

**Beschlussvorlage
61/004/2023
vom 31.01.2023**

Az. 51 20 02/170 A
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Johanna Kolbeck

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|---|------------|---------------------------------|
| Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen | 15.02.2023 | öffentlich vorberatend |
| Verwaltungsausschuss | 07.03.2023 | nicht öffentlich vorberatend |
| Rat der Stadt Vechta | 13.03.2023 | öffentlich beschließend |

Bebauungsplan Nr. 170 A 'Südlich Welper Straße' im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

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 sowie der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 170A 'südlich Welper Straße' wird aufgestellt, um die Entwicklung des Plan- gebiets mithilfe konkreter planungsrechtlicher Festsetzungen zielgerichtet und angemessen auf Grundlage des Verdichtungskonzeptes der Stadt Vechta zu steuern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 16.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt. Im Zeitraum vom 20.12.2022 bis zum 27.01.2023 fand eine erneute öf- fentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Nachstehend sind die im Rahmen der o. g. Verfahrens eingegangen Stellungnahmen und die entspre- chenden Abwägungsvorschläge aufgeführt.

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

Beschlussempfehlung:

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

I. 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, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 23.09.2022 | |
|---|--|
| <u>Stellungnahme:</u> | <u>Prüfung:</u> |
| Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen grundsätzlich keine Bedenken. | |
| <u>Immissionsschutz</u> Der Formulierung in der textlichen Festsetzung Nr. 13, dass Außenwohnbereiche „vorzugsweise“ zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet werden, ist zu unbestimmt. Gleiches gilt für den Begriff „bevorzugt“ hinsichtlich der Schlafräume. Es werden außerdem schallgedämmte Lüftungssysteme beispielhaft aufgezählt. Das bedeutet, dass schon für das Genehmigungsverfahren bei Wohngebäuden entsprechende Sachverständige für Heizung und Lüftung herangezogen werden sollen, die die Dimensionierung prüfen müssen. Die Umsetzbarkeit dieser Festsetzung wird daher angezweifelt. | Der Anregung wird gefolgt und die textliche Festsetzung wird auf Basis der Empfehlung angepasst. |
| <u>Wasserwirtschaft</u> Einer Versickerung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers sollte Vorrang gegeben werden und entsprechend festgesetzt werden. Überläufe können über das bestehende Regenwasserkanalnetz abgeleitet werden. Die Versickerung auf den einzelnen Grundstücken ist bei der Bebauung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern erlaubnisfrei. | Der Bebauungsplan wird um die folgende textliche Festsetzung ergänzt: „Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Ist eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das Oberflächenwasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten“ |
| <u>Planentwurf</u> Die Kennzeichnung des maßgeblichen Lärmpegelbereichs für 70-75 dB(A) ist nicht in der Planzeichenerklärung enthalten. | Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche wird in der Planzeichenlegende als beispielhaft angegeben. Die einzelnen Lärmpegelbereiche sind am Verlauf der Linien ausreichend gekennzeichnet. |

| Nr. 2 EWE Netz GmbH, Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 22.08.2022 | |
|--|---|
| <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 | Die Hinweise werden zur Kenntnis genom- |

| | |
|--|--|
| <p>Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> | <p>men. Rechtzeitig vor Durchführung von Baumaßnahmen wir die EWE Netz beteiligt.</p> |
| <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore 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.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> |
| <p>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.</p> | |
| <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> | |
| <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nut-</p> | |

| | |
|--|--|
| zung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. | |
|--|--|

