

**Beschlussvorlage
61/025/2023
vom 16.05.2023**

Az. 51 20.05/ 103
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Johanna Kolbeck

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

103. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet bei Suings Hof, Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

Sachverhalt:

Die 103. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Vechta im Ortsteil Hagen zu schaffen.

Der ca. 2,5 ha große Geltungsbereich des Plangebietes umfasst zwei bislang unbeplante private Grundstücke nördlich und westlich der Straße „Bei Suings Hof“. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Planungsziel zu entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung als Wohnbaufläche (W) erforderlich.

Der Entwurf der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Prüfungen 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:

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

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

Die Erschließung des Teilbereiches B soll ausgehend von der Straße „Suings Weg“ durch eine neu zu errichtende Planstraße mittig durch den Teilbereich B erfolgen. Durch den Bau dieser Planstraße geht die Überplanung der rechtlichen Waldfläche und des Kleingewässers einher. Ein im Teilbereich A gelegenes Kleingewässer soll im Bedarfsfall zur Unterbringung des Oberflächenwassers eventuell ausgebaut werden. Durch diese Planungen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Landschaftsstruktur zu erwarten. In den Teilbereichen A und B sind Kleingewässer vorhanden, die überplant werden sollen. Für diese Strukturen sind im Rahmen der Eingriffsregelung Ersatzgewässer zu schaffen.

Die im Teilbereich B vorhandene Waldfläche ist insgesamt ca. 3500 m² groß. Der bereits gefällte Bereich stellt hierbei weiterhin rechtlich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes dar. Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung soll ein im östlichen Geltungsbereich vorhandener Wald erhalten bleiben (siehe Umweltbericht: 29). Es bleibt unklar, um welchen Bestand es sich hier handeln soll. Der Waldbestand im westlichen Teilbereich B wird vollständig überplant.

Oberstes Ziel des NWaldLG ist es, den Wald zu erhalten. Bevor Waldflächen überplant werden können, muss der Nachweis darüber erbracht werden, dass eine zwingende Notwendigkeit besteht, diese Waldflächen in Anspruch zu nehmen und dass keine anderen, nicht geschützten Bereiche bauleitplanerisch zur Verfügung stehen. Bei Überplanung der Waldfläche wird Waldersatz erforderlich (§ 8 Abs. 4 NWaldLG). Die im Landeswaldgesetz zur Umwandlung von Wald enthaltenen rechtlichen Anforderungen sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren vollumfänglich anzuwenden. Hierbei gelten die in Niedersachsen anzuwendenden Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v.

In Hinblick auf das Landschaftsbild und die Landschaftsstruktur werden die zu erwartenden Auswirkungen als weniger erheblich beurteilt. Diese Einschätzung resultiert aus der anthropogenen Vorprägung des Plangebietes infolge der angrenzenden Wohnbauflächen und Gewerbebetriebe und der bereits vorhandenen Infrastruktur. Darüber hinaus werden die Wallhecken im Teilbereich B in ihrem Bestand gesichert und gewährleisten die Eingrünung des Plangebietes. Für die Überplanung der Waldfläche wird ein entsprechender Ersatz geschaffen und zur öffentlichen Auslegung eingestellt. Das Kleingewässer im Teilbereich A bleibt in seiner jetzigen Form zur Regenrückhaltung bestehen. Es handelt sich gemäß vorliegender Biotoptypenkartierung um einen naturfernen Fischteich. Lediglich das Kleingewässer im Teilbereich B wird überplant und im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen, die zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingestellt werden, ein entsprechender Ersatz geschaffen.

Der Anregung wird gefolgt und der Umweltbericht entsprechend korrigiert.

05.11.2016).

Gemäß des Runderlasses ist ein forstfachkundliches Gutachten der Begründung beizufügen. Hierbei obliegt die Ermittlung der Kompensationshöhen des Waldersatzes und die Beurteilung der Wertigkeiten der Waldfunktionen der vorliegenden Waldfläche fachkundigen Personen gem. § 15 Abs. 3 Satz 2 NWaldLG.

Im Änderungsbereich des Teilbereiches B befinden sich geschützte Wallhecken im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.

Mit der heranrückenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Wallhecken im Sinne einer stark eingeschränkten ökologischen Funktionsfähigkeit verbunden (Nutzung als Lagerplätze, Einbeziehung in das Gartengrundstück nebst gärtnerischer Überformung u. ä.). Der Funktionsverlust ist im Umweltbericht in der Eingriffsbilanzierung und -bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, den Schutzstatus aller im Plangebiet vorhandenen Wallhecken aufzuheben und hierzu einen Befreiungsantrag zu stellen. Um eine Ein- bzw. Durch-

Dem Hinweis wird gefolgt. Ein entsprechendes forstfachkundliches Gutachten wird erstellt und den Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung beigelegt.

Die im Änderungsbereich befindlichen Wallhecken wurden im Rahmen der Bestandserhebung der Biotoptypen erfasst und in der parallel dazu vorliegenden Bauleitplanung nahezu vollständig als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts dauerhaft gesichert. Überplante Abschnitte werden im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert. Zudem erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die als Wallheckenschutzstreifen zu entwickeln sind und geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen der Wallhecken zu vermeiden.

Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass den als Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts im parallel hierzu aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Wallhecken eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgelagert wird, die als Wallheckenschutzstreifen zu entwickeln ist. Die Wallheckenschutzstreifen werden im Bebauungsplan mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Die Baugrenze wird darüber hinaus in einem Abstand von mindestens 3 bis 5 m festgesetzt, sodass Beeinträchtigungen durch die heranrückende Bebauung vermieden werden. Es ist folglich nicht mit einer Beeinträchtigung und einem Funktionsverlust aufgrund der heranrückenden Bebauung zu rechnen. Die zukünftigen Grundstückseigentümer werden zudem auf die Wallhecken und ihre Schutzstreifen sowie die damit einhergehenden Nutzungseinschränkungen in diesem Bereich in den Grundstückskaufverträgen hingewiesen.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

grünung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen, sollten die Wallhecken als Gehölzerhaltungsflächen ohne Schutzstatus im Plangebiet verbleiben. Ist ein Verbleib des Baum- und Gehölzbestandes im Änderungsbereich als Gehölzerhaltungsfläche gesichert, so sind für die Aufhebung des Schutzstatus externe Wallheckenneuanlagen im Flächen-verhältnis 1:1 ausreichend. Sollte hingegen eine Entfernung des gesamten Baum- u. Strauchbestandes erforderlich werden, so sind für Wallheckenneuanlagen Flächen im Verhältnis 1:2 vorzusehen.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf den Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz an die UNBs vom 14.02.2012. Sofern die Wallhecken als Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzt werden, ist bei der Parzellierung der Baugrundstücke darauf zu achten, dass eine Einbeziehung der Wallhecken nebst Wallheckenschutzstreifen in die Baugrundstücke unterbleibt, um die bereits unter Pkt.III.1 beschriebenen Konflikte möglichst zu vermeiden.

