

**Beschlussvorlage  
61/022/2023  
vom 15.05.2023**

Az. 51 20 02/174  
Bezug-Nr.:  
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung  
Dirk Ortland

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	31.05.2023	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	20.06.2023	nicht öffentlich vorberatend
Rat der Stadt Vechta	26.06.2023	öffentlich beschließend

**Bebauungsplan Nr. 174 „Oldenburger Straße / Stoppelmarkt / Visbeker Damm“:  
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 sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen  
und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

**Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Nr.174 „Oldenburger Straße/Stoppelmarkt/Visbeker Damm“ wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Bestandssicherung und Entwicklung der hier ansässigen Gewerbebetriebe zu schaffen, weitere gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen und die vorhandene Einzelhandels- und Mischgebietsnutzung abzusichern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 14.10.2022 bis einschließlich 30.11.2022 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind sechs Stellungnahmen zu der Planung eingegangen.

Nachstehend sind die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Prüfungen aufgeführt.

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

**Beschlussempfehlung:**

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

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

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

befindet sich jedoch außerhalb der Baugrenze und ist für die Einrichtung einer Bushaltestelle vorgesehen, sodass sich Personen dort nur vorübergehend aufhalten. Somit ist die Überschreitung des Immissionswertes vertretbar.

Im Bereich des nördlichen Mischgebietes (MI) wurden Immissionswerte in Höhe von 9,1 bis 20 % der Jahresstunden ermittelt. Somit wird der zulässige Immissionswert für Mischgebiete in Höhe von 10 % der Jahresstunden überschritten. In diesem Bereich befinden sich bereits Wohnhäuser und gewerbliche Nutzungen, sodass lediglich der Bestand bauplanungsrechtlich abgesichert wird. Daher kann bei der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung die Beurteilung des Einzelfalles nach Anhang 7, Ziff. 5 berücksichtigt werden.

Demnach sind für die Bestimmung der Zumutbarkeitsgrenze die konkreten Umstände des Einzelfalles maßgeblich. Bei der Beurteilung des Einzelfalles ist zu berücksichtigen, dass bei der Grundstücksnutzung eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme bestehen kann, die unter anderem dazu führen kann, dass die schutzwürdige Nutzung in höherem Maße Geruchsimmisionen hinnehmen muss. Dies wird besonders dann der Fall sein, soweit einer emittierenden Anlage Bestandsschutz zukommt. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären. Dieses ist bei dem südwestlich des Tierhaltungsgebietes gelegenen Mischgebietes der Fall, so dass die höhere Geruchsbelastung aufgrund der Vorbelastung und der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme in Kauf genommen wird.

Im Bereich des südlichen Mischgebietes (MI) und des Sondergebietes (SO) wurden Immissionswerte in Höhe von 4,1 bis 7,0 % der Jahresstunden prognostiziert. Folglich wird der Richtwert deutlich unterschritten. Die bestehende Tierhaltung auf dem Betrieb des Einwenders wird durch die vorliegende Bauleitplanung somit nicht eingeschränkt.

<p>Des Weiteren beabsichtigt die Familie ■ auf ihren 0,8 ha eine Eigenvermarktung der Gewerbe/Wohnfläche durchzuführen. Aus diesem Grund wäre das Einbeziehen dieses Eigentümers in die weiteren Planungen der Stadt Vechta unbedingt ratsam und für beide Parteien ein Mehrwert.</p>	<p>Die Stadt wird den Eigentümer in die Planung mit einbeziehen. Wohngrundstücke sind an dem Standort jedoch nicht vorgesehen, da hier Erweiterungsflächen für eine gewerbliche Entwicklung entstehen sollen. Die Stadt wird zu dem Eigentümer Kontakt aufnehmen.</p>
<p>Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung und verbleibe</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Nr. 2 Stellungnahme Bürger vom 20.03.2021 (Anwohner)</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Vielen Dank für das informative Gespräch am 17.03.2021 in Ihrem Hause und die Zusendung weiterer Unterlagen per Mail.</p> <p>Nach Durchsicht aller Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass von unserer Seite keine grundlegenden Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplans 174 bestehen. Wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass es keine Möglichkeit geben darf, die verkehrsmäßige Erschließung des Sondergebietes von Norden, sprich direkt an unserer Grundstücksgrenze, vorzusehen. Dieses Thema hatte ja bekanntlich schon 1993 zu einigen Problemen geführt.</p> <p>Wir warten den Fortgang der Dinge ab und verbleiben</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die vorhandenen Zufahrten von der Oldenburger Straße. Im Übrigen wird von der bisher geplanten Erweiterung des Sondergebietes abgesehen.</p>

<b>Nr. 3 Stellungnahme Bürger, 49377 Vechta mit Schreiben vom 23.03.2021</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Wir möchten gerne als direkter Eigentümer sowohl zur 97. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174 unsere Stellungnahme mitteilen.</p> <p>Unsere Familie wohnt seit mehreren Generationen hier und fürchtet durch die vorliegenden Planungen, um den Verlust des typisch geprägten Landschaftsbildes und den Verlust von Pflanzen, Bäumen, Tieren und deren Lebensräumen.</p> <p>Gut sichtbar sind das dörfliche Landschaftsbild und der vielfältig, naturnahe Charakter dieses Bereiches in der von Ihnen beauftragten Biotopkartierung der Firma NWP:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Siedlungsraum ist beidseitig der Oldenburger Straße bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Stadt gibt aufgrund der gewerblichen Vorbelastung der Erweiterung des Gewerbegebietes den Vorrang vor den Belangen des Landschaftsbildes. Im Vergleich zum Vorentwurf wird jedoch von der Überplanung der Waldfläche in südwestlichen Plangebiet abgesehen. Zudem werden mehr Einzelgehölze erhalten als bisher im Vorentwurf vorgesehen.</p>



dort sind viele Probleme noch nicht gelöst. Warum beginnt man dann mit Planungen an noch ungeeigneteren Standorten?

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels, der großräumigen Flächenversiegelung und Zerstörung von Natur und Landschaft sind bei diesem Projekt ein verantwortungsvoller Flächenverbrauch und Rücksicht auf Anlieger und kommende Generationen nicht zu erkennen.

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planungen auf den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild werden minimiert, indem die Waldfläche sowie Ortsbild prägende Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt werden.

Aufgrund der Vorprägung ist dieser Standort für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung. So werden zur Sicherung der benachbarten Schutzansprüche Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm getroffen und die Auswirkungen durch Geruchsmissionen geprüft und abgewogen. Die Planung ermöglicht zudem die planerische Absicherung einer Bushaltestelle.

Durch die Planung werden einerseits die bereits vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert sowie andererseits eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung an dem bereits vorbelasteten Standort ermöglicht. Gegenüber einer Planung an einem neuen Standort wird somit die Inanspruchnahme von Freiflächen verringert. Die Umwandlung von Bauflächen erfolgt nur in dem notwendigen Umfang. Gegenüber dem Vorentwurfsstand erfolgt eine Reduktion der zulässigen Neuversiegelung im Geltungsbereich, indem von einer Überplanung des Gehölzbestandes abgesehen wird. Stattdessen wird dieser als „Fläche für Wald“ in die Festsetzungen übernommen und so planungsrechtlich gesichert. Die Umwandlung in Bauflächen erfolgt somit nur in dem notwendigen Umfang. Die Stadt Vechta ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung, als auch auf die konkrete Ausgestaltung

Unser Bürgermeister Herr Kater warb im Zuge der Bürgermeisterwahl, im Punkte des Klimaschutzes für folgendes: Vechta muss seine Politik Klimafreundlich und nachhaltig ausrichten. Er warb für mehr Grünflächen und Blühwiesen und wollte damit als Bürgermeister mit gutem Beispiel vorangehen. Wenn das wirklich so gemeint war, dann müssen diese Planungen nochmal stark überarbeitet werden.

Erinnern möchten wir auch nochmal daran, dass die Stadt Vechta zurzeit an einem Förderprogramm arbeitet, welches zum Ziel hat ökologisch wertvolle Flächen (u.a. Blühstreifen) in Gewerbegebieten zu fördern. Wie erklärt es die Stadt Vechta seinen Bürgern, dass Gewerbegebiete entwickelt werden, die nicht nur keine zusätzlichen, ökologischen Flächen ausweisen, sondern bestehende Strukturen nicht mal geschützt bzw. erhalten werden, dann aber durch Förderprogramme genau solche Flächen wiederhergestellt werden sollen.

Wenn das wirklich so ist, dann werden mit Steuergeldern die vorhandenen Strukturen erst beseitigt, dann Ausgleichsflächen an anderer Stelle gekauft und hergerichtet und zu guter Letzt Förderprogramme bezahlt, um in genau diesen Gewerbegebieten wieder Grünflächen oder Blühstreifen anzulegen. Das ist weder aus ökologischer, noch aus wirtschaftlicher Sicht nachvollziehbar.

Wir hatten in diesem Zuge auch Ihre Kollegin Frau Mucker angeschrieben, zwecks Rückkaufs des Gehölzstreifens am hinteren Rande des Grundstückes. Dieser Rückkauf wurde jedoch abgelehnt. Der Begründung von Ihr war auch zu entnehmen, dass das Gehölz auf kurz oder lang leider wohl beseitigt wird. Es ist nicht nachzuvollziehen, dass bei solchen Plänen alles Vorhandene immer weg muss!

Sollte es jedoch trotz aller Vorbehalte, zu diesem Vorhaben kommen, bitten wir Sie um Berücksichtigung der folgenden Punkte bei den Planungen:

1) Aus den oben beschriebenen Gründen sollte ein Mindestmaß an Grünflächen im Plangebiet gesichert werden. Aus unserer Sicht macht es am meisten Sinn diese Flächen an bestehenden Strukturen zu orientieren. Zusätzlich können dadurch Nutzungen verträglich voneinander getrennt und ein natürlicher Sicht- und Schallschutz hergestellt werden. Außerdem würden linienhafte Strukturen und ökologische Trittsteine die Biotopvernetzung zumindest in geringem Maße erhalten. Das könnte

ausreichend Rechnung getragen wird.

Der Grün- und Freiflächenanteil im Plangebiet wurde gegenüber dem Vorentwurf erhöht. Die Stadt gibt dennoch aufgrund der gewerblichen Vorbelastung der Erweiterung des Gewerbegebietes den Vorrang vor den Belangen des Landschaftsbildes.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Vergleich zum Vorentwurf wird jedoch von der Überplanung der Waldfläche in südwestlichen Plangebiet abgesehen. Zudem werden mehr Einzelgehölze erhalten als bisher im Vorentwurf vorgesehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs werden die gewerblichen Bauflächen an diesem Standort arrondiert. Dieses erfordert die Überplanung von Freiflächen und eine externe Kompensation.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die absehbare Beseitigung der übrigen vorhandenen Gehölzstreifen sowie der außerhalb der Hausgärten liegenden Einzelbäume wird im Rahmen der Eingriffsregelung durch Gehölzpflanzungen ausgeglichen.

Dem Erhalt eines Mindestmaßes an Grünflächen wird mit dem Erhalt und der Festsetzung der Waldflächen im Südwesten, der Baumreihe an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze sowie der markanten Einzelbäume innerhalb der Grundstücke an der Straße „Stoppelmarkt“ nachgekommen.