| Nr. 3 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 1,2 & 10 | |
|--|--|
| <u>Stellungnahme:</u> | <u>Prüfung:</u> |
| <p>ich bin Eigentümer des Grundstückes Bachstraße [REDACTED], Vechta, und somit vom Entwurf des B-Plans Nr. 170 A "Südlich Welper Straße" betroffen. Zum Entwurf des B-Plans, hier konkret zu den Festsetzungen des WA6, nehme ich wie folgt Stellung:</p> | |
| <p>Textliche Festsetzungen, Nr. 10</p> <ul style="list-style-type: none"> • In den textlichen Festsetzungen ist der sog. untere Bezugspunkt mit "gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite" angegeben. Bezogen auf das Gebiet WA6 ist der Untere Bezugspunkt an der westlichen Grenze somit die Diepholzer Straße. Hier weise ich darauf hin, dass es im Plangebiet, wie aus Katasterkarten ersichtlich, erhebliche Höhenunterschiede gibt. Sowohl von der Diepholzer Straße stadteinwärts Richtung Münster Straße also auch, für mich relevant, von der Diepholzer Straße zur Bachstraße (mindestens ca. 3m) bzw. weiter zur Welper Straße. D.h., der derzeit angenommene Untere Bezugspunkt an der Diepholzer Straße überragt das Höhenniveau an der Bachstraße um einige Meter. Im Falle einer Bebauung an der Diepholzer Straße (z.B. auf dem konkret zur Planung anstehenden Grundstück Diepholzer Straße 17) potenziert sich die zulässige Gebäudehöhe von 10,50 Meter unverhältnismäßig zur Wohnbebauung an der Bachstraße mit dort ausschließlich vorhandenen Einfamilienhäusern. Ich bitte daher dringend darum, dass der sog. untere Bezugspunkt auf einem deutlich niedrigeren Niveau innerhalb der Baugrenze festgesetzt wird. Ausgangspunkt sollte die natürliche Geländeoberfläche also der vorhandene "gewachsene Boden" sein. Nur so lässt sich der natürliche Höhenunterschied des Geländes in der Bebauung relativieren. | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Um übermäßige Aufschüttungen und Abgrabungen aufgrund der bewegten Topographie im rückwärtigen Grundstücksbereich der Diepholzer Straße zu vermeiden, wird dieser Bereich als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Abgrabungen und Aufschüttung unzulässig, Nebenanlagen sind weiterhin zulässig.</p> |
| <p>In diesem Kontext bitte ich weiterhin darum, in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen, dass die Sockelhöhe in die</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt und eine maximal zulässige Sockelhöhe von $SH \leq 0,5$ m in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufge-</p> |

| | |
|--|---|
| im B-Plan angegebene Gebäudehöhe zu integrieren ist. | nommen. |
| Des Weiteren bitte ich, dem Gebot der nachbarschützenden Rücksichtnahme folgend, in die textlichen Festsetzungen explizit mit aufzunehmen, dass Stellplätze im rückwärtigen Bereich unzulässig sind. | Der Anregung wird teilweise gefolgt. Ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. |

| Nr. 4 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 3,4,5,6,7,9,11 | |
|---|---|
| <u>Stellungnahme:</u> | <u>Prüfung:</u> |
| Wir, als Grundstückseigentümer / Anwohner der Flurstücke [REDACTED] an der Bachstraße, stimmen dem o. g. B-Plan nicht zu und legen hiermit Widerspruch ein, zu folgendem Punkt: Die willkürliche Festlegung der Baugrenze (im hinteren Grundstücksbereich, parallel zur Straßenlinie) mit einer Tiefe von bis zu 11m auf allen Nachbargrundstücken um das Flurstück 80/13 herum. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Festsetzungen angepasst. Es wird eine einheitliche Baugrenze von 5,00 m zur gemeinsamen rückwärtigen Grundstücksgrenze für das Flurstück 80/13 und alle umliegenden Baugrundstücke festgesetzt. Diese Festsetzung soll dem Erhalt der bestehenden Freiflächen Rechnung tragen und so eine übermäßige Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche verhindern. |
| Die umlaufende Baugrenze auf dem Flurstück 80/13 (Inselgrundstück) beträgt 3,0m zur Grundstücksgrenze. | |
| Wir, als unmittelbare Nachbarn, beanspruchen im hinteren Grundstücksbereich ebenfalls die Festlegung der Baugrenze mit einer Tiefe des Grenzabstands nach NBauO von 3m im westlichen Grenzverlauf und nicht 8,0m, wie dargestellt. | |
| Mit diesem dargestellten Baugrenzverlauf kommt es zu einer Enteignung der Fläche und mindert den Wert unseres Grundstücks erheblich. | |
| Begründung: Gleichheitsanspruch der umliegenden Grundstücke gegenüber dem Flurstück 80/13 | |

| Nr. 5 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 8 mit Schreiben vom 18.08.2022 | |
|--|-----------------|
| <u>Stellungnahme:</u> | <u>Prüfung:</u> |
| Ich, als Grundstückseigentümer des Flurstücks [REDACTED] an der Diepholzer Straße [REDACTED], stimme dem o. g. B-Plan nicht zu und lege hiermit Widerspruch ein, | |

