

**Beschlussvorlage
61/024/2023
vom 15.05.2023**

Az. 51 20 02 / 184
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Johanna Kolbeck

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

Bebauungsplan Nr. 184 'Wohngebiet am Siegeweg' mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Vechta im Ortsteil Hagen zu schaffen.

Das ca. 3 ha große Plangebiet setzt sich aus den nördlich und südlich des Siegeweges gelegenen ungeplanten Flurstücken zusammen. Diese werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird nördlich und westlich durch den Bebauungsplan Nr. 140 begrenzt. Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan Nr. 44 an. Auf kleinen Teilflächen werden der Bebauungsplan Nr. 140 „Wohn- und Gewerbegebiet zwischen Hagen-Westmark und Hagen-Ringstraße“ und der Bebauungsplan Nr. 44 „Hagen-Ringstraße/KL. Blomlage“ überplant. Diese Teilbereiche werden mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes Nr. 184 aufgehoben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom **17.04.2023** bis einschließlich **19.05.2023** öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt. Nachstehend sind die im Rahmen des o. g. Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge aufgeführt.

Nach Redaktionsschluss eingegangene Stellungnahmen werden in der Sitzung vorgetragen.

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 VA/Rat folgende Beschlussfassung vor:

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

Nr. 1 EWE Netz GmbH, Cloppenburg Straße 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 14.09.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>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</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt</p>

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

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <https://www.ewe2.netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

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

Die EWE NETZ GmbH wird rechtzeitig vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen beteiligt.

Nr. 2 ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 238,30179 Hannover mit Schreiben vom 14.09.2022

Stellungnahme:
die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung

Prüfung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.

Von dem hier angezeigten Vorhaben sind Betriebsanlagen der o.g. Gesellschaften **betroffen**. Details hierzu können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen.

Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf der u. g. BEB/MEEG-Anlage(n) sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der EMPG bestätigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass sämtliche durch die Maßnahme entstehenden Kosten für Sicherungsmaßnahmen, technische Anpassungen, Umbaumaßnahmen u.Ä. an unseren Anlagen vom Verursacher der Maßnahme zu tragen sind.

Der gesamte Schutzstreifen unserer Leitung(en) ist gem. dem geltenden technischen Regelwerk als Bauverbotszone definiert bzw. auszuweisen, so dass zur Gewährleistung der Sicherheit der Leitung(en) und zu eventuell erforderlichen Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten eine jederzeitige Erreichbarkeit der Leitung(en), auch mit Maschineneinsatz, gewährleistet ist.

Im Schutzstreifenbereich besteht des Weiteren auch ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt u.a. auch das Anpflanzen oder aufwachsen lassen von Bäumen und Sträuchern, sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen.

Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zu folgendem Überwachungsbetrieb aufzunehmen:

ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Betrieb Lastrup
Auf dem Sande 9

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitung wurde bereits nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der Schutzstreifen ist in der Planzeichnung dargestellt. Er befindet sich in der 8,5 m breiten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Somit wird keine Bebauung zugelassen.

Es wird ein zusätzlicher Hinweis aufgenommen, der die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie tiefwurzelnden Pflanzen im Schutzstreifen ausschließt.

Der Hinweis wird beachtet und in den Bebauungsplan aufgenommen.

49688 Lastrup

Tel: 0 44 72 / 8 91-0

Die Schutzanweisungen fügen wir mit der Bitte um Beachtung, auch durch die bauausführende Firma, bei. Sie sind auf der Baustelle zusammen mit den Plänen vorzuhalten.

Tiefbau- und Dränagearbeiten mit Maschineneinsatz im Schutzstreifen der Leitung(en) müssen von unserem zuständigen Überwachungsbetrieb ständig beaufsichtigt werden.

Im Kreuzungsbereich des „Siegeweg“ mit der „Hagen-Ringstraße“ befindet sich an der Leitung eine Absperrarmatur. Diese muss beim Ausbau der Straße berücksichtigt werden, damit sie auch nach Fertigstellung der Ausbauarbeiten weiterhin für uns zugänglich bleibt. Derzeit ist sie mit einem Gullideckel abgedeckt und somit jederzeit für unseren Leitungsüberwachungsbetrieb zugänglich.

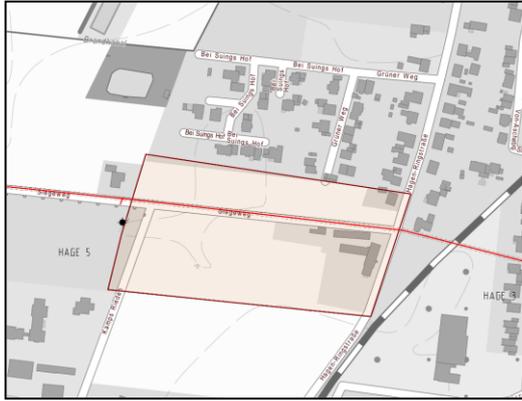
Wir bitten Sie, uns bei den weiteren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Unsere heutige Stellungnahme bezieht sich auf den derzeitigen Planungsstand. Laufende Baumaßnahmen sowie zukünftige Planungen sind in dieser Stellungnahme nicht enthalten.

Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Antwort auf diese Email. Sollten Sie Ihre Anfrage über BIL - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche - gestellt haben, ist dies nicht notwendig.

Mit freundlichen Grüßen aus Hannover
ExxonMobil Production Deutschland GmbH

Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Ausführungsplanung wird mit der ExxonMobil Production Deutschland GmbH rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten abgestimmt.



Anlagen:
 Legende (1 Seite)
 Schutzanweisungen Erdgas- und Erdölleitungen (8 Seiten)

**Nr. 3 Ericsson
 20.09.2022**

Stellungnahme:

bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.
 Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de
 Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen

Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Deutsche Telekom Technik GmbH wird im Bauleitplanverfahren beteiligt.

Nr. 4 Bürgerstellungnahme vom 30.09.2022

Stellungnahme:

Der örtlichen Presse und der Veröffentlichung auf ihrer Internetseite haben wir entnommen, dass nördlich und südlich des Siegeweges eine Bebauung geplant ist, die ihren Niederschlag in dem oben im Betreff genannten Bebauungsplan Nr. 184 gefunden hat. Als unmittelbar Betroffene und Anwohner der Hagen-Ringstraße möchten wir dazu aus unserer Sicht wie folgt Stellung nehmen:

Prüfung:

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Vechta sowie der hierdurch bedingte Umfang der Bautätigkeit im Segment „Ein- und Zweifamilienhausbau“ hat sich in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt. Aufgrund der weiterhin zu erwartenden positiven Bevölkerungsentwicklung und der daraus resultierenden Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere für die Sparte der Ein- und Zweifamilienhausbebauung (als Einzel- und Doppelhausbebauung), verfolgt die Stadt Vechta die städtebauliche Zielsetzung, nach Abschluss der Wohnbauflächenentwicklung in den Bereichen Oythe, Langförden – Nord (Mühlendamm), Deindrup und Jans Döpe

<p>Bis vor einigen Jahren waren wir noch Eigentümer des mittlerweile von den Eheleuten Nordlohne bewohnten Grundstücks Hagen-Ringstraße 27. Vor dem Verkauf dieses Grundstückes hatten wir eine Bauvoranfrage bei der Stadt Vechta gestellt. Im Rahmen des Prüfungsverfahrens wurde uns auf Nachfrage mitgeteilt, dass man eigentlich geneigt sei, unsere Bauvoranfrage abschlägig zu bescheiden. Zur Begründung wurde darauf hingewiesen, dass unser Haus der Abschluss einer bestehenden Bebauung sein solle mit sich anschließender Grünfläche. Überdies solle der dörfliche Charakter der Hagen Ringstraße beibehalten werden.</p> <p>Wenn wir uns die zwischenzeitlich erfolgte Bebauung Hagener Esch und bei Suings Hof anschauen, ist von dem oben genannten „dörflichen Charakter“ nicht viel verblieben. Mit dem Bebauungsplan Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“ wird nunmehr offensichtlich der Lückenschluss zwischen dem Baugebiet bei Suings Hof und dem Hagener Esch geplant.</p> <p>Stein des Anstoßes für uns ist insbesondere die geplante Bebauung parallel bzw. direkt an der Hagen-Ringstraße auf Höhe des Hofes Punte. Hier sind Gebäude mit einer Höhe von bis zu 10 m und zwei oder sogar drei Vollgeschossen geplant. Dies passt nach unserem Dafürhalten überhaupt nicht ins Bild der alten Hagen-Ringstraße. Auf der Hagen-Ringstraße finden Sie ausschließlich Einfamilienhäuser. Dies verträgt sich nicht mit der von Ihnen angedachten Bebauung und auch nicht mit der nach wie vor vorhandenen landwirtschaftlichen Hoffläche von Herrn Herbert Punte. überdies werden die geplanten mehrgeschossigen Häuser anders als auf dem Hagener Esch - auch nicht aus Gründen des Schallschutzes wegen der naheliegenden Bahn benötigt, denn in unmittelbarer Nähe zu den Bahngleisen befindet sich das Haus der Familie Nordlohne (Hagen Ringstraße 27).</p> <p>Einer Bebauung mit Einfamilienhäusern</p>	<p>neue Wohnbauflächen in Vechta-Hagen planungsrechtlich abzusichern.</p> <p>Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes wurde durch die Aufstellung der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet – zwischen Hagen-Westmark und Ringstraße“ geschaffen, die bereits die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „Wohngebiet – zwischen Hagen-Westmark und Ringstraße“ bildete. Das Gebiet ist mittlerweile weitestgehend bebaut und es soll nunmehr der Bebauungsplan Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“ als zweiter Baustein zur Umsetzung der Gesamtkonzeption aufgestellt werden.</p> <p>Der Umfang der geplanten Verdichtung (diese wird z.B. durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Anzahl der zulässigen Wohnungen gesteuert) orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption sowie an der konkreten Nachfragesituation. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 orientieren sich am Bebauungsplanes Nr. 140. Die Gebäudehöhe von 10,5 m entspricht den gängigen Festsetzungen in der Stadt für eine Mehrfamilienhausbebauung. Für den Bebauungsplan Nr. 184 wurde, um dem Schallschutz gerecht zu werden, ein schalltechnischer Bericht durch das Büro Zech Ingenieurgesellschaft erstellt. Auf Grundlage dieses Berichtes wurden für das Gebiet passive schallschützende Festsetzungen getroffen.</p> <p>Die Stadt Vechta hat 2016 das Konzept zur</p>
---	--

oder auch Doppelhäusern stehen unsererseits keine Bedenken entgegen. Mehrgeschossige Wohneinheiten mit bis zu sechs Wohnungen halten wir aber für absolut untunlich.

verträglichen Nachverdichtung aufgestellt. Das Konzept weist die angrenzenden Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 184 der „grünen“ Zone zu. Hier können pro 200 qm / (150qm) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude entstehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 wurde in diesem Konzept keiner Zone zugeordnet. Die Festsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Vorrangig ist hier eine lockere Bebauung (2 Wohnungen je Einzel-, Doppelhaus) sowie eine Reihenhausbauung nördlich des Siegeweges vorgesehen. Um dennoch ein Angebot für Geschosswohnungsbau zu schaffen, wird entlang der Hagen Ringstraße eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht. Auf Grund der direkten Nähe zur bestehenden Bebauung entlang der Hagen Ring Straße, wird die geplante Wohnungsanzahl auf 4 Wohnungen je Gebäude reduziert von bisher 6.