Von einer kompletten randlichen Eingrünung des Mischgebietes wird abgesehen,

zum Beispiel so aussehen:



In diesem Zuge sollten zumindest auch Teile des nach Waldgesetz geschützten Baumbestands erhalten werden. Auch wenn die Waldfunktion dann trotzdem nicht mehr gegeben ist und weiterhin ausgeglichen werden muss, verbleibt auch hier zumindest ein Mindestmaß an Rückzugsbereichen für die Tierwelt und ökologischer Struktur. An dieser Stelle wird daraufhin gewiesen, dass Ausgleichsflächen in großer Entfernung vom Eingriff weder den Bürgern und Anliegern vor Ort noch den Pflanzen und Lebewesen hier helfen. Diese Art des Ausgleichs ist im wahrsten Sinne des Wortes nicht bürgernah!

2) Es bestehen große Bedenken bei den geplanten Geschosshöhen von 13m für die Gewerbebauten, wenn die in Grenznahe voll ausgenutzt werden.

Die vorhandene Halle auf dem Grundstück hat eine Photovoltaikanlage auf dem südlich gerichteten Dach und sollte bei Neubauten nicht verschattet werden. Ebenso hat das Wohnhaus Stoppelmarkt 9 Photovoltaik (Ost und Westwärts) auf dem Dach.

Bei dem Wohnhaus Stoppelmarkt 7 soll ebenfalls eine Photovoltaikanlage auf den Dachflächen Ost- und Westwärts gerichtet angeschafft werden. Dementsprechend müsste die zukünftige Bebauung (Westwärts) auf der Grünfläche ebenfalls berücksichtigt werden.

um eine optimale Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Es wird jedoch der südlich vorhandene Gehölzstreifen zur Erhaltung festgesetzt und nach Westen verlängert.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Das Sondergebiet wird reduziert, sodass die im Plangebiet gelegenen Waldflächen erhalten bleiben können.

Die zulässige Gebäudehöhe von 13 m bleibt bestehen. Diese ist nur 1 m höher als die zulässige Höhe des Mischgebietes mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 12 m, zu dem das Grundstück des Einwenders gehört. Im Grenzbereich gilt die  $\frac{1}{2} H$  Regelung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Bei einer Gebäudehöhe von 13 m wären demnach mindestens 6,5 m zum Grundstück des Einwenders einzuhalten. Auf der Westseite des Einwendergrundstücks ist durch die Baugrenze ein Abstand von 7 m vorgeben, sodass der o.g. Mindestabstand noch überschritten wird. Der Abstand des Gebäudes im Mischgebiet zur westlichen Grenze beträgt im Mittel ca. 10 m, sodass insgesamt ca. 17 m Abstand zur Baufläche des künftigen Gewerbegebietes

<p>3) Zu diesen Bebauungsplänen (Grundstück ehemals Gaststätte Mählmanns) hätten wir auch noch offene Fragen zwecks Parkplatzplanungen für den Stoppelmarkt.</p> <p>Wie sind da die Überlegungen der Stadt, wo die Besucher dann parken können? Es kann ja nicht sein das alle vorhandenen Flächen langfristig zugebaut werden. Der Autoverkehr ist trotz des Bus- und Bahnverkehrs die letzten Jahre nicht wirklich weniger geworden.</p> <p>Wir als Anwohner fürchten in diesem Zusammenhang, um noch mehr Verkehrsprobleme wie sie jetzt schon die letzten Jahre immer wieder vorgekommen sind!! Wurde das bei den Planungen überhaupt berücksichtigt? Wie sieht die langfristige Parkplatzplanung für unsere Straße aus, wenn immer wenige Flächen zur Verfügung stehen?</p> <p>4) Es wäre wünschenswert, wenn bei der Planung für das Flurstück 82/9 eine Zufahrt eingeplant werden könnte.</p> <p>5) Wir würden langfristig die Planungen des Busbahnhofes an der neuen Stelle favorisieren. Das würde auf jeden Fall viel Chaos auf den Straßen vermeiden.</p> <p>Zum Schluss noch eine Sache, wir appellieren an Sie übernehmen Sie bei all den Planungen ökologische Verantwortung, damit auch noch die nächsten Generationen was von unserem schönen Vechta haben.</p>	<p>bestehen.</p> <p>Zum südlichen Mischgebiet wird der Abstand der Bebauung durch den Erhalt des Gehölzstreifens auf mindestens 10 m vergrößert. Im Mischgebiet selbst gilt ebenfalls ein Abstand von 5 m, sodass insgesamt 15 m Abstand eingehalten wird.</p> <p>Die Stadt kommt zu der Auffassung, dass die festgesetzten Gebäudehöhen und Abstände eine verträgliche Entwicklung sicherstellen.</p> <p>Der Nachweis der notwendigen Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter für die Gewerbe- und Mischgebiete erfolgt auf den jeweiligen Baugrundstücken. Die Erschließung der Gewerbegebiete ist vorrangig auf die Oldenburger Straße und den Visbeker Damm ausgerichtet, sodass nachteilige Auswirkungen auf die Straße „Stoppelmarkt“ nicht zu erwarten sind.</p> <p>Die Stellplätze für den Stoppelmarkt werden im näheren Umfeld des Stoppelmarktes bereitgestellt. Dabei handelt es sich um eine temporäre Veranstaltung, wo bei Bedarf verkehrslenkende Maßnahmen durchgeführt werden können.</p> <p>Die Erschließung des Flurstücks ist durch Baulasten gesichert. Die Festsetzung einer Zufahrt erfolgt daher nicht. Bei Bedarf kann in Rahmen der Entwicklung der östlichen Gewerbeflächen ggf. eine Zufahrt berücksichtigt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der neue Standort des Busbahnhofes bleibt Bestandteil der Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wird verweisen.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Nr. 4 Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 26.03.2021</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Zum Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung.	

### Raumordnung

Die raumordnerische Verträglichkeit der Bauleitplanung ist von der Tragfähigkeit der Verträglichkeitsanalyse abhängig. Da diese aus dem Jahr 2018 stammt, sollte sie hinsichtlich ihrer Annahmen aktualisiert werden.

Das in Aufstellung befindliche Regionale Raumordnungsprogramm legt den Kongruenzraum für die Stadt Vechta fest. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 4 sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung die in Aufstellung befindlichen Ziele zu berücksichtigen. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Entwurf in nächster Zeit öffentlich ausgelegt wird. Darin wird festgelegt, dass der Kongruenzraum Vechta, Bakum, Goldenstedt und Visbek umfasst. Die Analyse ist entsprechend anzupassen.

In einem Angebotsbebauungsplan vom Worstcase auszugehen und daher mit einem rekursiven Ansatz eine gerade noch verträgliche Verkaufsfläche zu ermitteln sollte vom Gutachter als fachlich anerkannte Methode näher erläutert werden. Eine derartige Vorgehensweise ist nicht bekannt. Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar wie die Marktanteile im Einzugsgebiet abgeleitet worden sind.

### Umweltschützende Belange

Mit der vorliegenden Planung wird eine rechtliche Waldfläche überplant. Bevor Waldflächen überplant werden können, muss der Nachweis darüber erbracht werden, dass eine zwingende Notwendigkeit besteht, diese Waldflächen in Anspruch zu nehmen und dass keine anderen, nicht geschützten Bereiche bauleitplanerisch zur Verfügung stehen. Wird daran festgehalten ist Waldersatz zu leisten. Die Waldumwandlung ist in diesem Änderungsverfahren zu beschreiben. Hierbei gelten die in Niedersachsen anzuwendenden Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 05.11.2016). Gemäß des Runderlasses ist ein forstfachkundliches Gutachten der Begründung beizufügen. Die Ermittlung der Kompensationshöhen des Waldersatzes und die Beurteilung der Wertigkeiten der Waldfunktionen obliegt einer fachkundigen Person gem. § 15 Abs. 3 Satz 2 NWaldLG. Entsprechende Waldersatzflächen sind nachzuweisen.

Das im nördlichen Plangebiet festgesetzte Mischgebiet MI 1 ist ohne Bewertung in die Bilanzierung

Die Hinweise zur Verträglichkeitsanalyse werden zur Kenntnis genommen. Da von einer Erweiterung des Vorhabens an diesem Standort abgesehen wird, erfolgt die Festsetzung des Sondergebietes mit den bestehenden Verkaufsflächen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung ist damit entbehrlich.

Die Hinweise zum Entwurf des RROP werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Auf eine Anpassung der Analyse wird verzichtet, da keine Änderung bzw. Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da keine Änderung bzw. Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt, sind diese Hinweis nicht mehr relevant.

Von der Überplanung der Waldfläche wird abgesehen. Eine Kompensation ist daher nicht erforderlich.

Gegenüber dem Vorentwurf werden die im nördlichen Mischgebiet vorhandenen

eingeflossen. In diesem Bereich befinden sich Großbaumbestände, die im Planentwurf nicht als zu erhalten festgesetzt und mit der vorliegenden Planung überplant werden können. Der Bereich MI 1 ist in die Bilanzierung mit einzustellen.

Der bei der Bewertung des Planzustandes für die Freiflächen des MI, GE und SO in Ansatz gebrachte Wertfaktor von 1,0 WE zu hoch angesetzt worden. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann für die nicht überbaubaren Freiflächen aufgrund der Störeinwirkungen (Nutzung als Hof- und Lagerflächen und Befestigung mit Schotter oder Pflaster) nur eine Bewertung von max. 0,8 WE anerkannt werden. Die im Plangebiet außerhalb der Hausgärten stockenden Einzelbäume sind in die Bewertung mit einzustellen. Hierbei ist zu beachten, dass die als zu erhalten festgesetzten Bäume im Bereich der geplanten Bushaltestelle aufgrund der heranrückenden Versiegelung mit einer Abwertung in die Bilanzierung des Planzustandes einzustellen sind. Aufgrund des vorhandenen Großbaumbestandes in den Hausgärten, ist die Bewertung von 1,0 auf 1,1 WE zu erhöhen.

Den Unterlagen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde eine Artenschutzprüfung beigefügt. Es wird darauf hingewiesen, dass der in der Artenschutzprüfung dargestellte Untersuchungsraum (siehe Blätter 1-3) nicht dem aktuellen Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung entspricht. Gemäß der Artenschutzprüfung wird das Untersuchungsgebiet von den im Gebiet nachgewiesenen Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt. Der Verlust des Nahrungshabitats ist im Rahmen der Eingriffsregelung zu behandeln.

Großgehölze zur Erhaltung festgesetzt und die überbaubaren Flächen reduziert.

Die Festsetzung des Mischgebiets dient der planungsrechtlichen Bestandssicherung des Bereiches. Ein Baurecht (gemäß § 35 BauGB) ist bereits vorhanden. Durch die Bauleitplanung wird keine zusätzliche Baumöglichkeit und keine Erhöhung der Versiegelung erzielt. Die auf den Grundstücken befindlichen Großbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Somit ist zusammenfassend für diesen Bereich keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes erkennbar, weshalb er aus der Eingriffsbilanzierung ausgeklammert wird.

Für die nicht zu versiegelnden Flächen wird der genannte Wertfaktor von 0,8 in die Eingriffsbilanzierung übernommen. Auch die außerhalb der Hausgärten befindlichen Einzelgehölze fließen in die Eingriffsbilanzierung ein.

Zum Entwurfstand hin wird um die zu erhaltenden Großbäume im Bereich der Bushaltestelle eine öffentliche Grünfläche festgesetzt und die Bäume somit vor einer weiter heranrückenden Bebauung geschützt. Daher wird von einer Abwertung dieses Bereiches abgesehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem nicht durch den Untersuchungsraum abgedeckten Bereich handelt es sich um den nordöstlichen Ausläufer des vorhandenen Intensivgrünlands zwischen den Straßen „Visbeker Damm“ und „Stoppelmarkt“, sowie die entlang der Straße verlaufende Baumreihe. Bei den Kartierungen wurden jedoch auch Reviermittelpunkte im direkten Umfeld erfasst, wie die Karte auf Seite 51 der Artenschutzprüfung zeigt. Der Untersuchungsraum ist somit als ausreichend anzusehen.