| | |
|---|--|
| zu folgendem Punkt: Die willkürliche Festlegung der Baugrenze (im hinteren Grundstücksbereich, parallel zur Straßenlinie) mit einer Tiefe von bis zu 10m auf den Grundstücken entlang der Diepholzer Straße. | Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 20,00 m und orientiert sich an der Bestandsbebauung. Ziel des Planverfahren ist unter anderem, eine übermäßige Verdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche einzuschränken. Somit entspricht die Festsetzung den Zielen der Planung und ist somit nicht willkürlich. |
| Ich beanspruche im hinteren Grundstücksbereich ebenfalls die Festlegung der Baugrenze mit einer Tiefe des Grenzabstands nach NBauO von 3m im nördlichen Grenzverlauf und nicht 9,0m, wie dargestellt. | |
| Mit diesem dargestellten Baugrenzverlauf kommt es zu einer Enteignung der Fläche und mindert den Wert meines Grundstücks erheblich. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten Baugrenzen gelten für alle Grundstücke innerhalb des WA6. Somit wird das Gebot zur Gleichbehandlung der Betroffenen befolgt. |

| | |
|---|--|
| Nr. 6 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 10 mit Schreiben vom 19.09.2022 | |
| <u>Stellungnahme:</u> | <u>Prüfung:</u> |
| Wir möchten unsere Interessen zu dieser Planungsänderung anzeigen und hiermit hinterlegen. Unsererseits wird beabsichtigt auf dem Grundstück Mozartstraße ■ den Bestand rückzubauen und durch einen energetisch autarken Neubau zu ersetzen. Hier soll für dieses Projekt das ressourcensparende Modulbauverfahren Anwendung finden, um mit kurzer Bauzeit neuen Wohnraum zu schaffen. | Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| Mit dieser Maßnahme sollen den Studenten der Stadt Vechta in unmittelbarer Universitätsnähe bezahlbaren Wohnraum geboten werden. Geplant sind eine Mikroapartmentanlage mit mindestens 8 Wohneinheiten zu je ca. 25m ² . | Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel der Planung ist, eine übermäßige Nachverdichtung im Plangebiet zu vermeiden und den Gebietscharakter zu wahren. Dieses Planungsziel leitet sich aus dem Dichtekonzept der Stadt Vechta ab, welches für den Bereich (Zone 2) maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude vorsieht. Darüber hinaus entsprechen die Festsetzungen der umliegenden Bestandsbebauung. Die Etablierung einer Anlage für studentisches Wohnen widerspricht der Zielsetzung zur und würde eine stärkere Verdichtung des Bereiches zur Folge haben, was den Planungszielen widerspricht. |
| Wir sehen in der Lage Mozartstraße einen nachhaltigen Standort für studentisches | Der Bereich stellt sich als Einfamilienhausgebiet da. |

| | |
|--|---|
| Wohnen. | |
| Wir möchten darauf hinweisen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft eine 12 WE Wohnanlage im hochpreisigen Segment hergestellt wurde (Baujahr 2018). | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

II. Prüfung der während der erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:

| | |
|---|--|
| Nr. 7 Ericsson Services GmbH, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf mit Schreiben vom 14.12.2022 | |
| <u>Stellungnahme:</u> | <u>Prüfung:</u> |
| Die Firma Ericsson hat bezüglich des Standortes Ihrer Planung / Baumaßnahme und den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen in Bezug auf ihr Richtfunknetz keine Einwände, insofern die Baumaßnahme nicht vor dem 31.12.23 fertiggestellt werden soll. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. | Der Hinweis wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt. |
| 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 | Die Deutsche Telekom wurde im Rahmen des Planverfahrens beteiligt. |
| Wenn sich Ihre Anfrage auf einen bestehenden Vorgang bezieht oder die Realisierung Ihres Vorhabens vor dem Stichtag 31.12.23 liegt, senden Sie Ihre Anfrage bitte erneut an das Postfach bauleitplanung@ericsson.com und nehmen das Schlüsselwort „Nachfrage“ in die Betreffzeile Ihrer E-Mail mit auf. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| | |
|---|--|
| Nr. 8 EWE Netz GmbH, Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 19.12.2022 | |
| <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 (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und | Rechtzeitig vor Durchführung von Baumaßnahmen wird die EWE Netz beteiligt. |

| | |
|--|--|
| <p>dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> | |
| <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>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.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedin-</p> | |

| | |
|------------------------------|--|
| gungen wesentliche Faktoren. | |
|------------------------------|--|