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

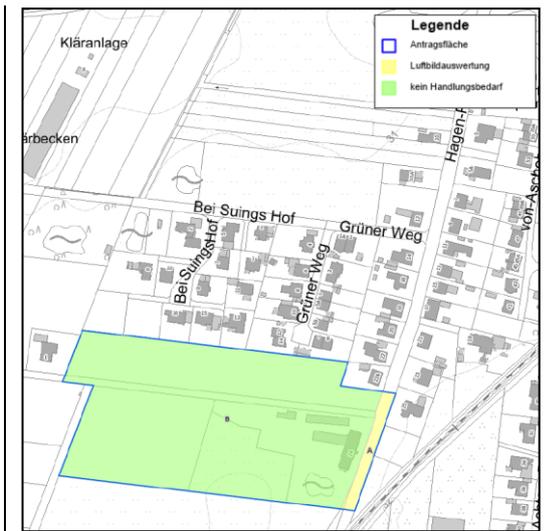
Zur Überprüfung der aktuellen Verkehrssituation wird im weiteren Verfahren eine Verkehrszählung durchgeführt.

Nr. 5 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover mit Schreiben vom 05.10.2022

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entneh-	Für das Flurstück der Hagen- Ringstraße wurde eine Luftbildauswertung beauftragt. Diese kam zum Ergebnis, dass kein Handlungsbedarf besteht.

men 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/kampfmittelbeseitigungsdienstniedersachsen-163427.html>





Nr. 6 Bürgerstellungnahme vom 05.10.2022

Stellungnahme:

der örtlichen Presse und der Veröffentlichung auf Ihrer Internetseite haben wir entnommen, dass nördlich und südlich des Siegeweges eine Bebauung geplant ist, die ihren Niederschlag in dem oben im Betreff genannten Bebauungsplan Nr. 184 gefunden hat. Als unmittelbar Betroffene und Anwohner der Hagen-Ringstraße möchten wir dazu aus unserer Sicht wie folgt Stellung nehmen:

Vor knapp 3 Jahren haben wir das Grundstück in der Hagen-Ringstraße 27 von den Eheleuten [REDACTED] erworben. In der genehmigten Bauvoranfrage wurden uns relativ enge Bauvorschriften gemacht. Neben dem für unser Empfinden relativ weit geforderten Abstand zur Bahn (15 m) lag uns insbesondere nur eine Genehmigung für eine Bauweise mit einem Vollgeschoss vor. Diese Vorschriften waren für uns so eng gefasst, dass wir mit dem Gedanken spielten das Grundstückangebot nicht anzunehmen. Mehrfache Anfragen durch uns oder seitens des Architekten, die benannten Vorschriften aufzuweichen (z.B. eine Bauweise mit zwei Vollgeschossen) wurden abgewiesen. Begründet wurde dies damit,

Prüfung:

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Vechta sowie der hierdurch bedingte Umfang der Bautätigkeit im Segment „Ein- und Zweifamilienhausbau“ hat sich in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt. Aufgrund der weiterhin zu erwartenden positiven Bevölkerungsentwicklung und der daraus resultierenden Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere für die Sparte der Ein- und Zweifamilienhausbebauung (als Einzel- und Doppelhausbebauung), verfolgt die Stadt Vechta die städtebauliche Zielsetzung, nach Abschluss der Wohnbauflächenentwicklung in den Bereichen Oythe, Langförden – Nord (Mühlendamm), Deindrup und Jans Döpe neue Wohnbauflächen in Vechta-Hagen planungsrechtlich abzusichern.

Die Zulässigkeit des Vorhabens wurde nach § 34 BauGB beurteilt, da hier kein Bebauungsplan vorlag, so dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen musste.

Obschon auf der westlichen Seite der Hagen-Ringstraße noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorlag, war eine städtebauliche Nutzung d. Fläche durch die Darstellung im Flächennutzungsplan (71. Änderung des Flächennutzungsplanes) bereits planerisch vorbereitet.

dass sich das Haus in die langjährig bestehende Nachbarschaft einfügen sollte. Soweit ich durch die Eheleute Middelbeck richtig informiert bin war man damals sogar geneigt, die Bauvoranfrage aus diesem Grund abschlägig zu bescheiden. Überdies solle der dörfliche Charakter der Hagen Ringstraße beibehalten werden.

Glücklicherweise haben wir uns letztlich doch für das Grundstück entschieden und konnten nach langer Plan- und Bauphase Ende Juni dieses Jahres einziehen. Wir fühlen uns sowohl im Haus als auch in der bestehenden Nachbar- und Landschaft mit dem stadtnahen, jedoch dörflichen/ländlichen Charakter äußerst wohl.

Wenn wir uns die zwischenzeitlich erfolgte Bebauung Hagener Esch und bei Suings Hof anschauen, ist von dem oben genannten „dörflichen Charakter“ nicht viel verblieben. Mit dem Bebauungsplan Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“ wird nunmehr offensichtlich der Lückenschluss zwischen dem Baugebiet bei Suings Hof und dem Hagener Esch geplant.

Stein des Anstoßes für uns ist insbesondere die geplante Bebauung parallel bzw. direkt an der Hagen-Ringstraße auf Höhe des Hofes Punte. Hier sind Gebäude mit einer Höhe von bis zu 10,5 m und zwei oder sogar drei Vollgeschossen geplant. Diese würden sich keineswegs in das Bild der bestehenden Nachbarschaft einfügen und zu einer deutlichen Minderung der Wohn/Lebensqualität führen sowie mit einer deutlichen Wertminderung einhergehen. Nach unserem Dafürhalten passt dies überhaupt nicht ins Bild der Hagen-Ringstraße. Auf der Hagen-Ringstraße finden Sie ausschließlich Einfamilienhäuser. Dies verträgt sich nicht mit der von Ihnen angedachten Bebauung und auch nicht mit der nach wie vor vorhandenen landwirtschaftlichen Hoffläche von Herrn Herbert Punte.

überdies werden die geplanten mehrgeschossigen Häuser - anders als auf dem Hagener Esch- auch nicht aus Gründen des Schallschutzes wegen der naheliegenden

Der Umfang der geplanten Verdichtung (diese wird z.B. durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Anzahl der zulässigen Wohnungen gesteuert) orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption sowie an der konkreten Nachfragesituation. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 orientieren sich am Bebauungsplanes Nr. 140. Die Gebäudehöhe von 10,5 m entspricht den gängigen Festsetzungen in der Stadt für eine Mehrfamilienhausbebauung. Für den Bebauungsplan Nr. 184 wurde um dem Schallschutz gerecht zu werden ein schalltechnischer Bericht durch das Büro Zech Ingenieurgesellschaft erstellt. Auf Grundlage dieses Berichtes wurden für das Gebiet passive schallschützende Festsetzungen getroffen.

Bahn benötigt, wo die Häuser nur durch die Straße von der Bahn getrennt sind. Diese „Aufgabe“ nehmen wir bereits mit unserem Haus wahr.

Einer Bebauung mit Einfamilienhäusern oder auch Doppelhäusern stehen unsererseits keine Bedenken entgegen. Mehrgeschossige Wohneinheiten mit bis zu sechs Wohnungen halten wir aber für absolut unzulässig.

Weiter bitten wir zu bedenken, dass allein schon durch die beiden neuen Baugebiete Hagener Esch und bei Suings Hof der Fahrzeugverkehr auf der Hagen-Ringstraße deutlich zugenommen hat. Auch die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h hat nicht dazu beigetragen, dass das Sicherheitsgefühl der Anwohner der Hagen-Ringstraße zugenommen hat.

Bislang haben wir es sehr genossen „im Grünen“ zu wohnen. Wir würden es angesichts dessen begrüßen, dass der eingangs unseres Schreibens erwähnte „dörfliche Charakter“ der Hagen Ringstraße sowie der anliegenden Straßen beibehalten wird. Gleiches gilt für die Teichanlage auf dem Grundstück [REDACTED], der sicherlich ein schützenswertes Biotop darstellt und gerade im Kontext des aktuellen und zunehmenden umweltpolitischen Diskurses erhalten werden sollte.

Die Stadt Vechta hat 2016 das Konzept zur vertraglichen Nachverdichtung aufgestellt. Das Konzept weist die angrenzenden Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 184 der „grünen“ Zone zu. Hier können pro 200 qm / (150qm) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude entstehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 wurde in diesem Konzept keiner Zone zugeordnet. Die Festsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Vorrangig ist hier eine lockere Bebauung (2 Wohnungen je Einzel-, Doppelhaus) sowie eine Reihenhausbebauung nördlich des Siegeweges vorgesehen. Um dennoch ein Angebot für Geschosswohnungsbau zu schaffen, wird entlang der Hagen Ringstraße eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht.

Auf Grund der direkten Nähe zur bestehenden Bebauung entlang der Hagen Ring Straße, wird die geplante Wohnungsanzahl auf 4 Wohnungen je Gebäude reduziert von bisher 6.

Zur Überprüfung der aktuellen Verkehrssituation wird im weiteren Verfahren eine Verkehrszählung durchgeführt.

**Nr. 7 & 8 Bürgerstellungnahme
mit Schreiben vom 10.10.2022**

Stellungnahme:

Im B-Plan 184 dürfen bis zu 200% mehr Grundstücksfläche mit Wohnbebauung versiegelt werden (GRZ I 0,4) als in den direkt angrenzenden Bereichen WA 6 (GRZ I 0,2), WA 5 (GRZ I 0,3) und WA 4 (GRZ I 0,3) aus B-Plan 140. Hier fordere ich eine Gleichbehandlung beider B-Plan-Gebiete insbesondere auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Klima- und Wasserproblematik, und die Versiegelung der Flächen zu minimieren bzw. auf ein Minimum zu begrenzen.

2 Einwände gegen die zu hohe Geschossflächenzahl (GFZ) für WA1/WA2
Die Festsetzung einer GFZ von 0,8 im B-Plan 184 im Teilbereich WA2 übersteigt deutlich das Maß der angrenzenden Bebauung im B-Plan 140, im B-Plan 95 (Vorgaben hier: GFZ 0,5 - Traufhöhe max. 4,5m und Firsthöhe max. 9,0m) und dem Dorfgebiet B-Plan 44 (Hagen-Ringstraße).

3 Einwände gegen die Festung einer Firsthöhe von $\leq 10,5$ m

Bebauungsplan	Firsthöhe	Traufhöhe
95	9,0 m	4,5 m
140	9,5 m	4,0 – 6,5 m
184 – Bereich WA1	$\leq 10,5$ m	-
184 – Bereich WA2	$\leq 10,5$ m	-

Hier fordere ich eine Anpassung des B-Plan 184 an die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete mit Vorgabe einer Firsthöhe von $\leq 9,5$ m und einer Traufhöhe von 4,5 - 6,5 m.

Darüber hinaus wird für den Teilbereich WA1 und WA2 keine Festsetzung der Traufhöhe (TH) angegeben.

Im B-Plan 140 wurde mit WA5 auf die baulichen Vorgaben aus dem B-Plan 95 umfangreich eingegangen. Selbiges fordere ich als minimale Grundvoraussetzung für den B-Plan 184.

Prüfung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 orientieren sich am Bebauungsplan Nr. 140. Der Bebauungsplan Nr. 140 sieht für eine Reihenhausbauung (WA2 im Bebauungsplan Nr. 140) eine GRZ von 0,4 vor. Die gleiche Festsetzung wird für den Bereich entlang des Siegeweges gewählt, um die geplante Bebauung auch umsetzen zu können. Eine Hausgruppenbebauung benötigt aufgrund der kleineren Grundstücksgrößen eine entsprechend höhere Grundflächen Zahl, dabei wird die in der Baunutzungsverordnung genannte Obergrenze ausgeschöpft.