Die verbleibenden Wallhecken sind zudem aufgrund der Beeinträchtigungen durch die heranrückende Bebauung mit einer Abwertung des Planwertes in die Bilanzierung einzustellen.

Für die Anlage der Erschließungsstraße bzw. für eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche sind Wallheckendurchbrüche vorgesehen (ca. 180 m²). Es ist im Rahmen einer Alternativenprüfung darzulegen, ob ein zwingendes Erfordernis der Überplanung der Wallheckenstrukturen gegeben ist. Alternative Wegeführungen sowie Vermeidungsmaßnahmen wie das grabenlose Verlegen von Leitungstrassen sind zu prüfen, um auch so den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten (Vermeidungsgrundsatz). Sind Alternativen nicht gegeben, so ist dies hinreichend zu begründen.

Für die zu überplanenden Wallheckenabschnitte (ca. 180 m²) ist ein Antrag auf

Die zukünftigen Grundstückseigentümer werden auf die Wallhecken und ihre Schutzstreifen sowie die damit einhergehenden Nutzungseinschränkungen in diesem Bereich in den Grundstückskaufverträgen hingewiesen.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

Dem Hinweis wird gefolgt. Eine Begründung der zwingenden Überplanung der Wallheckenstrukturen für die vorliegende Planung wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung wird

Befreiung zu stellen. Als Ausgleich für den Wallheckenverlust ist eine Wallhecken-
neuanlage im Flächenverhältnis 1:2 ist
nachzuweisen. In diesem Zusammenhang
verweise ich auf den Erlass des Nieder-
sächsischen Ministeriums für Umwelt,
Energie und Klimaschutz an die UNBs vom
14.02.2012.

Des Weiteren hat der Planbereich aus ar-
tenschutzrechtlicher Sicht eine hohe Bedeu-
tung. Das faunistische Gutachten zum Bau-
gebiet „Hagen“ Brutvögel, Fledermäuse &
Amphibien bescheinigt dem Teilbereich B in
Bezug auf die Brutvögel eine mittlere Be-
deutung (vgl. NWP 16.02.2022). Es konnten
mit dem Gartenrotschwanz und dem Grau-
schnäpper zwei Rote-Liste-Arten nachge-
wiesen werden. Hinzu kommt der Brutver-
dacht eines Grünspechtes.

In Bezug auf die Artengruppe der Fleder-
mäuse konnten insgesamt sechs Fleder-
mausarten gutachterlich nachgewiesen
werden. Die Zwergfledermaus war hierbei
die mit Abstand häufigste Art mit den meis-
ten Kontakten. Im gesamten Bereich sind
Zwergfledermausquartiere nachgewiesen
worden, der Teilbereich B wird zudem als
Jagdhabitat für nahrungssuchende Fleder-
mäuse genutzt. Dem Teilbereich B wird
insgesamt gutachterlich eine mittlere bis
hohe Bedeutung als Fledermauslebens-
raum attestiert. Für den nördlichen Teilbe-
reich A liegt eine hohe Bedeutung für Fle-
dermäuse für das nahe Umfeld des Wohn-
hauses vor.

Auswirkungen auf die Artengruppen der
Brutvögel und Fledermäuse ergeben sich
mit der Überbauung und dem damit ein-
hergehenden Verlust der Funktionen der
Teilflächen A und B als Nahrungsfläche und
Brutplatz für Vögel einerseits und als
Jagdhabitat und Quartierstandort für Fle-
dermäuse andererseits (vgl. Faunistisches
Gutachten: 32).

Mit der Überbauung der Teilflächen A und B
kann demnach eine Auslösung artenschutz-
rechtlicher Verbotstatbestände nach § 44
BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.
Aus naturschutzfachlicher und artenschutz-
rechtlicher Sicht ist im Rahmen einer Alter-
nativenprüfung darzulegen, ob ein zwin-

durch die Stadt Vechta gestellt. In diesem
Rahmen wird auf die parallel zur Flächennut-
zungsplanänderung durchgeführten Bauleit-
planung verwiesen, in die bis zur öffentlichen
Auslegung geeigneter Wallheckenersatz ein-
gestellt wird.

Die nebenstehenden Ausführungen zum Ar-
tenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtli-
chen Prüfung (s. Umweltbericht) können ar-
tenschutzrechtliche Verbotstatbestände
durch die Umsetzung vorgezogener Aus-
gleichsmaßnahmen (hier: Anbringen von Fle-
dermauskästen und Nistkästen für Brutvögel)

gendes Erfordernis der Überplanung dieser Strukturen gegeben ist. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz des § 13 BNatSchG ist der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Es ist daher nachzuweisen, dass eine zwingende Notwendigkeit besteht, diese Strukturen (Wald, Gewässer etc.) in Anspruch zu nehmen und dass keine anderen, nicht geschützten Bereiche bauleitplanerisch zur Verfügung stehen.

Ein Großteil der Fledermausaktivität in den Teilbereichen A und B geht auf die Zwergfledermaus zurück. Vor allem der Teilbereich B wird als Jagdhabitat genutzt. Hier besteht außerdem der Verdacht auf zwei Zwergfledermausquartiere. Zusätzlich wird auch im Teilgebiet A ein Zwergfledermausquartier angenommen (vgl. Faunistisches Gutachten S.24). Angesichts des vorhandenen Quartierpotentials wird gutachterlich zur Sicherstellung der ökologischen Funktion in räumlichem Zusammenhang die Schaffung von Ausweichmöglichkeiten empfohlen. Die in Kapitel 5.1.2 „Schutzgut Tiere“ des Umweltberichtes beschriebenen Maßnahmen sind entsprechend umzusetzen. Die betroffenen Jagdgebietsfunktionen sind aus Sicht des Gutachters artenschutzrechtlich nicht relevant. Angesichts der ermittelten Fledermausaktivität sind jedoch gemäß des Faunistischen Gutachtens im Rahmen der Eingriffsregelung Maßnahmen zur Schaffung attraktiver Nahrungsflächen für diese Arten vorzusehen. Diese Maßnahmen können die „Schaffung insektenreicher Habitats wie Kleingewässer, Grünland und Gehölzstreifen“ umfassen (vgl. Faunistisches Gutachten: 35).

