroffen**. Details hierzu können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitung wurde bereits nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
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.	Der Schutzstreifen ist in der Planzeichnung dargestellt. Er befindet sich in der 8,5 m breiten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Somit wird keine Bebauung zugelassen.

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.	Es wird eine zusätzliche Festsetzung aufgenommen, die die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie tiefwurzelnden Pflanzen im Schutzstreifen ausschließt.
Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zu folgendem Überwachungsbetrieb aufzunehmen: ExxonMobil Production Deutschland GmbH Betrieb Lastrup Auf dem Sande 9 49688 Lastrup Tel: 0 44 72 / 8 91-0	Der Hinweis wird beachtet und in den Bebauungsplan aufgenommen.
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.	
Im Kreuzungsbereich des „Siegeweg“ mit der „Hagen-Ringstraße“ befindet sich an der Leitung eine Absperrarmatur. Diese muss beim Ausbau der Straße berücksichtigt werden, damit sie auch nach Fertigstellung der Ausbauarbeiten weiterhin für uns zugänglich bleibt. Derzeit ist sie mit einem Gullideckel abgedeckt und somit jederzeit für unseren Leitungsüberwachungsbetrieb zugänglich.	Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Ausführungsplanung wird mit der ExxonMobil Production Deutschland GmbH rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten abgestimmt.
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. Mit freundlichen Grüßen aus Hannover ExxonMobil Production Deutschland GmbH  	
Anlagen: Legende (1 Seite) Schutzanweisungen Erdgas- und Erdölleitungen (8 Seiten)	

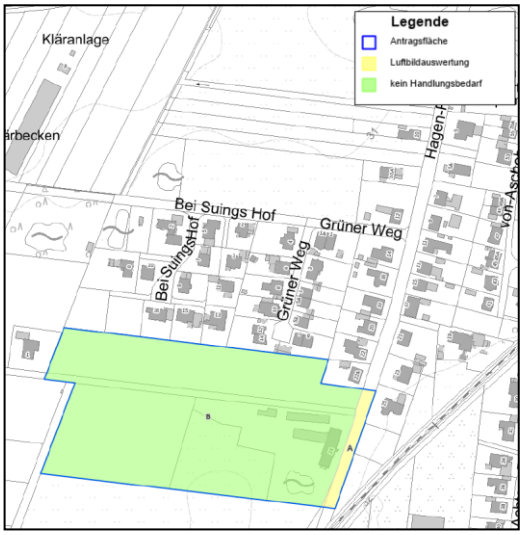
Nr. 3 Ericsson, Schreiben vom 20.09.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Deutsche Telekom Technik GmbH wird im Bauleitplanverfahren beteiligt.

Nr. 4 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 30.09.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
der örtlichen Presse und der Veröffentlichung auf ihrer Internetseite haben wir entnommen, dass nördlich und südlich des Siegeweges eine Bebauung geplant ist, die ihren Niederschlag in dem oben im Betreff genannten Bebauungsplan Nr. 184 gefunden hat. Als unmittelbar Betroffene und Anwohner der Hagen-Ringstraße möchten wir dazu aus unserer Sicht wie folgt Stellung nehmen:	Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Vechta sowie der hierdurch bedingte Umfang der Bautätigkeit im Segment „Ein- und Zweifamilienhausbau“ hat sich In den letzten Jahren stetig weiterentwickelt. Aufgrund der weiterhin zu erwartenden positiven Bevölkerungsentwicklung und der daraus resultierenden Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere für die Sparte der Ein- und Zweifamilienhausbebauung (als Einzel- und Doppelhausbebauung), verfolgt die Stadt Vechta die städtebauliche Zielsetzung, nach Abschluss der Wohnbauflächenentwicklung in den Bereichen Oythe, Langförden – Nord (Mühlendamm), Deindrup und Jans Döpe neue Wohnbauflächen in Vechta-Hagen planungsrechtlich abzusichern.
Bis vor einigen Jahren waren wir noch Eigentümer des mittlerweile von den Eheleuten Nordlohne bewohnten Grundstücks Hagen-Ringstraße 27. Vor dem Verkauf dieses Grundstückes hatten wir eine Bauvoranfrage bei der Stadt Vechta gestellt. Im Rahmen des Prüfungsverfahrens wurde uns auf Nachfrage mitgeteilt, dass man eigentlich geneigt sei, unsere Bauvoranfrage abschlägig zu bescheiden. Zur Begründung wurde darauf hingewiesen, dass unser Haus der Abschluss einer bestehenden Bebauung sein solle mit sich anschließender Grünfläche. Überdies solle der dörfliche Charakter der Hagen Ringstraße beibehalten werden.	Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes wurde durch die Aufstellung der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet – zwischen Hagen-Westmark und Ringstraße“ geschaffen, die bereits die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „Wohngebiet – zwischen Hagen-Westmark und Ringstraße“ bildete. Das Gebiet ist mittlerweile weitestgehend bebaut und es soll nunmehr der Bebauungsplan Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“ als zweiter Baustein zur Umsetzung der Gesamtkonzeption aufgestellt werden.
Wenn wir uns die zwischenzeitlich erfolgte Bebauung Hagener Esch und bei Suings Hof anschauen, ist von dem oben genannten „dörflichen Charakter" nicht viel verblieben. Mit dem Bebauungsplan Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg" wird nunmehr offensichtlich der Lückenschluss zwischen dem Baugebiet bei Suings Hof und dem Hagener Esch geplant.	

Stein des Anstoßes für uns ist insbesondere die geplante Bebauung parallel bzw. direkt an der Hagen-Ringstraße auf Höhe des Hofes Punte. Hier sind Gebäude mit einer Höhe von bis zu 10 m und zwei oder sogar drei Vollgeschossen geplant. Dies passt nach unserem Dafürhalten überhaupt nicht ins Bild der alten Hagen-Ringstraße. Auf der Hagen-Ringstraße finden Sie ausschließlich Einfamilienhäuser. Dies verträgt sich nicht mit der von Ihnen angedachten Bebauung und auch nicht mit der nach wie vor vorhandenen landwirtschaftlichen Hoffläche von Herrn Herbert Punte. überdies werden die geplanten mehrgeschossigen Häuser- anders als auf dem Hagener Esch - auch nicht aus Gründen des Schallschutzes wegen der naheliegenden Bahn benötigt, denn in unmittelbarer Nähe zu den Bahngleisen befindet sich das Haus der Familie Nordlohne (Hagen Ringstraße 27).	Der Umfang der geplanten Verdichtung (diese wird z.B. durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Anzahl der zulässigen Wohnungen gesteuert) orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption sowie an der konkreten Nachfragesituation. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 orientieren sich am Bebauungsplanes Nr. 140. Die Gebäudehöhe von 10,5 m entspricht den gängigen Festsetzungen in der Stadt für eine Mehrfamilienhausbebauung. Für den Bebauungsplan Nr. 184 wurde um den Schallschutz gerecht zu werden ein schalltechnischer Bericht durch das Büro Zech Ingenieurgesellschaft erstellt. Auf Grundlage dieses Berichtes wurden für das Gebiet passive schallschützende Festsetzungen getroffen.
Einer Bebauung mit Einfamilienhäusern oder auch Doppelhäusern stehen unsererseits keine Bedenken entgegen. Mehrgeschossige Wohneinheiten mit bis zu sechs Wohnungen halten wir aber für absolut untunlich.	Die Stadt Vechta hat 2016 das Konzept zur verträglichen Nachverdichtung aufgestellt. Das Konzept weißt die angrenzenden Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 184 der „grünen“ Zone zu. Hier können pro 200 qm / (150qm) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude entstehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 wurde in diesem Konzept keiner Zone zugeordnet. Die Festsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Vorrangig ist hier eine lockere Bebauung (2 Wohnungen je Einzel-, Doppelhaus) Sowie eine Reihenhausbebauung nördlich des Siegeweges vorgesehen. Um dennoch ein Angebot für Geschosswohnungsbau zu schaffen, wird entlang der Hagen Ringstraße eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht. Auf Grund der direkten Nähe zur bestehenden Bebauung entlang der Hagen Ring Straße, wird die geplante Wohnungsanzahl auf 4 Wohnungen je Gebäude reduziert von bisher

	6.
Weiter bitten wir zu bedenken, dass allein schon durch die beiden neuen Baugebiete Hagener Esch und bei Suings Hof der Fahrzeugverkehr auf der Hagen-Ringstraße deutlich zugenommen hat. Auch die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h hat nicht dazu beigetragen, dass das Sicherheitsgefühl der Anwohner der Hagen-Ringstraße zugenommen hat.	Zur Überprüfung der aktuellen Verkehrssituation wird im weiteren Verfahren eine Verkehrszählung durch geführt.
Bislang haben wir es immer sehr genossen, ,,im Grünen" zu wohnen. Wir würden es angesichts dessen begrüßen, dass der eingangs unseres Schreibens erwähnte „dörfliche Charakter" der Hagen-Ringstraße sowie der anliegenden Straßen beibehalten wird. Gleiches gilt für die Teichanlage auf dem Grundstück Herbert Punte, die allen Nachbarn ans Herz gewachsen ist.	

Nr. 5 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover mit Schreiben vom 05.10.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe,	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Für das Flurstück der Hagen - Ringstraße wurde eine Luftbildauswertung beauftragt.

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	
	

Nr. 6 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 05.10.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:

der örtlichen Presse und der Veröffentlichung auf Ihrer Internetseite haben wir entnommen, dass nördlich und südlich des Siegeweges eine Bebauung geplant ist, die ihren Niederschlag in dem oben im Betreff genannten Bebauungsplan Nr. 184 gefunden hat. Als unmittelbar Betroffene und Anwohner der Hagen-Ringstraße möchten wir dazu aus unserer Sicht wie folgt Stellung nehmen:	Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Vechta sowie der hierdurch bedingte Umfang der Bautätigkeit im Segment „Ein- und Zweifamilienhausbau“ hat sich In den letzten Jahren stetig weiterentwickelt. Aufgrund der weiterhin zu erwartenden positiven Bevölkerungsentwicklung und der daraus resultierenden Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere für die Sparte der Ein- und Zweifamilienhausbebauung (als Einzel- und Doppelhausbebauung), verfolgt die Stadt Vechta die städtebauliche Zielsetzung, nach Abschluss der Wohnbauflächenentwicklung in den Bereichen Oythe, Langförden – Nord (Mühlendamm), Deindrup und Jans Döpe neue Wohnbauflächen in Vechta-Hagen planungsrechtlich abzusichern.
Vor knapp 3 Jahren haben wir das Grundstück in der Hagen-Ringstraße 27 von den Eheleuten Middelbeck erworben. In der genehmigten Bauvoranfrage wurden uns relativ enge Bauvorschriften gemacht. Neben dem für unser Empfinden relativ weit geforderten Abstand zur Bahn (15 m) lag uns insbesondere nur eine Genehmigung für eine Bauweise mit einem Vollgeschoss vor. Diese Vorschriften waren für uns so eng gefasst, dass wir mit dem Gedanken spielten das Grundstückangebot nicht anzunehmen. Mehrfache Anfragen durch uns oder seitens des Architekten, die benannten Vorschriften aufzuweichen (z.B. eine Bauweise mit zwei Vollgeschossen) wurden abgewiesen. Begründet wurde dies damit, dass sich das Haus in die langjährig bestehende Nachbarschaft einfügen sollte. Soweit ich durch die Eheleute Middelbeck richtig informiert bin war man damals sogar geneigt, die Bauvoranfrage aus diesem Grund abschlägig zu bescheiden. Überdies solle der dörfliche Charakter der Hagen Ringstraße beibehalten werden.	Die Zulässigkeit des Vorhabens wurde nach § 34 BauGB beurteilt, da hier kein Bebauungsplan vorlag, so dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen musste. Obschon auf der westlichen Seite der Hagen-Ringstraße noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan Vorlag, war eine städtebauliche Nutzung d. Fläche durch die Darstellung im Flächennutzungsplan (71. Änderung des Flächennutzungsplanes) bereits planerisch vorbereitet.
Glücklicherweise haben wir uns letztlich doch für das Grundstück entschieden und konnten nach langer Plan- und Bauphase	

Ende Juni dieses Jahres einziehen. Wir fühlen uns sowohl im Haus als auch in der bestehenden Nachbar- und Landschaft mit dem stadtnahen, jedoch dörflichen/ländlichen Charakter äußerst wohl.	
Wenn wir uns die zwischenzeitlich erfolgte Bebauung Hagener Esch und bei Suings Hof anschauen, ist von dem oben genannten „dörflichen Charakter" nicht viel verblieben. Mit dem Bebauungsplan Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg" wird nunmehr offensichtlich der Lückenschluss zwischen dem Baugebiet bei Suings Hof und dem Hagener Esch geplant.	
Stein des Anstoßes für uns ist insbesondere die geplante Bebauung parallel bzw. direkt an der Hagen-Ringstraße auf Höhe des Hofes Punte. Hier sind Gebäude mit einer Höhe von bis zu 10,5 m und zwei oder sogar drei Vollgeschossen geplant. Diese würden sich keineswegs in das Bild der bestehenden Nachbarschaft einfügen und zu einer deutlichen Minderung der Wohn/ Lebensqualität führen sowie mit einer deutlichen Wertminderung einhergehen. Nach unserem Dafürhalten passt dies überhaupt nicht ins Bild der Hagen-Ringstraße. Auf der Hagen-Ringstraße finden Sie ausschließlich Einfamilienhäuser. Dies verträgt sich nicht mit der von Ihnen angedachten Bebauung und auch nicht mit der nach wie vor vorhandenen landwirtschaftlichen Hoffläche von Herrn Herbert Punte.	Der Umfang der geplanten Verdichtung (diese wird z.B. durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Anzahl der zulässigen Wohnungen gesteuert) orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption sowie an der konkreten Nachfragesituation. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 orientieren sich am Bebauungsplanes Nr. 140. Die Gebäudehöhe von 10,5 m entspricht den gängigen Festsetzungen in der Stadt für eine Mehrfamilienhausbebauung. Für den Bebauungsplan Nr. 184 wurde um den Schallschutz gerecht zu werden ein schalltechnischer Bericht durch das Büro Zech Ingenieurgesellschaft erstellt. Auf Grundlage dieses Berichtes wurden für das Gebiet passive schallschützende Festsetzungen getroffen.
überdies werden die geplanten mehrgeschossigen Häuser - anders als auf dem Hagener Esch- auch nicht aus Gründen des Schallschutzes wegen der naheliegenden Bahn benötigt, wo die Häuser nur durch die Straße von der Bahn getrennt sind. Diese „Aufgabe" nehmen wir bereits mit unserem Haus wahr.	
Einer Bebauung mit Einfamilienhäusern oder auch Doppelhäusern stehen unserer-	Die Stadt Vechta hat 2016 das Konzept zur verträglichen Nachverdichtung aufgestellt.

seits keine Bedenken entgegen. Mehrgeschossige Wohneinheiten mit bis zu sechs Wohnungen halten wir aber für absolut untunlich.	Das Konzept weißt die angrenzenden Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 184 der „grünen“ Zone zu. Hier können pro 200 qm / (150qm) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude entstehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 wurde in diesem Konzept keiner Zone zugeordnet. Die Festsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Vorrangig ist hier eine lockere Bebauung (2 Wohnungen je Einzel-, Doppelhaus) Sowie eine Reihenhausbebauung nördlich des Siegeweges vorgesehen. Um dennoch ein Angebot für Geschosswohnungsbau zu schaffen, wird entlang der Hagen Ringstraße eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht. Auf Grund der direkten Nähe zur bestehenden Bebauung entlang der Hagen Ring Straße, wird die geplante Wohnungsanzahl auf 4 Wohnungen je Gebäude reduziert von bisher 6.
Weiter bitten wir zu bedenken, dass allein schon durch die beiden neuen Baugebiete Hagener Esch und bei Suings Hof der Fahrzeugverkehr auf der Hagen-Ringstraße deutlich zugenommen hat. Auch die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h hat nicht dazu beigetragen, dass das Sicherheitsgefühl der Anwohner der Hagen-Ringstraße zugenommen hat.	Zur Überprüfung der aktuellen Verkehrssituation wird im weiteren Verfahren eine Verkehrszählung durchgeführt.
Bislang haben wir es sehr genossen „im Grünen" zu wohnen. Wir würden es angesichts dessen begrüßen, dass der eingangs unseres Schreibens erwähnte „dörfliche Charakter" der Hagen Ringstraße sowie der anliegenden Straßen beibehalten wird. Gleiches gilt für die Teichanlage auf dem Grundstück Herbert Punte, der sicherlich ein schützenswertes Biotop darstellt und gerade im Kontext des aktuellen und zunehmenden umweltpolitischen Diskurses erhalten werden sollte.	