Der Verlust des Nahrungshabitats von Fledermäusen wird im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Entsprechende Ausführungen werden im Umweltbericht ergänzt.

Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche und die Waldersatzfläche sind 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 parzellenscharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes ihrer Umsetzung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben und gegebenenfalls festzusetzen.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen und zum Schutz des entlang der Straße „Am Stoppelmarkt“ als zu erhalten festgesetzten Baumbestandes ist aus naturschutzfachlicher Sicht die Planung der neu geplanten Bushaltestelle dahingehend anzupassen, dass Versiegelungen nicht innerhalb des Kronentraufbereiches des Baumbestandes erfolgen. Die Textliche Festsetzung Nr. 7 ist somit dahingehend zu ergänzen, dass jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung in einem Abstand von weniger als 5 m von den im Plangebiet festgesetzten Einzelbäumen (Stammmittelpunkt) nicht zulässig sind.

Ein Hinweis zum Artenschutzrecht ist aufzunehmen:

„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). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen der Bäume diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen.

Die Waldfläche wird zum Entwurf hin als zu erhalten festgesetzt. Waldausgleich ist somit nicht erforderlich.

Der Nachweis der vollständigen Kompensation erfolgt spätestens zum Satzungsbeschluss. Die entsprechenden Angaben zur Lage der Kompensationsflächen, der Umsetzung der Maßnahmen und erforderlichen Pflege sowie die Absicherung der Kompensation werden im Umweltbericht ergänzt.

Um den Baumbestand wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, so dass Versiegelungen unterhalb des Kronentraufbereiches ausgeschlossen sind.

Die textliche Festsetzung zum Erhaltungsgebot wird entsprechend den Anregungen des Landkreises ergänzt.

Der Hinweis zum Artenschutzrecht wird in der Planurkunde ergänzt.

Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelne-  
stern/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz sind die  
Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere  
Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde  
des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und  
Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in  
einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im  
Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushö-  
hlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind im räumli-  
chen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige  
Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestal-  
tung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang  
der nachgewiesenen Quartiernutzung.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell  
vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtli-  
che Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzich-  
ten wie auf Lichteinträge, die über das normale  
Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der  
auf den Wohngrundstücken vorhandenen versie-  
gelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung soll-  
te nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“  
Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Be-  
leuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden.  
Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.“

Ein weiterer Hinweis auf die Anwendung der DIN  
18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen,  
Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bau-  
maßnahmen“ zum Schutze der zu erhaltenen Ge-  
hölzstrukturen während der Bautätigkeit sollte  
aufgenommen werden.

#### Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf  
hin, dass in der Begründung die Regelung des  
Oberflächenwasserabflusses darzulegen ist. Es  
sollte eine Versickerung von nicht verunreinigtem  
Niederschlagswasser auf den Grundstücken ange-  
strebt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass  
der anstehende Boden die erforderliche Durchläs-  
sigkeit aufweist, und ein ausreichender Abstand  
zum Grundwasser vorhanden ist. Aufschluss dar-  
über gibt allerdings nur ein Bodengutachten.

#### Planentwurf

Die Beschriftung der Legende in den Blättern 1-3  
ist fehlerhaft:

Blatt 1: Legende:

Der Hinweis wird in der Planurkunde er-  
gänzt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis ge-  
nommen. Die schadlose Oberflächenent-  
wässerung wurde seitens der Stadtentwäs-  
serung geprüft. Eine alleinige Versickerung  
des Niederschlagswassers im technischen  
Maßstab auf den Grundstücken ist nicht  
möglich. Aufgrund der bereits vorhande-  
nen Bebauungs- und Eigentumsstruktur ist  
die Schaffung einer zentralen Rückhaltung  
nicht möglich. Das Niederschlagswasser  
muss daher über grundstücksbezogene,  
dezentrale Rückhaltungen gedrosselt in  
den Regenwasserkanal eingeleitet werden.  
Entsprechende Festsetzungen werden im  
Bebauungsplan getroffen.

Die Hinweise zu den Planunterlagen wer-  
den beachtet. Der Entwurf wird korrigiert.

<p>Darstellung des Geltungsbereiches mit Hinweis auf B-Plan Nr. 49L</p> <p>Blatt 2: Legende: Darstellung des Geltungsbereiches mit Hinweis auf B-Plan Nr. 64-1. Änderung</p> <p>Blatt 3: Legende: Darstellung des Geltungsbereiches mit Hinweis auf B-Plan Nr. 64-1.Änderung</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

**Nr. 5 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn mit Schreiben vom 15.02.2021**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p><b>Bebauungsplan Nr. 174 „Oldenburger Straße/Stoppelmarkt/Visbeker Damm“</b></p> <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt,</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Hinweis: Die L881 gehört zum Militärstraßengrundnetz, Solange am Baukörper und der Tragfähigkeit der L881 keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem Vorhaben zugestimmt.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K- 11-203-21 -BBP ausschließlich an folgende Adresse: <a href="mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org">BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</a></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge dieser Bauleitplanung sind keine Änderungen am Straßenbaukörper vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

**Nr. 6 Nds. Forstamt Ankum mit E-Mail vom 15.02.2021**

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

	Gründen der Vorsorge auf ca. 10 m zurückgenommen, da an den angrenzenden Waldrändern die höchsten Qualitäten vorhanden sind. Damit wird hier eine Baumlänge knapp eingehalten.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Nr. 7 ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit E-Mail vom 15.02.2021</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Bauanfrage eingestellt. Der Status Ihrer Anfrage hat sich geändert. Betroffenheit: Nicht betroffen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<b>Nr. 8 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg mit Schreiben vom 16.02.2021</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p>Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p><b>Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird.</b></p> <p>Grenzabstände sind gem. Niedersächsischer Bauordnung einzuhalten.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird kein planfestgestelltes Gelände überplant.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Der Schienenverkehr wurde im Lärmschutzgutachten berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine an die Bahnlinie heranrückende Wohnbebauung ist im Plangebiet nicht vorgesehen.</p> <p>Im Mischgebiet sind Wohngebäude zwar allgemein zulässig, die Mischgebiete liegen jedoch in ausreichender Entfernung zur Bahnlinie.</p>

Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Wir weisen schon jetzt darauf hin, dass der Bauherr angehalten ist, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:

**DB Kommunikationstechnik GmbH**  
**Medien- und Kommunikationsdienste**  
**Informationslogistik,**  
**Kriegsstraße 136**  
**76133 Karlsruhe,**  
**Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509**  
[zrwd@deutschebahn.com](mailto:zrwd@deutschebahn.com)

Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die Planunterlagen werden ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die Planunterlagen werden ergänzt.

**Nr. 9 Ericsson Services GmbH mit E-Mail vom 16.02.2021**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p><u>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</u></p> <p>Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson - Netzes gilt.</p> <p>Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

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](mailto:richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de)

Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.

**Nr. 10 Avacon Netz GmbH / DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG, Jacobistraße 3, 31157 Sarstedt mit Schreiben vom 16.02.2021**

Stellungnahme:

Im Anfragenbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co. KG.

Achtung:

Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Nr. 11 EWE Netz GmbH, Emsteker Straße 60, 49661 Cloppenburg mit Schreiben vom 17.02.2021**

Stellungnahme:

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

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 Versorgungs-

Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wurde eine Leitungsauskunft eingeholt. Demnach befinden sich keine relevanten Leitungen im Plangebiet.

streifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Wemicke unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-295.

**Nr. 12 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover mit Schreiben vom 18.02.2021**

Stellungnahme:

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 -

Prüfung:

Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen.

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 Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung 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.lqln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

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 Luftbild-

Es wird eine Luftbildauswertung beantragt.

auswertung durchgeführt.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

*Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

*Empfehlung: Kein Handlungsbedarf*

### **Fläche B**

*Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

*Luftbildauswertung:* Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

*Belastung:* Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen 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.**

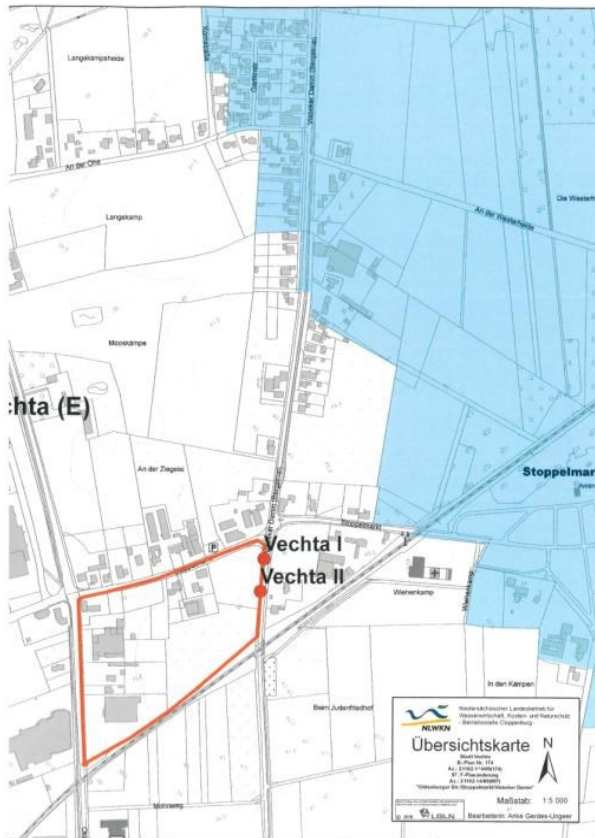
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

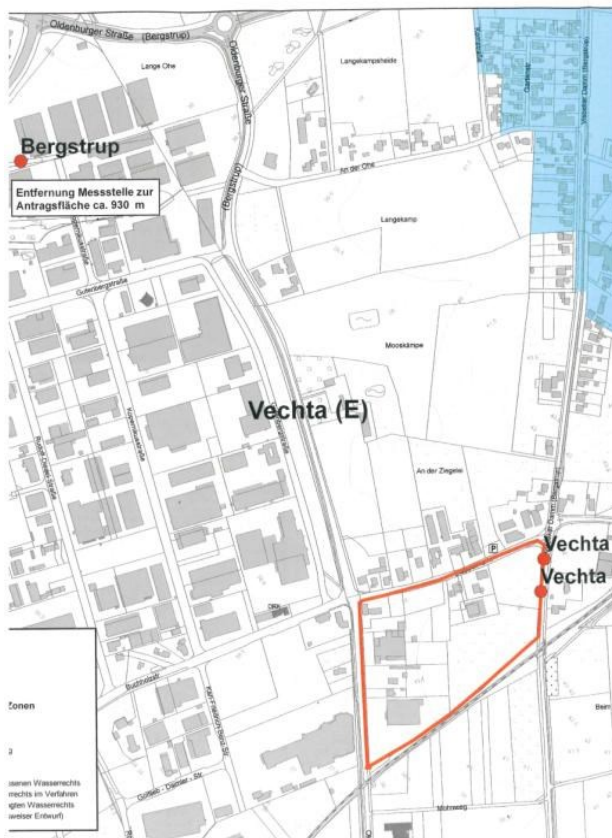
Der Hinweis wird beachtet.



als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.



Die Landesmessstellen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.