Im Teilbereich B konnten gemäß des Faunistischen Gutachtens mit dem Gartenrotschwanz und dem Grauschnäpper zwei Rote-Liste-Arten mit Brutverdacht nachgewiesen werden. Hinzu kommt der Brutverdacht eines Grünspechts. Im Teilbereich A wurde ein Brutverdacht eines Haussperlings an einem Wohnhaus verzeichnet. Zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten werden gutachterlich gemäß des Faunistischen Gutachtens für Gartenrotschwanz und Grauschnäpper im Falle ihrer Betrof-

in Verbindung mit einer Bauzeitenregelungen und einer vorherigen Überprüfung auf Vogelniststätten und Fledermausvorkommen vor Gehölzbeseitigungen und Gebäudeabriss durch eine fachkundige Person ausgeschlossen werden.

Eine Begründung der zwingenden Inanspruchnahme der vorliegenden Strukturen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Stadt Vechta wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingearbeitet.

fenheit daher die Installation und dauerhafte Pflege von je drei Nistkästen pro Art im Bereich des westlichen Plangebietes vorgeschlagen. Ein Brutverdacht eines Brutpaares des Haussperlings im Teilbereich A Plangebiet brütet bereits in geeigneten Nistkästen. Diese können nach der Baumaßnahme im unmittelbaren Umfeld wieder aufgehängt werden, wenn ein kurzfristiges Abhängen nötig werden sollte. Ansonsten sollten hier nach Ansicht des Gutachters zwei neue Nistkästen für den Haussperling aufgehängt werden. Im Hinblick auf den Grünspecht bieten sich gemäß des Faunistischen Gutachtens im Rahmen der Eingriffsregelung Maßnahmen zur Förderung von Bodenameisen als Nahrungsgrundlage an. Diese Maßnahmen können die „Schaffung von extensivem Grünland und Hecken mit randlichen Bruchstreifen und Baumstubben“ beinhalten (vgl. Faunistisches Gutachten, S. 33).

In den Teilbereichen A und B kommen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Pflanzenarten vor. In der Strauch-Baumhecke im Teilbereich A befindet sich eine Stechpalme (*Ilex aquifolium*). Im Kleingewässer im Teilbereich B befindet sich die Sumpfschwertlilie (*Iris pseudacorus*). Die besonders geschützten Arten sind in der Eingriffsregelung zu betrachten. Die zu überplanenden Bestände sind in die Bilanzierung einzustellen. Im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes nach § 13 BNatSchG ist die Überplanung der o.g. besonders geschützten Arten vorrangig zu vermeiden. Sollte eine Überplanung dieser Arten nicht vermieden werden können, so sind diese geschützten Arten umzusetzen. Im Falle einer technisch nicht lösbaren Umsetzung sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die im faunistischen Gutachten beschriebenen Maßnahmen sind in einem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der Eingriffsfläche umzusetzen. Für die Überplanung des Kleingewässers im Plangebiet B ist zudem im Rahmen eines funktionalen Ausgleiches die Neuanlage eines Kleingewässers nachzuweisen. Diese Maßnahmen sind vollständig bei der Ausgestaltung der

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

Der Anregung wird gefolgt. Die Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend der nebenstehenden Anforderungen umgesetzt.

noch nachzuweisenden externen Kompensationsfläche mit zu berücksichtigen.

Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche sowie die Waldersatzfläche ist rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Änderungsbereich, Eigentum oder städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Lage der Fläche ist parzellen- scharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes ihrer Umsetzung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben und gegebenenfalls darzustellen.

Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass in der Begründung die Regelung des Oberflächenwasserabflusses allgemein aufzuzeigen ist.

Immissionsschutz

Auf die im Plangebiet gegebenen Geruchsmissionen wurde in der Begründung nicht eingegangen. Der Einfluss der Kläranlage und des benachbarten Vorklärbeckens ist zu berücksichtigen.

Der Anregung wird gefolgt. Die erforderlichen Kompensationsflächen werden bis zur öffentlichen Auslegung in den Planunterlagen ergänzt.

Die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge werden unter Abstimmung mit der Hase-Wasseracht rechtzeitig im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta gestellt.

Oberflächenentwässerungskonzepte werden derzeit erarbeitet und bis zur öffentlichen Auslegung in die vorliegende Planung eingestellt.

Die im Nahbereich des Plangebietes vorhandene ehemalige Kläranlage wird heute nur noch als überlauf Speicher genutzt, weshalb von hier keine unzumutbaren Emissionen mehr ausgehen, die die Nutzung der vorliegenden Wohn- und Mischgebietsflächen beeinträchtigen.

Nr. 2, Hase-Wasseracht, Bahnhofstr. 2, 49632 Essen-Oldenburg

mit Schreiben vom 02.08.2022

Stellungnahme:

Entlang des geplanten Gebiets verläuft das Verbandsgewässer III. Ordnung 16/52. Aus Sicht der Hase-Wasseracht bestehen keine Bedenken zur geplanten Maßnahme sofern Folgen- des berücksichtigt wird:

1. Der Gewässerräumstreifen ist gem. Satzung der HWA frei von jeglicher Bebauung. Zaunanlagen und Bepflanzungen sind ebenfalls unzulässig. Die maschinelle Gewässerpflege muss jederzeit gewährleistet sein. Aus der Erfah-

Prüfung:

Die Stellungnahme der Hase- Wasseracht wird zur Kenntnis genommen.

<p>rung heraus empfehlen wir, dass die Räumstreifen in öffentlicher Hand verbleiben sollte. Nur so ist langfristig eine Fremdnutzung zu verhindern.</p> <p>2. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist nachzuweisen.</p> <p>3. Der Abfluss ist auf den natürlichen Abfluss nicht versiegelter Flächen zu drosseln. Feinsedimente und Schwimmstoffe sind fachgerecht zurückzuhalten.</p> <p>Hinweis: Sollte Kompensationsbedarf für das B-Plan Gebiet bestehen, so könnte man diesen durch ökologische Aufwertungen von Verbandsgewässern der Hase-Wasseracht decken. Der Flächenbedarf von Kompensationsmaßnahmen an und in Gewässern fällt in der Regel deutlich geringer aus als im Vergleich zu „herkömmlichen“ Kompensationsmaßnahmen. Bei Bedarf sprechen Sie uns gerne an.</p>	<p>Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird rechtzeitig zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingearbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
--	--

<p>Nr. 3, LBEG-Landesamt f. Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 19.08.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Bergbau West:</p> <p>Durch das Plangebiet verläuft eine Erdölleitung. Diese ist bereits in der Planzeichnung aufgeführt. Betreiber dieser Erdölleitung ist die ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Vahrenwalder Str.238, 30179 Hannover.</p> <p>Für diese Erdölleitung gelten Schutzstreifen, die nicht bebaut werden dürfen. Ich bitte Sie, den vorgenannten Betreiber der Erdölleitung, soweit noch nicht erfolgt, an Ihrem Verfahren zu beteiligen, der Ihnen einen Übersichtsplan mit den eingezeichneten Schutzstreifen übersenden wird.</p> <p>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</p> <p>Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs</p>	<p>Der Betreiber der nebenstehenden Erdölleitung wurde bereits am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme zur entsprechenden Leitung abgegeben. Angrenzend an die angesprochene Leitung wird eine vorhandene Wallhecke nachrichtlich übernommen. Diese muss als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts erhalten werden. Eine Bebauung</p>

frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

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

Hinweise:

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

4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

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

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren

der angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 wird dadurch ausgeschlossen.