Nr. 7 & 8 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

mit Schreiben vom 10.10.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
Im B-Plan 184 dürfen bis zu 200% mehr Grundstücksfläche mit Wohnbebauung versiegelt werden (GRZ I 0,4) als in den direkt angrenzenden Bereichen WA 6 (GRZ I 0,2), WA 5 (GRZ I 0,3) und WA 4 (GRZ I 0,3) aus B-Plan 140. Hier fordere ich eine Gleichbehandlung beider B-Plan-Gebiete insbesondere auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Klima- und Wasserproblematik, und die Versiegelung der Flächen zu minimieren bzw. auf ein Minimum zu begrenzen.	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 orientieren sich am Bebauungsplan Nr. 140. Der Bebauungsplan Nr. 140 sieht für eine Reihenhausbebauung (WA2 im Bebauungsplan Nr. 140) eine GRZ von 0,4 vor. Die gleiche Festsetzung wird für den Bereich entlang des Siegeweges gewählt, um die geplante Bebauung auch umsetzten zu können. Eine Hausgruppenbebauung benötigt aufgrund der kleineren Grundstücksgrößen eine entsprechend höhere Grundflächen Zahl, dabei wird die in der Baunutzungsverordnung genannte Obergrenze ausgeschöpft.
2 Einwände gegen die zu hohe Geschossflächenzahl (GFZ) für WA1/WA2 Die Festsetzung einer GFZ von 0,8 im B-Plan 184 im Teilbereich WA2 übersteigt deutlich das Maß der angrenzenden Bebauung im B-Plan 140, im B-Plan 95 (Vorgaben hier: GFZ 0,5 - Traufhöhe max. 4,5m und Firsthöhe max. 9,0m) und dem Dorfgebiet B-Plan 44 (Hagen-Ringstraße).	Entlang der Hagen-Ringstraße sollen analog zum Bebauungsplan Nr. 140 Mehrfamilienhäuser entstehen. Aufgrund der hierfür erforderlichen Dichte können hier nicht die für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung festgesetzten Obergrenzen einer GFZ von 0,5 herangezogen werden. Hier ist es erforderlich, der Planung eine für eine Mehrfamilienhausbebauung angemessene GFZ von 0,8 zugrunde zu legen.
3 Einwände gegen die Festung einer Firsthöhe von ≤10,5 m *Bebauungsplan* / *Firsthöhe* / *Traufhöhe* *95* / 9,0 m / 4,5 m *140* / 9,5 m / 4,0 – 6,5 m - / - / - *184 – Bereich WA1* / ≤ 10,5 m / - *184 – Bereich WA2* / ≤ 10,5 m / -	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen für Reihen und Doppelhäuser orientieren sich an den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 140, die für eine bauliche Nutzung entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung erforderlich ist.
Hier fordere ich eine Anpassung des B-Plan 184 an die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete mit Vorgabe einer Firsthöhe von ≤9,5 m und einer Traufhöhe von 4,5 - 6,5 m. Darüber hinaus wird für den Teilbereich WA1 und WA2 keine Festsetzung der Traufhöhe (TH) angegeben.	
Im B-Plan 140 wurde mit WA5 auf die baulichen Vorgaben aus dem B-Plan 95 umfangreich eingegangen. Selbiges fordere ich als minimale Grundvoraussetzung für den B-Plan 184.	Durch das im Bebauungsplan Nr. 140 festgesetzte WA 5 sollte der Übergang von einer möglichen zweigeschossigen Bebauung mit einer Traufhöhe von bis zu 6,5 m zur Bebauung des Grünen Weges abgestuft werden.

	Diese Pufferzonen zwischen zwei Gebieten mit unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten wird für den Bereich zwischen den Siegeweg und der nördlich gelegenen Bebauung an der Straße Bei Suings Hof durch einen groß zügigeren Abstand zwischen der rückwertigen Baugrenze am Siegeweg zur nördlichen Grundstückgrenze erreicht. Die Gartenbereiche haben insgesamt eine Tiefe von 26 m.
4 Allgemeine Einwände bzw. Fragestellungen a) Bauteppich Die Grundstücke > ca.500 qm sollen für Ein-/Zweifamilienhäuser genutzt werden. Ein Bauteppich in angemessener Relation zur jeweiligen Grundstücksgröße (vgl. WA 4 im B-Plan 140) ist somit problemlos umsetzbar.	Die nördlich des Siegeweges geplante Bebauung mit Hausgruppen und Doppelhäusern erfordert aufgrund der Ausrichtung der Grundstücke und der Art der Bebauung einen um 5m tieferen Bauteppich.

Nr. 9 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 12.10.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
1 Einwände gegen die Grundflächenzahl (GRZ) Im B-Plan 184 dürfen bis zu 200% mehr Grundstücksfläche mit Wohnbebauung versiegelt werden (GRZ I 0,4) als in den direkt angrenzenden Bereichen WA 6 (GRZ I 0,2), WA 5 (GRZ I 0,3) und WA 4 (GRZ I 0,3) aus B-Plan 140. Hier fordere ich eine Gleichbehandlung beider B-Plan-Gebiete insbesondere auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Klima- und Wasserproblematik, und die Versiegelung der Flächen zu minimieren bzw. auf ein Minimum zu begrenzen.	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 orientieren sich am Bebauungsplan Nr. 140. Der Bebauungsplan Nr. 140 sieht für eine Reihenhausbebauung (WA2 im Bebauungsplan Nr. 140) eine GRZ von 0,4 vor. Die gleiche Festsetzung wird für den Bereich entlang des Siegeweges gewählt, um die geplante Bebauung auch umsetzten zu können. Eine Hausgruppenbebauung benötigt aufgrund der kleineren Grundstücksgrößen eine entsprechend höhere Grundflächen Zahl, dabei wird die in der Baunutzungsverordnung genannte Obergrenze ausgeschöpft.
2 Einwände gegen die zu hohe Geschossflächenzahl (GFZ) für WA1/WA2 Die Festsetzung einer GFZ von 0,8 im B-Plan 184 im Teilbereich WA2 übersteigt deutlich das Maß der angrenzenden Bebauung im B-Plan 140, im B-Plan 95 (Vorgaben hier: GFZ 0,5 - Traufhöhe max. 4,5m und Firsthöhe max. 9,0m) und dem Dorfgebiet B-Plan 44 (Hagen-Ringstraße).	Entlang der Hagen-Ringstraße sollen analog zum Bebauungsplan Nr. 140 Mehrfamilienhäuser entstehen. Aufgrund der hierfür erforderlichen Dichte können hier nicht die für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung festgesetzten Obergrenzen einer GFZ von 0,5 herangezogen werden. Hier ist es erforderlich, der Planung eine für eine Mehrfamilienhausbebauung angemessene GFZ von 0,8

	zugrunde zu legen.
3 Einwände gegen die Festung einer Firsthöhe von ≤10,5 m <table><tr><th>*Bebauungsplan*</th><th>*Firsthöhe*</th><th>*Traufhöhe*</th></tr><tr><td>*95*</td><td>9,0 m</td><td>4,5 m</td></tr><tr><td>*140*</td><td>9,5 m</td><td>4,0 – 6,5 m</td></tr><tr><td></td><td></td><td>•</td></tr><tr><td>*184 – Bereich WA1*</td><td>≤ 10,5 m</td><td>•</td></tr><tr><td>*184 – Bereich WA2*</td><td>≤ 10,5 m</td><td>•</td></tr></table> Um eine spätere Nutzung von PV Anlagen nicht einzuschränken, fordere ich eine Anpassung des B-Plan 184 an die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete mit Vorgabe einer Firsthöhe von ≤9,5 m und einer Traufhöhe von 4,5 - 6,5 m. Darüber hinaus wird für den Teilbereich WA1 und WA2 keine Festsetzung der Traufhöhe (TH) angegeben.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen für Reihen und Doppelhäuser orientieren sich an den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 140, die für eine bauliche Nutzung entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung erforderlich ist. Der Abstand der Bauteppich zu einander beträgt min. 25 m somit ist mit keiner Einschränkung einer PV Anlagen Nutzung zu rechnen
Im B-Plan 140 wurde mit WA5 auf die baulichen Vorgaben aus dem B-Plan 95 umfangreich eingegangen. Selbiges fordere ich als minimale Grundvoraussetzung für den B-Plan 184.	Durch das im Bebauungsplan Nr. 140 festgesetzte WA 5 sollte der Übergang von einer möglichen zweigeschossigen Bebauung mit einer Traufhöhe von bis zu 6,5 m zur Bebauung des Grünen Weges abgestuft werden. Diese Pufferzonen zwischen zwei Gebieten mit unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten wird für den Bereich zwischen den Siegeweg und der nördlich gelegenen Bebauung an der Straße Bei Suings Hof durch einen groß zügigeren Abstand zwischen der rückwertigen Baugrenze am Siegeweg zur nördlichen Grundstückgrenze erreicht. Die Gartenbereiche haben insgesamt eine Tiefe von 26 m.
4 Allgemeine Einwände bzw. Fragestellungen a. Bauteppich Die Grundstücke > ca.500 qm sollen für Ein-/Zweifamilienhäuser genutzt werden. Ein Bauteppich in angemessener Relation zur jeweiligen Grundstücksgröße (vgl. WA4 im B-Plan 140) ist somit problemlos umsetzbar.	Die nördlich des Siegeweges geplante Bebauung mit Hausgruppen und Doppelhäusern erfordert aufgrund der Ausrichtung der Grundstücke und der Art der Bebauung einen um 5m tieferen Bauteppich.

Nr. 10 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 17.10.2022

<table>
<tr><td>Stellungnahme:</td><td>Prüfung:</td></tr>
<tr><td>Nachbergbau
Nachbergbau Themengebiet Tiefbohrungen Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen nicht im Bereich von Tiefbohrungen.</td><td>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</td></tr>
<tr><td>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de.
Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden
Tabelle:
<table><tr><th>Objektname</th><th>Betreiber</th><th>Leitungstyp</th><th>Leitungsstatus</th></tr><tr><td>Welpe-Hemmelte / DN 168,0x7,3 mm</td><td>MEEG Mobil Erdgas-Erdöl GmbH</td><td>Energetische oder nicht-energetische Leitung</td><td>(nicht angegeben)</td></tr></table>
Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die
verfahrensführende Behörde abzuwägen.</td><td>Im Plangebiet befindet sich eine Ölleitung der ExxonMobil. Der Straßenquerschnitt des Siegeweg ist so gewählt, dass die Leitung sowie Ihr Schutzstreifen innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegt. Vor Beginn der Erschließungsabreiten wir die ExxonMobil frühzeitige beteiligt.</td></tr>
<tr><td>Hinweise
Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für</td><td>Die Hinweise zur Baugrunderkundung werden zur Kenntnis genommen.</td></tr>
</table>

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 Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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 Unter-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

suchungen.	

Nr. 11 – 16 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit •	
Stellungnahme:	Prüfung:
der örtlichen Presse und der Veröffentlichung auf Ihrer Internetseite haben wir entnommen, dass nördlich und südlich des Siegeweges eine Bebauung geplant ist, die ihren Niederschlag in dem oben im Betreff genannten Bebauungsplan Nr. 184 gefunden hat. Als unmittelbar Betroffene und Anwohner der Hagen-Ringstraße möchten wir dazu aus unserer Sicht wie folgt Stellungnehmen: Die steigende Nachfrage nach neuem Wohnraum ist uns bewusst und daher ist es nur allzu verständlich, dass dieser gerade in einer prosperierenden Stadt wie Vechta auch geschaffen werden muss. Für uns stellt sich nur die Frage des „Wie?". Bislang haben wir es immer genossen „im Grünen" zu wohnen. Wohnen auf dem Hagen bedeutete Stadtnähe bei gleichzeitiger Ruhe und Leben im dörflichen Charakter.	Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Vechta sowie der hierdurch bedingte Umfang der Bautätigkeit im Segment „Ein- und Zweifamilienhausbau“ hat sich In den letzten Jahren stetig weiterentwickelt. Aufgrund der weiterhin zu erwartenden positiven Bevölkerungsentwicklung und der daraus resultierenden Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere für die Sparte der Ein- und Zweifamilienhausbebauung (als Einzel- und Doppelhausbebauung), verfolgt die Stadt Vechta die städtebauliche Zielsetzung, nach Abschluss der Wohnbauflächenentwicklung in den Bereichen Oythe, Langförden – Nord (Mühlendamm), Deindrup und Jans Döpe neue Wohnbauflächen in Vechta-Hagen planungsrechtlich abzusichern.
Wenn wir uns die zwischenzeitlich erfolgte Bebauung Hagener Esch und bei Suings Hof anschauen, ist von dem oben genannten „dörflichen Charakter" nicht viel verblieben. Mit dem Bebauungsplan Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg" wird nunmehr offensichtlich der Lückenschluss zwischen dem Baugebiet bei Suings Hof und dem Hagener Esch geplant.	Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes wurde durch die Aufstellung der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet – zwischen Hagen-Westmark und Ringstraße“ geschaffen, die bereits die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „Wohngebiet – zwischen Hagen-Westmark und Ringstraße“ bildete. Das Gebiet ist mittlerweile weitestgehend bebaut und es soll nunmehr der Bebauungsplan Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“ als zweiter Baustein zur Umsetzung der Gesamtkonzeption aufgestellt werden.
Stein des Anstoßes für uns ist insbesondere die geplante Bebauung parallel bzw. direkt an der Hagen-Ringstraße auf Höhe des Hofes Punte. Hier sind Gebäude mit einer Höhe von bis zu 10 m und zwei oder	Der Umfang der geplanten Verdichtung (diese wird z.B. durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Anzahl der zulässigen Wohnungen gesteuert) orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption

sogar drei Vollgeschossen geplant. Dies passt nach unserem Dafürhalten überhaupt nicht ins Bild der alten Hagen-Ringstraße. Auf der Hagen-Ringstraße finden Sie ausschließlich Einfamilienhäuser. Dies verträgt sich nicht mit der von Ihnen angedachten Bebauung und auch nicht mit der nach wie vor vorhandenen landwirtschaftlichen Hoffläche von Herrn Herbert Punte. Überdies werden die geplanten mehrgeschossigen Häuser – anders als auf dem Hagener Esch - auch nicht aus Gründen des Schallschutzes wegen der naheliegenden Bahn benötigt, denn in unmittelbarer Nähe zu den Bahngleisen befindet sich das Haus der Familie Nordlohne (Hagen Ringstraße 27).	sowie an der konkreten Nachfragesituation. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 orientieren sich am Bebauungsplanes Nr. 140. Die Gebäudehöhe von 10,5 m entspricht den gängigen Festsetzungen in der Stadt für eine Mehrfamilienhausbebauung. Für den Bebauungsplan Nr. 184 wurde um den Schallschutz gerecht zu werden ein schalltechnischer Bericht durch das Büro Zech Ingenieurgesellschaft erstellt. Auf Grundlage dieses Berichtes wurden für das Gebiet passive schallschützende Festsetzungen getroffen.
Einer Bebauung mit Einfamilienhäusern oder auch Doppelhäusern stehen unsererseits keine Bedenken entgegen. Mehrgeschossige Wohneinheiten mit bis zu sechs Wohnungen halten wir aber für absolut untunlich.	Die Stadt Vechta hat 2016 das Konzept zur verträglichen Nachverdichtung aufgestellt. Das Konzept weißt die angrenzenden Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 184 der „grünen“ Zone zu. Hier können pro 200 qm / (150qm) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude entstehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 wurde in diesem Konzept keiner Zone zugeordnet. Die Festsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Vorrangig ist hier eine lockere Bebauung (2 Wohnungen je Einzel-, Doppelhaus) Sowie eine Reihenhausbebauung nördlich des Siegeweges vorgesehen. Um dennoch ein Angebot für Geschosswohnungsbau zu schaffen, wird entlang der Hagen Ringstraße eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht. Auf Grund der direkten Nähe zur bestehenden Bebauung entlang der Hagen Ring Straße, wird die geplante Wohnungsanzahl auf 4 Wohnungen je Gebäude reduziert von bisher 6.
Weiter bitten wir zu bedenken, dass allein schon durch die beiden neuen Baugebiete Hagener Esch und bei Suings Hof der Fahrzeugverkehr auf der Hagen-Ringstraße	Zur Überprüfung der aktuellen Verkehrssituation wird im weiteren Verfahren eine Verkehrszählung durchgeführt.

deutlich zugenommen hat. Auch die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h hat nicht dazu beigetragen, dass das Sicherheitsgefühl der Anwohner der Hagen-Ringstraße zugenommen hat.	
Wir würden es angesichts dessen begrüßen, dass der eingangs unseres Schreibens erwähnte ,,dörfliche Charakter" der Hagen-Ringstraße sowie der anliegenden Straßen beibehalten wird. Gleiches gilt für die Teichanlage auf dem Grundstück Herbert Punte, die sicherlich ein schützenswertes Biotop darstellt und gerade im Kontext des aktuellen und zunehmenden umweltpolitischen Diskurses erhalten werden sollte.	

Nr. 17 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 18.10.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
der örtlichen Presse wir der Veröffentlichung auf Ihrer Internetseite haben wir entnommen, dass nördlich und südlich des Siegeweges eine Bebauung geplant ist, die ihren Niederschlag in dem oben im Betreff genannten Bebauungsplan Nr. 184 gefunden hat. Als unmittelbar Betroffene und Anwohner der Hagen-Ringstraße möchten wir dazu aus unserer Sicht wie folgt Stellung nehmen:	Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Vechta sowie der hierdurch bedingte Umfang der Bautätigkeit im Segment „Ein- und Zweifamilienhausbau“ hat sich In den letzten Jahren stetig weiterentwickelt. Aufgrund der weiterhin zu erwartenden positiven Bevölkerungsentwicklung und der daraus resultierenden Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere für die Sparte der Ein- und Zweifamilienhausbebauung (als Einzel- und Doppelhausbebauung), verfolgt die Stadt Vechta die städtebauliche Zielsetzung, nach Abschluss der Wohnbauflächenentwicklung in den Bereichen Oythe, Langförden – Nord (Mühlendamm), Deindrup und Jans Döpe neue Wohnbauflächen in Vechta-Hagen planungsrechtlich abzusichern.
Bei unserer eigenen Bauvoranfrage vor einigen Jahren für die Wiese zur Bahn hin sowie bei einer Bauvoranfragen unseres Nachbarn Willehad Middelbeck für das heutige Grundstück Nordlohne wurde von Seiten der Stadt Vechta Wert darauf gelegt, dass der dörfliche Charakter der Hagen Ringstraße beibehalten bleibt.	Die Zulässigkeit des Vorhabens wurde nach § 34 BauGB beurteilt, da hier kein Bebauungsplan vorlag, so dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen musste. Obschon auf der westlichen Seite der Hagen-Ringstraße noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan Vorlag, war eine städtebauliche

	Nutzung d. Fläche durch die Darstellung im Flächennutzungsplan (71. Änderung des Flächennutzungsplanes) bereits planerisch vorbereitet.
Wenn wir uns die zwischenzeitlich erfolgte Bebauung Hagener Esch und bei Suings Hof anschauen, ist von dem oben genannten „dörflichen Charakter" nicht viel verblieben. Mit dem Bebauungsplan Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg" wird nunmehr· offensichtlich der Lückenschluss zwischen dem Baugebiet bei Suings Hof und dem Hagener Esch geplant.	Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes wurde durch die Aufstellung der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet – zwischen Hagen-Westmark und Ringstraße“ geschaffen, die bereits die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „Wohngebiet – zwischen Hagen-Westmark und Ringstraße“ bildete. Das Gebiet ist mittlerweile weitestgehend bebaut und es soll nunmehr der Bebauungsplan Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“ als zweiter Baustein zur Umsetzung der Gesamtkonzeption aufgestellt werden.
Stein des Anstoßes für uns ist insbesondere die geplante Bebauung parallel bzw. direkt an der Hagen-Ringstraße auf Höhe des Hofes Punte. Hier sind Gebäude mit einer Höhe von bis zu 10 m und zwei oder sogar drei Vollgeschossen geplant. Dies passt nach unserem Dafürhalten überhaupt nicht ins Bild der alten Hagen-Ringstraße. Auf der Hagen-Ringstraße finden Sie fast ausschließlich Einfamilienhäuser. Dies verträgt sich nicht mit der von Ihnen angedachten Bebauung und auch nicht mit der nach wie vor vorhandenen landwirtschaftlichen Hoffläche von Herrn Herbert Punte. Überdies werden die geplanten mehrgeschossigen Häuser – anders als auf dem Hagener Esch - auch nicht aus Gründen des Schallschutzes wegen der naheliegenden Bahn benötigt, denn in unmittelbarer Nähe zu den Bahngleisen befindet sich das Haus der Familie Nordlohne (Hagen Ringstraße 27).	Der Umfang der geplanten Verdichtung (diese wird z.B. durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Anzahl der zulässigen Wohnungen gesteuert) orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption sowie an der konkreten Nachfragesituation. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 orientieren sich am Bebauungsplanes Nr. 140. Die Gebäudehöhe von 10,5 m entspricht den gängigen Festsetzungen in der Stadt für eine Mehrfamilienhausbebauung. Für den Bebauungsplan Nr. 184 wurde um den Schallschutz gerecht zu werden ein schalltechnischer Bericht durch das Büro Zech Ingenieurgesellschaft erstellt. Auf Grundlage dieses Berichtes wurden für das Gebiet passive schallschützende Festsetzungen getroffen.
Einer Bebauung mit Einfamilienhäusern oder auch Doppelhäusern stehen unserer-	Die Stadt Vechta hat 2016 das Konzept zur verträglichen Nachverdichtung aufgestellt.

seits keine Bedenken entgegen. Mehrgeschossige Wohneinheiten mit bis zu sechs Wohnungen halten wir aber für absolut untunlich.	Das Konzept weißt die angrenzenden Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 184 der „grünen“ Zone zu. Hier können pro 200 qm / (150qm) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude entstehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 wurde in diesem Konzept keiner Zone zugeordnet. Die Festsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Vorrangig ist hier eine lockere Bebauung (2 Wohnungen je Einzel-, Doppelhaus) Sowie eine Reihenhausbebauung nördlich des Siegeweges vorgesehen. Um dennoch ein Angebot für Geschosswohnungsbau zu schaffen, wird entlang der Hagen Ringstraße eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht. Auf Grund der direkten Nähe zur bestehenden Bebauung entlang der Hagen Ring Straße, wird die geplante Wohnungsanzahl auf 4 Wohnungen je Gebäude reduziert von bisher 6.
Weiter bitten wir zu bedenken, dass allein schon durch die beiden neuen Baugebiete Hagener Esch und bei Suings Hof der Fahrzeugverkehr auf der Hagen-Ringstraße deutlich zugenommen hat. Auch die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h hat nicht dazu beigetragen, dass das Sicherheitsgefühl der Anwohner der Hagen-Ringstraße zugenommen hat.	Zur Überprüfung der aktuellen Verkehrssituation wird im weiteren Verfahren eine Verkehrszählung durch geführt
Bislang haben wir es sehr genossen „im Grünen" zu wohnen. Wir würden es angesichts dessen begrüßen, dass der eingangs unseres Schreibens erwähnte „dörfliche Charakter" der Hagen-Ringstraße sowie der anliegenden Straßen beibehalten wird. Gleiches gilt für die Teichanlage auf dem Grundstück Herbert Punte, die gerade im Kontext des aktuellen umweltpolitischen Diskurses erhalten werden sollte.	

Nr. 18 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 – 26121 Oldenburg

mit Schreiben vom 18.10.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.	

Nr. 19 Landkreis Vechta Ravensberger Straße 20, Vechta **mit Schreiben vom 25.10.2022**	
Stellungnahme:	Prüfung:
Umweltschützende Belange Im Geltungsbereich befinden sich geschützte Wallhecken im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 NNatSchG. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Die geschützten Wallhecken sind in der Planzeichnung nicht lagerichtig eingezeichnet worden. Planzeichnung, Bestandsplan und die Bilanzierung bedürfen einer Anpassung. Die Lage der geschützten Wallhecken ist in der nachfolgenden Karte verzeichnet. Mit der heranrückenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Wallhecken im Sinne einer stark eingeschränkten ökologischen Funktionsfähigkeit verbunden. Damit ist die Nutzung als Lagerplatz und Einbeziehung in das Gartengrundstück nebst gärtnerischer Überformung gemeint. Der Funktionsverlust ist im Umweltbericht in der Eingriffsbilanzierung und -bewertung entsprechend zu berücksichtigen.	Die Lage der Wallhecken und die Bilanzierung werden angepasst entsprechende der Kartenvorlage angepasst. Der Wallheckenbestand wurde in der Örtlichkeit aufgenommen und entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten im Bebauungsplan festgesetzt. Der Hinweis wird bei der Planung berücksichtigt.

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 sind für die Aufhebung des Schutzstatus externe Wallheckenneuanlagen im Längenverhältnis 1:1 ausreichend.	Der Empfehlung wird gefolgt. Für alle Wallhecken werden, wie vorgeschlagen, ein Antrag auf Befreiung gestellt. Die Neuanlage der Wallhecken erfolgt im „Flächenpool Böckmann“ im Ortsteil Deindrup. Die verbleibenden Wallhecken werden über ein Erhaltungsgebot weiter im Bestand gesichert und unterliegen als sog. Gehölzerhaltungsflächen keinem besonderen Schutz nach § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 NNatSchG.
Sollte hingegen eine Entfernung des gesamten Baum- u. Strauchbestandes erforderlich werden, sind für Wallheckenneuanlagen Flächen im Längenverhältnis 1:2 vorzusehen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf den Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz vom 14.02.2012. Sofern die Wallhecken als Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzt werden, sollte aus naturschutzfachlicher Sicht bei der Parzellierung der Baugrundstücke eine Einbeziehung der Wallhecken nebst Wallheckenschutzstreifen in die Baugrundstücke unterbleiben, um die bereits beschriebenen Konflikte zu vermeiden.	Eine Entfernung des gesamten Strauch- und Baumbestandes ist nicht vorgesehen. Wie bereits beschrieben werden die im Plangebiet vorhandenen Baum- und Strauchbestände erhalten. Lediglich für Zufahrten in die Wohngebiete werden diese durchbrochen.
Die Wallhecken sind zudem aufgrund der Beeinträchtigungen durch die heranrückende Bebauung mit einer Abwertung des Planwertes in die Bilanzierung einzustellen. Zur langfristigen Sicherung und zum Schutz der zu erhaltenden Wallhecken sind den Wallhecken vorgelagerte Schutzzonen mit einer Breite von mind. 10	Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Die im Plangebiet verbleibenden Wallhecken werden mit einem Wertverlust in die Bilanzierung eingestellt und mit einer 5 m breiten Maßnahmenfläche sowie einer 10 m breiten Fläche die von Bebauung freizuhalten ist vor Beeinträchtigungen geschützt.

m als Maßnahmenflächen vorzusehen und als begleitender Krautsaum zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenauftrag und -abgrabungen, Boden- und Material-ablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art auszuschließen.	
Um zu vermeiden, dass störende Nutzungen oder Beeinträchtigungen in die Wallheckenschutzstreifen einwirken, sollten die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m zu den Schutzstreifen festgesetzt werden. Jegliche Versieglungen sowie die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen aller Art sollten ausgeschlossen werden.	Der Anregung wird dahin gehend gefolgt, dass bezogen auf die westliche Wallhecke von dem Bereich der nicht Bebaut werden darf nochmals mit der Baugrenze 3 m Abstand gehalten wird
Für die Zufahrt von der Siegestraße in das Plangebiet sind Wallheckendurchbrüche vorgesehen. Es ist im Rahmen einer Alternativenprüfung darzulegen, ob ein zwingendes Erfordernis der Überplanung der naturschutzrechtlich geschützten Wallheckenstrukturen gegeben ist, bzw. ob bereits bestehende Wallheckendurchbrüche/Zufahrten genutzt werden können nach dem Vermeidungsgrundsatz gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG. Sind Alternativen nicht gegeben, so ist dies entsprechend zu begründen. Ich weise darauf hin, dass im Bereich der Altbestände der Stallanlagen bereits ein Durchbruch durch die Wallhecke besteht, der für die Erschließung als Zufahrt genutzt werden kann. Für die zu überplanenden Wallheckenabschnitte ist ein Antrag auf Befreiung zu stellen. Als Ausgleich für den Wallheckenverlust ist eine Wallheckenneuanlage im Verhältnis 1:2 nachzuweisen.	Dem Erhalt der Wallhecken südlich des Siegewese wird dahingehend Rechnung getragen, das darauf verzichtet wird die Grundstücke südlich des Siegeweges direkt vom Siegeweg zu erschließen. Aus städtebaulicher Sicht, wäre eine direkte Erschließung über den Siegeweg sinnvoller, um eine ideale Süd Ausrichtung der Grundstücke zu erreichen.
Westlich befindet sich eine im B-Plan Nr. 189 festgesetzte benachbarte Wallhecke. Dieser Wallhecke ist eine 5 m breite „Private Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung in der Qualität Hausgarten“ vorgelagert worden. Aus naturschutzfachlicher Sicht können die mit dieser Festsetzung zu erwartenden Störungen (z. B. gärtnerische Überformung) zu einer stark	Der Anregung wird ausfolgendem Grund nicht gefolgt. Zwischen der beschriebenen Wallhecke und der zukünftigen privaten Grünfläche verläuft ein Entwässerungsgraben. Dieser trennt beide Bereiche deutlich voneinander ab und verhindert eine gärtnerische Überformung.

eingeschränkten ökologischen Funktionsfähigkeit der Wallhecke führen. Zur langfristigen Sicherung und zum Schutz der Wallhecke ist aus diesem Grund eine der Wallhecke vorgelagerte Schutzzone in einer Breite von mind. 10 m vorzusehen. Dieser Wallheckenschutzstreifen sollte als öffentliche Grünfläche festgesetzt und als begleitender Krautsaum entwickelt werden. Inner-halb dieser Flächen sind Bodenauftrag- und – Abgrabungen, Boden- und Materialablagerun-gen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art auszuschließen.	
Es werden die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 140 und Nr. 44 überplant. Dabei ist unklar, ob diese Bereiche in die Eingriffsbilanzierung bei der Bewertung des Bestandes eingestellt wurden, da eine Kennzeichnung dieser Bereiche in der Bilanzierung des Bestandes fehlt. Bei der Bilanzierung des Planzustandes sind die Neuanlagen von Hausgärten gemäß den Vorgaben des für die Bilanzierung verwendete Osnabrücker Kompensationsmodells 2016 mit 1,0 WE einzustellen. Gleiches gilt für die „Private Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung in der Qualität Hausgarten“. Der in die Bilanzierung des Planzustandes eingestellte Planwert der Maßnahmenfläche K6 „Krautsaum“ ist mit 2,0 WE zu hoch eingestellt worden.	Der Anregung wird gefolgt.
Gemäß den Vorgaben können „Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Baugebieten Wertigkeiten bis zu 1,5 WE als Zielwert beigemessen werden, da die ökologische Wertigkeit in derartigen Räumen meist nur beschränkt ist“ (Osnabrücker Kompensationsmodell 2016: 34). Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche ist rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Geltungsbereich, Eigentum oder städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Lage der	Der Anregung wird gefolgt. Die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen werden vor Satzungsbeschluss benannt und dargestellt.