Entlang der Hagen– Ringstraße sollen analog zum Bebauungsplan Nr. 140 Mehrfamilienhäuser entstehen. Aufgrund der hierfür erforderlichen Dichte können hier nicht die für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung festgesetzten Obergrenzen einer GFZ von 0,5 herangezogen werden. Hier ist es erforderlich, der Planung eine für eine Mehrfamilienhausbebauung angemessene GFZ von 0,8 zugrunde zu legen.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen für Reihen und Doppelhäuser orientieren sich an den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 140, die für eine bauliche Nutzung entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung erforderlich ist.

Durch das im Bebauungsplan Nr. 140 festgesetzte WA 5 sollte der Übergang von einer möglichen zweigeschossigen Bebauung mit einer Traufhöhe von bis zu 6,5 m zur Bebauung des Grünen Weges abgestuft werden. Diese Pufferzonen zwischen zwei Gebieten mit unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten wird für den Bereich zwischen den Siegeweg und der nördlich gelegenen Bebauung an

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

Nr. 9 Bürgerstellungnahme mit Schreiben vom 12.10.2022																			
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>																		
<p>1 Einwände gegen die Grundflächenzahl (GRZ) Im B-Plan 184 dürfen bis zu 200% mehr Grundstücksfläche mit Wohnbebauung versiegelt werden (GRZ I 0,4) als in den direkt angrenzenden Bereichen WA 6 (GRZ I 0,2), WA 5 (GRZ I 0,3) und WA 4 (GRZ I 0,3) aus B-Plan 140.</p> <p>Hier fordere ich eine Gleichbehandlung beider B-Plan-Gebiete insbesondere auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Klima- und Wasserproblematik, und die Versiegelung der Flächen zu minimieren bzw. auf ein Minimum zu begrenzen.</p> <p>2 Einwände gegen die zu hohe Geschossflächenzahl (GFZ) für WA1/WA2 Die Festsetzung einer GFZ von 0,8 im B-Plan 184 im Teilbereich WA2 übersteigt deutlich das Maß der angrenzenden Bebauung im B-Plan 140, im B-Plan 95 (Vorgaben hier: GFZ 0,5 - Traufhöhe max. 4,5m und Firsthöhe max. 9,0m) und dem Dorfgebiet B-Plan 44 (Hagen-Ringstraße).</p> <p>3 Einwände gegen die Festung einer Firsthöhe von $\leq 10,5$ m</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><i>Bebauungsplan</i></th> <th style="text-align: left;"><i>Firsthöhe</i></th> <th style="text-align: left;"><i>Traufhöhe</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>95</td> <td>9,0 m</td> <td>4,5 m</td> </tr> <tr> <td>140</td> <td>9,5 m</td> <td>4,0 – 6,5 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">•</td> </tr> <tr> <td>184 – Bereich WA1</td> <td>$\leq 10,5$ m</td> <td style="text-align: center;">•</td> </tr> <tr> <td>184 – Bereich WA2</td> <td>$\leq 10,5$ m</td> <td style="text-align: center;">•</td> </tr> </tbody> </table> <p>Um eine spätere Nutzung von PV Anlagen</p>	<i>Bebauungsplan</i>	<i>Firsthöhe</i>	<i>Traufhöhe</i>	95	9,0 m	4,5 m	140	9,5 m	4,0 – 6,5 m			•	184 – Bereich WA1	$\leq 10,5$ m	•	184 – Bereich WA2	$\leq 10,5$ m	•	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 orientieren sich am Bebauungsplan Nr. 140. Der Bebauungsplan Nr. 140 sieht für eine Reihenhausbebauung (WA2 im Bebauungsplan Nr. 140) eine GRZ von 0,4 vor. Die gleiche Festsetzung wird für den Bereich entlang des Siegeweges gewählt, um die geplante Bebauung auch umsetzen zu können. Eine Hausgruppenbebauung benötigt aufgrund der kleineren Grundstücksgrößen eine entsprechend höhere Grundflächen Zahl, dabei wird die in der Baunutzungsverordnung genannte Obergrenze ausgeschöpft.</p> <p>Entlang der Hagen- Ringstraße sollen analog zum Bebauungsplan Nr. 140 Mehrfamilienhäuser entstehen. Aufgrund der hierfür erforderlichen Dichte können hier nicht die für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung festgesetzten Obergrenzen einer GFZ von 0,5 herangezogen werden. Hier ist es erforderlich, der Planung eine für eine Mehrfamilienhausbebauung angemessene GFZ von 0,8 zugrunde zu legen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen für Reihen und Doppelhäuser orientieren sich an den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 140, die für eine bauliche Nutzung entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung erforderlich ist.</p> <p>Der Abstand der Bauteppich zu einander beträgt min. 25 m somit ist mit keiner Einschränkung einer PV Anlagen Nutzung zu</p>
<i>Bebauungsplan</i>	<i>Firsthöhe</i>	<i>Traufhöhe</i>																	
95	9,0 m	4,5 m																	
140	9,5 m	4,0 – 6,5 m																	
		•																	
184 – Bereich WA1	$\leq 10,5$ m	•																	
184 – Bereich WA2	$\leq 10,5$ m	•																	

<p>nicht einzuschränken, fordere ich eine Anpassung des B-Plan 184 an die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete mit Vorgabe einer Firsthöhe von $\leq 9,5$ m und einer Traufhöhe von 4,5 - 6,5 m. Darüber hinaus wird für den Teilbereich WA1 und WA2 keine Festsetzung der Traufhöhe (TH) angegeben.</p> <p>Im B-Plan 140 wurde mit WA5 auf die baulichen Vorgaben aus dem B-Plan 95 umfangreich eingegangen. Selbiges fordere ich als minimale Grundvoraussetzung für den B-Plan 184.</p> <p>4 Allgemeine Einwände bzw. Fragestellungen a. Bauteppich Die Grundstücke > ca.500 qm sollen für Ein-/Zweifamilienhäuser genutzt werden. Ein Bauteppich in angemessener Relation zur jeweiligen Grundstücksgröße (vgl. WA4 im B-Plan 140) ist somit problemlos umsetzbar.</p>	<p>rechnen</p> <p>Durch das im Bebauungsplan Nr. 140 festgesetzte WA 5 sollte der Übergang von einer möglichen zweigeschossigen Bebauung mit einer Traufhöhe von bis zu 6,5 m zur Bebauung des Grünen Weges abgestuft werden. Diese Pufferzonen zwischen zwei Gebieten mit unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten wird für den Bereich zwischen den Siegeweg und der nördlich gelegenen Bebauung an der Straße Bei Suings Hof durch einen großzügigeren Abstand zwischen der rückwertigen Baugrenze am Siegeweg zur nördlichen Grundstücksgrenze erreicht. Die Gartenbereiche haben insgesamt eine Tiefe von 26 m.</p> <p>Die nördlich des Siegeweges geplante Bebauung mit Hausgruppen und Doppelhäusern erfordert aufgrund der Ausrichtung der Grundstücke und der Art der Bebauung einen um 5m tieferen Bauteppich.</p>
--	--

<p>Nr. 10 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 17.10.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Nachbergbau Nachbergbau Themengebiet Tiefbohrungen Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen nicht im Bereich von Tiefbohrungen. Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsver-</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich eine Ölleitung der ExxonMobil. Der Straßenquerschnitt des Siegeweg ist so gewählt, dass die Leitung sowie Ihr Schutzstreifen innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegt. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird die ExxonMobil frühzeitig beteiligt.</p>

lauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden

Tabelle:

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

Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.

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.

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

Die Hinweise zur Baugrunderkundung werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 11 – 16 Bürgerstellungen

Stellungnahme:

der örtlichen Presse und der Veröffentlichung auf Ihrer Internetseite haben wir entnommen, dass nördlich und südlich des Siegeweges eine Bebauung geplant ist, die ihren Niederschlag in dem oben im Betreff genannten Bebauungsplan Nr. 184 gefunden hat. Als unmittelbar

Betroffene und Anwohner der Hagen-Ringstraße möchten wir dazu aus unserer Sicht wie folgt Stellung nehmen:

Die steigende Nachfrage nach neuem Wohnraum ist uns bewusst und daher ist es nur allzu verständlich, dass dieser gerade in einer prosperierenden Stadt wie Vechta auch geschaffen werden muss. Für uns stellt sich nur die Frage des „Wie?“. Bislang haben wir es immer genossen „im Grünen“ zu wohnen. Wohnen auf dem Hagen bedeutete Stadtnähe bei gleichzeitiger Ruhe und Leben im dörflichen Charakter.

Wenn wir uns die zwischenzeitlich erfolgte Bebauung Hagener Esch und bei Suings Hof anschauen, ist von dem oben genannten „dörflichen Charakter“ nicht viel verblieben. Mit dem Bebauungsplan Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“ wird nunmehr offensichtlich der Lückenschluss zwischen

Prüfung:

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Vechta sowie der hierdurch bedingte Umfang der Bautätigkeit im Segment „Ein- und Zweifamilienhausbau“ hat sich in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt. Aufgrund der weiterhin zu erwartenden positiven Bevölkerungsentwicklung und der daraus resultierenden Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere für die Sparte der Ein- und Zweifamilienhausbebauung (als Einzel- und Doppelhausbebauung), verfolgt die Stadt Vechta die städtebauliche Zielsetzung, nach Abschluss der Wohnbauflächenentwicklung in den Bereichen Oythe, Langförden – Nord (Mühlendamm), Deindrup und Jans Döpe neue Wohnbauflächen in Vechta-Hagen planungsrechtlich abzusichern.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes wurde durch die Aufstellung der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet – zwischen Hagen-Westmark und Ringstraße“ geschaffen, die bereits die Grundlage für die Aufstellung des Bebau-

dem Baugebiet bei Suings Hof und dem Hagener Esch geplant.

Stein des Anstoßes für uns ist insbesondere die geplante Bebauung parallel bzw. direkt an der Hagen-Ringstraße auf Höhe des Hofes Punte. Hier sind Gebäude mit einer Höhe von bis zu 10 m und zwei oder sogar drei Vollgeschossen geplant. Dies passt nach unserem Dafürhalten überhaupt nicht ins Bild der alten Hagen-Ringstraße. Auf der Hagen-Ringstraße finden Sie ausschließlich Einfamilienhäuser. Dies verträgt sich nicht mit der von Ihnen angedachten Bebauung und auch nicht mit der nach wie vor vorhandenen landwirtschaftlichen Hoffläche von Herrn Herbert Punte. Überdies werden die geplanten mehrgeschossigen Häuser – anders als auf dem Hagener Esch - auch nicht aus Gründen des Schallschutzes wegen der naheliegenden Bahn benötigt, denn in unmittelbarer Nähe zu den Bahngleisen befindet sich das Haus der Familie Nordlohne (Hagen Ringstraße 27).

Einer Bebauung mit Einfamilienhäusern oder auch Doppelhäusern stehen unsererseits keine Bedenken entgegen. Mehrgeschossige Wohneinheiten mit bis zu sechs Wohnungen halten wir aber für absolut unzulässig.

ungsplanes Nr. 140 „Wohngebiet – zwischen Hagen-Westmark und Ringstraße“ bildete. Das Gebiet ist mittlerweile weitestgehend bebaut und es soll nunmehr der Bebauungsplan Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“ als zweiter Baustein zur Umsetzung der Gesamtkonzeption aufgestellt werden.