Im westlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet wird die Baugrenze in einem Abstand von 5,00m zur Straße festgesetzt, in der sich die Leitung befindet. Textlich wird festgesetzt, dass hierin keine Nebenanlage zulässig sind. So wird der Schutzstreifen auch in diesem Bereich berücksichtigt.

Hinweise oder Anregungen.
 Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

**Nr. 4, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Gertrudenstr. 22, 26121 Oldenburg
 mit Schreiben vom 19.07.2022**

Stellungnahme:

Meine Prüfung hat ergeben, dass im Sinne des § 2 NWaldLG, in der neusten Fassung vom 11.11.2020, Wald direkt betroffen ist. Hierbei handelt es sich um eine Fläche mit Regenrückhaltebecken, westlich der Hofanlage. Die zunächst schematische Ermittlung der Flächengrößen ergab eine Quadratmeterzahl von ca. 4.160 (Richtwert).
 Dieses Waldstück müsste, im Falle einer Überbauung, mindestens im Verhältnis 1:1 und möglichst in der unmittelbaren Nähe zum betroffenen Naturraum ausgeglichen werden.

Sollte die Waldfläche mit Rückhaltebecken erhalten bleiben, ist aus Sicherheitsgründen zu den baulichen Anlagen im Planungsbereich ein Mindestabstand von 30 m (eine durchschnittliche Baumlänge) zum Wald einzuhalten.

Aus planerischen und/oder bautechnischen Gründen ist dies nicht immer möglich. In diesem Fall sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen, durch herabstürzende Äste bzw. Bäume etc., freigestellt werden. Ggf. kann im Vorfeld auch eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssi-

Prüfung:

Die angesprochene Waldfläche wird nicht in die vorliegende Planung bzw. die parallel zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Bauleitplanung übernommen. Das anzusetzende Kompensationsverhältnis wird im Rahmen eines forst-fachkundlichen Gutachtens bestimmt. Geeignete Kompensationsflächen werden zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingestellt.

Die gesamte Waldfläche wird überplant daher ist eine solche Regelung hier obsolet.

cherungspflicht hergestellt werden.
 Bei Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Ersatzaufforstungen), Fragen der Waldbewertung und der Kompensationswertermittlung sollte das Forstamt Weser-Ems beratend hinzugezogen werden.
 Ansonsten bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Nr. 5, LGLN-Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstr. 19, 30519 Hannover

mit Schreiben vom 11.08.2022

Stellungnahme:

Prüfung:

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder 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 An-

tragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage)

Fläche A

Empfehlung: Luftbildauswertung

Luftbilder:

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung:

Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung:

Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung:

Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung:

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche B

Luftbilder:

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung:

Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung:

Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung:

Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung:

Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

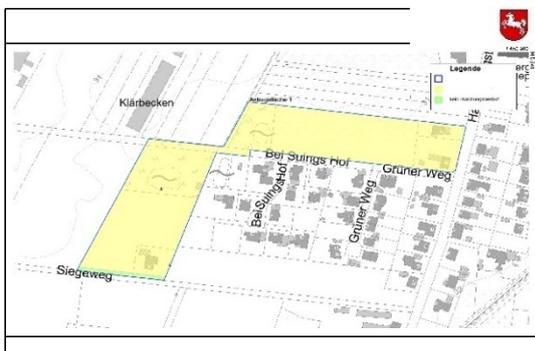
Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,

Eine Luftbildauswertung wurde bereits in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden in die vorliegende Planung eingearbeitet.

Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.



Nr. 6, Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück

mit Schreiben vom 18.08.2022

Stellungnahme:

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:
Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaumentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universal-

Prüfung:

Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen beteiligt.

dienstleistungen nach §78 TKG wird sichergestellt.
Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Nr. 7, Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 1- 5

Stellungnahme:

Prüfung:

Daher erhebe ich aus folgenden Gründen Einwände gegen die Bauleitplanung in der derzeitigen Fassung:

Einwände gegen die Lage der Erschließung

Eine Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 189, Teilbereich B über den Grünen Weg/Suings Hof lehne ich aus folgenden Gründen ab:

1. Das bestehende Regenrückhaltebecken würde in seiner jetzigen Form verändert und ein Teil der geschützten Wallhecke in diesem Bereich entfernt werden.
2. Ein Teil des Baches müsste verrohrt/verlegt/verfüllt werden. Ob bzw. inwieweit dieses Vorgehen mit dem WHG / NWG vereinbar sein soll, bitte ich mir darzulegen, insbesondere auch in Form der Stellungnahme/ wasserrechtlicher Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta. Ich verweise diesbezüglich rein vorsorglich auf mein Auskunftsrecht nach Umweltinformationsgesetz (UIG).
3. Die zusätzliche Lärm- und Fahrzeugbelastung, erst durch Baufahrzeuge (für die Erschließung und die anschließende Bebauung) und dann dauerhaft durch die Anzahl an Wohneinheiten/Bewohnern mit PKW. Aufgrund der aktuellen Lage im Bausektor (Baupreisentwicklung, Kostensteigerungen, Schwierigkeiten bei der

Die Fläche, auf der sich das Regenrückhaltebecken befindet, wird durch die Erweiterung der Straße „Bei Suings Hof“ nur geringfügig überplant, so dass Auswirkungen auf das Becken selber nicht hervorgerufen werden. Die Wallhecke, die für die Anlage der Erschließungsstraße überplant wird, wird in Form einer Wallheckenkompensation ausgeglichen.

Die Erschließung der Teilfläche B über die Straße „Bei Suings Hof“ ist so geplant, dass eine Verrohrung des Gewässers III. Ordnung nicht notwendig ist. Im Rahmen der Ausführungsplanung zum Straßenbau wird der Gewässerschutz berücksichtigt, um keine negativen Auswirkungen auf den vorhandenen Graben hervorgerufen.

Die vorliegende Planung sieht in der Teilfläche B im Mischgebiet den Bau von Wohn- und Geschäftshäusern vor, die voraussichtlich von der Hagen- Ringstraße erschlossen werden. Im hierin festgesetzten Wohngebiet ist nur eine geringfügige Bebauung geplant, so dass durch die Erschließung dieser Fläche kaum zusätzlicher Verkehr zu erwarten ist. In der

Beschaffung von Baustoffen und Materialien sowie, dem schon bestehenden und zukünftig noch steigenden, Fachkräftemangels) ist davon auszugehen, dass sich Bauzeiten deutlich über das übliche Maß hinaus verlängern werden.