Fläche ist par-zellenscharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes ihrer Umsetzung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben und gegebenenfalls festzusetzen.	
Zu dem faunistischen Gutachten werden folgende Hinweise gegeben. Ein Großteil der Fledermausaktivität geht auf die Zwergfledermaus zurück. Einmalig wurde im Umfeld der Hofstelle ein Kontakt der Rauhautfledermaus registriert. Tages- oder Balzquartiere wurden nicht nachgewiesen. Große Abendsegler hielten sich im strukturreichen Grenzbereich des westlichen und südlichen Plangebietes auf. Im dortigen Baumbestand wurden jedoch keine Quartiere nachgewiesen. Im Bereich der geplanten Wohnbauflächen wurde auch die Breitflügelfledermaus nachgewiesen. Quartiere konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden. Einmalig wurde ein Großes Mausohr westlich des südlichen Plangebietes nachgewiesen. (vgl. Faunistisches Gutachten NWP 2022: 24f). Baumhöhlen im alten Baumbestand im westlichen und südlichen Plangebiet können potenziell als Sommer- und Winterquartiere genutzt werden (vgl. ebd.: 34). Als Jagdgebiete mit Baum-reihen sowie Ackerflächen weist das Plangebiet eine hohe Attraktivität für nahrungssuchende Fledermäuse auf. Dies wird durch die regelmäßige Nutzung von Zwerg-, aber auch Breitflügelfledermäusen, Myotis- Arten und Großem Abendsegler bestätigt (vgl. ebd.: 31). Dem Plangebiet kann gutachterlich eine mittlere bis hohe Bedeutung als Fledermauslebensraum zugesprochen werden. Angesichts des vorhandenen Quartierpotentials wird durch den Gutachter zur Sicherstellung der ökologischen Funktion in räumlichem Zusammenhang die Schaffung von Ausweichmöglichkeiten in	Die Anregung wird aufgenommen. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben weitestgehend erhalten. Eine Sicherung potenzieller Sommer- und Winterquartiere ist somit gegeben. Der Verlust von Nahrungsflächen (vormals artenarme Acker- und Grünlandflächen) wird durch die Anlage von Hausgärten und Maßnahmenflächen ausgeglichen. Der Verlust von Quartieren wird durch das Anbringen von Fledermauskästen an den zukünftigen Wohnhäusern sichergestellt. Die Festsetzungen werden dahin gehend ergänzt.

Form von Fledermauskästen empfohlen (vgl. ebd.: 34). Damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt werden, sind die Maßnahmen durch die Stadt Vechta in eigener Verantwortung durchzuführen. Maßnahmen zur Schaffung attraktiver Nahrungsflächen für die genannten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung vorzusehen. Diese Maßnahmen können die „Schaffung insektenreicher Habitate wie Kleingewässer, Grünland und Gehölzstreifen“ umfassen (ebd.: 35). Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass diese Maßnahmen in einem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der Eingriffsfläche stehen müssen und bei der nachzuweisenden externen Kompensationsfläche zu berücksichtigen sind.	
Das Plangebiet weist eine mittlere Bedeutung für Brutvögel auf. (vgl. ebd.: 30). Die Hofstelle im Osten des Plangebietes ist von größerer Bedeutung für Brutvögel. In alten Eichen auf dem Grundstück der Hofstelle wurden Star, Haussperling und Stieglitz kartiert (vgl. ebd.: 14f). Für den Star wird die Anbringung von sechs Nistkästen veranschlagt. Die Brutverdachte des Haussperlings befinden sich bereits in geeigneten Nistkästen. Sofern ein kurzfristiges Abhängen der Nisthilfen nötig werden sollte, können diese nach Abschluss der Baumaßnahme im unmittelbaren Umfeld wieder aufgehängt werden. Ansonsten sollten hier pro Brutpaare zwei neue Nistkästen für den Haussperling aufgehangen werden. (vgl. ebd.: 33). Damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt werden, sind die Maßnahmen durch die Stadt Vechta in eigener Verantwortung durchzuführen.	Der Anregung wird gefolgt. Der Verlust von Nistmöglichkeiten wird durch das Anbringen von Nistkästen an den zukünftigen Wohnhäusern sichergestellt. Die Festsetzungen werden dahin gehend ergänzt.
In dem, Gartenteich wurde der Kammmolch mit hoher Beständigkeit erfasst (vgl. ebd.: 27). Der Kammmolch wird in der „Übersichtstabelle Rote Listen und Ge-	Wie im Gutachten vorgeschlagen werden die Kammmolche und alle anderen Amphibien eingefangen und in ein geeignetes Ersatzgewässer transportiert.

samtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen, 4. Fassung, Stand Januar 2013)“ und in der Rote-Liste Deutschlands (siehe Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Amphibien (Amphibia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt) als gefährdet geführt. Des Weiteren ist der Kammmolch im Anhang II und IV der FFH-Richtlinie EG 2013/17 gelistet. Das Laichgewässer des Kammmolches im Plangebiet mit seiner unmittelbaren Umgebung stellt eine nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätte dar. Angaben zur Art und Abgrenzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Kammmolches ergeben sich aus der Datenbank „Geschützte Arten in NRW“ des LANUV Nordrhein-Westfalen. Gemäß der Vollzugshinweise zum Schutz von Amphibien- und Reptilienarten in Niedersachsen 2011 ist der Kammmolch wie folgt streng zu schützen: „Beim Schutz einzelner Kammmolchbestände ist die Berücksichtigung des Gesamthabitates (Biotopkomplexe aus Gewässer und Landlebensraum) wichtig. Das Laichgewässer als Habitatzentrum ist vor Eingriffen und Beeinträchtigungen besonders zu bewahren…“. Danach ist außerdem das Umfeld möglichst extensiv zu bewirtschaften. Gemäß den Ausführungen des Faunistischen Gutachtens hat bei dem Schutz der im Gartenteich nachgewiesenen Amphibienarten die Vermeidung von Beeinträchtigungen Vorrang vor der Wiederherstellung von Lebensräumen. Grundsätzlich ist daher der Erhalt der Laichgewässer anzustreben (vgl. ebd.:35).	In Abstimmung mit der UNB muss ein geeignetes Ersatzgewässer gefunden werden. Der Eingriff darf erst stattfinden, wenn der Kammmolch nachweislich sein neues Quartier akzeptiert hat. Wie lange dies dauern wird? Für diesen Zeitraum dürfen wir für diesen Bereich des Bebauungsplanes keine Baurechte aussprechen.
Dem Baumgutachten zufolge „sollte der Straßenverlauf nicht in Richtung Wallhecke verlegt werden, da hierdurch bei einigen Stieleichen die Haupthaltewurzeln durchtrennt werden und die Bäume somit nicht	Der Anregung wird gefolgt. Der erforderliche Straßenausbau erfolgt auf der nördlichen, durch Ackernutzung geprägte Straßenseite.

mehr standsicher wären“ (Meyerrose 2021: 8). Zum Schutz der Wallhecken mit seinem prägendem Baumstand ist dieser Aussage zu folgen.	
Die Maßnahmenfläche K6 entlang der im östlichen Plangebiet als zum Erhalt festgesetzten Wallhecke wird im Planentwurf gleichzeitig als Baufläche dargestellt. Dies steht im Widerspruch zu der beabsichtigten Ausgleichsfunktion. Bauflächen und Maßnahmenflächen sollten freigestellt werden.	Der Anregung wird gefolgt.
Es wird empfohlen, die Textliche Festsetzung Nr. 6 dahingehend zu ändern, dass für die Einsaat des Krautsaumes Regiosaatgut zu verwenden ist.	Die textliche Festsetzung K 6 wird ergänzt.
<u>Wasserwirtschaft</u> Die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser auf den Grundstücken wird begrüßt. Voraussetzung ist allerdings, dass der anstehende Boden die erforderliche Durchlässigkeit aufweist, und ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vorhanden ist. Dies ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen. Die Erlaubnispflicht zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser entfällt bei der Entwässerung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Bei einer kombinierten Oberflächenentwässerung von Versickerung und Anschluss an den angrenzenden Vorfluter ist darauf zu achten, dass es zu keiner Abflussverschärfung kommen kann. Hierbei ist die Entwässerung der Straßenflächen zu berücksichtigen. Das zu erstellende Entwässerungskonzept ist vorzulegen und abzustimmen.	
Falls der Teich auf dem Grundstück Gemarkung Vechta, Flur 25, Flurstück 321/2 verfüllt werden soll, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei einer Verfüllung des Teiches gefolgt.
<u>Immissionsschutz</u>	

In der Textlichen Festsetzungen Nr. 7 sind Abweichungen von den Festsetzungen zum Immissionsschutz im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Errichtung von Wohngebäuden in Allgemeinen Wohngebieten bedarf jedoch keiner Baugenehmigung, wenn die Wohngebäude überwiegend Wohnungen enthalten. Der Schallschutz kann daher lediglich eigenverantwortlich geprüft werden. Die Festsetzung ist dahingehend zu überprüfen.	Der Hinweis wird überprüft.
<u>Löschwasserversorgung</u> Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 48 m^3/h (800 L/Min) über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine entsprechende Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten Ø100mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasser Versorgung wird mit der Feuerwehr Vechta abgestimmt.

Planentwurf Die Rohölleitung wird über die Festsetzung eines Schutzstreifens von Bebauung freigehalten. Zweckmäßig ist jedoch die Festsetzung eines Leitungsrechts, damit die Fläche nicht überbaut werden kann und der Leitungsträger ebenso darauf zugreifen kann.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die nachrichtliche Übernahme sowie die Darstellung mit einem 4 m breitem Schutzstreifen wurde mit dem Leitungsbetreiber abgestimmt.
Die Sicherungsmaßnahme 1 hat weder Lage, Regelungsgehalt noch Rechtsgrundlage gemäß § 9 BauGB und ist daher als allgemeiner Hinweis aufzunehmen.	Der Anregung wird gefolgt

Auslegungsbeschluss:

„Nach Prüfung der währen 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. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt.

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

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	12
	Nein-Stimmen:	3
	Enthaltungen:	0

In Angelegenheit des Rates

TOP 6

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

Herr Frye verlies den Sitzungssaal zu Beginn dieses Tagesordnungspunktes. Zudem gab der Vorsitzende Herr Büssing während der Diskussion den Vorsitz kurzfristig an den stellvertretenden Vorsitzenden, Herrn Frilling, ab.

Frau Geelhaar vom Büro Diekmann und Mosebach präsentierte die Bebauungsplanänderung und die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge. Es gab sowohl Stellungsnahmen von Trägern öffentlicher Belange als auch von Privatpersonen.

Im Anschluss wurde über die Größe der geplanten Gebäude und die Abholzung einzelner Bäume diskutiert. Zudem wurde speziell auf die Ausführungen zum Schallschutz eingegangen. Es wurde dargestellt, dass ein Grünstreifen aus psychologischen Schallschutzgründen vorgesehen sei und nicht tatsächliche Schallschutzfunktion übernähme.

Frau Geelhaar verwies auf die aktuelle Rechtsprechung, dass eine Innenentwicklung vorrangig sei und das vorhandene Flächen für bezahlbaren Wohnraum genutzt werden sollten.

Weiterhin wurde angeregt, dass der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1982 sei und zu dem Zeitpunkt der Klimaschutz keine Berücksichtigung gefunden hätte. Weiterhin wurde die Prüfung der Staubbelastung durch das anliegende Gewerbe angesprochen.