**Nr. 14 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Theodor-Tantzen-Platz 8, 26122 Oldenburg mit Schreiben vom 02.03.2021**

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

**Nr. 15 Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Straße 6-8, 49084 Osnabrück mit Schreiben vom 09.03.2021**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Telekom ist zu beachten.	
--------------------------	--

<b>Nr. 16 Landesjägerschaft Niedersachsen e.V., Jägerschaft des Landkreises Vechta e.V., Bahler Straße 47, 49413 Dinklage mit Schreiben vom 20.03.2021</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Herzlichen Dank für die Zuleitung der Information.</p> <p>Zum oben genannten Projekt nehme ich als Obfrau für Naturschutz der Jägerschaft des Landkreises Vechta e.V. wie folgt Stellung:</p> <p>Nach Sichtung der bereitgestellten Unterlagen, hat die Jägerschaft des Landkreises Vechta grundsätzlich zur 97. Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplan Nr. 174 Oldenburger Straße/Stoppelmarkt/Visbeker Damm keine Einwände, wenn die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen, wie in den Unterlagen dargelegt, beachtet, umgesetzt und überprüft werden.</p> <p>Zwingend eingefordert wird, dass der Waldbestand, der in Baufläche umgewandelt wird durch eine Ersatzaufforstung in mindestens gleichem Flächenumfang zeitnah in dem berechneten Umfang von mindestens 2,915 m<sup>2</sup> erfolgt. Ebenso wurde ist der Erhalt wertgebender Bäume zugesichert.</p> <p>Ergänzend bitten wir darum uns, sobald eine Konkretisierung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen und der Umsetzung des Kompensationsvolumens vor liegt, zu informieren.</p>	<p>Das Sondergebiet wird reduziert, sodass die im Plangebiet gelegenen Waldflächen erhalten bleiben können. Eine Ersatzaufforstung ist dann nicht mehr erforderlich. Der Großteil der wertgebenden Bäume wird nunmehr zur Erhaltung festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Kompensation wird im weiteren Verfahrensverlauf geregelt und liegt spätestens zum Satzungsbeschluss vor.</p>

<b>Nr. 17 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Moslestraße 6, 26122 Oldenburg mit Schreiben vom 26.03.2021</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Das Plangebiet umfasst ein Areal zwischen der Oldenburger Straße, der Straße „Stoppelmarkt“, dem Visbeker Damm und der Bahnlinie- Delmenhorst - Hesepe. Dort sind als gewerbliche Nutzungen ein Gartencenter, ein Autohandel und eine Bauwerkstatt vorhanden. Die Stadt Vechta möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der dort ansässigen Betriebe schaffen. Das Gartencenter strebt an, seine Verkaufsfläche von heute ca. 3.200 m<sup>2</sup> um bis zu ca. 1.600 m<sup>2</sup> auf dann ca. 4.800 m<sup>2</sup> zu erhöhen.</p> <p>Wir nehmen zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung:</p> <p><b>Planerische Grundlagen</b></p> <p>Im Hinblick auf seine raumordnerische Verträglich-</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise werden zur</p>

keit sind bei dem Vorhaben die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP) zu beachten.

Die Stadt Vechta orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem 2014 von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta (EHK).

Den Planunterlagen liegt zudem die Verträglichkeitsanalyse zu einem Erweiterungsvorhaben „Die Oldenburger Straße in Vechta als Standort für einen Gartenfachmarkt des Büros Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung aus dem Februar 2018 bei (Verträglichkeitsgutachten). Im Verträglichkeitsgutachten hat der Gutachter in einem rekursiven Verfahren einen, aus seiner Sicht zum damaligen Zeitpunkt städtebaulich und raumordnerisch verträglichen, Rahmen für eine Verkaufsflächenerweiterung des im Plangebiet ansässigen Gartenfachmarkts ermittelt.

#### **Zum Verträglichkeitsgutachten**

Ein Verträglichkeitsgutachten ist nur dann als Grundlage für nachfolgende Planungen geeignet, wenn die zugrundeliegenden Daten- und sonstigen Grundlagen aktuell sind. Das OVG Koblenz hat in einem Urteil beispielsweise die Bezugnahme auf ein Gutachten, nach dessen Erstellung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes bereits mehr als sechs Jahre vergangen waren, als unzureichende Ermittlung der bauplanungsrechtlichen Ausgangslage bezeichnet (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 15.11.2010 - 1 C 10320/09 OVG in: ZfBR 2011, S. 260 (267)). Verträglichkeitsgutachten können nur zur sachgerechten Abwägung von Planvorhaben genutzt werden, wenn sie widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sind (vgl. z. B. BVerwG 25.4.2000 - 4 BN 20.02 und OVG Lüneburg 18.2.2011-1 ME 252/10, BRS 78 Nr. 184 (FOC Soltau); OVG Lüneburg 10.1.2014-1 ME 158/13; OVG Koblenz, 15.11.2010-1 C 10320/09; OVG Münster 1.12.2015-10 D 91.93.NE; 28.9.2016- 7 D 96/14.NE).

Wir halten das vorliegende Verträglichkeitsgutachten aus folgenden Gründen für derzeit nicht geeignet, die raumordnerische und städtebauliche Ver-

kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Verträglichkeitsanalyse werden zur Kenntnis genommen.

Von einer Erweiterung des Sondergebietes an diesem Standort wird abgesehen. Daher erfolgt die Festsetzung des Sondergebietes mit den bestehenden Verkaufsflächen, die sich wie folgt darstellen:

Gartenbedarf/ Pflanzen Innenverkauf 1.670 m<sup>2</sup>

Gartenbedarf/ Pflanzen Außenverkauf 1.300 m<sup>2</sup>

Schnittblumen 50 m<sup>2</sup>

Hausrat/GPK 170 m<sup>2</sup>

Bei den vorhandenen Verkaufsflächen handelt es sich um eine genehmigte Nutzung. Daher ist von einer Verträglichkeit des Einzelhandelsmarktes auszugehen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung und/oder Überarbeitung der Untersuchung ist damit entbehrlich.

träglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung des Gartencenters nachzuweisen.

- Die sozioökonomischen Rahmendaten (z. B. Bevölkerungsentwicklung und Kaufkraftkennziffern) sind wichtige Grundlagen für die vom Gutachter durchgeführten Analysen und Prognosen. Die im Verträglichkeitsgutachten verwendeten Werte und Daten sind drei Jahre alt. Sie sind somit nicht mehr aktuell und deshalb zu aktualisieren.
- Laut einer aktuellen Studie des IFH Köln und des Industrieverbands Garten (IVG) erlebte der „deutsche Gartenmarkt“ 2020 im Zuge der Corona-Pandemie ein Umsatzplus von 10,2 Prozent. Das Verträglichkeitsgutachten sollte um Aussagen über die Auswirkungen dieses Trends auf das Planvorhaben ergänzt werden (vgl. <https://www.ifhkoeln.de/onlinehandel-ist-gewinner-im-gartenjahr-2020> aufgerufen am 25.03.2021).
- Der Gutachter nutzt für seine Vorhabens- und Wirkungsprognose ein sogenanntes Marktanteilkonzept. Auf Basis der im Verträglichkeitsgutachten enthaltenen Informationen ist für uns nicht nachvollziehbar, wie die Marktanteile des Planvorhabens im Einzugsgebiet hergeleitet wurden (vgl. S. 29). Dies ist deshalb problematisch, weil sich bereits kleine Unterschiede in den angesetzten Marktanteilen gravierend auf die Ergebnisse auswirken können. Die Ausführungen des Gutachters, dass seine Einschätzungen auf Grundlage umfangreicher Erfahrungswerte und empirischer Untersuchungen getroffen wurden (vgl. ebd.), trägt nicht dazu bei, die Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Verträglichkeitsgutachtens zu erhöhen (vgl. Julia Hagemann: „Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsgutachten“, in Stefan Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, vhw Dienstleistung GmbH Verlag, Bonn, S. 291). Das Verträglichkeitsgutachten sollte um Informationen zur Herleitung der Marktanteile ergänzt werden, um eine Nachvollziehbarkeit der gutachterlichen Einschätzung zu ermöglichen und die Rechtssicherheit des Planvorhabens sicherzustellen.
- Der Gutachter prognostiziert für das Gartencenter eine Flächenproduktivität von 1.150 €/m<sup>2</sup>. Als Basis hierfür gibt er (eigene) Berechnungen an (vgl. S. 30). Auch diese Einschätzung ist für uns nicht nachvollziehbar. Der Gutach-

ter sollte darstellen, wie er die (Sortiments-)Flächenproduktivitäten herleitet hat. Auch hier halten wir einen Verweis auf Erfahrungswerte hinsichtlich der Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Gutachtens für nicht ausreichend.

- Einzelhandelsgroßprojekte müssen dem Kongruenzgebot des LROP entsprechen. Die zur Bewertung des Gebots nötigen Kongruenzräume werden von den unteren Landesplanungsbehörden - im vorliegenden Fall dem Landkreis Vechta - festgelegt (vgl. LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 4). Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verträglichkeitsgutachtens im Jahr 2018 hatte der Landkreis Vechta noch keinen Kongruenzraum für die Stadt Vechta festgelegt. Dr. Lademann & Partner kommen hinsichtlich des Kongruenzgebotes trotzdem zu dem Schluss, dass der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral entsprochen wird, da 35 % des Vorhabenumsatzes aus dem eigenen Stadtgebiet kommt, (vgl. S. 43). Dieses Vorgehen halten wir für nachvollziehbar und aufgrund des damals nicht vorhandenen „offiziellen Kongruenzraumes“ für sachgerecht. Laut unseren Informationen ist mittlerweile die Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Vechta - im Zuge dessen auch der Kongruenzraum für die Stadt Vechta festgelegt wird - weit fortgeschritten. Wir regen an, im Zuge der Überarbeitung des Gutachtens, den Planungsstand des Kongruenzraums der Stadt Vechta im Sinne eines sonstigen Erfordernisses der Raumordnung laut Raumordnungsgesetz bei der Bewertung des Kongruenzgebotes zu nutzen (vgl. ROG § 3 Absatz 1 Satz 4).
- Bei der Überarbeitung des Vorhabens sollte der bisherige rekursive Ansatz der Untersuchung aufgegeben und die Auswirkungen des konkreten Planvorhabens unter Angabe der tatsächlich angestrebten Verkaufsflächengröße untersucht werden.

**Zum Einzelhandelskonzept:**

Das EHK ist mittlerweile rund sieben Jahre alt. Ein

Die Begründung wird um folgende Aussagen ergänzt: Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) schreibt in Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 4 vor, dass für die Anwendung des Kongruenzgebotes in Bezug auf aperiodische Sortimente in Mittel- und Oberzentren der jeweilige Kongruenzraum des Zentralen Ortes von der unteren Landesplanungsbehörde zu bestimmen ist. Im Entwurf des RROP für den Landkreis Vechta sind unter Punkt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ folgende Aussagen getroffen:

*Die mittelzentralen Kongruenzräume der Städte Lohne und Vechta sollen ihrem Stadtgebiet entsprechen. Die Stadt Vechta hat hinsichtlich des Marktgebietes und der Pendlerverflechtungen eine wichtige Versorgungsfunktion im Einzelhandel für die Gemeinden Bakum, Goldenstedt und Visbek.*

Gemäß LROP 2,3 Ziffer 03 soll in einem Mittelzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Zudem darf das Einzugsgebiet in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Da von einer Erweiterung des Vorhabens an diesem Standort abgesehen wird, erfolgt die Festsetzung des Sondergebietes mit den bestehenden Verkaufsflächen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung ist damit entbehrlich.