Der Umfang der geplanten Verdichtung (diese wird z.B. durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Anzahl der zulässigen Wohnungen gesteuert) orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption sowie an der konkreten Nachfragesituation. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 orientieren sich am Bebauungsplan Nr. 140. Die Gebäudehöhe von 10,5 m entspricht den gängigen Festsetzungen in der Stadt für eine Mehrfamilienhausbebauung. Für den Bebauungsplan Nr. 184 wurde um dem Schallschutz gerecht zu werden ein schalltechnischer Bericht durch das Büro Zech Ingenieurgesellschaft erstellt. Auf Grundlage dieses Berichtes wurden für das Gebiet passive schallschützende Festsetzungen getroffen.

Die Stadt Vechta hat 2016 das Konzept zur vertraglichen Nachverdichtung aufgestellt. Das Konzept weist die angrenzenden Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 184 der „grünen“ Zone zu. Hier können pro 200 qm / (150qm) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude entstehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 wurde in diesem Konzept keiner Zone zugeordnet. Die Festsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Vorrangig ist hier eine lockere Bebauung (2 Wohnungen je Einzel-, Doppelhaus) sowie eine Reihenhausbebauung nördlich des Siegeweges vorgesehen. Um dennoch ein Angebot für Geschosswohnungsbau zu schaffen, wird entlang der Hagen Ringstraße eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht. Auf Grund der direkten Nähe zur bestehenden Bebauung entlang der Hagen Ring Straße, wird die geplante Wohnungsanzahl auf 4 Wohnungen je Gebäude reduziert von bisher 6.

<p>Weiter bitten wir zu bedenken, dass allein schon durch die beiden neuen Baugebiete Hagener Esch und bei Suings Hof der Fahrzeugverkehr auf der Hagen-Ringstraße deutlich zugenommen hat. Auch die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h hat nicht dazu beigetragen, dass das Sicherheitsgefühl der Anwohner der Hagen-Ringstraße zugenommen hat.</p>	<p>Zur Überprüfung der aktuellen Verkehrssituation wird im weiteren Verfahren eine Verkehrszählung durchgeführt.</p>
<p>Wir würden es angesichts dessen begrüßen, dass der eingangs unseres Schreibens erwähnte „dörfliche Charakter“ der Hagen-Ringstraße sowie der anliegenden Straßen beibehalten wird. Gleiches gilt für die Teichanlage auf dem Grundstück Herbert Punte, die sicherlich ein schützenswertes Biotop darstellt und gerade im Kontext des aktuellen und zunehmenden umweltpolitischen Diskurses erhalten werden sollte.</p>	

Nr. 17 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 18.10.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
<p>Der örtlichen Presse wird der Veröffentlichung auf Ihrer Internetseite haben wir entnommen, dass nördlich und südlich des Siegeweges eine Bebauung geplant ist, die ihren Niederschlag in dem oben im Betreff genannten Bebauungsplan Nr. 184 gefunden hat. Als unmittelbar Betroffene und Anwohner der Hagen-Ringstraße möchten wir dazu aus unserer Sicht wie folgt Stellung nehmen:</p>	<p>Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Vechta sowie der hierdurch bedingte Umfang der Bautätigkeit im Segment „Ein- und Zweifamilienhausbau“ hat sich in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt. Aufgrund der weiterhin zu erwartenden positiven Bevölkerungsentwicklung und der daraus resultierenden Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere für die Sparte der Ein- und Zweifamilienhausbebauung (als Einzel- und Doppelhausbebauung), verfolgt die Stadt Vechta die städtebauliche Zielsetzung, nach Abschluss der Wohnbauflächenentwicklung in den Bereichen Oythe, Langförden – Nord (Mühlendamm), Deindrup und Jans Döpe neue Wohnbauflächen in Vechta-Hagen planungsrechtlich abzusichern.</p>
<p>Bei unserer eigenen Bauvoranfrage vor einigen Jahren für die Wiese zur Bahn hin sowie bei einer Bauvoranfrage unseres Nachbarn Willehad Middelbeck für das heutige Grundstück Nordlohne wurde von Seiten der Stadt Vechta Wert darauf gelegt, dass der dörfliche Charakter der Hagen-Ringstraße beibehalten bleibt.</p>	<p>Die Zulässigkeit des Vorhabens wurde nach § 34 BauGB beurteilt, da hier kein Bebauungsplan vorlag, so dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen musste. Obschon auf der westlichen Seite der Hagen-Ringstraße noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorlag, war eine städtebauliche Nutzung d. Fläche durch die Darstellung im Flächennutzungsplan (71. Änderung des Flä-</p>

Wenn wir uns die zwischenzeitlich erfolgte Bebauung Hagener Esch und bei Suings Hof anschauen, ist von dem oben genannten „dörflichen Charakter“ nicht viel verblieben. Mit dem Bebauungsplan Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“ wird nunmehr offensichtlich der Lückenschluss zwischen dem Baugebiet bei Suings Hof und dem Hagener Esch geplant.

Stein des Anstoßes für uns ist insbesondere die geplante Bebauung parallel bzw. direkt an der Hagen-Ringstraße auf Höhe des Hofes Punkte. Hier sind Gebäude mit einer Höhe von bis zu 10 m und zwei oder sogar drei Vollgeschossen geplant. Dies passt nach unserem Dafürhalten überhaupt nicht ins Bild der alten Hagen-Ringstraße. Auf der Hagen-Ringstraße finden Sie fast ausschließlich Einfamilienhäuser. Dies verträgt sich nicht mit der von Ihnen angedachten Bebauung und auch nicht mit der nach wie vor vorhandenen landwirtschaftlichen Hoffläche von Herrn Herbert Punkte. Überdies werden die geplanten mehrgeschossigen Häuser – anders als auf dem Hagener Esch - auch nicht aus Gründen des Schallschutzes wegen der naheliegenden Bahn benötigt, denn in unmittelbarer Nähe zu den Bahngleisen befindet sich das Haus der Familie Nordlohne (Hagen Ringstraße 27).

Einer Bebauung mit Einfamilienhäusern oder auch Doppelhäusern stehen unsererseits keine Bedenken entgegen. Mehrgeschossige Wohneinheiten mit bis zu sechs Wohnungen halten wir aber für absolut untunlich.

chennutzungsplanes) bereits planerisch vorbereitet.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes wurde durch die Aufstellung der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet – zwischen Hagen-Westmark und Ringstraße“ geschaffen, die bereits die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „Wohngebiet – zwischen Hagen-Westmark und Ringstraße“ bildete. Das Gebiet ist mittlerweile weitestgehend bebaut und es soll nunmehr der Bebauungsplan Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“ als zweiter Baustein zur Umsetzung der Gesamtkonzeption aufgestellt werden.

Der Umfang der geplanten Verdichtung (diese wird z.B. durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Anzahl der zulässigen Wohnungen gesteuert) orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption sowie an der konkreten Nachfragesituation.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 orientieren sich am Bebauungsplanes Nr. 140. Die Gebäudehöhe von 10,5 m entspricht den gängigen Festsetzungen in der Stadt für eine Mehrfamilienhausbebauung.

Für den Bebauungsplan Nr. 184 wurde, um dem Schallschutz gerecht zu werden, ein schalltechnischer Bericht durch das Büro Zech Ingenieurgesellschaft erstellt. Auf Grundlage dieses Berichtes wurden für das Gebiet passive schallschützende Festsetzungen getroffen.

Die Stadt Vechta hat 2016 das Konzept zur verträglichen Nachverdichtung aufgestellt. Das Konzept weist die angrenzenden Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 184 der „grünen“ Zone zu. Hier können pro 200 qm / (150qm) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude entstehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 wurde in diesem Konzept keiner Zone zugeordnet. Die Festsetzungen ori-

<p>Weiter bitten wir zu bedenken, dass allein schon durch die beiden neuen Baugebiete Hagener Esch und bei Suings Hof der Fahrzeugverkehr auf der Hagen-Ringstraße deutlich zugenommen hat. Auch die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h hat nicht dazu beigetragen, dass das Sicherheitsgefühl der Anwohner der Hagen-Ringstraße zugenommen hat.</p>	<p>entieren sich an der Umgebungsbebauung. Vorrangig ist hier eine lockere Bebauung (2 Wohnungen je Einzel-, Doppelhaus) sowie eine Reihenhausbauung nördlich des Siegeweges vorgesehen. Um dennoch ein Angebot für Geschosswohnungsbau zu schaffen, wird entlang der Hagen Ringstraße eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht. Auf Grund der direkten Nähe zur bestehenden Bebauung entlang der Hagen Ring Straße, wird die geplante Wohnungsanzahl auf 4 Wohnungen je Gebäude reduziert von bisher 6.</p>
<p>Bislang haben wir es sehr genossen „im Grünen“ zu wohnen. Wir würden es angesichts dessen begrüßen, dass der eingangs unseres Schreibens erwähnte „dörfliche Charakter“ der Hagen-Ringstraße sowie der anliegenden Straßen beibehalten wird. Gleiches gilt für die Teichanlage auf dem Grundstück Herbert Punte, die gerade im Kontext des aktuellen umweltpolitischen Diskurses erhalten werden sollte.</p>	<p>Zur Überprüfung der aktuellen Verkehrssituation wird im weiteren Verfahren eine Verkehrszählung durchgeführt</p>

<p>Nr. 18 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 – 26121 Oldenburg mit Schreiben vom 18.10.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar ist können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bo-</p>	

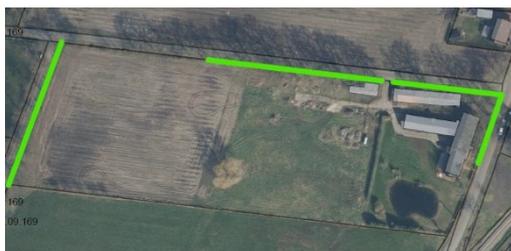
denfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.

Nr. 19 Landkreis Vechta Ravensberger Straße 20
mit Schreiben vom 25.10.2022

Stellungnahme:

Umweltschützende Belange

Im Geltungsbereich befinden sich geschützte Wallhecken im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 NNatSchG. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Die geschützten Wallhecken sind in der Planzeichnung nicht lagerichtig eingezeichnet worden. Planzeichnung, Bestandsplan und die Bilanzierung bedürfen einer Anpassung. Die Lage der geschützten Wallhecken ist in der nachfolgenden Karte verzeichnet. Mit der heranrückenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Wallhecken im Sinne einer stark eingeschränkten ökologischen Funktionsfähigkeit verbunden. Damit ist die Nutzung als Lagerplatz und Einbeziehung in das Gartengrundstück nebst gärtnerischer Überformung gemeint. Der Funktionsverlust ist im Umweltbericht in der Eingriffsbilanzierung und -bewertung entsprechend zu berücksichtigen.



Es wird empfohlen, den Schutzstatus aller im Plangebiet vorhandenen Wallhecken aufzuheben und hierzu einen Befreiungsantrag zu stellen. Um eine Ein- bzw. Durchgrünung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen, sollten die Wallhecken als Gehölzerhaltungsflächen ohne Schutzstatus im Plangebiet verbleiben. Ist ein Verbleib des Baum- und Gehölzbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gehölzerhaltungsfläche gesichert, so sind für die Aufhebung des Schutzstatus externe Wallheckenneuanlagen im Längenverhält-

Prüfung:

Die Lage der Wallhecken und die Bilanzierung werden entsprechend der Kartenvorlage angepasst.
Der Wallheckenbestand wurde in der Örtlichkeit aufgenommen und entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten im Bebauungsplan festgesetzt.
Der Hinweis wird bei der Planung berücksichtigt.