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	
Stellungnahme:	Prüfung:
Umweltschützende Belange: Bezogen auf die Artengruppen der Fledermäuse und Amphibien werden folgende Hinweise gegeben. Durch die Änderung werden die Gewässer G1, G2 und G3 über-	Die Ausführungen werden berücksichtigt. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.

plant. 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 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.“	
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	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 Erhal-

Gehölzerhaltungsflächen sollten freigestellt werden.	tung 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.
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 Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. 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. Ab-rissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester, Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuwei-	Die Ausführungen werden berücksichtigt. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.

sen. 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 Bereich 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."	
<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.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Untersuchung der Geruchsimmissionssituation 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.
Die Bezugshöhe der Lärmschutzwand ist zu unbestimmt.	Der Hinweis wird berücksichtigt. In der Festsetzung Nr. 11 wird ein unterer Bezugspunkt ergänzt.
In der Planzeichnung werden in Abbildung 1 und 2 die Außenlärmpegel abgebildet, aber eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen	Gemäß Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile auf Grund-

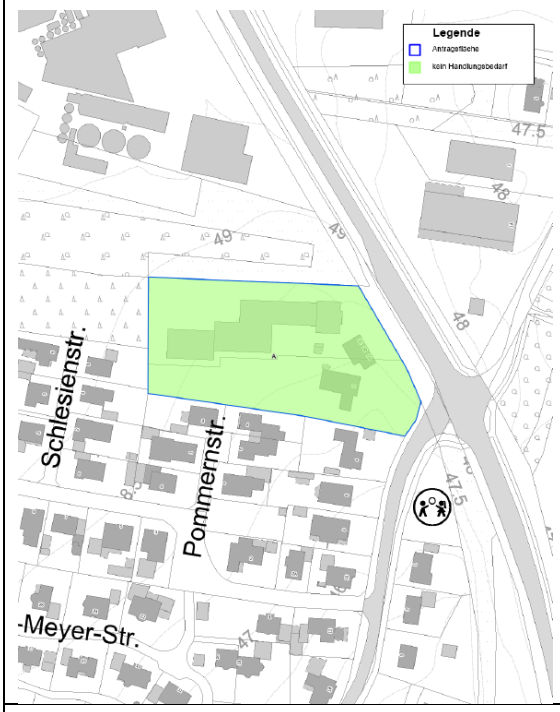
erfolgt nicht.	lage des maßgeblichen Außenlärmpegels zu ermitteln. Dieser ergibt sich aus den Abbildungen 1 und 2 auf der Planzeichnung, sodass auf eine zusätzliche Darstellung verzichtet werden kann.
Die Prüfung der Nachweise ist nicht nachvollziehbar.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung wird in Abstimmung mit dem Landkreis Vechta dahingehend angepasst, dass der Verweis auf das Baugenehmigungsverfahren bzw. das Baufreistellungsverfahren entfällt.
<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 gem. § 68 WHG. Um im Brandfall oder bei der Einleitung wassergefährdender Stoffe eine Vorsichtsmaßnahme zu ergreifen, ist eine Absperrmöglichkeit vor der Einleitung in das Regenwasserkanalsystem der Stadt Vechta einzuplanen. Für die vorhandene Versickerungseinrichtung („Teich“) ist ein Wasserrechtsverfahren für die Verfüllung eines Gewässers durchzuführen.	Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
<u>Planentwurf:</u> Die Abbildungen 1 und 2 stehen außerhalb der Planzeichnung und haben keine rechtliche Qualität. Auf derartige Abbildungen sollte verzichtet werden.	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.

Nr. 2: Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Osnabrück, Mercatorstraße 11, 49080 Osnabrück **mit Schreiben vom 23.08.2022**	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
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. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Einwendungen oder Bedenken erhoben.	
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.	
Die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der Lärmschutzwand liegt bei der Stadt Vechta.	Die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der Lärmschutzwand liegt bei den 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>
Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfoh-	

len wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe 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: 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. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.	Der Hinweis ist bereits in den Planunterlagen enthalten.

Nr. 4: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Postfach 51 01 53, 30631 Hannover mit Schreiben vom 19.08.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaß-	Die Hinweise werden im Rahmen der Aus-

nahmen 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.	führungsplanung berücksichtigt.
Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.	Das Plangebiet befindet sich im Bergwerksfeld Münsterland. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich hierdurch nicht.
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. 5: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD) – Abteilung Archäologie, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg **mit Schreiben vom 16.08.2022**	
Stellungnahme:	Prüfung:

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. 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. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.	Die Ausführungen werden berücksichtigt.

Nr. 6: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainegraben 100, 53123 Bonn mit Schreiben vom 14.07.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Die B 69 gehört zum Militärstraßengrundnetz. Solang am Baukörper und der Tragfähigkeit der B 69 keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem Vorhaben zugestimmt.	Änderungen am Baukörper und der Tragfähigkeit der B 69 sind nicht vorgesehen.

Nr. 7: Wasser- und Bodenverband Hase Wasseracht, Bahnhofstraße 2, 49623 Essen mit Schreiben vom 02.08.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
Südlich zum Plangebiet verläuft in der Straße Lange Straße verrohrt das Verbandsgewässer II. Ordnung 15.2 Lange Furt. Aus Sicht der Hase-Wasseracht bestehen keine Bedenken zur geplanten Maßnahme sofern Folgendes berücksichtigt wird: 1. Das Gewässer Lange Furt ist komplett verrohrt, die Unterhaltungspflicht obliegt daher der Stadt Vechta. Erfahrungsgemäß ist dieses Gewässer besonders starkregengefährdet, eine Risikoabschätzung ob wei-	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.

tere Flächen angeschlossen werden sollten ist seitens der Stadt Vechta durchzuführen. 2. Feinsedimente und Schwimmstoffe sind fachgemäß zurückzuhalten.	

Nr. 8: Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Georgstraße 4, 26919 Brake mit Schreiben vom 28.07.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. 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 betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht einzutragen.	Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Der OOWV wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beteiligt.
<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. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.	

<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. Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck, den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,4 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.	Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
<u>Löschwasserversorgung</u> Im Hinblick auf den der Stadt Vechta obliegenden Brandschutz (Grundschutz, 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. 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 (Mühlendamm Ecke Am Middelpatt) im Löschbereich des Plangebietes. Diese Hydranten können bei Einzelentnahme je nach Lage 48 m3/h oder 72 m^3/h aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen.	Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstucke endgültig gepflastert werden. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Ver-	

antwortung 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. 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.	

Nr. 9: Ericsson Services GmbH **mit Schreiben vom 14.07.2022**	
Stellungnahme:	Prüfung:
Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.	Die deutsche Telekom wurde beteiligt.

Nr. 10: EWE NETZ GmbH, Cloppenburger Straße 302, 26113 Oldenburg **mit Schreiben vom 20.07.2022**	
Stellungnahme:	Prüfung:
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe 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 Versorgungsstreifen 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 eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwi-	Die EWE NETZ GmbH, wird rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen beteiligt.

ckelt 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	

Nr. 11: Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Straße 6-8, 49084 Osnabrück mit Schreiben vom 22.08.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
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: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. 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.	Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beteiligt.

Bürgerstellungnahmen

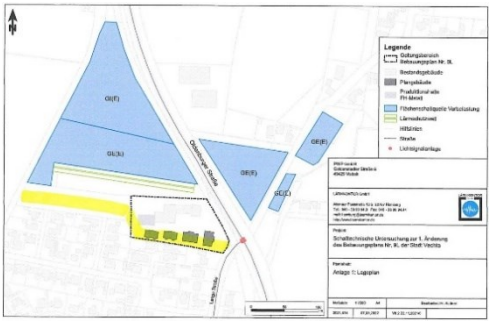
Nr. 12: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 1 und 2 weitere Unterzeichner **mit Schreiben vom 16.11.2020**	
Stellungnahme:	Prüfung:
Wie wir in der Ortsratssitzung vom 14.09.2020 erfahren haben, sollen auf dem Grundstück Lange Straße 2 in Langförden vier Wohnhäuser mit insgesamt 20 Wohneinheiten entstehen. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes diesbezüglich werden wir uns **mit allen Mitteln** wehren. Unsere Einwände gegen dieses Bauvorhaben lauten wie folgt:	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.
– Es entsteht eine erdrückende Bauweise. Hier ist insbesondere die Höhe der Gebäude (2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) gemeint!	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. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist nicht davon auszugehen, dass auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans eine Bebauung entstehen kann, die eine erdrückende Wirkung entfaltet. 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 verän-

	dert, reicht hierfür nicht aus. (ZfBR 2007, 284, beck-online) 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) 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)
– Verstoß gegen das nachbarschaftliche Rücksichtnahme Gebot	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. Allein durch die Tatsache, dass es sich bei der geplanten Bebauung um Mehrparteienhäuser handelt, wird das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot nicht verletzt.
– Vermehrte Unfallgefahr durch den Mehrverkehr im Kreuzungsbereich	In der Stellungnahme der für den Kreuzungsbereich zuständigen Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit geäußert.
– Lärm und Geräusch Zunahme durch den Mehrverkehr – Ruhegefährdung der Kinder	Im Rahmen der Erstellung des Schallgutachtens wurden auch die schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft untersucht. Durch die Planung (Ge-

	werbebetrieb 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. 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.
– Direkter Einblick in unsere Grundstücke	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)
– Wertminderung unserer Grundstücke und Immobilien durch die vorgenannten Gründe	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.
– Unnötige weitere Abholzung des schützenswerten Altbaumbestandes	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.
– Zudem wird auch ein solches Großprojekt nicht zum dörflichen Charakter unseres Ortes passen.	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.
– Vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung → **<u>zulässig?? (zweifelhaft!)</u>**	Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Normalverfahren. Es handelt sich nicht um eine vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung. Auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wäre zulässig.
Wir bitten Sie unsere Einwände zu berücksichtigen und wir sind bereit mit Ihnen und den Bauherren über unser Anliegen zu sprechen. Wir bitten Sie ferner, uns zu informieren, wenn die Änderung des Bebauungsplans in den amtlichen Bekanntmachungen erscheint.	Die Bauherren haben die Planung den Anwohnern vor der öffentlichen Auslegung vorgestellt. Alle drei Unterzeichner der Stellungnahme wurden frühzeitig schriftlich über die öffentliche Auslegung informiert.

Nr. 13: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 2 **mit Schreiben vom 25.07.2022**	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>

Zu o.a. Vorgang haben wir grundsätzliche Bedenken und nehmen wie folgt Stellung: 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.)	Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich nicht auf die vorliegende Bauleitplanung.
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.  	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. 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. 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.
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.	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

	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.
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.	
5. Ob der in Anlage 1 ausgewiesene Lärmschutzwall ?? den Anforderungen einer Entzerrungszone genügen würde, wagen wir zu bezweifeln.	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.
6. Grundsätzlich erheben wir daher starke Bedenken gegen ein **Wohnungsbauprojekt dieser Größe** in so unmittelbarer Nähe eines Industriegebietes in einer sowieso schon belasteten Mischgegend.	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. 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 vorhandenen Bebauung wird durch die Planung nicht vorbereitet.

Nr. 14: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 3 **mit Schreiben vom 22.08.2022**	
Stellungnahme:	Prüfung:
Hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Bela Mühle“ ein. Begründung: Es sind erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.	Hinweis: *Ein Widerspruch im verwaltungsrechtlichen Sinne kann gegen einen Bebauungsplan nicht eingelegt werden.* 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. 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. 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.
Einschränkung der Privatsphäre durch die	Das Verwaltungsgericht Mannheim führt in

heutzutage hohen Häuser.	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 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 Urt. v. 3.6.2022 – VGH 5 S 427/21, BeckRS 2022, 16972 Rn. 41, beck-online)
Belastung durch Jahrelanger Baulärm und Baustaub.	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.
Durch Abholzung der Bäume kann der Lärm von der B69 nicht mehr abgeschirmt werden.	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. Wohingegen durch die geplante Lärmschutzwand und eine zusätzliche Bebauung Schallminderungseffekte auch im Bereich der vorhandenen Bebauung zu erwarten sind.

	Da der Literatur aber auch zu entnehmen ist, dass Bepflanzungen eine positive psychologische Wirkung auf die Betroffenen haben, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die an der südlichen Grenze des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten sind.
Erhöhter Lärm durch mehr Anwohner.	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. 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.

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	Der Petitionsausschuss des Bundestages vom

Nachbarschaft habe ich Bedenken das der Grundstückswert der anliegenden Besitzer sinkt. Wer würde hier für den Verlust aufkommen?	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	
Stellungnahme:	Prüfung:
In obiger Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass uns die Eigentümer des unmittelbar an das überplante Gebiet angrenzenden Grundstücks mit der Anschrift [redacted] Vechta, [redacted] mit der Wahrnehmung ihrer weiteren rechtlichen Interessen beauftragt haben. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert und umgehend zur Akte nachgereicht werden. 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: Nach den auch auf Ihrer Homepage veröffentlichen 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	Die nebenstehenden Ausführungen geben den Inhalt der Planunterlagen korrekt wieder.

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 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.	
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. 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. 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). Bei dem Grundstück unserer Mandanten und den dort angrenzenden Grundstücken handelt es sich ausweislich Seite 2 der Be-	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. Diese Höhen sind an einer Ortseingangssituation als Übergangsbereich zur nachfolgenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung städtebaulich sinnvoll. 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. So urteilt auch das Oberverwaltungsgericht Lüneburg, dass eine erdrückende Wirkung nur in Ausnahmefällen anzunehmen ist (Nie-

gründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes um eine kleinteilig strukturierte Ein- und Zweifamilienhausbebauung (Ziff. 2.3 der Begründung). Nunmehr unmittelbar anschließend an das Grundstück unserer Mandanten eine derart 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. 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 erdrockende Wirkung zum Nachteil des Grundstücks unserer Mandanten entfaltet wird.	ders. 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) 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). 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)
Vor diesem Hintergrund stellen wir einen massiven Verstoß gegen das nachbarliche Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO fest.	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)
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 unstreitig sein und entspricht ständiger Rechtsprechung, dass die Prüfung nicht an der	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

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.	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.
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. Auch dieses ist offensichtlich in keinster Weise im Rahmen der Beplanung berücksichtigt worden. Auch aus diesem Grunde ist der Bebauungsplan unwirksam.	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 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 Urt. v. 3.6.2022 – VGH 5 S 427/21, BeckRS 2022, 16972 Rn. 41, beck-online).
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.	Die nebenstehenden Ausführungen geben den Inhalt der Planunterlagen korrekt wieder.
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,	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. Im Übrigen wird auch noch mal darauf verwiesen, dass Mehrparteienhäuser mit den

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 entsprechend den textlichen Festsetzungen mit den dort vorgesehenen Wohneinheilen. Dass hierdurch bedingt massiver Lärm und auch Geruch, verursacht durch an- und abfahrende Fahrzeuge entstehen wird, liegt auf der Hand.	entsprechenden Stellplatzanlagen auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären und die davon ausgehenden Immissionen zumutbar sind. Die zusätzlichen Verkehre führen zu keiner maßgeblichen Veränderung der Verkehrsbelastung im Bereich der Lange Straße.
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 Geruchsimmissionen auf das Grundstück unserer Mandanten einwirkt. Das Gutachten verhält sich in seinen Untersuchungen mit diesen Fragen nicht.	Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurden wie auch die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung im Rahmen der Bauleitplanung untersucht. Eine unzumutbare Verschlechterung der Immissionssituation wird durch die Bauleitplanung nicht vorbereitet.
Laut den textlichen Festsetzungen sollen insgesamt 20 Wohnungen entstehen können. Das heißt, dass damit einhergehend auch die Möglichkelt 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.	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.
Ein damit einhergehendes Parken auf dem Bürgersteig oder gar auf der langen Straße (≙ Kreisstraße) ist zwingend zu unterbinden.	Wenn Fahrzeuge ordnungswidrig abgestellt werden, handelt es sich um ein Vergehen gegen die Straßenverkehrsordnung. Verkehrsrechtliche Angelegenheiten sind nicht Inhalt der Bauleitplanung.
Wir stellen weiterhin fest, dass hier mittels	Die nebenstehende Einschätzung wird nicht

der Überplanung als "Mischgebiet" bauplanerisch unzulässige Maßnahmen ergriffen wurden, da es sich hier bei Gesamtbetrachtung des überplanten Bereiches tatsächlich nicht um ein Mischgebiet handelt. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Wohnen 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. 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 Mischgebiets 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. 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	geteilt. 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. Um unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situation die im Mischgebiet vorgesehene qualitative und quantitative Durchmischung auch langfristig sicherzustellen und um immissionsschutzrechtliche Konflikte bei zukünftigen Bauvorhaben zu minimieren, soll auf das Instrument der planinternen Gliederung nach § 1 (4) BauNVO zurückgegriffen werden. 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. 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

wird, ist unzulässig, der Bebauungsplan scheitert auch insoweit an seiner Rechtmäßigkeit. Eine Durchmischung von gewerblicher und Wohnnutzung findet hier nachweislich und offenkundig nicht statt.	aufrechterhalten könnten. Dies deckt sich mit der Situation innerhalb des vorliegenden Plangebietes.
Die der Begründung beigefugten Gutachten der faunistischen Untersuchungen für Pflanzen und Tiere sind im Übrigen nicht hinreichend. 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 durften 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 naturschutzwürdiges Biotop abzubilden. Gleiches gilt auch für Fledermausstätten.	Der Umfang und Detaillierungsgrad der faunistischen Kartierungen wurde im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde des Landkreises Vechta abgestimmt. Unter Berücksichtigung 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 Fleder-

	mäuse 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 berücksichtigt.
Vorhandener Baumbestand 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 Seile 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.	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.
<u>Anregungen</u> 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 erdruckende Bauweise ermöglichen soll, beim besten Willen nicht gegeben. Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen einer Abwägung zwingend festzustellen, dass die beabsichtigte Änderung dieses Bebauungsplanes rechtswidrig ist. Es mag entsprechend unter Berücksichtigung dieser Einwendungen neu abgewogen werden. Unsere Mandantschaft ist gerne bereit, die	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. 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 kon-

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.	fliktfrei 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.
Wir bitten uns über das weitere Abwägungsergebnis bzw. die weiteren Maßnahmen unterrichtet zu halten.	Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren erfolgt die Benachrichtigung über das Abwägungsergebnis gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB.