<p>EHK kann nur so lange taugliche Grundlage für konkrete Planungen sein, wie seine tatsächlichen Ermittlungen und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen noch der Realität gerecht werden. Es ist daher angezeigt, das Konzept hinsichtlich seiner tatsächlichen Ermittlungsgrundlagen in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und es je nach dem Ergebnis dieser Überprüfung ggf. auch in aktualisierter Form fortzuschreiben. Eine solche Aktualisierung ist in der Regel nach fünf bis sieben Jahren nach dem erstmaligen Beschluss des Konzeptes notwendig (vgl. Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, S. 281)“. Wir halten es für erforderlich, das EZK zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren und vom Rat der Stadt beschließen zu lassen. Diesen Prozess sollte ein Arbeitskreis mit Vertretern der relevanten Akteure aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden, Stadtmarketing und der Oldenburgischen IHK begleiten. In diesem Arbeitskreis können aktuelle und absehbare Vorhaben im gesamtstädtischen Kontext erörtert werden.</p> <p><b>Fazit:</b> Wir haben derzeit Bedenken gegen das Planvorhaben. Sowohl das Verträglichkeitsgutachten als auch das EHK sollten unseren Hinweisen entsprechend überarbeitet werden.</p> <p>Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Verträglichkeitsgutachten ist nicht erforderlich, da von einer Erweiterung der Verkaufsflächen im Sondergebiet abgesehen wird.</p> <p>Eine Aktualisierung des EHK ist derzeit nicht beabsichtigt.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Nr. 18 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 29.03.2021</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).</p> <p>Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden ent-</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die relevanten Aussagen ergänzt.</p> <p>Der Umweltbericht enthält bereits Aussagen zu den Böden. Die Böden des Plangebiets sind der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen zugeordnet und unterteilen sich in Bereiche mittleren Plaggeneschs unterlagert von Podsol sowie mittleren Pseudogley-Podsols.</p>

sprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:

Kategorie

Plaggenesch

Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.

Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen.

In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und - wenn möglich - in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28: „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.

#### **Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen**

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die möglicherweise betroffenen Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Leider

Dem Hinweis wird zu gegebenem Zeitpunkt gefolgt.

Die Kompensation wird im weiteren Verfahrensverlauf geregelt und liegt spätestens zum Satzungsbeschluss vor.

Es wurde eine Leitungsanfrage bei der BIL durchgeführt. demnach sind keine Hochdruckleitungen im Plangebiet vorhanden.

liegen uns keine konkreten Daten der östlich vom Plangebiet verlaufenden Leitungen vor. Es ist davon auszugehen, dass die Leitungen in der Örtlichkeit ausgeschildert sind.

**Hinweise**

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**II. Prüfung der während der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:**

<b>Nr. 1</b>	
<b>Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 30.11.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Zum Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung. Um Wiederholungen zu vermeiden verweise ich auf den Abschnitt Raumordnung meiner Stellungnahme vom 26.03.2021 und ergänze, dass das RROP 2021 für den Landkreis Vechta rechtskräftig geworden ist.	Die Hinweise zur Raumordnung werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme von 26.03.2001 enthält Hinweise zur Tragfähigkeit der Verträglichkeitsanalyse für die seinerzeit geplante Erweiterung der Verkaufsfläche im Sondergebiet und zum Kongruenzraum.  Die Hinweise zur Verträglichkeitsanalyse werden zur Kenntnis genommen. Da von einer Erweiterung des Vorhabens an diesem Standort abgesehen wird, erfolgt die Festsetzung des Sondergebietes mit den bestehenden

### Umweltschützende Belange

Im Bebauungsplan werden zu Waldflächen Bau- grenzen in einem Abstand von 10 m festgesetzt. Zur Vermeidung künftiger Konflikte und zum Schutz des Waldes vor Beeinträchtigungen der im Traufbereich der Bäume bestehenden Wurzelzone durch die heranrückende Bebauung wird zur Waldfläche ein Mindestabstand von 20 m empfohlen. Diese Pufferzone sollte in Form eines stufig aufgebauten Waldmantels mit vorgelager- tem Saum gestaltet werden.

Der in der Artenschutzprüfung dargestellte Un- tersuchungsraum in den Blättern 1 bis 3 ent- spricht nicht dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 174.

Im Rahmen der Brutvogelerfassung 2019 wurden gutachterlich insgesamt 25 Vogelarten kartiert. Innerhalb des Wirkraumes wurden insgesamt fünf Reviere der wertgebenden, gefährdeten und streng geschützten Art des Haussperlings festge- stellt, wovon drei Reviermittelpunkte im geplan- ten Geltungsbereich des B- Plan Nr. 174 liegen. Die weiteren wertgebenden, streng geschützten und gefährdeten Arten Star, Gartenrotschwanz, Goldammer wurden außerhalb des Wirkraums kartiert.

Im Plangebiet konnten gutachterlich die streng geschützten Fledermausarten Breitflügelfleder- maus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus

Verkaufsflächen. Eine Verträglichkeitsuntersu- chung ist damit entbehrlich.

Die Hinweise zum Kongruenzraum wurden in die Begründung eingearbeitet. Auf eine An- passung der Analyse wird verzichtet, da diese aus den o.g. Gründen entbehrlich ist.

Der Hinweis zur Rechtskraft des RROP 2021 wird zur Kenntnis genommen; die Begründung wird angepasst.

Die Empfehlung zur Vergrößerung des Wald- abstandes wird nicht berücksichtigt. Um den Wald zu erhalten, wurden gegenüber dem Vorentwurf das Mischgebiet und das Sonder- gebiet reduziert, die überbaubaren Flächen jedoch am Bestand ausgerichtet. Zudem sind zwischen den eingemessenen Waldflächen und den Baugebieten MI und SO noch private Grünflächen festgesetzt, die einen zusätzli- chen Abstand sicherstellen. Zum Gewerbege- biet wurde ein Abstand von mindestens 10 m berücksichtigt, dieser wird aus Vorsorgegrün- den auf 15 m erhöht.

Bei dem nicht durch den Untersuchungsraum abgedeckten Bereich handelt es sich um den nordöstlichen Ausläufer des vorhandenen Intensivgrünlands zwischen den Straßen „Vis- beker Damm“ und „Stoppelmarkt“, sowie die entlang der Straße verlaufende Baumreihe. Bei den Kartierungen für Brutvögel und Fle- dermäuse wurden jedoch auch Reviermittel- punkte im direkten Umfeld erfasst, wie in den Blättern 1 bis 3 der Anlage 1 ersichtlich ist. Der Untersuchungsraum ist somit als ausreichend anzusehen.

eindeutig nachgewiesen werden. Die Suche nach Wochenstuben- bzw. sonstigen (Balz-) Quartieren brachte keine Hinweise. Das Untersuchungsgebiet wird von den nachgewiesenen Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt.

Zur Vermeidung und zur Minderung Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden gutachterlich Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die durch die Stadt Vechta zu prüfen und umzusetzen sind. Das Untersuchungsgebiet wird von den nachgewiesenen Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt. Der Verlust des Nahrungshabitates ist im Rahmen der Eingriffsregelung abzuhandeln.

Der Bereich MI 1 ist in die Bilanzierung mit einzustellen. Das entstehende Kompensationsdefizit der Bilanzierung beläuft sich gemäß des Umweltberichtes auf 34.482 WE. Gemäß des Umweltberichtes auf S.48 werden zusätzlich zu den in die Bilanzierung eingestellten Flächeninanspruchnahmen außerhalb der Hausgärten sechs Einzelbäume beseitigt. Hiervon entfällt auf die Fläche E4 ein zusätzliches Kompensationserfordernis von 480 Werteeinheiten und auf die Fläche E3 ein Kompensationserfordernis von 240 Werteeinheiten. Demnach sind insgesamt 35.202 Werteeinheiten extern auszugleichen.

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 Fläche ist parzellenscharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes ihrer Umsetzung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben und gegebenenfalls festzusetzen.

#### Immissionsschutz

Das Plangebiet besteht aus mehreren Baugebieten mit unterschiedlichen Schutzansprüchen nach Anhang 7 TA-Luft. Eine Beurteilung der Immissionssituation erfolgt anhand der Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens der LWK Niedersachsen vom 24.02.2022, das mir zur Plausibilitätsprüfung mit behördeninternen Anhängen 1-5 vorzulegen ist.

Das Mischgebiet an der Straße „Stoppelmarkt“ liegt hinsichtlich der Immissionswerte (IW), vorbehaltlich der Plausibilitätsprüfung des Immissi-

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Eingriffsregelung wird um Kompensationsmaßnahmen für den Verlust des Nahrungshabitates (Winter-, Sommerquartiere) ergänzt.

Die Anregung wird berücksichtigt, die Eingriffsbilanzierung wird um das Mischgebiet an der Straße Stoppelmarkt ergänzt.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Kompensation erfolgt im städtischen Flächenpool Moorbachtal. Die Begründung wird um die Lage und die Maßnahmen ergänzt.

Dem Landkreis werden die behördeninternen Anhänge 1- 5 zur Prüfung vorgelegt.

Die Hinweise zu den Überschreitungen im Mischgebiet werden zur Kenntnis genommen. In diesem Bereich befinden sich bereits Wohnhäuser und gewerbliche Nutzungen, sodass überwiegend der Bestand bauplanungsrechtlich abgesichert wird. Daher kann bei der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung die Beurteilung des Einzelfalles nach Anhang 7, Ziff. 5 berücksichtigt werden.

onsschutzgutachtens, in einem Bereich von 9 % im südlichen Teil und bis 20% im nördlichen Teilbereich. Der IW für ein Mischgebiet von 10 % und im Übergangsbereich bis 15 % wird hier deutlich überschritten. Es bestehen aufgrund der deutlichen Überschreitung des Immissionswertes Bedenken.

Wasserwirtschaft

Da die geologischen Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht gegeben sind, sollte insbesondere für den Gartenbaubetrieb (Gartencenter) aber auch für die anderen Grundstückseigentümer eine Nutzung des Regenwassers vorgesehen sein. Die geplanten Rückhaltmaßnahmen des Oberflächenwassers sind mit den Bauanträgen einzureichen, um die Genehmigungspflicht prüfen zu können.

In der Einzelfallbetrachtung ist festzustellen, dass das Plangebiet vorbelastet ist und eine gegenseitige Rücksichtnahme erfordert.

Die höchste Überschreitung mit Immissionswerten von bis zu 20 bis 21 % liegt im nördlichen Abschnitt des Mischgebietes. Hier werden die überbaubaren Flächen bestandsorientiert zurückgenommen und die Nutzung gegliedert. Im Mischgebiet MI2, wo derzeit eine gewerblich genutzte Halle steht, werden Wohngebäude von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Stadt bezieht sich bei dieser Abwägungsentscheidung auf die TA Luft Anhang 7 Nummer 3.1, wonach sich der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet bezieht und aufgrund der kürzeren Aufenthaltsdauer von Arbeitnehmern in der Regel höhere Immissionen zumutbar sind. Im übrigen Mischgebiet werden die Immissionswerte für ein MI um bis zu einem Wert von ca. 16,6 % überschritten. Dieser liegen nur unwesentlich über den Immissionswert von 15%, wo das Wohnen in einem Gewerbegebiet zulässig wäre. Die Überschreitungen werden aufgrund der Vorbelastung in Kauf genommen.

Der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung erfolgt im Bauantragsverfahren.