Eine Verlegung der Erschließung des Teilbereiches B vom Siegeweg aus würde hier Sicherheit und Lärmreduktion für die bestehende Siedlung Grüner Weg/Bei Suings Hof bringen.

4. Zusätzlicher Durchfahrtsverkehr bedeutet eine zusätzliche Gefährdung der Kinder der Siedlung und der Kinder auf dem Weg zu dem in unmittelbarer Nähe befindlichen Kindergarten St. Nepomuk/Von Aschebergstrasse.
5. Mögliche Straßenschäden durch intensivere Nutzung und Bauverkehr sind nicht auszuschließen. Möglich Reparaturen an den bestehenden Straßen Grüner Weg / Bei Suings Hof sind keinesfalls durch die Anwohner dieser Straßen zu tragen.
6. Für den Teilbereich A fehlt eine Angabe, an welcher bzw. an wie vielen Stellen hier Zufahrten zum Gebiet möglich sind.
7. Das RROP des Landkreises Vechta sieht langfristig Bereiche angrenzend an den Siegeweg als Entwicklungsflächen für Wohnbebauung vor. Laut Faunistischen Bericht zur Bebauungsplan Nr. 189 sind diese Flächen bereits mit untersucht und bewertet worden. Dies lässt den Rückschluss zu, dass hier bereits Konzepte über mögliche künftige Wohnbebauung seitens der Stadt entlang des Weiteren Verlaufes des Siegeweges entwickelt werden. Die Erschließung des südlichen Bereiches müsste zumindest für Teilbereiche entlang des Siegeweges verlaufen. Aus diesem

Teilfläche B sind 11 Einfamilien- und 10 Reihenhaushausgrundstücke geplant. Trotz der hierdurch hervorgerufenen Mehrverkehre handelt es sich bei der vorhandenen Straße sowie der geplanten Erweiterung weiterhin um eine reine Anliegerstraße, mit einer Verkehrsbelastung, die als zumutbar für die angrenzenden Anlieger einzustufen ist.

Es handelt sich um Anliegerverkehr und nicht um Durchfahrtsverkehr, da von der festgesetzten Planstraße kein Anschluss an weitere Straßen geplant ist. Aufgrund der zu erwartenden Erhöhung der Anzahl der Wohngrundstücke und damit der Verkehrsbewegungen durch die vorliegende Planung ist nicht davon auszugehen, dass hierdurch eine gesteigerte Gefährdung der Anlieger und Passanten hervorgerufen wird.

Ein Ausbau der Straßen Grüner Weg und Bei Suings Hof sind derzeit nicht vorgesehen. Aufgrund der geringfügigen Erhöhung der Anzahl der Wohngrundstücke und damit der Verkehrsbewegungen durch die vorliegende Planung ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer deutlich schnelleren Abnutzung der Verkehrsanlagen kommt.

Die Zufahrt der Teilfläche A wird nicht konkret festgesetzt und im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.

Eine Erschließung der Fläche B über den Siegeweg ist nicht vorgesehen.

Grund könnte konsequenter Weise auch das Teilgebiet B aus Bebauungsplan 189 über den Siegeweg erschlossen werden.

Eine Wegeführung des Kraftwagenverkehrs über den Siegeweg/Westmark auf den Bokerner Damm minimiert darüber hinaus eine weitere Belastung der Verkehrssituation vor dem Kindergarten St. Nepomuk/Einmündung Buddenkämpe auf die Rombergstrasse.

Daher fordere ich die Anlage eines Fuß- und Fahrradweges zwischen dem Teilbereich B des Bebauungsplans 189 und Bei Suings Hof statt der Straße und die Straßenführung über den Siegeweg.

Einwände gegen fehlende Schutzbereiche entlang der Wallhecken

Für den Bebauungsplan 140 ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.1 geregelt, dass im Abstand von 5,0 m zu Wallhecken ein absolutes Versiegelungsverbot besteht. Zitat: „in einem Abstandsbereich von 5,0 m zu den geschützten Wallhecken sind Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sowie jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig.“

Im zeichnerischen Bebauungsplan 189 fehlen gleichlautende Passagen bzw. Versiegelungsverbote von ebenfalls 5,0 m zu der gleichen Wallhecke. Ich erwarte hier eine Gleichbehandlung der B-Plan-Gebiete 140 und 189 einerseits für die Grundstückseigentümer und andererseits auch für die von beiden B-Plänen betroffene besonders geschützte Wallhecke bzw. auch als Habitat für die Fledermäuse. Dieser Kommentar findet sich in der Begründung unter Punkt 5.10, sollte jedoch in die graphische Darstellung des B-Plans aufgenommen werden.

Darüber hinaus ist die Wallhecke im südlichen und östlichen Bereich des Teilbereichs B nur mit 3 m angegeben. In östlicher Richtung ist die bestehende Wallhecke auf dem B-Plan 140 bereits 5 m breit und wird jetzt laut B-Plan 189 um weitere 2 m ergänzt, weist somit eine

Der Ausbau des Siegeweges / Westmark zu einer Umleitungsstrecke zur Entlastung der Hagen- Ringstraße ist nicht vorgesehen.

Auf die oben genannten Ausführungen zu den voraussichtlichen Verkehren wird hingewiesen.

Im Bebauungsplan Nr. 189 werden angrenzend an die zu erhaltenden Wallhecken entsprechende Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Diese sind als halbruderale Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art sind hierin unzulässig. In der Planzeichnung des im parallel aufgestellten Bebauungsplanes werden diese als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Darüber hinaus wird – in Anlehnung an die Stellungnahme des Landkreises Vechta – eine Festsetzung ergänzt, die beinhaltet, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig ist.

Die Festsetzung der Wallhecken erfolgte ausschließlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und entsprechend der amtlichen Vermessungsgrundlage in die diese topographisch aufgenommen wurden. Eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Breite von 7 m auf.

Ich bezweifle, dass eine 3 m Wallhecke im südlichen und östlichen Bereich des Teilgebiets B eine ausreichende Breite hat, um den bestehenden Baumbestand zu schützen. Hier fordere ich eine Anpassung der Wallheckenbreite auf mindestens 5 m mit dem entsprechenden Schutzbereich von weiteren 5 m wie in der Begründung für den Bebauungsplan 189 angegeben.

Einwände gegen die angedachten Verdichtungskriterien und die Anzahl möglicher Wohneinheiten

Vorab ist für den Teilbereich B nicht eindeutig geklärt, auf welche Flächen sich die Angaben beziehen, da nur für den westlichen Bereich eine genaue Zuordnung zu Teilbereich B angegeben ist. Der südliche Plan ist durch die Wegeführung eines Fahrrad-/Fußweges abgetrennt und nicht genauer bezeichnet.