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.“

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen	: 8
	Nein-Stimmen	: 3
	Enthaltungen	: 2

Herr Frye hat an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilgenommen.

In Angelegenheiten des Verwaltungsausschusses

Auf Vorschlag des Ausschussvorsitzenden wurden die Tagesordnungspunkte 7 und 8 gemeinsam beraten und einzeln abgestimmt.

TOP 7

108. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Sondergebiet für Photovoltaik Freiflächenanlage am Wasserwerk'
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 ud 2 BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

BGM Kater wies auf die Bedeutung der Photovoltaikflächen am Wasserwerk hin. Es solle damit die Energieversorgung des Wasserwerkes gestützt werden. Diese Flächen lägen im Wasserschutzgebiet und somit unterläge die Nutzung dieser Fläche grundsätzlich besonderen Bedingungen. Es könne auf

Dauer auch den Kunden des Wasserwerkes zugutekommen.

Herr Stelzer vom Büro Regionalplan präsentierte die Planentwürfe und die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie die entsprechenden Abwägungsvorschläge. Es gäbe keine Stellungnahmen von den Anliegern und nur wenige von Seiten der Träger öffentlicher Belange.

Es gab eine allgemeine Zustimmung des Ausschusses zu dieser Planung. Damit sei eine Teilautarkie des Wasserwerkes möglich und das sei in der heutigen Zeit sehr gut. Es wurde kurz über die Pflege der Flächen diskutiert (Schafhaltung, Handmähen). Weiterhin gab es Hinweise, dass grundsätzlich möglichst wenig landwirtschaftliche Flächen aufgegeben werden sollten, aber im Wasserschutzgebiet gäbe es insgesamt Sonderbedingungen.

Bezüglich der Unterhaltung der Fläche und der aufgestellten Anlagen incl. evtl. Speichermodule teilte BGM Kater mit, dass dieses später im Betriebsausschuss des Wasserwerkes entschieden werde und nicht zu dieser Planung gehöre.

Aufgrund einer Diskussion, ob derartige Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen auch an anderen Stellen errichtet werden könnten, erläuterte FDL Heuser, das immer grundsätzlich eine Bauleitplanung erforderlich sei. Die Stadt Vechta wäre dabei, einen Kriterienkatalog zur Planung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen zu erstellen. Dieser würde dem Ausschuss vorgestellt.

Laut BGM Kater sollten grundsätzlich vorrangig Photovoltaikanlagen auf Dächern von Gebäuden entstehen - hier sei aber eine Sondersituation zur Versorgung des Wasserwerkes.
Zu einer gewünschten Ausschreibung der Anlagen nur innerhalb von Deutschland verwies BGM Kater auf die geltenden Vergaberichtlinien.

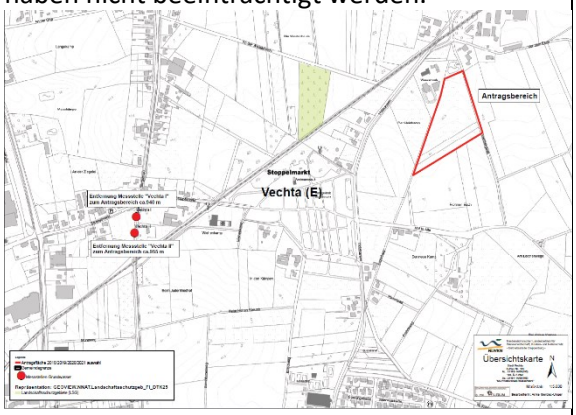
Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss folgende Beschlussfassung vor:

./. <u>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:</u>

Nr. 1 EWE Netz GmbH mit Schreiben vom 14.09.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und / oder anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lagen) 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	Die Stellungnahme wird beachtet.

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 (Vernetzung) 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 Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von mind. 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 eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken und Anregungen vorzubringen.	
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitungen und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.	Die EWE NETZ GmbH wird rechtzeitig vor Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen beteiligt
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 Anla-	

genbestand 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. (http://www.ewe-netz.de/geschadftskunden/service/öeitungsplaene-abrufen.)	

Nr. 2 Niedersächsisches Landesamt für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz mit Schreiben vom 04.10.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Die Unterlagen zum o.g. Antrag habe ich geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, sind folgende Hinweise zu beachten. Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange weise ich darauf hin, dass sich außerhalb des Vorhabenbereiches mehrere Landesmessstellen befinden, die vom NLWKN betrieben und unterhalten werden (s. Übersichtskarte). Diese Messstellen dienen der Gewässerüberwachung und sind von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstellen dürfen auch in ihrer Funktionalität durch die Planungen / das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.  Für Rückfragen steht Ihnen Frau Karfusehr, Tel.: 04471 / 886-128, gerne zur Verfügung. Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, geht der NLWKN von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die	Die Messstellen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Stellungnahme des GLD.	

Nr. 3 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen mit Schreiben vom 11.10.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung Betreff: Vechta, Brambergweg, 108. Änd. FNP und B-Plan 193 „Sondergebiet für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage am Wasserwerk“ Antragsteller: Stadt Vechta FD Stadt-u. Landschaftsplanung Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage): Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt	Eine Luftbildauswertung wird beantragt.

Nr. 4 Landkreis Vechta mit Schreiben vom 14.10.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Änderungsentwurf grundsätzlich keine Bedenken.	
Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Änderungsentwurf grundsätzlich keine Bedenken.	Die Stellungnahme des Landkreises Vechta wird berücksichtigt.
Städtebau Die Einleitung einer Bauleitplanung für Frei-	Die bereit gestellten Entscheidungshilfen

flächenphotovoltaikanlagen sollte auf Grundlage einheitlicher Kriterien durchgeführt werden. An dieser Stelle verweise ich auf die von mir bereitgestellte Entscheidungshilfe Freiflächen-PV vom 09.06.2022 und die beigefügte NLT-Arbeitshilfe vom 16.09.2022. Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB wird in der Begründung lediglich anhand allgemeiner bundesweit geltender Aussagen dargelegt.	werden berücksichtigt.
Es sollte eine standortspezifische Begründung für die Stadt Vechta unter der Betrachtung von Alternativen integriert werden.	Die Standortbegründung wird entsprechend detaillierter ausgeführt und angepasst.
Außerdem empfehle ich für eine erfolgreiche Umsetzung ein differenziertes Gestaltungskonzept zum Beispiel mit attraktiven Maßnahmen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes mit den relevanten lokalen Akteuren abzustimmen (vgl. BSW Solar, Nabu: Kriterien für naturverträgliche Photovoltaik-Freiflächenanlagen). Um zukünftig tragfähige Konzepte für Freiflächen-Photovoltaikanlagen aufzustellen, spielt die aktive Beteiligung von Bürgern (Anwohnern), Verbänden und weiteren lokal relevanten Akteuren eine wichtige Rolle.	Die angesprochenen Akteure werden im Rahmen der Planung beteiligt.
<u>Umweltschützende Belange</u> Es kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da der Umweltbericht und die Artenschutzprüfung nicht enthalten sind und erst im nächsten Verfahrensschritt beigefügt werden sollen.	Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und der Umweltbericht werden den Auslegungsunterlagen beigefügt.
Durch den geringen Abstand zwischen Solarmodul und Gelände wird eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung z. B. Mahd oder Beweidung unterhalb der Module deutlich erschwert. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die entstehende Verschattung des Unterbewuchses zu erheblichen Auswirkungen auf die Vegetationszusammensetzung des Grünlandes führen kann, so dass die Zielerreichung des Erhaltens des extensiven Grünlandes eher fraglich erscheint. Gemäß den Empfehlungen der Bayrischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) sollte z.B. bei einer Schafbeweidung eine Mindesthöhe von 80 cm eingehalten werden (https://www.lfl.bayern.de/mam/cms07/publikationen/daten/informationen/beweidung-pv-anlagen-schafe_lfl-information.pdf).	Im weiteren Verfahren wird die Bewirtschaftung der Flächen konkretisiert. Die Höhe über Solarmodul und Gelände wird festgelegt.
Die Aufstellung eines Nutzungskonzeptes für	Es werden im weiteren Verfahren konkre-

die Bewirtschaftung des extensiven Grünlandes ist abhängig vom gewählten Parklayout und hierbei nur zielführend, wenn auch eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen unterhalb der Module und zwischen den Modulreihen weiterhin möglich ist. Zum Parklayout sollten konkrete Informationen den Unterlagen beigefügt werden.	tere Informationen zur Bewirtschaftung aufgeführt.
Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im Umweltbericht abzuarbeiten.	Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Zuge des Umweltberichts ausführlich abgearbeitet.
In Bezug auf den Artenschutz ergeht der Hinweis, dass sich nördlich des Plangebietes auf dem Gelände des Wasserwerkes ein langjähriger Brutplatz des Weißstorches befindet, der in die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung einbezogen werden muss.	Der Brutplatz des Weißstorches wird im Rahmen der saP berücksichtigt und bei Bedarf entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt.
<u>Wasserwirtschaft</u> Das Gebiet der FNP-Änderung liegt in der Schutzzone II des Wasserwerkes Vechta. Es sind somit alle Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) zu beachten.	Es werden alle Verbote und Genehmigungsvorbehalte beachtet.
Hier sind auch die Verbotsbeschränkungen zur Ausweisung von Baugebieten sowie die Errichtung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zu berücksichtigen. In der Begründung ist darauf einzugehen.	
Da sich Verbotstatbestände aus der Verordnung ergeben, sind ggf. Ausnahmegenehmigungen einzuholen. Des Weiteren sind die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser, der Verbleib des Reinigungswassers sowie anfallenden Löschwassers zu thematisieren.	Bei Bedarf werden entsprechende Ausnahmegenehmigungen eingeholt.
<u>Bodenschutz</u> Eine bodenkundliche Baubegleitung für den Bau der Anlage ist zu berücksichtigen, um die Bodenstrukturen nicht zu beeinträchtigen und die Schutzwirkung nicht zu vermindern. Dies gilt auch für die Kabeltrassen, die erforderlich werden.	Die aufgeführten Aspekte werden im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt und entsprechend abgearbeitet. Es werden Bodenschutzmaßnahmen in die Begründung aufgenommen.
<u>Planentwurf</u> Das seit 17.09.2022 rechtskräftige Landesraumordnungsprogramm 2022 ist als übergeordnete Planungsaussage zu verwenden. Das RROP 2021 des Landkreises Vechta ist in der	Das Landesraumordnungsprogramm sowie das RROP des Landkreises Vechta werden herangezogen.

bereits wirksamen Fassung vom 25.05.2022 heranzuziehen.	
In der Begründung sind fehlerhafte Verweise auf das Katasteramt Lingen und das RROP des Landkreises Osnabrück enthalten. Das Planzeichen für die Abgrenzung des Änderungsbereichs ist in der Planzeichenerklärung als solche zu bezeichnen.	Die fehlerhaften Verweise werden korrigiert. Dies wird entsprechend vorgenommen.

Nr. 5 Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit Schreiben vom 16.10.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir zur o.g. Planung aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht im Folgenden Stellung.	
Im Allgemeinen sei unseren Ausführungen zur hier vorliegenden Planung vorangestellt, dass die Landwirtschaftskammer Niedersachsen dem weiteren Ausbau erneuerbarer Energien grundsätzlich positiv gegenübersteht und hierbei auf einen ausgewogenen Mix der Energiequellen Wind, Sonne und Biomasse setzt.	
Bei der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist jedoch darauf zu achten, dass es nicht zur Verknappung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen, zu Flächenkonkurrenzen und Fehlentwicklungen auf dem Pacht- und Bodenmarkt kommt.	Aus Sicht der Stadt Vechta sind aufgrund der geringen Flächengröße von 3,7 ha (Grünland) keine Fehlentwicklungen oder Flächenkonkurrenzen zu erwarten
Dabei kann die Errichtung von Freiflächen-PV mit erheblichen Eingriffen in die Agrarstruktur verbunden sind und starke einzelbetriebliche Betroffenheiten durch Inanspruchnahme von Pachtflächen auslösen.	Aus Sicht der Stadt Vechta sind aufgrund der geringen Flächengröße von 3,7 ha (Grünland) keine einzelbetrieblichen Betroffenheiten zu erwarten. Mit dem Flächenpächter wird im Zuge des nächsten Beteiligungsschrittes Kontakt aufgenommen.
Es bedarf u.E. daher auf regionaler und kommunaler Ebene landwirtschaftlicher Standortanalysen um Aussagen zur unschädlichen Inanspruchnahme von Acker- und Grünlandflächen für die Photovoltaiknutzung, neben der bevorzugten Nutzung von Dach-, Fassaden- und Brachflächen, tätigen zu können. Grundsätzlich birgt eine aktive kommunale Steuerung dieser Entwicklung groß Chancen einen Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien zu leisten und gleichzeitig Fehlentwicklungen in der Raumplanung entgegenzuwirken. In diesem Zusammenhang weisen wir auf unsere Empfehlungen (Termin am 06.10. bei Ihnen im Hause) zur Erstellung eines Steu-	Mit Eingang von weiteren Anträgen zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen wird sich die Stadt Vechta mit den Thema Standortanalyse auf regionaler und kommunaler Ebene beschäftigen. Im Moment ergibt sich aufgrund der geringen Größe kein Handlungsbedarf. Die Stadt Vechta orientiert sich an der diesbezüglichen Entscheidungshilfe des Landkreises Vechta.

