

Protokoll



Gremium	Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen
Sitzung am	Mittwoch, den 31.05.2023
Sitzungsort, Raum	Burgstraße 6, 49377 Vechta Ratssaal im Rathaus
Sitzungsbeginn	18:00 Uhr
Sitzungsende	22:11 Uhr

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den nachfolgenden Beschlüssen.

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Ausschussvorsitzender: gez. Büssing

Bürgermeister: gez. Kater

Protokollführerin: gez. Averdam

Teilnehmerverzeichnis

Name, Vorname	Funktion Bemerkung
---------------	-----------------------

Stimmberechtigte Mitglieder:

Büssing, Boris	Vorsitzender
Averdam, Heinrich	
Bartz, Alexander	
Bröker, Jana	
Dödttmann, Josef	
Frilling, Thomas	
Frye, Jens	
Hölzen, Frank	Ohne TOP 10
Lammerding, Frank, Dr.	
Moormann, Michael	Ohne TOP 11
Ramnitz, Sebastian	
Schmedes, Florian	Ab TOP 5
Schwarting, Bernhard	
Thomann, Tobias	Ohne TOP 10
Wehry, Felix	

Von der Verwaltung:

Kater, Kristian	Bürgermeister
Scharf, Christel	FBL III
Heuser, Wolfgang	FDL 61
Werring, Jürgen	FDL 66
Averdam, Renate	Protokollführerin

Gäste:

Frau Abel	NWP
Frau Große Austing	D & M
Frau Dr. Schneider	P3
Frau Schilling	Büro Frilling + Rolfs GmbH
Herr Rolfs	Büro Frilling + Rolfs GmbH
Herr Chowanitz	Presse

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung,
Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit,
Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge
2. Mitteilungen des Bürgermeisters
3. 97. Flächennutzungsplanänderung „Oldenburger Straße/ Stoppelmarkt/ Visbeker Damm“
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss
61/021/2023
4. Bebauungsplan Nr. 174 „Oldenburger Straße / Stoppelmarkt / Visbeker Damm“;
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
61/022/2023
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnprojekt am Schützenplatz“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
61/023/2023
6. 107. Änderung des Flächennutzungsplanes „Darstellung von zusätzlichen Sonderbauflächen für Windenergie – Teilbereich Holtrup“ gemäß § 249 Abs. 1 BauGB;

Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
61/019/2023
7. 100. Änderung des Flächennutzungsplanes „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)“
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
61/027/2023
8. Bebauungsplan Nr. 59L „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
61/026/2023

9. 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
61/025/2023
10. Ausbau der Erschließungsstraßen im Bereich des B-Planes Nr. 189 „Wohngebiet Bei Suings Hof“ -Privaterschließung-
Festlegung der Ausbauart
66/014/2023
11. 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
61/024/2023
12. Einwohnerfragestunde
13. Ausbau der Erschließungsstraßen im Bereich des B-Planes Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“
Festlegung der Ausbauart
66/015/2023
14. Vergabekriterien/Rahmenbedingungen für die Nachfolgenutzung am Altstandort der feuerwehrtechnischen Zentrale und der Einsatzleitstelle an der Oldenburger Straße (Antrag der CDU Fraktion vom 06.09.2022 zur Nachnutzung der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ)/ Einsatzleitstelle (ELS) und Antrag der Fraktion „Wir für Vechta“ vom 26.09.2022 zur Erstellung einer Eignungs- und Machbarkeitsstudie für eine kulturelle Nachnutzung der FTZ)
61/018/2023
15. Vorstellung vorläufiges Straßen- und Kanal-Bauprogramm 2024
66/013/2023
16. Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vom 22.02.2023 nach § 56 NKomVG i.V.m. § 10 der Geschäftsordnung;
Lebenswerte Städte und Gemeinden durch angepasste Geschwindigkeit
17. Antrag der CDU-Fraktion vom 26.03.2023 nach § 56 NKomVG i.V.m. § 10 der Geschäftsordnung;
Verdoppelung der Fördersumme von Balkon Solaranlagen

Öffentlicher Teil

TOP 1

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

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

Mit Einladung vom 17.05.2023 ist ordnungsgemäß geladen worden. Entschuldigt fehlen die Ausschussmitglieder Frau Wilking, dafür ist Herr Averdarm anwesend, Herr Schaffhausen, dafür ist Herr Ramnitz anwesend und Frau Agfirat. Herr Büssing stellt alsdann die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Der Ausschussvorsitzende Büssing weist darauf hin, dass ein Dringlichkeitsantrag zur Änderung der Tagesordnung von Herrn Schwarting vorliegt. Herr Schwarting beantragt, dass zum Thema „Kennzeichnung verschiedener Straßen mit einem kleinen Fahrrademblem“ eine Diskussion und Aussprache erfolgen soll. Der Ausschussvorsitzende lässt über diesen Dringlichkeitsantrag abstimmen.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	5
	Nein-Stimmen:	9

Damit ist der Antrag abgelehnt.