**Nr. 2  
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 30.11.2022**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Hinweise</b></p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am</p>	<p>Die Hinweise zur Baugrunderkundung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

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

Die Hinweise zum möglichen Bergwerkseigentum werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Hinweise zu möglichen Salzabbaugerechtigkeiten werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Nr. 3  
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Ofener Straße 15-26121 Oldenburg mit Schreiben vom 30.11.2022 + 15.03.2021**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Offenbar hat unsere Stellungnahme vom 15.03.2021 (vgl. Anlage) keinerlei Eingang in die aktuell vorgelegten Planunterlagen gefunden. Die darin enthaltenen Bedenken und Anregungen erhalten wir in vollem Umfang aufrecht.	Die Stellungnahme wird in die Abwägung eingestellt.
<u>Schreiben vom 15.03.2021:</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**) teilweise von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Knapp 300 m südwestlich wurden 2016 beim Feuerwehrbau Hinweise auf vorgeschichtliche Siedlungsaktivitäten entdeckt (Vechta, FStNr. 20). Für einen südöstlichen, bisher unbebauten Teilbereich des Plangebietes ergeben sich daher folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- 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.
- 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. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
- Wir regen an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Es wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass die entsprechenden Raster-suchschnitte rechtzeitig vor Baubeginn, in Abstimmung mit dem NLD durchzuführen sind. Die Begründung wird um die nebenstehenden Ausführungen der NLD ergänzt.

**Nr. 4**

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainen-graben 200, 53123 Bonn mit Schreiben vom 11.10.2022**

Stellungnahme:

Prüfung:

<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Hinweis: Die L881 gehört zum Militärstraßengrundnetz. Solange am Baukörper und der Tragfähigkeit der L881 keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem Vorhaben zugestimmt.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K- II-1379-22-BBP ausschließlich an folgende Adresse: <a href="mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org">BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</a></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------

<p><b>Nr. 5</b>  <b>Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg mit Schreiben vom 14.10.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Die DB AG, DB-Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p>Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p><b>Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB-Gelände nicht überplant wird.</b></p> <p>Grenzabstände sind gem. Niedersächsischer Bauordnung einzuhalten.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutz-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Begründung wird um die Belange der Bahn ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Planfestgestelltes Gelände wird nicht überplant.</p> <p>Die Hinweise werden in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Der Schienenlärm wurde durch ein Lärmschutzgutachten und entsprechenden Festsetzungen zum Lärmschutz berücksichtigt.</p>

maßnahmen zu prüfen und festzusetzen.  
 Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.  
 Wir weisen schon jetzt darauf hin, dass der Bauherr angehalten ist, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert werden.  
 Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.  
 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.  
 Zu den Mindestpflanzabständen ist die **DB-Richtlinie (Ril) 882** „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.  
 Am Bahnübergang Visbeker Damm werden 2023 umfangreiche Arbeiten stattfinden. (Erneuerung der technischen Sicherung, Nachrüsten von Schranken für den Geh-/Radweg und straßenbauliche Anpassungen des BÜ, nach aktuellen Richtlinien und Stand der Technik von DB Netz AG und Straßenbaurichtlinien.  
 Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.

Ein allgemeines Wohngebiet oder vergleichbar schutzwürdige Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Begründung wird um die genannten Belange der Bahn ergänzt.

Zudem wird als Ergebnis der Abwägung die Baugrenze entlang der Bahn auf 7,50 m zurückgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planungen sind der Stadt Vechta bekannt.

**Nr. 6  
 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Geschäftsstelle Oldenburg, Gertrudenstraße 22, 26121 Oldenburg mit Schreiben vom 18.10.2022**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Meine Prüfung hat ergeben, dass im Sinne des § 2 NWaldLG Wald nicht direkt betroffen ist, da dieser erhalten bleiben soll.</p> <p>Bei der geplanten 97. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 174 „Oldenburger Straße/ Stoppelmarkt/ Visbeker Damm“ sollte aus Sicherheitsgründen einen Mindestab-</p>	<p>Um den Wald zu erhalten, wurden gegenüber dem Vorentwurf das Mischgebiet und das Sondergebiet reduziert, die überbaubaren Flächen jedoch am Bestand ausgerichtet. Der</p>

<p>stand von 30 m (eine durchschnittliche Baumlänge) zum dort im Planungsgebiet liegenden Wald einhalten werden.</p> <p>Ist dies aus planerischen und / oder bautechnischen Gründen nicht möglich, sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen durch herabstürzende Äste bzw. Bäume, etc. freigestellt werden.</p> <p>Im Vorfeld ist m.E. auf eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssicherungspflicht hinzuwirken.</p> <p>Bei Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Ersatzaufforstung) kann das Forstamt Weser-Ems beratend hinzugezogen werden.</p> <p>Ansonsten bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Stadt ist bewusst, dass der Abstand von einer Baumlänge als Mindestabstand nicht eingehalten wird. Da die Waldfunktion wenig ausgeprägt ist, sind die Baumhöhen an diesem Standort geringer als üblich. Daher ist ein größerer Abstand der Bauflächen zum Wald nicht zwingend erforderlich. Im überwiegenden Teil des Mischgebietes und im Sondergebiet sind die Eigentümer mit dem Eigentümer des Waldes identisch. Daher ist eine Freistellung nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Zum Sondergebiet ist aufgrund der Bestandsbebauung ein größerer Abstand nicht möglich. Zum Gewerbegebiet werden die überbaubaren Flächen aus Gründen der Vorsorge auf ca. 15 m zurückgenommen, da an den angrenzenden Waldrändern die höchsten Qualitäten vorhanden sind.</p> <p>Die Freistellung von Schadensersatzansprüchen wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens geprüft.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Nr. 7</b>  <b>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Moslestraße 8, 26122 Oldenburg mit Schreiben vom 30.11.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Die Stadt Vechta möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandsicherung und die Erweiterung der dort ansässigen Betriebe schaffen. Das Plangebiet umfasst ein Areal zwischen der Oldenburger Straße, der Straße „Stoppelmarkt“, dem Visbeker Damm und der Bahnlinie-Delmenhorst – Hesepe. Dort sind als gewerbliche Nutzungen ein Gartencenter, ein Autohandel und eine Bauwerkstatt vorhanden.</p> <p>Wir halten uns schon im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit unserer Stellungnahme vom 26. März 2021 zu dem Vorhaben geäußert. Eine in der ersten Beteiligungsstufe vorgesehene Anhebung der für das Gartencenter zulässigen Verkaufsfläche ist aufgrund sich geänderter Pläne des betroffenen Unternehmens, nicht mehr Inhalt des Bebauungsplans. Somit sind auch die darauf abzielenden Teile unserer dama-</p>	<p>Die Hinweise zur Planung und die gegenstandslos gewordenen Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p>

ligen Stellungnahme hinfällig. Gegen das nun vorliegende Planvorhaben haben wir keine Bedenken. Unsere Empfehlung das Einzelhandelskonzept fortzuschreiben erhalten wir jedoch aufrecht.

Die Empfehlung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird zur Kenntnis genommen.

**Nr. 8**  
**EWE Netz GmbH, Cloppenburg Straße 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 20.10.2022**

Stellungnahme:

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.

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

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständ-

Prüfung:

Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

dig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach [info@ewe-netz.de](mailto:info@ewe-netz.de) und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302,26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail-Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Svenja Wernicke unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.

Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

**Nr. 9**

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover mit Schreiben vom 21.11.2022**

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/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

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 Luftbildaus-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche A liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

wertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

#### **Empfehlung: Sondierung**

##### **Fläche B**

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis:

Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen wenden Sie sich bitte an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Diese wird über das Ergebnis der Auswertung in Kenntnis gesetzt.

#### **Empfehlung: Kein Handlungsbedarf**

##### **Fläche C**

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 Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

Die Flächen liegen im Straßenrandbereich. Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Es erfolgt eine Kennzeichnung durch Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht somit kein Handlungsbedarf.

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.**



<b>Nr. 10</b> <b>Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Drüdingstraße 25, 49661 Cloppenburg mit Schreiben vom 25.11.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u> Bezugnehmend auf Ihren Antrag vom 10.10.2022 - 97. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 174 „Oldenburger Straße/Stoppelmarkt/Visbeker Damm“ - verweise ich auf meine Stellungnahme vom 02.03.2021.	<u>Prüfung:</u> Die Stellungnahme enthält Hinweise auf Messstellen zur Gewässerüberwachung. Die Landesmessstellen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

<b>Nr. 11</b> <b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück mit Schreiben vom 24.11.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u> 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	<u>Prüfung:</u>

<p>Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a> oder mailto: <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>.</p> <p>Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

<p><b>Nr. 13</b> <b>Bürgerstellungnahme vom ....</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Hierzu möchten wir uns wie folgt äußern:</p> <p>Für die neue Bushaltestelle, die überwiegend für Stoppelmarkt und andere Veranstaltungen gebaut werden soll, ist es wichtig, dass die jetzigen Haltestellen an der Straße Stoppelmarkt nicht mehr gibt. Vor Ausbau der Straße im Jahr 2009 gab es hier in der Straße keine Bushaltestellen für den Stoppelmarkt.</p> <p>Dem entsprechend war der Verkehr ein Vielfaches weniger, als heute zu Stoppelmarkt.</p> <p>Wenn Stoppelmarkt ist, werden bis zu 100 Menschen auf mal mit den Gelenkbussen angekarrt. Dieses ist für die Anlieger eine Zumutung, denn diese Menschen sind meist angetrunken und werfen ihren Müll in anliegende Gärten. Dann wird eine Möglichkeit zum Urinieren gesucht und Sie finden leider nur ein kleines Toiletten Häuschen, was dann auch wegen der Überfüllung von der Toilettenfrau abgeschlossen wird. Es müssten auf jeden Fall auch genügend Toiletten für die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch den B-Plan 174 wird eine zentrale Bushaltestelle gesichert. Die bisherigen Bushaltestellen sind damit entbehrlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum Betrieb des Stoppelmarktes werden zur Kenntnis genommen. Toilettenwagen sind auf dem Stoppelmarktgelände vorgesehen.</p>

Buspassagiere auf der neuen Haltestelle geben.

Die Festsetzung der einzelnen Bäume und betreffende Maßnahmen kann ich so nicht akzeptieren. Die Stadt Vechta selbst entfernt viele Bäume im Jahr 2022, will aber den Grundstückseigentümern den Umgang mit den Bäumen vorschreiben, (Versiegen von Flächen).

Dann kommt vielleicht noch die Jährliche Entfernung von Eichenprozessionsspinner die einem die Stadt vorschreibt. Die Tiere sind Natur und man muss jetzt mit ihnen Leben.

Das Grundstück 82/11 wurde bei den Aktuellen Überarbeitungen z.B. Lärmschutzplan nicht beachtet das neu erstellte Wohnhaus ist nicht mit in den Plänen eingezeichnet, das Vermessen ist im November 2021 erfolgt. Lärmgrenzen, Abstände und so weiter können nicht nachvollzogen werden.

Die Erschließung des Flurstücks 82/9 mit einer PKW-Einfahrt über das neue Gewerbegebiet bleibt trotz der vorhandenen Baulast ein wichtiger Teil. Es war immer klar, dass bei Umnutzung der Grundflächen, eine Zuwegung erfolgen muss bei dem auch das Flurstück 82/9 angeschlossen werden kann.

Auch die Artenvielfalt der Vögel ist höher als angenommen. Und sie ist nur ein Teil. Eichelhäher, Fasan, Storch.

Herr Ortland ich hätte noch gerne einen Termin mit Ihnen. Wenn es möglich ist, nächste Woche ab 16.30 Uhr.

Sie können Ihn über die E-Mail meiner Mutter bestätigen.



Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet wurden die wertgebenden Bäume eingemessen und zur Erhaltung festgesetzt. Insbesondere und im Bereich der geplanten Busumfahrt sowie im Mischgebiet an der Straße Stoppelmarkt sind wertige Bäume vorhanden. Diese befinden sich randlich des Mischgebietes und können daher in die Grundstücksnutzung integriert werden. Zudem wird der Gehölzstreifen auf dem angrenzenden städtischen Grundstück durch Festsetzungen gesichert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird beachtet. Die Plangrundlage wurde um den Neubau aktualisiert und die Baugrenze erweitert. Die Anpassung erfordert lediglich 1m zusätzliche überbaubare Fläche, sodass aus Sicht des Lärmschutzes keine wesentlichen Auswirkungen entstehen. Die angrenzenden Lärmkontingente lassen nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zu.

Die Erschließung des Grundstücks ist über das Geh- Fahr- und Leitungsrecht mit Anbindung an die vorhandene Zufahrt am Visbeker Damm gesichert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Anlagen werden zur Kenntnis genommen.



<p><b>Nr. 14</b>  <b>Bürgerstellungnahme vom 24. 25.11.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Vielen Dank für den sehr angenehmen und informativen Termin heute.</p> <p>Wie vor Ort besprochen würden wir uns über eine Erweiterung der GRZ von 06 auf 0,8 - wie bereits im gesamten gewerblichen Planungsgebiet angedacht- sehr freuen, um unseren heutigen Status zu sichern.</p> <p>Nach Stand heute planen wir derzeit keine Erweiterung oder Neubau an der Oldenburger Straße. Nach wie vor sind wir an einer neuen Fläche in Vechta für ein innovatives Gartencenterprojekt sehr interessiert und freuen uns über Ihre Unterstützung.</p> <p>Hilfreich wären hier noch Perspektiven der Stadt Vechta für eine Nachnutzung der jetzigen Gartencenter Flächen.</p> <p>Eine weitere Frage bringe ich doch noch mal ins Spiel. Warum 20 Meter Baugrenze zur Oldenburger Straße? Es ist ja definitiv keine Bundesstraße mehr und damit dieser Abstand so nicht notwendig richtig? Falls wir uns doch noch zu einem</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Grundflächenzahl ermöglicht gegenüber dem Bestand bereits eine höhere Ausnutzung für die Hochbauten. Für die Versiegelung greift § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von bis zu 50 von Hundert und maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist. Damit ist eine Versiegelung bis zu 80 % des Grundstücks zulässig.</p> <p>Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt wird sich zu gegebener Zeit mit dieser Thematik beschäftigen.</p> <p>Die Festsetzung orientiert sich an der ursprünglichen Bauverbotszone und der vorhandenen Bebauung und wird daher bei 20 m Abstand belassen. Hierdurch wird auch der Vorbelastung durch den Verkehrslärm Rech-</p>

<p>Neubau von effizienten und energiesparenden Gewächshäusern mehr in Richtung Straße entscheiden würden, wären reduzierte Baugrenzen sicherlich in der Planung deutlich umzusetzen.</p>	<p>nung getragen.</p> <p>Da die Bauverbotszone nicht mehr vorhanden ist, sind jedoch nicht hochbauliche Anlagen wie z.B. Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Nr. 15</b> <b>Bürgerstellungnahme vom 07.11.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Wir als Anlieger mit einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung sind gegen die Erweiterung des Industriegeländes.</p>	<p>Die Geruchsprognose der Landwirtschaftskammer hat ergeben, dass im Bereich des vorgesehenen Gewerbegebietes (GE) der zulässige Immissionswert in Höhe von 15 % der Jahresstunden überwiegend unterschritten wird. Die Ausweisung von Gewerbegebieten führt daher zu keiner Einschränkung der Tierhaltung.</p>
<p>Wir haben doch schon das große Industriegebiet vor der Tür. Müssen denn jetzt auch noch die letzten geringen Flächen des Dorfmittelpunktes bebaut werden?</p>	<p>Der Siedlungsraum ist beidseitig der Oldenburger Straße bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Stadt räumt daher der gewerblichen Entwicklung an diesem Standort aufgrund der Vorbelastung und der verkehrsgünstigen Lage ein hohes Gewicht ein und gibt der gewerblichen Entwicklung der Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft.</p>
<p>Wir haben doch schon erhöhten Fahrzeugverkehr und dann kommt Stoppelmarkt mit all seinen negativen Seiten dazu.</p>	<p>Der Hinweis zur Vorbelastung wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung der Gewerbegrundstücke wird auf mehrere Straßen verteilt und erfolgt maßgeblich über die Oldenburger Straße und den Visbeker Damm. Beim dem Stoppelmarkt handelt es sich um eine temporäre Veranstaltung an nur wenigen Tagen im Jahr, die als seltenes Ereignis in Kauf zu nehmen ist. Zudem wird durch die neue Bushaltestelle im Plangebiet der ÖPNV-Verkehr geordnet.</p>
<p>Sie sollten ernsthaft überlegen, ob in der jetzigen Zeit ein Raubbau an der Natur so weitergehen muss.</p>	<p>Die Stadt wird als Ergebnis der Abwägung zu den Belangen von Natur und Landschaft sowie zum Klimaschutz die im Plangebiet gelegene Waldfläche und die Gehölzbestände auf den Grundstücken südlich der Straße Stoppelmarkt erhalten. Damit wird der Eingriff minimiert.</p>
<p>Wir brauchen auch noch Platz zum Atmen. Immer weiter und größer kann doch nicht das Ziel sein.</p>	<p>Der Eingriff wird naturschutzfachlich vollständig kompensiert.</p>
<p>Wir sehen doch jetzt schon die Auswirkungen der Fehlplanungen der letzten Jahre, und es wird noch schlimmer kommen. Wenn wir nicht sofort anfangen zu handeln!</p>	

**Nr. 16**

**Bürgerstellungnahme vom 22.11.2022**

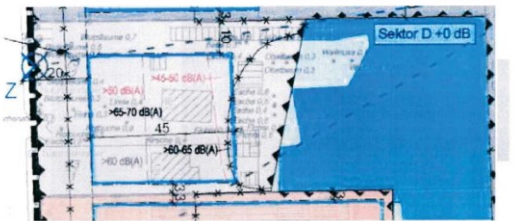
Stellungnahme:

Haben Sie vielen Dank für die Zusendung der aktualisierten Planzeichnung mit dem Stand von Oktober 2022 an Herrn XXXX. Gemeinsam mit ihm habe ich mir die Details angesehen, und ich kann sagen, dass ich die Position von Herrn XXXX mittrage.

Nach detaillierter Durchsicht aller Unterlagen ist mir folgendes aufgefallen: Die Darstellung meines Grundstückes in Anlage 4 ist alt und falsch, im Sommer 2020 habe ich von Herrn XXXX insgesamt 145 qm dazu gekauft, um einerseits meine Grundstück Zuwegung und andererseits die Flächen für das vorhandene Gartenhaus und den Carport sicherzustellen (Anlage 6), Der mir 2021 von der Stadt Vechta eingeräumten Baufläche in Höhe von 540 qm habe ich seinerzeit zugestimmt. Wenn ich die von mir gekauften 145 qm hinzuzähle, komme Ich auf 684 qm bzw. 673 qm. wie von Herrn XXXX. In seinem Vorschlag (Anlage 5) angegeben.

Dem Entwurf der Stadt Vechta vom Oktober 2022 (Anlage 4) kann ich **nicht** zustimmen.

Gerne erwarte ich Ihre Rückmeldung.



Stand: Oktober 2022

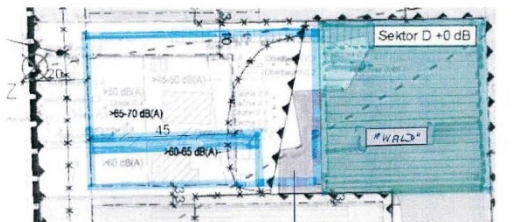
Anlage 4

Reine Baufläche Bsp. + Gelände:

$40,9 \times 34,9 = 1.427 \text{ m}^2$

davon Bsp:  $19,3 \times 25,2 = 486 \text{ m}^2$

davon Gelände:  $40,9 \times 4,13 = 169 \text{ m}^2$



Unser Vorschlag: Stand November 2022

Anlage 5

Reine Baufläche Bsp. + Gelände:

$47,30 \times 66,10 = 3.127 \text{ m}^2$

davon Bsp:  $2,454 \text{ m}^2$

davon Gelände:  $17,70 \times 53 = 938 \text{ m}^2$

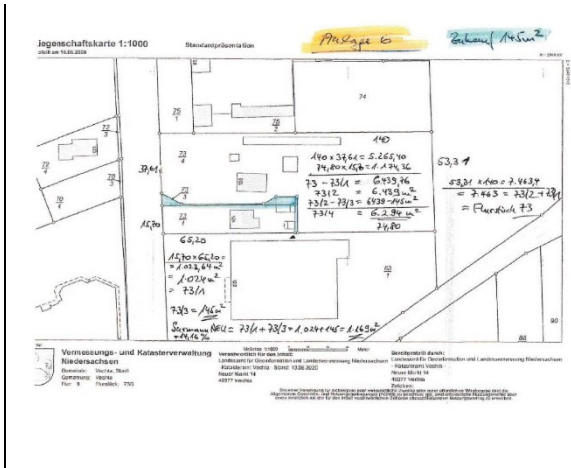
Prüfung:

.  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten unabhängig von den Grundstücksgrenzen. Die Plangrundlage wurde mit Stand vom 25.04.2023 aktualisiert, enthält aber noch die bisherigen Flurstücksgrenzen. Änderungen sollten dem Katasteramt durch den Grundstückseigentümer mitgeteilt werden, damit diese künftig in die Liegenschaftskarte eingearbeitet werden können.

Auswirkungen ergeben sich lediglich in der Kompensationsbilanzierung durch die Verschiebung der Anteile der Eingriffsverursacher.

Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt, da Ziel der Stadt ist, die Waldflächen im Plangebiet zu erhalten. Gemäß § 1 Nr. 1b) NWaldLG soll Wald unter anderem wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrarstruktur und die Infrastruktur (Schutzfunktion) erhalten werden. Die Überplanung von Waldflächen bedarf der kommunalen Abwägung und einer Ersatzaufforstung an anderer Stelle. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus dem Vorentwurf hat die Stadt Vechta entschieden, die Waldfläche vollständig zu erhalten und die ursprünglich geplanten Bauflächen reduziert. Es verbleibt dennoch eine überbaubare Fläche in einer Tiefe von 45 m, die im Vergleich zur bisherigen Grundstücksausnutzung mehr Bebauung ermöglicht.



Die Hauptbaukörper sind durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen ausreichend abgesichert.

Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass der Bauteppich bis an die östliche Kante der Nebenanlagen vergrößert wird und damit eine Bautiefe von 53 m erreicht wird.

**Nr. 17**  
**Bürgerstellungnahme vom 21.11.2022**

Stellungnahme:

Haben Sie vielen Dank für die Zusendung der aktualisierten Planzeichnung mit dem Stand von Oktober 2022,

Nach detaillierter Durchsicht aller Unterlagen muss ich leider feststellen, dass ich als Anlieger und Betroffener dem jetzigen Stand der Planung ausdrücklich NICHT zustimmen kann. Die nun von der Stadt Vechta vorgelegte Planung stellt eine gravierende Benachteiligung für mich dar und führt zu einem immensen Wertverlust meines Grundstückes. Das ist sehr einfach zu belegen:

Mit Ihrem Schreiben vom 23.11.1994 bzgl. B-Plan H6 (Sondergebiet Gartencenter Ostmann) hatten Sie mir seinerzeit eine weitaus größere Baufläche angewiesen, nämlich ca. 2.400 m<sup>2</sup> (Anlagen 1 und 2), Unter den damaligen Bedingungen hatte ich dem Neubau des Gartencenters zugestimmt (siehe Anlagen). Erst im letzten Jahr habe ich von Ihnen erfahren, dass der besagte B-Plan 86 niemals rechtskräftig geworden ist. Dann stellt sich mir doch sofort die Frage: Wie war es ohne Vorliegen eines rechtskräftigen G-Plans möglich, dass die Firma Ostmann ein großes Gartencenter errichten konnte? Welche Behörde hat seinerzeit die rechtswidrige Baugenehmigung erteilt? Die Firma Ostmann durfte damals dennoch bauen und Fakten schaffen. Die damit verbundenen Probleme sind Ihnen ja sicher noch aus eigener Erinnerung bekannt.