erungskonzeptes für Freiflächen-PV auf Stadtebene hin.	
Durch das vorliegende Verfahren ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik in der Stadt Vechta mit einer Größe von insgesamt ca. 3,7 ha auf derzeit landwirtschaftlichen genutzten Flächen (Ackerland) vorgesehen. Gemäß den vorliegenden Unterklagen handelt es sich bei der geplanten Nutzung um eine Freiflächenphotovoltaikanlage. Durch den wahrscheinlich notwendig werdenden naturschutzfachlichen Ausgleich werden noch über die 3,7 ha Flächenverlust hinaus weitere Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.	Die Einbeziehung von neuen zusätzlichen Kompensationsflächen wird dadurch vermieden, dass auf bereits bestehende Kompensationsmaßnahmen zurückgegriffen wird. In diesen werden Kompensationsmaßnahmen an oder in Fließgewässern baulich umgesetzt. Der Flächenverlust von wertvollem Acker – oder Grünlandflächen wird somit in vertretbaren Grenzen gehalten.
Ob eine spätere Rückumwandlung der Freiflächen-PV-Fläche nach Rückbau der Anlage in eine landwirtschaftliche Nutzfläche möglich ist, ist derzeit nicht absehbar, da sich durch die Nutzungsextensivierung der Fläche mit internen Kompensationsmaßnahmen auch nach Rückbau aus naturschutzfachlicher Sicht dauerhaft zu erhaltene Strukturen ergeben könnten, die einer Rückumwandlung entgegenstehen. Aus diesen Gründen gehen wir nach heutiger landwirtschaftlicher Sicht zunächst von einem dauerhaften Flächenverlust aus.	Ein möglicher Rückbau der Anlagen mit anschließender landwirtschaftlicher Nutzung wird im weiteren Verfahren mit dem Anlagenbetreiber thematisiert.
Infolgedessen kann der durch die vorliegende Planung entstehende Flächenentzug im Falle der bisherigen Verpachtung der Flächen an wirtschaftende Betriebe zu einzelbetrieblichen Betroffenheiten bei diesen führen.	Aus Sicht der Stadt Vechta sind aufgrund der geringen Flächengröße von 3,7 ha keine einzelbetrieblichen Betroffenheiten zu erwarten. Mit dem Flächenpächter wird im Zuge des nächsten Beteiligungsschrittes Kontakt aufgenommen.
Diese Betroffenheiten wären aus unserer Sicht sowohl im Hinblick auf die Wahrung der Belange der betroffenen Betriebe, als auch im Hinblick auf die Rechtssicherheit der Planung zu beleuchten. Hinsichtlich möglicher starker Betroffenheiten bis hin zu Existenzgefährdungen verweisen wir vorsorglich auch auf §§ 180 und 181 BauGB.	Die Hinweise zu den §§ 180 und 181 BauGB (Sozialplan und Härteausgleich) werden zur Kenntnis genommen. Mit dem Flächenpächter werden Gespräche geführt um wirtschaftliche Härten nach Möglichkeit zu vermeiden.
Um die Folgen des Vorhabens auch vor dem Hintergrund weiter noch folgender Planungen zu FreiflächenPV-Anlagen im Stadtgebiet genau zu erfassen und in der planerischen Abwägung angemessen berücksichtigen zu kön-	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Bevor ein landwirtschaftliche Fachgutachten zur einzelbetrieblichen Verträglichkeit erstellt wird, wird wie bereits beschrieben, das Gespräch mit dem

nen, empfehlen wir daher dringend die Erstellung eines landwirtschaftlichen Fachgutachtens zur einzelbetrieblichen Verträglichkeit. Es stellt unter anderem die Eigentums- und Pachtverhältnisse dar und sollte folgenden Inhalt haben. • Prüfung, ob eine für die vorhandene und vorgesehene Produktion der ‚Betriebe ausreichende Verfügbarkeit von Flächen gegen ist – unter Beachtung der jeweiligen Eigentums- und Pachtverhältnisse • Prüfung, ob die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe trotz der Flächenausweisung für PV-anlagen weiterhin gegeben sind Im Hinblick auf die geplanten planinternen Kompensationsmaßnahme weisen wir auf die Grundsätze des § 1 a BauGB i.V.m. § 15 (3) BNatschG zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen hin: „*Bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden“.* Für Rückfragen oder für weitergehende Abstimmungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Flächenpächter geführt.

Nr. 6 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen mit Schreiben vom 11.10.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenden Belange geben wir zum o. g. vorhaben folgende Hinweise:	Die Stellungnahme mit den enthaltenen Hinweisen wird beachtet.

Boden Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Bei Bau, Betrieb und Rückbau von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) sind Beeinträchtigungen der im BBodSchG definierten Bodenfunktonen zu vermeiden oder zu mindern. Dies entspricht der Vorsorgepflicht des BBodSchG (§/). Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren (BBodSchG §4). Demzufolge geben wir im Folgenden Empfehlungen zum Bodenschutz bei der Planung und bei Bau- bzw. Rückbaumaßnahmen von PV-FFA. Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere **Bodenkarte i.M.1:50.000 (BK 50)** und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.	
Bodenschutz in der Planung von PV-FFA Für die Installation von Photovoltaikanlagen sollen vorrangig bereits versiegelte Flächen sowie Flächen auf oder an Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden (vgl. LROP 4.2.1, 03). Wir empfehlen folglich, dieses Potenzial vor der Installation von PV-FFA auszuschöpfen. Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend **GeoBerichte 8 (Stand: 2019)**. Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien. Kategorie Plaggenesch Die Karten können auf dem **NIBIS Kartenserver** eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungspro-	Die Stellungnahme mit den enthaltenen Hinweisen wird beachtet.

gramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Den Rückbau der Anlagen und die Folgenutzung der Flächen empfehlen wir bereits in der Planung frühzeitig in den Blick zu nehmen. Sofern die Flächen zuvor als Flächen für die Landwirtschaft genutzt wurden, sollte nach Ablauf der Nutzung der PV-FFA eine Rückführung in diese Nutzung erfolgen. Dies dient aus bodenschutzfachlicher Sicht insbesondere der Vermeidung einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen. Das BauGB biete hierzu die Möglichkeit über § 9 Abs. 2. Demnach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die baulichen und sonstigen Nutzungen und anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum oder bis zu dem Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind und anschließend in eine vorgegebene Folgenutzung überführt werden. Wir begrüßen eine möglichst versiegelungsarme Gestaltung der Anlagen. Auf befestigte Zuwegung sollte folglich so weit wie möglich verzichtet werden.	
<u>Bodenschutz beim Bauen</u> In der Planung sollten zudem frühzeitig Grundsätze zum Bodenschutz beim Bauen verankert werden. Die in Kapitel 6.8 der Begründung genannten Grundsätze werden folglich ausdrücklich begrüßt. Diese sind gemäß DIN 19639 u.a. dann von besonderer Bedeutung, wenn die Böden nach der Maßnahme weiterhin die natürlichen Bodenfunktionen erfüllen sollen wie es bei der Etablierung von PV-FFA der Fall ist. Beim Bau von PV-FFA bestehen unterschiedliche Wirkfaktoren, die negativen Beeinträchtigungen des Bodens auslösen können. In der Bauphase sind dies insbesondere Baustraßen, Lager- und Abstellflächen, Befahrung durch Maschinen, Bodenaushub und -umlagerung. Auch anlagebedingt sind Böden betroffen, insbesondere durch Versiegelung, die Verlegung von Kabelverbindungen im Boden oder durch die Überdeckung durch die Module. <u>Hinweise</u>	Die Stellungnahme mit den enthaltenen Hinweisen wird beachtet.

Sofern im Zuge des o.g. Verfahren Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den **NIBIS-Kartenserver.** Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/ -untersuchungen sowie die Erstellung der geotechnischen Berichte sollen gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 n den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BbergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BbergG erteilt und / oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verleihen 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 marktscheider@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 vertretenden Belange haben wir keine 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. 7 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 20.10.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:

Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen: Das Plangebiet wird laut digitaler Bodenkarte 1:50.000 **(BK50)** größtenteils von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß auf ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Ferner handelt es sich bei dem westlich begleitenden Weg um einen historischen Weg (Vechta, FStNr. 28), der ursprünglich weitgehend identisch, teilweise aber auch weiter östlich und damit innerhalb des Plangebietes verlief. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.	Die Stellungnahme wird beachtet.
<u>Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten</u>: • **Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.** • **Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befunddichte und Erhaltungszustand mind. 15 % der Fläche zu öffnen. Mind. 10 % der angetroffenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden, Bodenprofile anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen Sohle etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte.** • **Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.**	Vor Baubeginn wird mit dem NLD abgestimmt, ob aufgrund der Gründungsmaßnahmen eine Prospektion erforderlich ist.

• **Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendige Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.** • **Wir regen an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörde in Verbindung setzen, um das weiter Vorgehen abzusprechen.**	

Auslegungsbeschluss:
„Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird dem Entwurf der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet für Photovoltaik Freiflächenanlage am Wasserwerk“ bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung einschließlich des Umweltberichts wird gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.“

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	14
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	1

TOP 8

Bebauungsplan Nr. 193 'Sondergebiet für Photovoltaik Freiflächenanlage am Wasserwerk'
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 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- Diskussion siehe TOP 7 -

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

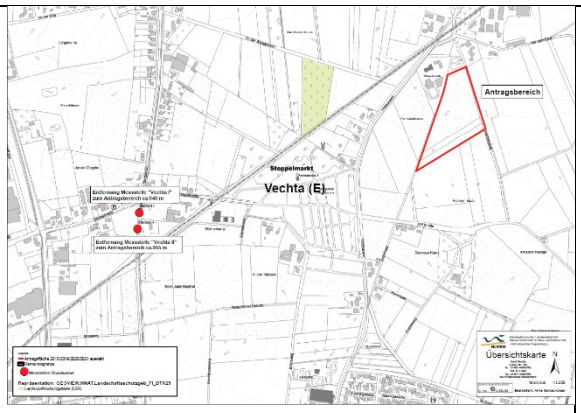
I. Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:

Nr. 1 EWE Netz GmbH mit Schreiben vom 14.09.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und / oder anlagen der EWE NETZ GmbH.	Die Stellungnahme beachtet.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lagen) 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 (Vernetzung) 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 Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von mind. 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 eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken und Anregungen vorzubringen.	
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versor-	Die EWE NETZ GmbH wird rechtzeitig vor Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen beteiligt

gungsleitungen und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.	
Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens / Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können – damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite. (http://www.ewe-netz.de/geschadftskunden/service/öeitungsplaene-abrufen.)	

Nr. 2 Niedersächsisches Landesamt für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz mit Schreiben vom 04.10.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Die Unterlagen zum o.g. Antrag habe ich geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, sind folgende Hinweise zu beachten. Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange weise ich darauf hin, dass sich außerhalb des Vorhabenbereiches mehrere Landesmessstellen befinden, die vom NLWKN betrieben und unterhalten werden (s. Übersichtskarte). Diese Messstellen dienen der Gewässerüberwachung und sind von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstellen dürfen auch in ihrer Funktionalität durch die Planungen / das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.	Die Messstellen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

 Für Rückfragen steht Ihnen Frau Karfusehr, Tel.: 04471 / 886-128, gerne zur Verfügung. Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, geht der NLWKN von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.	

Nr. 3 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen mit Schreiben vom 11.10.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung Betreff: Vechta, Brambergweg, 108. Änd. FNP und B-Plan 193 „Sondergebiet für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage am Wasserwerk“ Antragsteller: Stadt Vechta FD Stadt-u. Landschaftsplanung Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage): Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des	Eine Luftbildauswertung wird beantragt.

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	

Nr. 4 Landkreis Vechta mit Schreiben vom 14.10.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Änderungsentwurf grundsätzlich keine Bedenken.	
Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Änderungsentwurf grundsätzlich keine Bedenken.	Die Stellungnahme des Landkreises Vechta wird berücksichtigt.
Städtebau Die Einleitung einer Bauleitplanung für Freiflächenphotovoltaikanlagen sollte auf Grundlage einheitlicher Kriterien durchgeführt werden. An dieser Stelle verweise ich auf die von mir bereitgestellte Entscheidungshilfe Freiflächen-PV vom 09.06.2022 und die beigefügte NLT-Arbeitshilfe vom 16.09.2022. Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB wird in der Begründung lediglich anhand allgemeiner bundesweit geltender Aussagen dargelegt.	Die bereit gestellten Entscheidungshilfen werden berücksichtigt.
Es sollte eine standortspezifische Begründung für die Stadt Vechta unter der Betrachtung von Alternativen integriert werden.	Die Standortbegründung wird entsprechend detaillierter ausgeführt und angepasst.
Außerdem empfehle ich für eine erfolgreiche Umsetzung ein differenziertes Gestaltungskonzept zum Beispiel mit attraktiven Maßnahmen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes mit den relevanten lokalen Akteuren abzustimmen (vgl. BSW Solar, Nabu: Kriterien für naturverträgliche Photovoltaik-Freiflächenanlagen). Um zukünftig tragfähige Konzepte für Freiflächen-Photovoltaikanlagen aufzustellen, spielt die aktive Beteiligung von Bürgern (Anwohnern), Verbänden und weiteren lokal relevanten Akteuren eine wichtige Rolle.	Die angesprochenen Akteure werden im Rahmen der Planung beteiligt.
Umweltschützende Belange Es kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da der Umweltbericht und die Artenschutzprüfung nicht enthalten sind und erst im nächsten Verfahrensschritt beigefügt werden sollen.	Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und der Umweltbericht werden den Auslegungsunterlagen beigefügt.
Durch den geringen Abstand zwischen Solar-	Im weiteren Verfahren wird die Bewirt-

modul und Gelände wird eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung z. B. Mahd oder Beweidung unterhalb der Module deutlich erschwert. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die entstehende Verschattung des Unterbewuchses zu erheblichen Auswirkungen auf die Vegetationszusammensetzung des Grünlandes führen kann, so dass die Zielerreichung des Erhaltens des extensiven Grünlandes eher fraglich erscheint. Gemäß den Empfehlungen der Bayrischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) sollte z.B. bei einer Schafbeweidung eine Mindesthöhe von 80 cm eingehalten werden (https://www.lfl.bayern.de/mam/cms07/publikationen/daten/informationen/beweidung-pv-anlagen-schafe_lfl-information.pdf).	schaftung der Flächen konkretisiert. Die Höhe über Solarmodul und Gelände wird festgelegt.
Die Aufstellung eines Nutzungskonzeptes für die Bewirtschaftung des extensiven Grünlandes ist abhängig vom gewählten Parklayout und hierbei nur zielführend, wenn auch eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen unterhalb der Module und zwischen den Modulreihen weiterhin möglich ist. Zum Parklayout sollten konkrete Informationen den Unterlagen beigefügt werden.	Es werden im weiteren Verfahren konkretere Informationen zur Bewirtschaftung aufgeführt.
Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im Umweltbericht abzuarbeiten.	Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Zuge des Umweltberichts ausführlich abgearbeitet.
In Bezug auf den Artenschutz ergeht der Hinweis, dass sich nördlich des Plangebietes auf dem Gelände des Wasserwerkes ein langjähriger Brutplatz des Weißstorches befindet, der in die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung einbezogen werden muss.	Der Brutplatz des Weißstorches wird im Rahmen der saP berücksichtigt und bei Bedarf entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt.
<u>Wasserwirtschaft</u> Das Gebiet der FNP-Änderung liegt in der Schutzzone II des Wasserwerkes Vechta. Es sind somit alle Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) zu beachten.	Es werden alle Verbote und Genehmigungsvorbehalte beachtet.
Hier sind auch die Verbotsbeschränkungen zur Ausweisung von Baugebieten sowie die Errichtung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zu berücksichtigen. In der Begründung ist darauf einzugehen.	
Da sich Verbotstatbestände aus der Verord-	Bei Bedarf werden entsprechende Aus-

nung ergeben, sind ggf. Ausnahmegenehmigungen einzuholen. Des Weiteren sind die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser, der Verbleib des Reinigungswassers sowie anfallenden Löschwassers zu thematisieren.	nahmegenehmigungen eingeholt.
<u>Bodenschutz</u> Eine bodenkundliche Baubegleitung für den Bau der Anlage ist zu berücksichtigen, um die Bodenstrukturen nicht zu beeinträchtigen und die Schutzwirkung nicht zu vermindern. Dies gilt auch für die Kabeltrassen, die erforderlich werden.	Die aufgeführten Aspekte werden im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt und entsprechend abgearbeitet. Es werden Bodenschutzmaßnahmen in die Begründung aufgenommen.
<u>Planentwurf</u> Das seit 17.09.2022 rechtskräftige Landesraumordnungsprogramm 2022 ist als übergeordnete Planungsaussage zu verwenden. Das RROP 2021 des Landkreises Vechta ist in der bereits wirksamen Fassung vom 25.05.2022 heranzuziehen.	Das Landesraumordnungsprogramm sowie das RROP des Landkreises Vechta werden herangezogen.
In der Begründung sind fehlerhafte Verweise auf das Katasteramt Lingen und das RROP des Landkreises Osnabrück enthalten. Das Planzeichen für die Abgrenzung des Änderungsbereichs ist in der Planzeichenerklärung als solche zu bezeichnen.	Die fehlerhaften Verweise werden korrigiert. Dies wird entsprechend vorgenommen.