Der Empfehlung wird gefolgt. Für alle Wallhecken werden, wie vorgeschlagen, ein Antrag auf Befreiung gestellt. Die Neuanlage der Wallhecken erfolgt im „Flächenpool Böckmann“ im Ortsteil Deindrup. Die verbleibenden Wallheckenstrukturen werden über ein Erhaltungsgebot weiter im Bestand gesichert und unterliegen als sog. Gehölzerhaltungsflächen keinem besonderen Schutz nach § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 NNatSchG.

nis 1:1 ausreichend.

Sollte hingegen eine Entfernung des gesamten Baum- u. Strauchbestandes erforderlich werden, sind für Wallheckenneuanlagen Flächen im Längenverhältnis 1:2 vorzusehen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf den Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz vom 14.02.2012. Sofern die Wallhecken als Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzt werden, sollte aus naturschutzfachlicher Sicht bei der Parzellierung der Baugrundstücke eine Einbeziehung der Wallhecken nebst Wallheckenschutzstreifen in die Baugrundstücke unterbleiben, um die bereits beschriebenen Konflikte zu vermeiden.

Die Wallhecken sind zudem aufgrund der Beeinträchtigungen durch die heranrückende Bebauung mit einer Abwertung des Planwertes in die Bilanzierung einzustellen. Zur langfristigen Sicherung und zum Schutz der zu erhaltenden Wallhecken sind den Wallhecken vorgelagerte Schutzzonen mit einer Breite von mind. 10 m als Maßnahmenflächen vorzusehen und als begleitender Krautsaum zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenauftrag und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art auszuschließen.

Um zu vermeiden, dass störende Nutzungen oder Beeinträchtigungen in die Wallheckenschutzstreifen einwirken, sollten die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m zu den Schutzstreifen festgesetzt werden. Jegliche Versiegelungen sowie die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen aller Art sollten ausgeschlossen werden.

Für die Zufahrt von der Siegestraße in das Plangebiet sind Wallheckendurchbrüche vorgesehen. Es ist im Rahmen einer Alternativenprüfung darzulegen, ob ein zwingendes Erfordernis der Überplanung der naturschutzrechtlich geschützten Wallheckenstrukturen gegeben ist, bzw. ob bereits bestehende Wallheckendurchbrüche/Zufahrten genutzt werden können

Eine Entfernung des gesamten Strauch- und Baumbestandes ist nicht vorgesehen. Wie bereits beschrieben werden die im Plangebiet vorhandenen Baum- und Strauchbestände erhalten. Lediglich für Zufahrten in die Wohngebiete werden diese durchbrochen.

Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Die im Plangebiet verbleibenden Wallhecken werden mit einem Wertverlust in die Bilanzierung eingestellt und mit einer 5 m breiten Maßnahmenfläche sowie einer 10 m breiten Fläche die von Bebauung freizuhalten ist vor Beeinträchtigungen geschützt.

Der Anregung wird dahin gehend gefolgt, dass bezogen auf die westliche Wallhecke von dem Bereich der nicht bebaut werden darf nochmals mit der Baugrenze 3 m Abstand gehalten wird

Dem Erhalt der Wallheckenstruktur südlich des Siegewese wird dahingehend Rechnung getragen, dass darauf verzichtet wird die Grundstücke südlich des Siegeweges direkt vom Siegeweg zu erschließen. Aus städtebaulicher Sicht, wäre eine direkte Erschließung über den Siegeweg sinnvoller, um eine ideale Süd Ausrichtung der Grundstücke zu erreichen.

nach dem Vermeidungsgrundsatz gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG. Sind Alternativen nicht gegeben, so ist dies entsprechend zu begründen. Ich weise darauf hin, dass im Bereich der Altbestände der Stallanlagen bereits ein Durchbruch durch die Wallhecke besteht, der für die Erschließung als Zufahrt genutzt werden kann. Für die zu überplanenden Wallheckenabschnitte ist ein Antrag auf Befreiung zu stellen. Als Ausgleich für den Wallheckenverlust ist eine Wallheckenneuanlage im Verhältnis 1:2 nachzuweisen.

Westlich befindet sich eine im B-Plan Nr. 189 festgesetzte benachbarte Wallhecke. Dieser Wallhecke ist eine 5 m breite „Private Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung in der Qualität Hausgarten“ vorgelagert worden. Aus naturschutzfachlicher Sicht können die mit dieser Festsetzung zu erwartenden Störungen (z. B. gärtnerische Überformung) zu einer stark eingeschränkten ökologischen Funktionsfähigkeit der Wallhecke führen. Zur langfristigen Sicherung und zum Schutz der Wallhecke ist aus diesem Grund eine der Wallhecke vorgelagerte Schutzzone in einer Breite von mind. 10 m vorzusehen. Dieser Wallheckenschutzstreifen sollte als öffentliche Grünfläche festgesetzt und als begleitender Krautsaum entwickelt werden. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenauftrag- und -Abgrabungen, Boden- und Materialablagern sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art auszuschließen.

Es werden die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 140 und Nr. 44 überplant. Dabei ist unklar, ob diese Bereiche in die Eingriffsbilanzierung bei der Bewertung des Bestandes eingestellt wurden, da eine Kennzeichnung dieser Bereiche in der Bilanzierung des Bestandes fehlt. Bei der Bilanzierung des Planzustandes sind die Neuanlagen von Hausgärten gemäß den Vorgaben des für die Bilanzierung verwendete Osnabrücker Kompensationsmodells 2016 mit 1,0 WE einzustellen. Gleiches gilt für die „Private Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung in der Qualität Hausgarten“. Der in die Bilanzierung des Planzustandes eingestellte Planwert der Maß-

Der Anregung wird ausfolgendem Grund nicht gefolgt. Zwischen der beschriebenen Wallhecke und der zukünftigen privaten Grünfläche verläuft ein Entwässerungsgraben. Dieser trennt beide Bereiche deutlich voneinander ab und verhindert eine gärtnerische Überformung.

Der Anregung wird gefolgt.

nahmenfläche K6 „Krautsaum“ ist mit 2,0 WE zu hoch eingestellt worden.

Gemäß den Vorgaben können „Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Baugebieten Wertigkeiten bis zu 1,5 WE als Zielwert beigemessen werden, da die ökologische Wertigkeit in derartigen Räumen meist nur beschränkt ist“ (Osnabrücker Kompensationsmodell 2016: 34). Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche ist rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Geltungsbereich, Eigentum oder städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Lage der 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.

Zu dem faunistischen Gutachten werden folgende Hinweise gegeben. Ein Großteil der Fledermausaktivität geht auf die Zwergfledermaus zurück. Einmalig wurde im Umfeld der Hofstelle ein Kontakt der Raufhautfledermaus registriert. Tages- oder Balzquartiere wurden nicht nachgewiesen. Große Abendsegler hielten sich im strukturreichen Grenzbereich des westlichen und südlichen Plangebietes auf. Im dortigen Baumbestand wurden jedoch keine Quartiere nachgewiesen. Im Bereich der geplanten Wohnbauflächen wurde auch die Breitflügelfledermaus nachgewiesen. Quartiere konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden. Einmalig wurde ein Großes Mausohr westlich des südlichen Plangebietes nachgewiesen. (vgl. Faunistisches Gutachten NWP 2022: 24f). Baumhöhlen im alten Baumbestand im westlichen und südlichen Plangebiet können potenziell als Sommer- und Winterquartiere genutzt werden (vgl. ebd.: 34). Als Jagdgebiete mit Baumreihen sowie Ackerflächen weist das Plangebiet eine hohe Attraktivität für nahrungssuchende Fledermäuse auf. Dies wird durch die regelmäßige Nutzung von Zwerg-, aber auch Breitflügelfledermäusen, Myotis-Arten und Großem Abendsegler bestätigt (vgl.

Der Anregung wird gefolgt. Die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen werden vor Satzungsbeschluss benannt und dargestellt.

Die Anregung wird aufgenommen. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben weitestgehend erhalten. Eine Sicherung potenzieller Sommer- und Winterquartiere ist somit gegeben. Der Verlust von Nahrungsflächen (vormals artenarme Acker- und Grünlandflächen) wird durch die Anlage von Hausgärten und Maßnahmenflächen ausgeglichen. Der Verlust von Quartieren wird durch das Anbringen von Fledermauskästen an den zukünftigen Wohnhäusern sichergestellt. Die Festsetzungen werden dahin gehend ergänzt.

ebd.: 31). Dem Plangebiet kann gutachterlich eine mittlere bis hohe Bedeutung als Fledermauslebensraum zugesprochen werden. Angesichts des vorhandenen Quartierpotentials wird durch den Gutachter zur Sicherstellung der ökologischen Funktion in räumlichem Zusammenhang die Schaffung von Ausweichmöglichkeiten in Form von Fledermauskästen empfohlen (vgl. ebd.: 34). Damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt werden, sind die Maßnahmen durch die Stadt Vechta in eigener Verantwortung durchzuführen. Maßnahmen zur Schaffung attraktiver Nahrungsflächen für die genannten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung vorzusehen. Diese Maßnahmen können die „Schaffung insektenreicher Habitats wie Kleingewässer, Grünland und Gehölzstreifen“ umfassen (ebd.: 35). Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass diese Maßnahmen in einem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der Eingriffsfläche stehen müssen und bei der nachzuweisenden externen Kompensationsfläche zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet weist eine mittlere Bedeutung für Brutvögel auf. (vgl. ebd.: 30). Die Hofstelle im Osten des Plangebietes ist von größerer Bedeutung für Brutvögel. In alten Eichen auf dem Grundstück der Hofstelle wurden Star, Haussperling und Stieglitz kartiert (vgl. ebd.: 14f). Für den Star wird die Anbringung von sechs Nistkästen veranschlagt. Die Brutverdachte des Haussperlings befinden sich bereits in geeigneten Nistkästen. Sofern ein kurzfristiges Abhängen der Nisthilfen nötig werden sollte, können diese nach Abschluss der Baumaßnahme im unmittelbaren Umfeld wieder aufgehängt werden. Ansonsten sollten hier pro Brutpaare zwei neue Nistkästen für den Haussperling aufgehängt werden. (vgl. ebd.: 33). Damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt werden, sind die Maßnahmen durch die Stadt Vechta in eigener Verantwortung durchzuführen.

In dem Gartenteich wurde der Kammmolch mit hoher Beständigkeit erfasst (vgl. ebd.: 27). Der Kammmolch wird in der „Übersichtstabelle Rote Listen und Ge-

Der Anregung wird gefolgt. Der Verlust von Nistmöglichkeiten wird durch das Anbringen von Nistkästen sichergestellt. Die Festsetzungen werden dahin gehend um K7 ergänzt.