Nr. 9 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 26937 Fulda, Bürger 11 mit Schreiben vom 20.01.2023

| <u>Stellungnahme:</u> | <u>Prüfung:</u> |
|--|---|
| Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum o.g. Bauleitplanverfahren möchte ich einige Anregungen geben. Mein Interesse betrifft vor allem die Beethovenstraße, wo sich mein Elternhaus befindet. Anregungen möchte ich zu folgenden Festsetzungen bzw. Hinweisen geben: | |
| <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> bzw. Geschossflächenzahl (GFZ): Eine vorgesehene Grundflächenzahl von 0,3 entspricht dem in den 1960er Jahren entstandenen Baugebiet nicht der Realität. Im Falle meines Elternhauses liegt diese heute schon über GRZ 0,4. Meine Anregung wäre es, diese Zahl auf GRZ 0,4 zu erhöhen. Die Geschossflächenzahl entsprechend auf GFZ 0,8 zu erhöhen wäre aus städtebaulicher Sicht zu überprüfen. | Der Anregung wird nicht gefolgt. Planungsziel des Bebauungsplanes ist, die Nachverdichtung des Planbereichs auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen. Dies erfolgt bei Neubauten durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 im angesprochenen Planbereich. Die bereits bestehende Bebauung steht unter Bestandsschutz. |
| <u>Baugrenzen</u> im Gartenbereich Beethovenstraße I Mozartstraße: Die Baugrenze im Gartenbereich längs der Mozartstraße sieht einen Grenzabstand von 2,00 m vor. Da ohne die Eintragung einer Baulast min. 3,00 m Abstand zu Nachbargrenze einzuhalten sind, sollte diese Baugrenze hier entsprechend angepasst werden bzw. auf diese Baugrenze verzichtet werden. | Der Anregung wird nicht gefolgt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der Bestandsbebauung. |
| <u>Abweichende Bauweise:</u> Textliche Festsetzungen Nr. 14 sieht für Einzelhäuser eine Länge von 15,00 m vor. Mein Elternhaus z.B. hat schon heute eine Länge von 22,00 m. Hier wäre es sinnvoll, wenn bei den Hinweisen auf den Bestandsschutz (Baugenehmigung) hingewiesen werden würde | Der Anregung wird nicht gefolgt. Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung des Planbereichs auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen. Dies erfolgt bei Neubauten durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a) von einer maximalen Gebäudelänge von 15,00 m. Die bereits bestehende Bebauung steht unter Bestandsschutz, auf den nicht extra verwiesen werden braucht. |
| <u>Artenschutz:</u> Dem Schutz der Artenvielfalt kommt eine große Bedeutung zu. Die beschriebenen Hinweise sind meiner Meinung nach zu umfangreich, zumal im Falle einer Baufeldräumung eine Abrissgenehmigung notwendig wird und bei der Abrissgenehmigung auf Vorgaben des Artenschut- | Der Anregung wird nicht gefolgt. Die artenschutzrechtlichen Hinweise entsprechen den gesetzlichen Vorgaben und sind regulärer Bestandteil aktueller Bebauungspläne. |

| | |
|--|--|
| zes hingewiesen wird. Vor dem Fällen eines Baumes gleich eine, sachkundige Person' zu beauftragen halte ich für recht aufwendig. Solche Hinweise bedeuten nur eine Kontrolle durch die Nachbarschaft und dienen selten einer guten Nachbarschaft. Es sollte geprüft werden, ob hier nicht ein Hinweis auf die entsprechenden Paragraphen ausreichend wäre. Für die Prüfung meiner Anregungen möchte ich mich bedanken und verbleibe. | |
|--|--|

Satzungsbeschluss:

„Nach Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß §4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan Nr. 170 A „Südlich Welper Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung.“

Anlagen

BPlan 170A - 1 Planzeichnung

BPlan 170A - 2 Begründung

BPlan 170A - 3 Schalltechnisches Gutachten