Als das Verdichtungskonzept am 19.12.2016 in Kraft trat, war der Bebauungsplan Nr. 140 vom 26.03.2015 gerade einmal 1,75 Jahre rechtskräftig. Zu diesem Zeitpunkt waren pro Grundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die meisten Bauanträge/Genehmigungsplanungen im Gebiet des B-Plans Nr. 140 sind vor dem Verdichtungskonzept beantragt bzw. begonnen worden.

Durch das nachträgliche Verdichtungskonzept würde sich theoretisch die Anzahl der Wohneinheiten (WE) im Baugebiet Nr. 140 erhöhen können (pro 200m² Grundstück eine Wohneinheit). Realistisch wird dies aber frühestens in den nächsten 30 -40 Jahren passieren, da vermutlich niemand sein kürzlich fertiggestelltes Wohneigentum an die neuen Verdichtungsmöglichkeiten anpassen würde. Eine Verdichtung wird hier auf lange Sicht nicht stattfinden (können).

Eine Verdichtung auf 1 WE je 200m² über, die gesamte geplante Fläche des Bebauungsplan 189 würde die dörfliche Struktur des bestehenden Wohngebietes zunichtemachen. Daher fordere ich eine genauere Beplanung mit einer Festlegung der Bereiche zur Erstellung

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die als Wallheckenschutzstreifen zu entwickeln ist, war mit einer Breite von 5 m bereits Bestandteil der Planunterlagen.

Eine nicht überbaubare Fläche sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht löst keine Begrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung aus. Im Zuge des Weiteren Verfahrens erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan eine Unterscheidung zwischen WA1 für den nördlichen und WA2 für den südlichen Teil der Fläche B.

Im Bebauungsplan Nr. 189 wird für das WA1 festgesetzt, dass je 200 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig ist, und je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen. Die absolute Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird demnach auch auf zwei begrenzt, egal wie groß das Grundstück ist. Zusätzlich wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken des WA1 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Eine zu starke Verdichtung wird hierdurch verhindert.

Zur weiteren Einschränkung der Wohnungen wird für das WA2, in dem ausschließlich Hausgruppen, also Reihenhäuser, zulässig sind festgesetzt, dass je Reiheneinheit maximal eine Wohnung zulässig ist.

von Einfamilien-/ Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern und Festlegung einer Grundstücksmindest-größe und Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück analog zum Bebauungsplan 140.

Einwände gegen die Grundflächenzahl (GRZ)

Im B-Plan 189 dürfen bis zu 200 % mehr Grundstücksfläche mit Wohnbebauung versiegelt werden (GRZ I 0,4) als in den direkt angrenzenden Bereichen WA6 (GRZ I 0,2), WA3 (GRZ I 0,3) und WA4 (GRZ I 0,3) aus B-Plan 140.

Im B-Plan 189 dürfen bis zu 200 % mehr Grundfläche mit Wohnbebauung, Nebenanlagen und Pflasterungen versiegelt werden (GRZ II 0,6 laut Umweltbericht, 0,5 laut Begründung – hier ist nicht eindeutig, welcher Faktor gelten soll) als in dem direkt angrenzenden Bereichen WA6 (GRZ II 0,3), WA3 (GRZ II 0,45) und WA4 (GRZ II 0,45) aus B-Plan 140.

Hier fordere ich eine Gleichbehandlung beider B-Plan-Gebiete insbesondere auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Klima- und Wasserproblematik, die Versiegelung der Flächen zu minimieren bzw. auf ein Minimum zu begrenzen.

Die überproportionale Versiegelung im B-Plan 189 steht darüber hinaus in Sachen Regenrückhaltung auch in einem Missverhältnis zum B-Plan 140 für Bei Suings Hof (GRZ 0,3). So ist das geplante Rückhaltebecken im B-Plan 189 Teil B kleiner als im B-Plan 140 für die Fläche Bei Suings Hof, obwohl dort mehr Fläche versiegelt werden soll. Ich fordere hier eine Erläuterung, wie sich die Fläche für das geplante Regenrückhaltebecken errechnet.

Einwände gegen die nicht vorhandene Geschossflächenzahl (GFZ) Bereich B

Ohne die Festsetzung einer GFZ im B-Plan 189 Teilbereich B übersteigt das Maß einer möglichen Bebauung die vorhandenen angrenzenden Gebiete um ein Vielfaches, nämlich um bis zu 267 %. So wäre hier bei einer GRZ von 0,4 und zwei möglichen Vollgeschossen eine GFZ von 0,8 realisierbar. Ich erwarte hier die Festsetzung einer GFZ von max. 0,5.

Die GRZ im WA1 wird zukünftig auf 0,3 reduziert. Im WA2 wird weiterhin eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um die kleinflächigeren Reihenhaushausgrundstücke optimal ausnutzen zu können.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 189 wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl im WA1 durch Anlagen gem. §19 (4) BauNVO maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden darf. Im WA2 ist weiterhin eine Überschreitung um 50% zulässig, um die kleinflächigeren Reihenhaushausgrundstücke optimal ausnutzen zu können.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde zur Ermittlung der notwendigen Rückhaltefläche ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, dass zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt wird.

Im Bebauungsplan Nr. 189 wird die zulässige GFZ für die Flächen des WA1 auf 0,4 begrenzt.

Einwände gegen die zu hohe Geschossflächenzahl (GFZ) für MI1 und MI2

Die Festsetzung einer GFZ von 0,8 im B-Plan 189 Teilbereich A (MI1 und MI2) übersteigt deutlich das Maß der angrenzenden Bebauung im B-Plan 140, im B-Plan 95 (Vorgaben hier: GFZ 0,5 - Traufhöhe max. 4,5 m und Firsthöhe max. 9,0 m) und dem Dorfgebiet B-Plan 44 (Hagen-Ringstraße). Auch hier wäre eine maßvollere Festsetzung der GFZ erforderlich.

Einwände gegen die Festung einer Firsthöhe von ≤ 10,5 m und eine nicht vorhandene Festsetzung von Traufhöhen

Warum ist eine Firsthöhe von ≤ 10,5 m und keine Traufhöhe angegeben (darüber hinaus gibt es innerhalb des Planes unterschiedliche Angaben, so wird in der Legende die Firsthöhe von ≤ 9,5 angegeben)? Das Baugebiet liegt noch weiter im Außenbereich als das Baugebiet 189 und dort gelten weniger Bauvorschriften?