In einem Vorort Termin wurde das weitere Vorgehen mit der UNB sowie dem Amphibien Gutachter abgestimmt. Gesamtziel ist es, die Kammmolch Population komplett aus dem

samtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen, 4. Fassung, Stand Januar 2013)“ und in der Rote-Liste Deutschlands (siehe Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Amphibien (Amphibia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt) als gefährdet geführt. Des Weiteren ist der Kammmolch im Anhang II und IV der FFH-Richtlinie EG 2013/17 gelistet. Das Laichgewässer des Kammmolches im Plangebiet mit seiner unmittelbaren Umgebung stellt eine nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätte dar. Angaben zur Art und Abgrenzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Kammmolches ergeben sich aus der Datenbank „Geschützte Arten in NRW“ des LANUV Nordrhein-Westfalen. Gemäß der Vollzugshinweise zum Schutz von Amphibien- und Reptilienarten in Niedersachsen 2011 ist der Kammmolch wie folgt streng zu schützen: „Beim Schutz einzelner Kammmolchbestände ist die Berücksichtigung des Gesamthabitates (Biotopkomplexe aus Gewässer und Landlebensraum) wichtig. Das Laichgewässer als Habitatzentrum ist vor Eingriffen und Beeinträchtigungen besonders zu bewahren...“. Danach ist außerdem das Umfeld möglichst extensiv zu bewirtschaften. Gemäß den Ausführungen des Faunistischen Gutachtens hat bei dem Schutz der im Gartenteich nachgewiesenen Amphibienarten die Vermeidung von Beeinträchtigungen Vorrang vor der Wiederherstellung von Lebensräumen. Grundsätzlich ist daher der Erhalt der Laichgewässer anzustreben (vgl. ebd.:35).

Plangebiet in ein neues geeignetes Gewässer umzusiedeln. Im ersten Schritt wird ein passendes Ersatzgewässer für die Kammmolche gesucht. In den kommenden Jahren werden dann immer im Frühjahr Fangzäune, Eimerfallen etc. aufgestellt, um die Kammmolche abzufangen und in das neue Gewässer umzusiedeln. Während dieser Zeit darf auf der im Bebauungsplan mit „KM“ markierten Fläche nicht gebaut werden. Die Einhaltung wird über ein aufschiebendes bedingtes Baurecht nach § 9 Ab. 2 BauGB mit in den Bebauungsplan aufgenommen (textliche Festsetzung Nr. 7.1). Um die Erschließungsarbeiten für die Planstraße 2 schon vor Abschluss der Umsiedlung des Kammmolchs durchführen zu können, wird die Fläche ab Mai 2023 mit einem Amphibien Fangzaun eingezäunt, der von innen angerammt wird, damit die Tiere diesen Bereich verlassen aber nicht wieder einwandern können.

Zusätzlich wird folgender Hinweis im Bebauungsplan zum Artenschutz wie folgt ergänzt:

- Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche wird mit einem geeigneten Amphibien-Fangzaun vollständig eingezäunt
- Auf der Innenseite des Amphibienzaunes werden aus Erde oder anderem geeigneten Material sogenannte „Anrampungen“ hergestellt, damit die Kammmolche sowie weitere Amphibien- und Kleinsäugervorkommen die Fläche verlassen können.
- die Kontrolle der Funktionsfähigkeit des Amphibienschutzzaunes inklusive der Anrampungen ist über fachkundige Personen mindestens wöchentlich vorzunehmen.
- Während der gesamten Bautätigkeit (vor allem während der Räumung des Baufeldes) ist die biologische Baubegleitung vor Ort, um Einzelfunde des Kammmolches zu erfassen und zum benachbarten Teich bzw. in ein geeignetes Ersatzgewässer zu bringen.
- Der Amphibienschutzzaun ist zumindest auf der Ost- und Südseite bis zum Beginn der Bautätigkeit auf den Wohngrundstücken funktionsfähig zu erhalten.
- Die im Rahmen der baubiologischen Baubegleitung durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren. Die jeweiligen Kontroll- und Maßnahmenberichte inkl. des Endberichtes sind der UNB des LK Vechta unaufgefordert vorzulegen.

Dem Baumgutachten zufolge „sollte der Straßenverlauf nicht in Richtung Wallhecke verlegt werden, da hierdurch bei einigen Stieleichen die Haupthaltewurzeln durchtrennt werden und die Bäume somit nicht mehr standsicher wären“ (Meyerrose 2021: 8). Zum Schutz der Wallhecken mit seinem prägenden Baumstand ist dieser Aussage zu folgen.

Die Maßnahmenfläche K6 entlang der im östlichen Plangebiet als zum Erhalt festgesetzten Wallhecke wird im Planentwurf gleichzeitig als Baufläche dargestellt. Dies steht im Widerspruch zu der beabsichtigten Ausgleichsfunktion. Bauflächen und Maßnahmenflächen sollten freigestellt werden.

Es wird empfohlen, die Textliche Festsetzung Nr. 6 dahingehend zu ändern, dass für die Einsaat des Krautsaumes Regiosaatgut zu verwenden ist.

Wasserwirtschaft

Die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser auf den Grundstücken wird begrüßt. Voraussetzung ist allerdings, dass der anstehende Boden die erforderliche Durchlässigkeit aufweist, und ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vorhanden ist. Dies ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen. Die Erlaubnispflicht zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser entfällt bei der Entwässerung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Bei einer kombinierten Oberflächenentwässerung von Versickerung und Anschluss an den angrenzenden Vorfluter ist darauf zu achten, dass es zu keiner Abflussverschärfung kommen kann. Hierbei ist die Entwässerung der Straßenflächen zu berücksichtigen. Das zu erstellende Entwässerungskonzept ist vorzulegen und abzustimmen.

Falls der Teich auf dem Grundstück Gemarkung Vechta, Flur 25, Flurstück 321/2 verfüllt werden soll, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Immissionsschutz

Der Anregung wird gefolgt. Der erforderliche Straßenausbau erfolgt auf der nördlichen, durch Ackernutzung geprägten Straßenseite.

Der Anregung wird gefolgt.

Die textliche Festsetzung K 6 wird ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei einer Verfüllung des Teiches gefolgt.

In der Textlichen Festsetzungen Nr. 7 sind Abweichungen von den Festsetzungen zum Immissionsschutz im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Errichtung von Wohngebäuden in Allgemeinen Wohngebieten bedarf jedoch keiner Baugenehmigung, wenn die Wohngebäude überwiegend Wohnungen enthalten. Der Schallschutz kann daher lediglich eigenverantwortlich geprüft werden. Die Festsetzung ist dahingehend zu überprüfen.

Löschwasserversorgung

Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h (800 L/Min) über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine entsprechende Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten Ø100mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.

Planentwurf

Die Rohölleitung wird über die Festsetzung eines Schutzstreifens von Bebauung freigehalten. Zweckmäßig ist jedoch die Festsetzung eines Leitungsrechts, damit die Fläche nicht überbaut werden kann und der Lei-

Der Hinweis wird überprüft.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasser Versorgung wird mit der Feuerwehr Vechta abgestimmt.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die nachrichtliche Übernahme sowie die Darstellung mit einem 4 m breitem Schutzstreifen wurde mit dem Leitungsbetreiber abgestimmt.

<p>tungsträger ebenso darauf zugreifen kann.</p> <p>Die Sicherungsmaßnahme 1 hat weder Lage, Regelungsgehalt noch Rechtsgrundlage gemäß § 9 BauGB und ist daher als allgemeiner Hinweis aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt</p>
--	----------------------------------

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

<p>Nr. 1 EWE Netz GmbH, Cloppenburg Straße 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 25.04.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>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 Wärme-</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt</p>

pumpen o. ä.) verzichtet werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <https://www.ewe2.netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

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

Die EWE NETZ GmbH wird rechtzeitig vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen beteiligt.

Nr. 2 Forstamt Weser –Ems Geschäftsstelle Oldenburg, 24.04.2023

Gertrudenstr. 22, 26121 Oldenburg

Stellungnahme:

Prüfung:

<p>Sehr geehrte Damen und Herren, meine Prüfung hat ergeben, dass Wald angrenzend betroffen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ich empfehle einen Sicherheitsabstand zwischen dem Wald und den später folgenden Bauobjekten einzuhalten, da herabstürzende Äste bzw. Bäume Schäden verursachen könnten. Dieser Abstand sollte mindestens 30 Meter (eine durchschnittliche Baumlänge) betragen.</p> <p>Ist dies aus planerischen und / oder bautechnischen Gründen nicht möglich, sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen freigestellt werden. Im Vorfeld kann auf eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten, bzgl. der Verkehrssicherungspflicht, hingewirkt werden.</p> <p>Bei ggf. folgenden Überlegungen für Rodungsvorhaben bestehen grundsätzliche Bedenken, die im Einzelfall bewertet werden müssen.</p> <p>Ansonsten bestehen aus meiner Sicht keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Der angrenzende Wald wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 189 überplant und auf dem Flurstück 153/1 durch eine Neu - Anpflanzung kompensiert.</p>

<p>Nr. 3 Telekom Deutschland GmbH, 12.05.2023 Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH wird rechtzeitig vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen beteiligt.</p>

die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach §

78 TKG wird sichergestellt.

Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Nr.4 LBEG , 15.05.2023

Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück

Stellungnahme:

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Nachbergbau

Nachbergbau Themengebiet Tiefbohrungen
Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen nicht im Bereich von Tiefbohrungen.

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen
Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:

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

Prüfung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Plangebiet befindet sich eine Ölleitung der ExxonMobil. Der Straßenquerschnitt des Siegeweg ist so gewählt, dass die Leitung sowie Ihr Schutzstreifen innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegt. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird die ExxonMobil frühzeitig beteiligt.

Die Hinweise zur Baugrunderkundung werden zur Kenntnis genommen.

Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 5 Bürgerstellungen 1,2,4,5, - 15.05.2023

Stellungnahme

Prüfung

wie schon im Oktober vergangenen Jahres möchten wir zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan Nr. 184 als unmittelbar Betroffene und Anwohner der Hagen-Ringstraße aus unserer Sicht wie folgt Stellung nehmen:
Stein des Anstoßes für uns ist insbesondere

Der Bebauungsplan Nr. 184 grenzt in diesem

die geplante Bebauung parallel bzw. direkt an der Hagen-Ringstraße auf Höhe des Hofes Punte. Hier sind Gebäude mit einer Höhe von bis zu 10,5 m und zwingend zwei Vollgeschossen geplant. Diese würden sich keineswegs in das Bild der bestehenden Nachbarschaft einfügen und zu einer deutlichen Minderung der Wohn/ Lebensqualität führen sowie mit einer deutlichen Wertminderung einhergehen. Wenn aus der Aussicht eines bestehenden Bauernhofes inklusive Teichanlage drei große Mehrfamilienhäuser werden führt dies den Anspruch des Erhalts eines dörflichen Charakters ad absurdum.

Überdies werden die geplanten mehrgeschossigen Häuser - anders als auf dem Hagener Esch - auch nicht aus Gründen des Schallschutzes wegen der naheliegenden Bahn benötigt, denn in unmittelbarer Nähe zu den Bahngleisen befindet sich das Haus der Familie [REDACTED] (Hagen Ringstraße 27). Einer Bebauung mit Einfamilienhäusern oder auch Doppelhäusern stehen unsererseits keine Bedenken entgegen.

Mehrgeschossige Wohneinheiten mit bis zu 4 Wohnungen halten wir aber für absolut unzulässig.

Wir fordern für den Teilbereich „WA 1“ daher zumindest die Begrenzung auf eine maximale

Gebäudehöhe von 9,5 m, die Eingrenzung auf 2 Vollgeschosse als Höchstmaß und maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude analog der Teilbereiche „WA4-WA6“

Weiter bitten wir zu bedenken, dass allein schon durch die beiden neuen Baugebiete Hagener Esch und bei Suings Hof der Fahrzeugverkehr auf der Hagen-Ringstraße deutlich zugenommen hat. Auch die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h hat nicht dazu beigetragen, dass das Sicherheitsgefühl der Anwohner der Hagen-Ringstraße zugenommen hat.