Nr. 5 Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit Schreiben vom 16.10.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir zur o.g. Planung aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht im Folgenden Stellung.	
Im Allgemeinen sei unseren Ausführungen zur hier vorliegenden Planung vorangestellt, dass die Landwirtschaftskammer Niedersachsen dem weiteren Ausbau erneuerbarer Energien grundsätzlich positiv gegenübersteht und hierbei auf einen ausgewogenen Mix der Energiequellen Wind, Sonne und Biomasse setzt.	
Bei der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist jedoch darauf zu achten, dass es nicht zur Verknappung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen, zu Flächenkonkurrenzen und Fehlentwicklungen auf dem Pacht- und Bodenmarkt kommt.	Aus Sicht der Stadt Vechta sind aufgrund der geringen Flächengröße von 3,7 ha (Grünland) keine Fehlentwicklungen oder Flächenkonkurrenzen zu erwarten
Dabei kann die Errichtung von Freiflächen-PV mit erheblichen Eingriffen in die Agrarstruktur verbunden sind und starke einzelbetriebliche	Aus Sicht der Stadt Vechta sind aufgrund der geringen Flächengröße von 3,7 ha (Grünland) keine einzelbetrieblichen Be-

Betroffenheiten durch Inanspruchnahme von Pachtflächen auslösen.	troffenheiten zu erwarten. Mit dem Flächenpächter wird im Zuge des nächsten Beteiligungsschrittes Kontakt aufgenommen.
Es bedarf u.E. daher auf regionaler und kommunaler Ebene landwirtschaftlicher Standortanalysen um Aussagen zur unschädlichen Inanspruchnahme von Acker- und Grünlandflächen für die Photovoltaiknutzung, neben der bevorzugten Nutzung von Dach-, Fassaden- und Brachflächen, tätigen zu können. Grundsätzlich birgt eine aktive kommunale Steuerung dieser Entwicklung groß Chancen einen Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien zu leisten und gleichzeitig Fehlentwicklungen in der Raumplanung entgegenzuwirken. In diesem Zusammenhang weisen wir auf unsere Empfehlungen (Termin am 06.10. bei Ihnen im Hause) zur Erstellung eines Steuerungskonzeptes für Freiflächen-PV auf Stadtebene hin.	Mit Eingang von weiteren Anträgen zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen wird sich die Stadt Vechta mit den Thema Standortanalyse auf regionaler und kommunaler Ebene beschäftigen. Im Moment ergibt sich aufgrund der geringen Größe kein Handlungsbedarf. Die Stadt Vechta orientiert sich an der diesbezüglichen Entscheidungshilfe des Landkreises Vechta.
Durch das vorliegende Verfahren ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik in der Stadt Vechta mit einer Größe von insgesamt ca. 3,7 ha auf derzeit landwirtschaftlichen genutzten Flächen (Ackerland) vorgesehen. Gemäß den vorliegenden Unterklagen handelt es sich bei der geplanten Nutzung um eine Freiflächenphotovoltaikanlage. Durch den wahrscheinlich notwendig werdenden naturschutzfachlichen Ausgleich werden noch über die 3,7 ha Flächenverlust hinaus weitere Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.	Die Einbeziehung von neuen zusätzlichen Kompensationsflächen wird dadurch vermieden, dass auf bereits bestehende Kompensationsmaßnahmen zurückgegriffen wird. In diesen werden Kompensationsmaßnahmen an oder in Fließgewässern baulich umgesetzt. Der Flächenverlust von wertvollem Acker – oder Grünlandflächen wird somit in vertretbaren Grenzen gehalten.
Ob eine spätere Rückumwandlung der Freiflächen-PV-Fläche nach Rückbau der Anlage in eine landwirtschaftliche Nutzfläche möglich ist, ist derzeit nicht absehbar, da sich durch die Nutzungsextensivierung der Fläche mit internen Kompensationsmaßnahmen auch nach Rückbau aus naturschutzfachlicher Sicht dauerhaft zu erhaltene Strukturen ergeben könnten, die einer Rückumwandlung entgegenstehen. Aus diesen Gründen gehen wir nach heutiger landwirtschaftlicher Sicht zunächst von einem dauerhaften Flächenverlust aus.	Ein möglicher Rückbau der Anlagen mit anschließender landwirtschaftlicher Nutzung wird im weiteren Verfahren mit dem Anlagenbetreiber thematisiert.
Infolgedessen kann der durch die vorliegende	Aus Sicht der Stadt Vechta sind aufgrund

Planung entstehende Flächenentzug im Falle der bisherigen Verpachtung der Flächen an wirtschaftende Betriebe zu einzelbetrieblichen Betroffenheiten bei diesen führen.	der geringen Flächengröße von 3,7 ha keine einzelbetrieblichen Betroffenheiten zu erwarten. Mit dem Flächenpächter wird im Zuge des nächsten Beteiligungsschrittes Kontakt aufgenommen.
Diese Betroffenheiten wären aus unserer Sicht sowohl im Hinblick auf die Wahrung der Belange der betroffenen Betriebe, als auch im Hinblick auf die Rechtssicherheit der Planung zu beleuchten. Hinsichtlich möglicher starker Betroffenheiten bis hin zu Existenzgefährdungen verweisen wir vorsorglich auch auf §§ 180 und 181 BauGB.	Die Hinweise zu den §§ 180 und 181 BauGB (Sozialplan und Härteausgleich) werden zur Kenntnis genommen. Mit dem Flächenpächter werden Gespräche geführt um wirtschaftliche Härten nach Möglichkeit zu vermeiden.
Um die Folgen des Vorhabens auch vor dem Hintergrund weiter noch folgender Planungen zu FreiflächenPV-Anlagen im Stadtgebiet genau zu erfassen und in der planerischen Abwägung angemessen berücksichtigen zu können, empfehlen wir daher dringend die Erstellung eines landwirtschaftlichen Fachgutachtens zur einzelbetrieblichen Verträglichkeit. Es stellt unter anderem die Eigentums- und Pachtverhältnisse dar und sollte folgenden Inhalt haben. • Prüfung, ob eine für die vorhandene und vorgesehene Produktion der ‚Betriebe ausreichende Verfügbarkeit von Flächen gegen ist – unter Beachtung der jeweiligen Eigentums- und Pachtverhältnisse • Prüfung, ob die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe trotz der Flächenausweisung für PV-anlagen weiterhin gegeben sind Im Hinblick auf die geplanten planinternen Kompensationsmaßnahme weisen wir auf die Grundsätze des § 1 a BauGB i.V.m. § 15 (3) BNatschG zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen hin: „*Bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch*	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Bevor ein landwirtschaftliche Fachgutachten zur einzelbetrieblichen Verträglichkeit erstellt wird, wird wie bereits beschrieben, das Gespräch mit dem Flächenpächter geführt.

Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden". Für Rückfragen oder für weitergehende Abstimmungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	

Nr. 6 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen mit Schreiben vom 11.10.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenden Belange geben wir zum o. g. vorhaben folgende Hinweise: <u>Boden</u> Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Bei Bau, Betrieb und Rückbau von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) sind Beeinträchtigungen der im BBodSchG definierten Bodenfunktonen zu vermeiden oder zu mindern. Dies entspricht der Vorsorgepflicht des BBodSchG (§/). Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren (BBodSchG §4). Demzufolge geben wir im Folgenden Empfehlungen zum Bodenschutz bei der Planung und bei Bau- bzw. Rückbaumaßnahmen von PV-FFA. Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere **Bodenkarte i.M.1:50.000 (BK 50)** und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.	Die Stellungnahme mit den enthaltenen Hinweisen wird beachtet.
<u>Bodenschutz in der Planung von PV-FFA</u>	Die Stellungnahme mit den enthaltenen

Für die Installation von Photovoltaikanlagen sollen vorrangig bereits versiegelte Flächen sowie Flächen auf oder an Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden (vgl. LROP 4.2.1, 03). Wir empfehlen folglich, dieses Potenzial vor der Installation von PV-FFA auszuschöpfen. Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend **GeoBerichte 8 (Stand: 2019)**. Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien. <u>Kategorie</u> Plaggenesch Die Karten können auf dem **NIBIS Kartenserver** eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Den Rückbau der Anlagen und die Folgenutzung der Flächen empfehlen wir bereits in der Planung frühzeitig in den Blick zu nehmen. Sofern die Flächen zuvor als Flächen für die Landwirtschaft genutzt wurden, sollte nach Ablauf der Nutzung der PV-FFA eine Rückführung in diese Nutzung erfolgen. Dies dient aus bodenschutzfachlicher Sicht insbesondere der Vermeidung einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen. Das BauGB biete hierzu die Möglichkeit über § 9 Abs. 2. Demnach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die baulichen und sonstigen Nutzungen und anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum oder bis zu dem Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind und anschließend in eine vorgegebene Folgenutzung überführt werden. Wir begrüßen eine möglichst versiegelungsarme Gestaltung der Anlagen. Auf befestigte Zuwegung sollte folglich so weit wie möglich verzichtet werden.	Hinweisen wird beachtet.
<u>Bodenschutz beim Bauen</u> In der Planung sollten zudem frühzeitig Grundsätze zum Bodenschutz beim Bauen	Die Stellungnahme mit den enthaltenen Hinweisen wird beachtet.

verankert werden. Die in Kapitel 6.8 der Begründung genannten Grundsätze werden folglich ausdrücklich begrüßt. Diese sind gemäß DIN 19639 u.a. dann von besonderer Bedeutung, wenn die Böden nach der Maßnahme weiterhin die natürlichen Bodenfunktionen erfüllen sollen wie es bei der Etablierung von PV-FFA der Fall ist. Beim Bau von PV-FFA bestehen unterschiedliche Wirkfaktoren, die negativen Beeinträchtigungen des Bodens auslösen können. In der Bauphase sind dies insbesondere Baustraßen, Lager- und Abstellflächen, Befahrung durch Maschinen, Bodenaushub und -umlagerung. Auch anlagebedingt sind Böden betroffen, insbesondere durch Versiegelung, die Verlegung von Kabelverbindungen im Boden oder durch die Überdeckung durch die Module. Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Verfahren Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den **NIBIS-Kartenserver.** Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/ -untersuchungen sowie die Erstellung der geotechnischen Berichte sollen gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 n den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BbergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BbergG erteilt und / oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verleihen 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 marktscheider@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 vertretenden Belange haben wir keine 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. 7 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 20.10.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen: Das Plangebiet wird laut digitaler Bodenkarte 1:50.000 **(BK50)** größtenteils von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß auf ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Ferner handelt es sich bei dem westlich begleitenden Weg um einen historischen Weg (Vechta, FStNr. 28), der ursprünglich weitgehend identisch, teilweise aber auch weiter östlich und damit innerhalb des Plangebietes verlief. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.	Die Stellungnahme wird beachtet.
<u>Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten</u>:	Vor Baubeginn wird mit dem NLD abge-

• **Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.** • **Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befunddichte und Erhaltungszustand mind. 15 % der Fläche zu öffnen. Mind. 10 % der angetroffenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden, Bodenprofile anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen Sohle etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte.** • **Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.** • **Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendige Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.** • **Wir regen an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörde in Verbindung setzen, um das weiter Vorgehen abzusprechen**	stimmt, ob aufgrund der Gründungsmaßnahmen eine Prospektion erforderlich ist.

Auslegungsbeschluss:

„Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 193 „Sondergebiet für Photovoltaik Freiflächenanlage am Wasserwerk“ bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung einschließlich des Umweltberichts wird gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.“

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	14
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	1

In Angelegenheit des Rates

TOP 9

Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Schweriner Straße“: Festlegung der Ausbauart

FBL Scharf erläuterte, dass im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Südlich Schweriner Straße“ die Herstellung einer Privaterschließung erforderlich sei. Hierzu seien die Regelquerschnitte vorzugeben. Im Anschluss präsentierte sie den Ausbauvorschlag der Verwaltung.

Da einige Ausschussmitglieder den Bebauungsplan Nr. 93 aufgrund der damit verbundenen Inanspruchnahme der Fläche aus ökologischen Gründen nicht befürworten, werde auch eine Zustimmung zum Ausbaubeschluss nicht gegeben.

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen schlägt dem VA/Rat folgende Beschlussfassung vor:

„Die Erschließungsstraßen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „Südlich Schweriner Straße“ sollen im Regelquerschnitt wie folgt ausgebaut werden:

Stichstraße südlich der Schweriner Straße mit Wendehammer, 6,50 m

Fahrbahn in Betonsteinpflaster einschl. Rinne	6,50 m
Entwässerung: Betonrohrleitung mit Abläufen Beleuchtung: systemgerechte Leuchten	
Regelprofilbreite:	6,50 m

Im Bebauungsplan ausgewiesene Parkflächen und Flächen für Abfallbehälter in Betonsteinpflaster.
An geeigneten Standorten sind im Straßenraum Pflanzbeete zur Verkehrsberuhigung vorzusehen.“

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	12
	Nein-Stimmen:	3
	Enthaltungen:	0

TOP 10

Ausbau der Gewerbestraße im Bereich des B-Planes 180 "Gewerbegebiet südlich des Balzweges"

FBL Scharf präsentierte die im Rahmen der Privaterschließung vorgesehene Erschließungsplanung im Bebauungsplan Nr. 180 „Gewerbegebiet südlich des Balzweges“. Sie erläuterte die seitens der Stadt vorgesehene Vorgaben zu dem Straßenquerschnitt. Dieser Planung wurde zugestimmt.

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen schlägt dem VA/Rat folgende Beschlussfassung vor:

***Planstraße* Gewerbegebiet 12,00 m**

Gehweg in Pflasterbauweise mit Rundbord	2,00 m
Fahrbahn in Asphaltbauweise einschl. Rinne	6,50 m
Grünstreifen/Baustreifen	3,50 m
Entwässerung: Betonrohrleitung mit Abläufen und Versickerung in Grünstreifen	
Beleuchtung: systemgerechte LED-Leuchten	
Regelprofilbreite	12,00 m

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 11

Einwohnerfragestunde

- Keine -