Bebauungsplan	Firsthöhe	Traufhöhe
95	9,0m	4,5m
140	9,5m	4,0-6,5m
189 – Bereich B/A (MI 1)	≤ 10,5 m	-
189 – Bereich A (MI 2)	Ohne Begrenzung	-

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 189 wird angegeben: „Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, wird innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohnbereiche (WA) sowie der Mischgebiete (MI1 und MI 2) die Höhe baulicher Anlagen ergänzend durch die Festsetzung einer Firsthöhe von FH ≤ 10,50 m ergänzt. Dies geschieht ebenfalls in enger Anlehnung an die im Umfeld bereits entwickelten Wohngebiete.“

Für die unmittelbar an den Teilbereich B angrenzenden WA gilt jedoch bereits eine festgesetzte Firsthöhe von ≤ 9,5 m, für das Wohngebiet B-Plan 95 „Grüner Weg“ 9,0 m. Hier fordere ich eine Anpassung des B-Plan 189 an

Im Zuge der weiteren Planungen wird ausschließlich der östliche Teil der Fläche A als Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der direkten Lage an der Straße und der geplanten Nutzung wird hier an der Festsetzung einer GFZ von 0,8 festgehalten. Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird zukünftig als WA1 festgesetzt, so dass auch hier die GFZ auf 0,4 begrenzt wird.

Die festgesetzten Höhen im WA1 werden im Zuge der weiteren Planung angepasst. Die Höhe wurde auf eine Traufhöhe von 3,50 bis 6,50 und einer Firsthöhe von maximal 9,75 m festgesetzt. Im festgesetzten Mischgebiet an der Hagen- Ringstraße erfolgt weiterhin keine Beschränkung der Höhen, um der hier geplanten Nutzungsmischung aus Wohnen, kleinteiligem Gewerbe und Dienstleistung den erforderlichen Spielraum einzuräumen. Im WA2 wird die Gebäudehöhe maximal 10,50 m festgesetzt, damit in den hier geplanten Reihenhäusern auch auf kleiner Grundstücksfläche eine ausreichende Wohnfläche gebaut werden kann.

die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete mit Vorgabe einer Firsthöhe von $\leq 9,5$ m und einer Traufhöhe von 4,5 – 6,5 m.

Es sollte ein Hinweis aufgenommen werden, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn-, Aufenthalts- und Büroräume sowie Außenwohnbereiche (z. B. Dachterrassen und Balkone) zulässig sind.

Darüber hinaus wird für den Teilbereich MI 2 keine Festsetzung der Firsthöhe angegeben mit der Begründung, dem Bauherrn einen größeren Entwicklungsspielraum zu ermöglichen. Dies berücksichtigt jedoch nicht die Eingliederung der Objekte in das umliegende Wohngebiet, das aus Einfamilienhäusern besteht.

Gleiches gilt für die fehlende Eingrenzung einer maximalen Gebäudelänge im B-Plan 189. Hierzu ist in der Begründung das Ziel, den Planern „einen möglichst großen Spielraum einzuräumen“. Eine Gebäudelänge von möglichen 50,00 m (so lt. 5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen) in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem aus Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bestehendem Wohngebiet des B-Plan 140 Höhe Bei Suings Hof und B-Plan 95 Grüner Weg würde das dörfliche Konzept zerstören und wird daher abgelehnt. Eine „nachhaltige Ortsentwicklung (die sich) verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügt“ ist durch eine solche Option der Bebauung nicht gegeben. Hier fordere ich eine Begrenzung auf maximal 30 m Gebäudelänge.

Allgemeine Einwände bzw. Fragestellungen

- Wie ist die Parkplatzsituation vor allem bei den geplanten Grundstücken zum Siegeweg geplant? Hier lässt sich auf dem B-Plan 189 keine Zuwegung zu den einzelnen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nicht gefolgt. Damit bei einem Gebäude mit Satteldach die Möglichkeit bestehen bleibt den Bodenraum als Wohnfläche zu nutzen. Durch die getroffenen gestalterischen Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird eine ortsbildtypische verträgliche Bebauung analog zu den Gebäuden im bestehenden Baugebiet „Bei Suings Hof“ gewährleistet

Im MI1, das direkt angrenzend an die Hagen-Ringstraße festgesetzt wird, soll weiterhin keine Beschränkung der baulichen Höhen erfolgen. Die Festsetzungen für diese Fläche werden analog zum Bebauungsplan Nr. 44 getroffen, in dem die Flächen westlich und östlich der Hagen-Ringstraße als Mischgebiete festgesetzt werden und in dessen Geltungsbereich sich die Fläche heute bereits befindet.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise (o), in der Gebäude bis zu einer Länge von 50,00m zulässig sind, orientiert sich an der Festsetzung des WA4 aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 140.

Die Parkplätze und Zufahrten werden privatrechtlich auf den entsprechenden Grundstücken geregelt. Dies wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sein.

<p>Grundstücken erkennen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine Lärmschutzhinweise gegeben. Ein Lärmschutz Richtung Bokerner Damm ist nicht gegeben bei Straßenführung an dem Brandkanal. - Umweltbericht Seite 47 – Festlegungen zur Kompensation: Wo und wie diese Kompensation aussieht ist nicht ersichtlich. - Laut Faunistischem Gutachten weist der Teich im B-Plan 189 Vorkommen der besonders geschützten Art Kammmolch auf. Hier sollte der Erhalt der Population im Vordergrund stehen und nicht die Umsiedlung, mit dem Ziel den Teich zu verfüllen. Ob bzw. inwieweit dieses Vorgehen mit dem BNatschG vereinbar sein soll, bitte ich mir darzulegen, insbesondere auch in Form der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta. Ich verweise diesbezüglich rein vorsorglich auf mein Auskunftsrecht nach Umweltinformationsgesetz. <p>Ich bitte um Eingangsbestätigung meiner Einwendungen sowie um aktive Beteiligung meinerseits an der Bauleitplanung in Form der Aufstellung, Änderung und Abwägung meiner Einwände bezüglich der Bebauungspläne 140 und 189.</p>	<p>Ein Lärmschutz in Richtung Bokerner Damm ist nicht notwendig, da vom Bokener Damm keine Verkehrslärmbelastung auf das Plangebiet einwirkt.</p> <p>Die erforderlichen Kompensationsflächen werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.</p> <p>Der Gartenteich, für den ein Vorkommen des Kammmolchs nachgewiesen wurde, befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes (vgl. dazu Faunistisches Gutachten: Baugebiet „Hagen“ Stadt Vechta).</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 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Dorfstraße 19, 30519 Hannover, mit Schreiben vom 20.04.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführun-</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird zur Kenntnis genommen.</p>

gen 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 gern. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden

kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Für die Planflächen liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlagen):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Eine Luftbildauswertung wurde bereits in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden in die vorliegende Planung eingearbeitet.