Bereich direkt an den Bebauungsplan Nr. 44 „Hagen Ring Straße / kl. Blohmlage“ an. Dieser setzt eine zweigeschossige Bebauung ohne Höhenbegrenzungen fest. Somit ist eine Festsetzung von 2 Vollgeschossen mit einer Gebäudehöhe von 10,50 sowie einer Beschränkung auf maximal 4 Wohnungen an dieser Stelle städtebaulich vertretbar und orientiert sich zudem auch an der im weiteren Verlauf der Hagen-Ringstraße in den letzten Jahren entstandenen Mehrfamilienhausbebauung, die sich harmonisch in den Bebauungskontext einfügt.

Für den Bebauungsplan Nr. 184 wurde zur Prüfung der Belange des Immissionsschutzes ein schalltechnischer Bericht durch das Büro Zech Ingenieurgesellschaft erstellt. Auf Grundlage dieses Berichtes wurden für das Gebiet passive schallschützende Festsetzungen getroffen.

Der Rat der Stadt Vechta hat 2022 die „Leitlinien zur Wohnraumversorgung der Stadt Vechta“ beschlossen. Diese geben vor, dass in jedem Wohnbaugebiet auch Grundstücke für verdichtetes Wohnen festgesetzt werden müssen. Der für die Mehrfamilienhausbebauung gewählte Standort ist aufgrund der o. g. städtebaulichen Kriterien für die geplante Bebauung geeignet. Daher wird an den getroffenen Festsetzungen festgehalten.

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Für die Hagen-Ring Straße wird zurzeit noch eine Verkehrszählung durchgeführt.

Nr. 6 Bürger 3 - 16.05.2023	
<u>Stellungnahme</u>	<u>Prüfung</u>
wie schon im Oktober vergangenen Jahres möchten wir zu dem im Betreff genannten	

Bebauungsplan Nr. 184 als unmittelbar Betroffene und Anwohner der Hagen-Ringstraße aus unserer Sicht wie folgt Stellung nehmen:

Wie in dem damaligen Schreiben möchten wir noch einmal darauf hinweisen, dass uns vor knapp 3 Jahren in der genehmigten Bauvoranfrage relativ enge Bauvorschriften gemacht wurden.

Neben dem für unser Empfinden relativ weit geforderten Abstand zur Bahn (15 m) lag uns insbesondere nur eine Genehmigung für eine Bauweise mit einem Vollgeschoss vor. Diese Vorschriften waren für uns so eng gefasst, dass wir mit dem Gedanken spielten das Grundstückangebot nicht anzunehmen. Mehrfache Anfragen durch uns oder seitens des Architekten, die benannten Vorschriften aufzuweichen (z.B. eine Bauweise mit zwei Vollgeschossen) wurden abgewiesen. Begründet wurde dies damit, dass sich das Haus in die langjährig bestehende Nachbarschaft einfügen sollte. Soweit ich durch die Eheleute Middelbeck richtig informiert bin war man damals sogar geneigt, die Bauvoranfrage aus diesem Grund abschlägig zu bescheiden. Überdies solle der dörfliche Charakter der Hagen Ringstraße beibehalten werden. Die letztgenannten Punkte werden auch in dem aktuellen Bebauungsplan als Planungsgrundlage genannt, jedoch unserer Ansicht nicht entsprechend gewürdigt.

Stein des Anstoßes für uns ist insbesondere die geplante Bebauung parallel bzw. direkt an der Hagen-Ringstraße auf Höhe des Hofes Punte. Hier sind Gebäude mit einer Höhe von bis zu 10,5 m und zwingend zwei Vollgeschossen geplant. Diese würden sich keineswegs in das Bild der bestehenden Nachbar-

Aufgrund der planungsrechtlichen Situation zum Zeitpunkt der Antragstellung wurde die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB beurteilt, da hier kein Bebauungsplan vorlag, so dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen musste.

Es besteht kein Anspruch darauf, dass sich an der städtebaulichen Situation im eigenen Umfeld auf Dauer nichts ändert.

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen westlich der Hagen-Ringstraße hatte die Stadt Vechta bereits ihren planerischen Willen bekundet, hier eine Wohnbebauung zu entwickeln.

Der jetzt in Aufstellung befindliche Bebauungsplan trifft für diese Fläche verbindliche Regelungen für eine Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet. Dabei werden auf Grundlage der Leitlinien zur Wohnraumversorgung auch Bereiche für eine leicht verdichtete Bebauung festgesetzt.

Neben Flächen für eine Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung wird auch Baurecht für 3 Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Wohnungen in Zuordnung zur Hagen-Ringstraße geschaffen.

Die städtebauliche Zielsetzung folgt dabei dem planerischen Ansatz aus dem Bebauungsplan Nr. 140, der im weiteren Verlauf der Hagen-Ringstraße eine entsprechende Bebauung vorsieht. Die Bebauung wurde bereits realisiert und fügt sich verträglich in den Siedlungskontext ein. Städtebauliche Spannungen sind hieraus für das auf der Ostseite der Hagen-Ringstraße gelegene Grundstück / Wohngebäude nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan Nr. 184 grenzt in diesem Bereich direkt an den Bebauungsplan Nr. 44 „Hagen Ring Straße / kl. Blohmlage“ an. Dieser setzt eine zweigeschossige Bebauung ohne Höhenbegrenzungen fest. Somit ist eine Festsetzung von 2 Vollgeschossen mit einer Gebäudehöhe von 10,50 sowie einer

schaft einfügen und zu einer deutlichen Minderung der Wohn/ Lebensqualität führen sowie mit einer deutlichen Wertminderung einhergehen. Wenn aus der Aussicht eines bestehenden Bauernhofes inklusive Teichanlage drei große Mehrfamilienhäuser werden führt dies den Anspruch des Erhalts eines dörflichen Charakters ad absurdum

Überdies werden die geplanten mehrgeschossigen Häuser - anders als auf dem Hagerer Esch - auch nicht aus Gründen des Schallschutzes wegen der naheliegenden Bahn benötigt, wo die Häuser nur durch die Straße von der Bahn getrennt sind. Diese „Aufgabe“ nehmen wir bereits mit unserem Haus wahr.

Einer Bebauung mit Einfamilienhäusern oder auch Doppelhäusern stehen unsererseits keine Bedenken entgegen. Mehrgeschossige Wohneinheiten halten wir aber für absolut untunlich.

Wir fordern für den Teilbereich „WA1“ daher zumindest die Begrenzung auf eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m, die Eingrenzung auf 2 Vollgeschosse als Höchstmaß und maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude analog der Teilbereiche „W A4-W A6“

Weiter bitten wir zu bedenken, dass allein schon durch die beiden neuen Baugebiete Hagerer Esch und bei Suings Hof der Fahrzeugverkehr auf der Hagen-Ringstraße deutlich zugenommen hat. Auch die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h hat nicht dazu beigetragen, dass das Sicherheitsgefühl der Anwohner der Hagen-Ringstraße zugenommen hat.

Beschränkung auf maximal 4 Wohnungen an dieser Stelle städtebaulich vertretbar und orientiert sich zudem auch an der im weiteren Verlauf der Hagen-Ringstraße in den letzten Jahren entstandenen Mehrfamilienhausbebauung, die sich harmonisch in den Bebauungskontext einfügt.

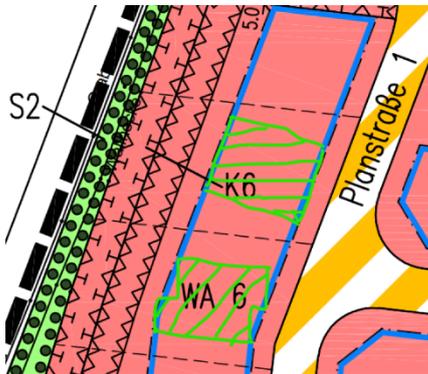
Für den Bebauungsplan Nr. 184 wurde zur Prüfung der Belange des Immissionsschutzes ein schalltechnischer Bericht durch das Büro Zech Ingenieurgesellschaft erstellt. Auf Grundlage dieses Berichtes wurden für das Gebiet passive schallschützende Festsetzungen getroffen.

Der Rat der Stadt Vechta hat 2022 die „Leitlinien zur Wohnraumversorgung der Stadt Vechta“ beschlossen. Diese geben vor, dass in jedem Wohnbaugebiet auch Grundstücke für verdichtetes Wohnen festgesetzt werden müssen. Der für die Mehrfamilienhausbebauung gewählte Standort ist aufgrund der o. g. städtebaulichen Kriterien für die geplante Bebauung geeignet. Daher wird an den getroffenen Festsetzungen festgehalten

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Für die Hagen-Ring Straße wird zurzeit noch eine Verkehrszählung durchgeführt.

Nr. 7 Bürger Nr. 7 -19.05.2023	
<u>Stellungnahme</u>	<u>Prüfung</u>
Verbesserung der Nutzungsfähigkeit der Bauflächen Panstraße 1 Die effektive Nutzbarkeit der Bebauungsflächen dieser Grundstücke ist nicht ideal gegeben. Eine optimale Ausnutzung der Bebauungsflächen ist nur durch eine merkwürdige Anordnung der Häuser oder durch kostenintensive Versatz-	Die im Bebauungsplan dargestellte Aufteilung der Grundstücke (gestrichelte Linien) ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie dient der besseren Nachvollziehbarkeit der geplanten Bebauungsstruktur. Die zukünftigen Baugrundstücke werden zu einem späteren Zeitpunkt in

bauten zu ermöglichen. Daher würde ich Sie bitten entweder die Orientierung der Grundstücke, oder die Lage der Baugrenzen zu überdenken.



Verbesserung der Nutzungsfähigkeit der Bauflächen Panstraße 2 Bei diesen Grundstücken sind die Baugrenzen der abgerundeten Grundstückskanten mehr als 3m zur Grundstückskante entfernt. Meine Anregung hierzu wäre, die Baugrenzen ebenfalls rund verlaufen zu lassen, sodass sich ein Gleichmäßiger Abstand von 3m ergibt.



Erhöhung der Traufhöhe

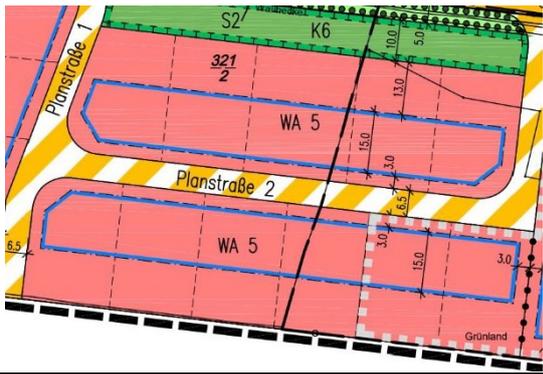
Panstraße 2 Die Traufhöhe der mit WA5 gekennzeichneten Grundstückeerscheint mir recht niedrig. Ich bin selbst bis zu meinem neunten Lebensjahr in einem Haus aufgewachsen, in dem die Kinderzimmer zu einem sehr großen Anteil durch niedrige Dachschrägen beschnitten wurden. Danach wuchs ich in einem Haus mit Flachdach auf. Alle Räume haben gerade Wände und sind dadurch wesentlich besser nutzbar. Meistens sind Kinderzimmer von Dachschrägen betroffen. Durch eine Höhere Traufhöhe, ähnlich wie bei WA4 (4,5m-6,5m), würden Sie also bauenden Familien und angehenden Familien die Möglichkeit bieten, Kinderzimmer und Schlafräume freizügiger zu gestalten.

der Örtlichkeit genau eingemessen. Mit einer Breite von 15 m bietet der festgesetzte „Bauteppich“ ausreichend Flexibilität.