Als die Firma Ostmann im Jahr 2021 wg. einer möglichen Erweiterung ihres Gartencenters in Erwägung zog, ggf. einen Großteil meines „Waldes“ zu kaufen, war die Stadt Vechta offensicht-

Prüfung:

Auf den Grundstücken im Mischgebiet sind Gehölzbestände vorhanden, die als Wald einzustufen sind. Gemäß § 1 Nr. 1b) NWaldLG soll Wald unter anderem wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrarstruktur und die Infrastruktur (Schutzfunktion) erhalten werden. Die Überplanung von Waldflächen bedarf der kommunalen Abwägung und einer Ersatzaufforstung an anderer Stelle. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus dem Vorentwurf hat die Stadt Vechta entschieden, die Waldfläche vollständig zu erhalten und die ursprünglich geplanten Bauflächen reduziert. Es verbleibt dennoch eine überbaubare Fläche in einer Tiefe von 45 m, die im Vergleich zur bisherigen Grundstücksausnutzung mehr Bebauung ermöglicht. Die Hauptbaukörper sind durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen ausreichend abgesichert. Die vorhandenen Nebenanlagen liegen außerhalb der Waldfläche und sind auch außerhalb der baulichen Anlagen zulässig.

Von einer Erweiterung des Gartencenters wird abgesehen. Die Verkaufsflächen sind auf den Bestand festgeschrieben. Die seinerzeitigen

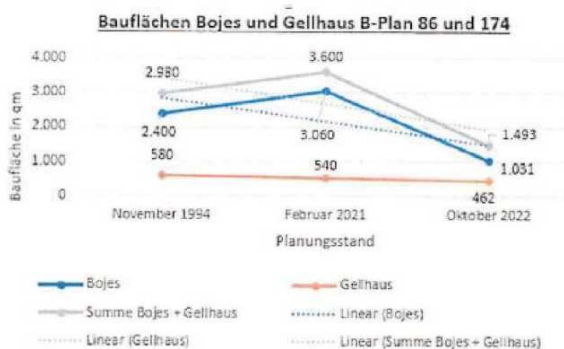
lich schnell bereit, ihr dabei entgegenzukommen. Der Planentwurf aus dem Februar 2021 belegt das genau, Im letzten Jahr war die Stadt Vechta bereit meinen „Bauteppich“ bis an das Ende meines alten Stallgebäudes einzuplanen, d.h. eine bebaubare Fläche von ca. 3.060 m<sup>2</sup> (siehe Anlage 3), Aus dem Projekt der Firma Ostmann wurde letztendlich aber nichts.

Heute mit dem B-Plan-Entwurf 174 [Stand: Oktober 2022) hat die Stadt Vechta offensichtlich vor, meinen dann bestehenden „Bauteppich“ um mehr als 65% von 3.060 auf 1.031 m<sup>2</sup> zu reduzieren. Die dabei angedachte Lösung mithilfe eines „schrägen“ Verlaufs meiner „Waldgrenze“ meine möglichen „Bauflächen“ weiter zu reduzieren, erschließt sich mir nicht. Die hinter meiner Garage eingezeichneten beiden alten Obstbäume sind dem letzten Sturm zum Opfer gefallen. Auch die wenigen Birken und Fichten hinter dem jetzigen Grundstück Gellhaus sind bereits umgefallen bzw. müssen aus Sicherheitsgründen in diesem Winter gefällt werden, da sie ggf. bei Sturm auf das Gartencenter fallen könnten [Anlage 4), Noch im Februar 2021 hätte ich einen rechteckigen Bauteppich bis ans Ende meines Stallgebäudes erhalten, Diesem Verlauf hatte ich seinerzeit 2021 auch zugestimmt. mit der Maßgabe eines möglichen Grundstückverkaufs an die Firma Ostmann.

Vergleich der Bauflächen lt. B-Plan Nr. 86 und Nr. 174 von 1994 bis 2022

Planungsstand/Eigentümer	Bojes	Surmann/Gellhaus	Summe	Hinweis auf
Monat und Jahr	Baufläche qm	Baufläche qm	Baufläche qm	Anlagen
November 1994	2.400	580	2.980	Anlage 2
Februar 2021	3.060	540	3.600	Anlage 3
Oktober 2022	1.031	462	1.493	Anlage 4
November 2022 (Vorschlag)	2.454	*673	3.127	Anlagen 5+6

\* Herr Gellhaus hat beim Kauf seines Grundstücks im Jahr 2020 weitere 145 qm von Herrn Bojes zugekauft



Da ich einer solch massiven Reduktion meiner potentiellen Baufläche nicht zusammen kann, biete ich faxenden Kompromiss an: Die Stadt Vechta erlaubt mir die Baugrenzen wie in Anlage 5 (Stand: November 2022) dargestellt und erweitert die nördliche Baugrenze zur Firma Menke so weit wie möglich. Dort gibt es ja bereits eine jahr-

Ansiedlungsvoraussetzungen des Gartencenters sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

Die Hinweise zur Erweiterung Ostmann werden zur Kenntnis genommen. Auf die o.g. Abwägungsentscheidung wird verwiesen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass erst mit dem Satzungsbeschluss ein Baurecht aus dem Bebauungsplan abzuleiten ist. Bisher sind Bauvorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Hinweise zu den abgegangenen Bäumen werden zur Kenntnis genommen. Die Bäume sind nicht zur Erhaltung festgesetzt.

Die Hinweise zum Vorentwurf werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Anlagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass der Bauteppich bis an die östliche Kante der Nebenanlagen vergrößert wird und damit eine Bautiefe von 53 m erreicht wird. Im Norden wird der Bauteppich um 7m vergrößert. Damit wird die Grundstücksausnutzung optimiert.

zehntealte Bebauung auf meinem Grundstück, ich hoffe, dass die Stadt Vechta nicht beabsichtigt, mit zweierlei Maßen umzugehen, Dem würde ich sicherlich nicht stimmen, sondern ggf. auch juristisch entgegentreten, was wiederum nicht im Interesse der Stadt Vechta liegen kann.

Gerne erwarte ich Ihre Rückmeldung.

**Anlagen:**

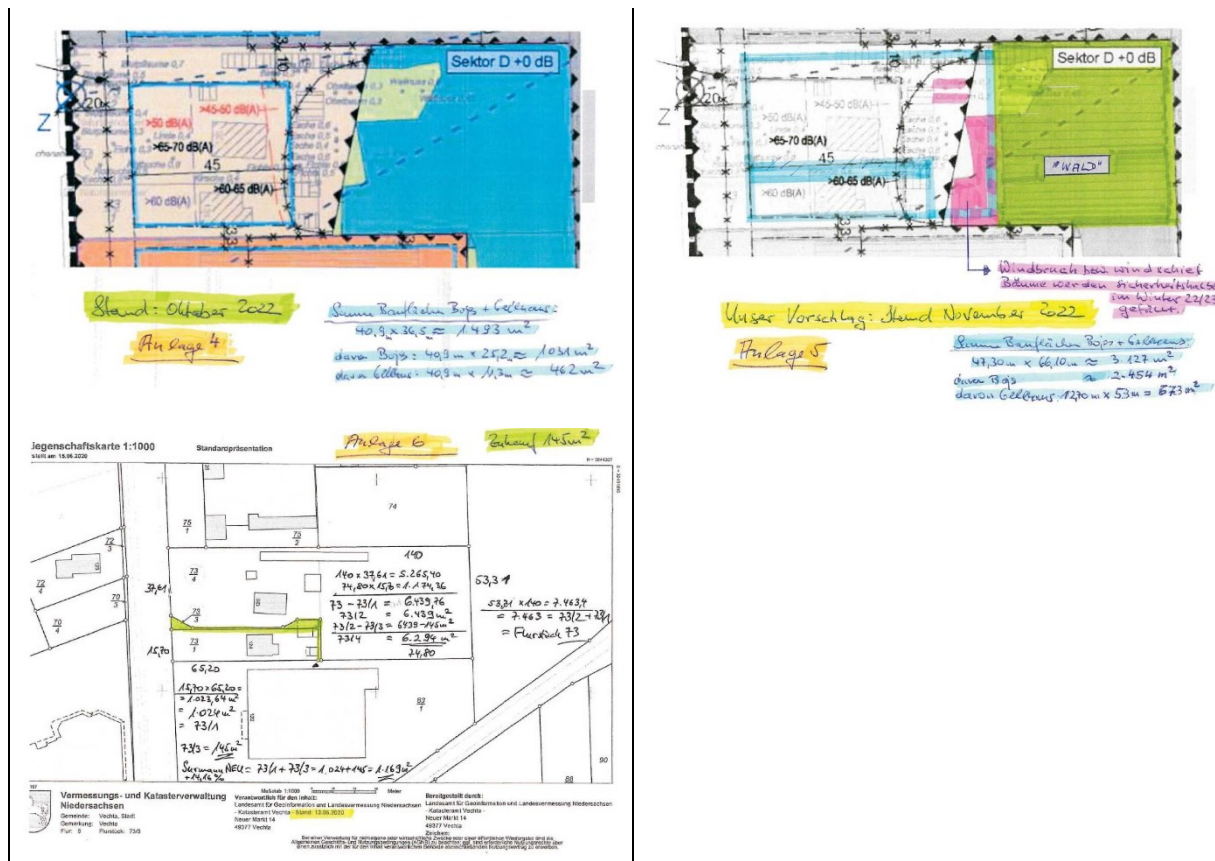
- Ihr Schreiben vom 23.11.1994 zum B-Plan 86 (Anlage 1)
- Anlage zu o.g. Schreiben (Anlage 2)
- B-Plan-Entwurf Februar 2021 (Anlage 3)
- B-Plan-Entwurf Oktober 2022 (Anlage 4)
- Unser Vorschlag November 2022 (Anlage 5)
- Kartenauszug Katasteramt Vechta vom 13.06.2020 (Anlage 6)

Eine Kopie dieses Schreibens geht an Herrn Hendrik Gellhaus.



Die nebenstehenden Anlagen werden zur Kenntnis genommen.





**Beschlussempfehlung:**

„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 sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes der Bebauungsplan Nr. 174 „Oldenburger Straße / Stoppelmarkt / Visbeker Damm“ bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht.“

Anlagen

- 2019\_12\_05 ASP\_B-Plan\_Nr.174
- 2021-10-18-Vechta-BP-174-Raster
- Begründung-BPlan 174
- Bplan\_174 - Oldenburger StraßeStoppelmarktVisbeker Damm - 11.12.2020 - Vec\_B-174-Biototypen\_20-09-2
- Bplan\_174 - Oldenburger StraßeStoppelmarktVisbeker Damm - 27.01.2021 - 3711-20-a-pw B-Plan 174 Olden
- IGA-Stadt-VEC-BP-174-Oldb-Str-Stoppelmarkt-offen
- Plan-BPlan 174
- Zusammenfassung ASP\_B-Plan\_Nr.174