Luftbilddauswertung: Es wurden keine Luftbilddauswertungen durchgeföhrt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeföhrt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbilddauswertung: Nach durchgeföhrtter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeföhrt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

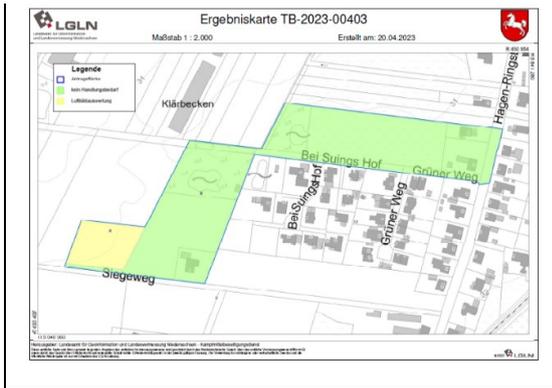
Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

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

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 110.6.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Das Ergebnis der Luftbilddauswertung wird zur Kenntnis genommen.



Nr. 2 EWE Netz GmbH, Cloppener Straße 302, 26133 Oldenburg
mit Schreiben vom 26.04.2023

Stellungnahme:

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

Prüfung:

Die EWE Netz wird rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt.

Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Nr. 3 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Getrudestraße 22, 26121 Oldenburg

Mit Schreiben vom 24.04.2023

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Meine Prüfung hat ergeben, dass Wald im Sinne des § 2 NWaldLG betroffen ist. Im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben sollten Waldungen grundsätzlich erhalten bleiben. Ist dies nicht möglich, soll mindestens im Verhältnis 1:1 und möglichst in der unmittelbaren Nähe zum betroffenen Naturraum ausgeglichen werden. Der exakte Ausgleichsfaktor ist hierbei im Einzelfall zu ermitteln.</p> <p>Ich empfehle einen Sicherheitsabstand zwischen dem Wald und den jeweiligen Planungsobjekten einzuhalten, da herabstürzende Äste bzw. Bäume Schäden verursachen könnten. Dieser Abstand sollte mindestens 30 Meter (eine durchschnittliche Baumlänge) betragen. Ist dies aus planerischen und / oder bautechnischen Gründen nicht möglich, sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen freigestellt werden.</p> <p>Im Vorfeld ist m.E. auf eine einvernehmliche Regelung, zwischen den Beteiligten, zur Verkehrssicherungspflicht hinzuwirken. Bei Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Waldbewertungen und Ersatzaufforstung) kann das Forstamt Weser-Ems beratend hinzugezogen werden. Ansonsten bestehen aus meiner Sicht keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Der Waldersatz wird hergestellt.</p> <p>Die gesamte Waldfläche wird überplant daher ist eine solche Regelung hier obsolet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. 4 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 51 01 53, 30631 Hannover

Mit Schreiben vom 12.05.2023

Stellungnahme:

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

Bergbau: West

Durch das Plangebiet verläuft eine Erdölleitung. Betreiber dieser Erdölleitung ist die Exxonmobil Production Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 238, 30179 Hannover. Für diese Erdölleitung gelten Schutzstreifen, die nicht bebaut werden dürfen. Wir bitten Sie, den vorgenannten Betreiber der Erdölleitung an Ihrem Verfahren zu beteiligen, der Ihnen einen Übersichtsplan mit den eingezeichneten Schutzstreifen übersenden wird.

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 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
Welpen-Hemmelte / DN 168,0x7,3 mm	MEEG Mobil Erdgas-Erdöl GmbH

Prüfung:

Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erdölleitung wurde bereits in die 103. Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erdölleitung wurde bereits in die 103. Flächennutzungsplanänderung übernommen. Im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 189 werden die entsprechenden Schutzstreifen berücksichtigt.

Leitungstyp	Leitungsstatus
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 NI BIS® 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.

Nr. 5 Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta, mit Schreiben vom 17.05.2023

Stellungnahme:

Prüfung:

Zum Änderungsentwurf nehme ich wie

Die Stellungnahme vom Landkreis Vechta

<p>folgt Stellung. Um Wiederholungen zu vermeiden verweise ich auf meine Stellungnahme vom 31.08.2022.</p> <p><u>Städtebau</u> Die städtebauliche Zielsetzung einer Sonderbaufläche „Wohnen und Pferdehaltung“ ist darzulegen und die städtebauliche Erforderlichkeit zu begründen.</p> <p><u>Umweltschützende Belange</u> Das nun beigefügte forstfachkundliche Gutachten wird zur Kenntnis genommen. Eine Waldersatzfläche ist nachzuweisen.</p> <p>Die Maßnahmen zum Schutz der Vögel und Fledermäuse sind verbindlich im parallel aufgestellten Bebauungsplan zu regeln. Der Änderungsbereich wurde um einen Bereich des Flurstückes 328 erweitert. Die Faunistische Kartierung sowie der Artenschutzbeitrag beziehen diesen Bereich nicht mit ein. Hinsichtlich dieser Erweiterung ist gutachterlich zu klären, ob die Fläche im Rahmen der durchgeführten faunistischen Kartierungen untersucht worden ist. Ich weise in diesem Zusammenhang vorsorglich darauf hin, dass es gegebenenfalls zu Nachforderungen ergänzender Kartierungen kommen kann.</p> <p>In die Bilanzierung des Bestandes wird die planungsrechtlich freigeräumte Waldfläche mit einer Gesamtgröße von 2.955 m² eingestellt. Das forstfachkundliche Gutachten geht jedoch von einer Gesamtgröße der Waldfläche von ca. 3.500 m² aus. Die Flächenansätze sind zu korrigieren.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine geeignete Waldersatzfläche wird im Umweltbericht zur 103. FNP-Änderung benannt. Im Zuge der parallel stattfindenden verbindlichen Bauleitplanung wird der genaue Flächenumfang auf Grundlage konkreter Festsetzungen abschließend ermittelt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die Ausführung ist korrekt: Das im Gutachten dargestellte Untersuchungsgebiet stellt nicht den gesamten Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung dar. Dieser wurde an der westlichen Grenze der Teilfläche B, nördlich des Siegeweges um ca. 1.500 m² erweitert (vgl. dazu Plan 1).</p> <p>Aufgrund der vorliegenden Biotoptypen und Nutzungsstrukturen (Ackerfläche) sind jedoch innerhalb der Erweiterungsfläche keine weiteren Arten bzw. neuen faunistischen Erkenntnisse zu erwarten, als im Gutachten beschrieben werden. Das Gutachten wurde daher nicht an die Geltungsbereichserweiterung angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die Bestandstabelle im Umweltbericht zur 103. FNP-Änderung wird dahingehend angepasst.</p>
--	--

Beschluss:

„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 die 103. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet bei Suings Hof“ mit der Begründung und dem Umweltbericht beschlossen.“

Anlagen

103 FNP - 1 Planzeichnung

103 FNP - 2 Begründung

103 FNP - 3 Umweltbericht