Der Abstand der Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche ist in den Einmündungs- und Kurvenbereichen aus Gründen der Verkehrssicherheit größer als 3 m gewählt worden. (Freihaltung der Sichtdreiecke)

In Bebauungsplänen der Stadt Vechta, wird für Wohngebäude regelmäßig eine Traufhöhe von max. 4,50 m mit einer Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 „Höhe baulicher Anlagen“ gibt zudem an, dass die festgesetzte Traufhöhe nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten, untergeordnete Nebengiebel und sonstige untergeordnete An- und Ausbauten gilt, wenn sie nicht breiter als 50% der jeweiligen Außenwand sind.

Mit dieser Festsetzung und der möglichen Zweigeschossigkeit wird gewährleistet, dass auch in den Obergeschossen eine attraktive Wohnraumnutzung möglich ist.



Nr. 8 Bürger Nr. 8 -19.05.2023

Stellungnahme

wir sind Grundstückseigentümer der Flurstücke [REDACTED] der Gemarkung Vechta (Bei Suings [REDACTED] und insoweit durch die o.g. Bauleitplanung der Stadt Vechta indirekt über die Wasserwege betroffen.

Daher erheben wir aus folgenden Gründen Einwände gegen die Bauleitplanung in der derzeitigen Fassung:

Unter Punkt 5.12 der Begründung Bebauungsplan Nr. 184 (S.11) heißt es:

„Regenwasser auf den Grundstücken

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist, soweit möglich, aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Überschüssiges Wasser ist über den Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.“

Und unter Punkt 8.3 Abwasserbeseitigung (S.25) Oberflächenentwässerung Für das Plangebiet wird unter Berücksichtigung hydraulischer und hydrologischer Belange ein Entwässerungskonzept erstellt, das eine schadlose Regelung der Oberflächenentwässerung sicherstellt. Um den Eingriff in den Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, soll das von den Dach-, Stell- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Für das vorliegende Bebauungsplangebiet ist danach vorgesehen, dass das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser einem Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes zugeleitet wird.

Die wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse werden rechtzeitig vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahme beantragt.“

Prüfung

Um welches Regenrückhaltebecken es sich bei der Planung handelt, ist jedoch aus der vorliegenden Begründung nicht ersichtlich. In Anbetracht der im Rahmen des Klimawandels zu befürchtenden zunehmenden Phasen von Trockenheit bzw. möglichen Starkregenereignissen fordern wir – als unmittelbare Grundstücksnachbarn des Regenrückhaltebeckens „Bei Suings Hof“ Auskunft über verbindliche Planungen zur Oberflächenentwässerung des Bebauungsplans Nr.184.

Wir fordern vor der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr.184 eine konkrete und rechtsverbindliche Planung der Oberflächenentwässerung.

Für die aktuellen Wohngebietsplanungen „Wohngebiet Bei Suings Hof“ (Bebauungsplan Nr. 189) und „Wohngebiet Am Siegeweg“ (Bebauungsplan Nr. 184) wurde ein Entwässerungskonzept durch ein Ingenieurbüro erarbeitet, das eine schadlose Regelung der Oberflächenentwässerung sicherstellt.

Das hier anfallende, nicht verunreinigte, Oberflächenwasser wird über ein neu zu errichtendes Kanalnetz einem Regenrückhaltebecken zugeleitet, das auf einem benachbarten Grundstück zwischen dem Siegeweg und dem Brandkanal angelegt wird. Der Ablauf erfolgt von dort gedrosselt in den Brandkanal.

Die wasserwirtschaftlichen Planungen sowie die diesbezüglich erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren werden mit dem Landkreis Vechta als Unterer Wasserbehörde abgestimmt. Die wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse werden rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme beantragt.

Nr. 9 Landkreis Vechta -19.05.2023

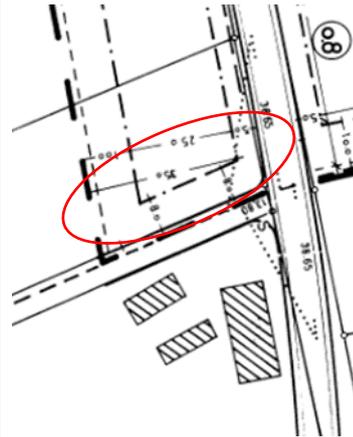
Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta

<u>Stellungnahme</u>	<u>Prüfung</u>
<p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Um Wiederholungen zu vermeiden verweise ich auf meine Stellungnahme vom 25.10.2022 zum Immissionsschutz und Wasserwirtschaft.</p> <p><u>Umweltschützende Belange</u> Der Schutzstatus aller im Plangebiet vorhandenen Wallhecken soll aufgehoben werden. Ein Ausgleich der Wallhecken im Flächenverhältnis 1:1 erfolgt im Flächenpool Böckmann. Hierzu ist seitens der Stadt Vechta ein Befreiungsantrag zu stellen. In der Bilanzierung ist ein Teilbereich der Wallhecken als Baumreihe eingestellt worden. Dies ist zu korrigieren. Es handelt sich demnach insgesamt um 260 lfd. m Wallhecken, die im Flächenverhältnis 1:1 auszugleichen sind.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung werden Gelungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 140 und Nr. 44 überplant. Es bleibt unklar, ob</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Wie bereits beschrieben erfolgt der Ausgleich der Wallhecken im Flächenverhältnis 1:1 im Flächenpool Böckmann. Der Befreiungsantrag zur Verlegung der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken ist in Vorbereitung und wird in Kürze beim LK Vechta eingereicht.</p> <p>Die sich in Teilbereichen überlagernde Bilanzierung von Baumreihen und Wallhecken wird angepasst.</p> <p>Beide Flächen wurden in die Eingriffsregelung eingestellt. Es handelt sich im Falle des Bebauungsplanes Nr. 140 um eine im Be-</p>

diese Bereiche in die Eingriffsbilanzierung bei der Bewertung des Bestandes eingestellt wurden, da eine Kennzeichnung dieser Bereiche in der Bilanzierung des Bestandes fehlt.

stand vorhandene Straßenfläche, die als solche erhalten bleibt. Eine Änderung oder Anpassung der Bilanzierung ist somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 44 weist für die betroffene Fläche bereits Baurechte aus. Eine Eingriffsbilanzierung ist im Jahre 1971 noch nicht erfolgt. Aus dieser Situation wird heraus, wird die Fläche (Acker) in die Eingriffsregelung eingestellt.



Hinsichtlich der Fledermausaktivität wird zur Kenntnis genommen, dass die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen in den Textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Hinsichtlich der Brutvögel wird zur Kenntnis genommen, dass die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen in der Textlichen Festsetzung K7 im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Hinsichtlich des Teichmolches, Kammolches und des Teichfrosches stellt die Ausweisung von Bauflächen in der geplante Form eine Zerstörung der Fortpflanzung und Ruhe-

Den Anregungen wird gefolgt. Ein anerkanntes Fachbüro ist mit der Umsetzung der geforderten CEF-Maßnahmen beauftragt worden. Die Umsetzung erfolgt in enger fachli-

stätten von besonders bzw. streng geschützten Amphibienarten zur Folge. Das geplante Vorhaben kann demnach nur zugelassen werden, sofern nachgewiesen werden kann, dass unter Berücksichtigung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Hierzu sind für den Nachweis eines Ersatzgewässers, welches in Größe und Beschaffenheit als Reproduktionsstandort für den Kammmolch in Frage kommen muss, Vorschläge zu erarbeiten (Ausgestaltung, Umfang, örtliche Lage und zeitliche Umsetzung der CEF-Maßnahme) und im Vorfeld mit der UNB abzustimmen. Aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht wird angeregt, für die durchzuführende CEF-Maßnahme auf Flächen in der Nähe des Großen Bruchs zurückzugreifen. Ich weise zudem darauf hin, dass CEF-Maßnahmen gleichzeitig Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der vorliegenden Bauleitplanung sein können. Es wurde zudem die Textliche Festsetzung Nr. 7 zum Schutz der Kammmolch-Population getroffen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist zum Schutz der Amphibien in der mit „KM“ gekennzeichnet Fläche eine baubiologische Begleitung der Baumaßnahme vorzunehmen. Ziel der Maßnahme ist es, das Einwandern von Kammmolchen in die gekennzeichnete Fläche zu verhindern und gleichzeitig die in der Fläche vorhandenen Kammmolche einzufangen. Diese werden vorerst lediglich in unmittelbarer Nähe des Teiches ausgesetzt. Sollte zwischenzeitlich ein geeignetes anderes Stillgewässer gefunden werden, wird dieses zum Aussetzen der Kammmolche herangezogen. Die gesamte Maßnahme ist inhaltlich sehr eng mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen.

Die baubiologische Begleitung in Abschnitt 5.10 der Begründung ist wie folgt anzupassen:

- Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche wird mit einem geeigneten Amphibien-Fangzaun vollständig eingezäunt
- Auf der Innenseite des Amphibienzaunes

cher Abstimmung mit dem LK Vechta.

Den Anregungen zur baubiologischen Begleitung wird gefolgt.

werden aus Erde oder anderem geeigneten Material sogenannte „Anrampungen“ hergestellt, damit die Kammolche sowie weitere Amphibien- und Kleinsäuger-vorkommen die Fläche verlassen können.

- die Kontrolle der Funktionsfähigkeit des Amphibienschutzzaunes inklusive der Anrampungen ist über fachkundige Personen mindestens wöchentlich vorzunehmen.
- Während der gesamten Bautätigkeit (vor allem während der Räumung des Baufeldes) ist die biologische Baubegleitung vor Ort, um Einzelfunde des Kammolches zu erfassen und zum benachbarten Teich bzw. in ein geeignetes Ersatzgewässer zu bringen.
- Der Amphibienschutzzaun ist zumindest auf der Ost- und Südseite bis zum Beginn der Bautätigkeit auf den Wohngrundstücken funktionsfähig zu erhalten.
- Die im Rahmen der baubiologischen Baubegleitung durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren. Die jeweiligen Kontroll- und Maßnahmenberichte inkl. des Endberichtes sind der UNB des LK Vechta unaufgefordert vorzulegen.

Die Textliche Festsetzungen Nr. K7, K8 und K9 sind dahingehend zu ergänzen, dass das fachgerechte Anbringen der Nistkästen durch eine fachkundige Person sicherzustellen ist.

Hinsichtlich der Textlichen Festsetzung Nr. 3, der Maßnahmenfläche K6 und der westlich benachbarten im B-Plan Nr. 189 festgesetzte Wallhecke verweise ich auf meine Stellungnahme vom 25.10.2022.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Anregung wird gefolgt.

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. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht.“

Anlagen

BP 184 - 1 Planzeichnung

BP 184 - 2 Begründung

BP 184 - 3 Umweltbericht

BP 184 - 3.1 Biotoptypen Karte

BP 184 - 4 Faunistisches Gutachten

BP 184 - 5 Schalltechnischer Bericht

BP 184 - 6 Baumkontroll Bericht