TOP 2

Mitteilungen des Bürgermeisters

Bürgermeister Kater teilt folgendes mit:

Thema 1: Aufbringen von Rad-Piktogramm Spuren auf verschiedenen Straßen

BGM Kater weist darauf hin, dass auf verschiedenen Straßen in Vechta Radpiktogramme an den Fahrbahnrandern markiert wurden. Dieses diene dazu, dass die Akzeptanz durch die Autofahrer gegenüber den Radfahrern erhöht werden soll. Es liegt hier keine Anordnung einer Fahrradstraße vor, denn es soll lediglich als Hinweis anzusehen sein. Es sind bislang einzelne Straßen ausgesucht worden, aber es sollen weitere Straßen folgen.

Thema 2: Markierung/Beschilderung der Fahrradstraßen „Kreuzweg“ und „Philosophenweg“

BGM Kater weist darauf hin, dass an der Straße Kreuzweg in der 23. Kalenderwoche die Markierung als Fahrradstraße erfolgt und die Beschilderungen aufgestellt werden.

Die Markierung und Beschilderung der Fahrradstraße „Philosophenweg“ wird nach den Sommerferien

erfolgen. Eine Absprache mit der Martin-Luther-Schule ist vorgesehen.

Thema 3: Möblierung in der Innenstadt

BGM Kater verweist auf die Möblierung in der Vechtaer Innenstadt. Diese ist nicht einheitlich und wirkt nicht überall harmonisch. Im Laufe der Zeit wurden immer wieder neue Stadtmöbel aus unterschiedlichen Serien angeschafft. Um hier perspektivisch ein einheitliches Bild zu schaffen, wurde, mit Mitteln des Sofortprogramms „Perspektive Innenstadt“, durch ein externes Fachbüro ein Konzept erarbeitet, wie die Möblierung der Vechtaer Innenstadt in Zukunft einheitlich und harmonisch aussehen kann. Die vorhandenen bzw. aktuell neu angeschafften Elemente, wie die mobilen Bänke, die mobilen Pflanzkübel und die Moin-Gärten, wurden dabei berücksichtigt. Aktuell wird das Konzept intern ausgewertet und soll in der kommenden Ausschusssitzung beraten werden.

In Angelegenheit des Rates

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

TOP 3

97. Flächennutzungsplanänderung „Oldenburger Straße/ Stoppelmarkt/ Visbeker Damm“ Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

Frau Abel vom Büro NWP stellt die Planung insgesamt vor und erläutert die Festsetzungen und Ziele der o.g. Bauleitplanung. Es sollen Erweiterungsflächen für die gewerbliche Nutzung geschaffen werden und die Einzelhandelsnutzung bzw. Wohn- und Mischnutzung im Bestand gesichert werden. Frau Abel stellt die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägungsvorschläge im Detail vor.

Im Anschluss wurde über Festsetzungen einzelner Bäume, über Gründe für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bereiches, fehlende Festsetzungen zum Ausschluss von Steinbeeten und Versickerungen auf einzelnen Grundstücken diskutiert. Laut Frau Scharf und Frau Abel handelt es sich hier um überwiegend Gewerbeflächen. Hier sind aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung Steinbeete und weiteres anders zu bewerten als in privaten Gärten. Die Festlegung einzelner Bäume erfolgt nach fachlicher Abwägungsentscheidung der Stadt.

Weiterhin ist über die Aktualität des vorhandenen Einzelhandelskonzeptes diskutiert worden. Grundsätzlich soll ein Einzelhandelskonzept nach ca. 7 Jahren überarbeitet werden, aber es gibt keine ausdrückliche Pflicht. Das vorhandene Konzept ist aus dem Jahre 2014. Es wird zunächst noch 2 - 3 Jahre abgewartet, wie sich die aktuelle Lage im Einzelhandel entwickelt und dann könne es ggf. überarbeitet werden. Eine gesetzliche Pflicht dazu besteht aber nicht.

Beschlussempfehlung:

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

Bereich des vorgesehenen Gewerbegebietes (GE) wird der zulässige Immissionswert in Höhe von 15 % der Jahresstunden überwiegend unterschritten. Lediglich am nordwestlichen Rand des Planungsbereiches wird dieser Wert überschritten. Dieses Areal befindet sich jedoch außerhalb der Baugrenze und ist für die Einrichtung einer Bushaltestelle vorgesehen, sodass sich Personen dort nur vorübergehend aufhalten. Somit ist die Überschreitung des Immissionswertes vertretbar.

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

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

Im Bereich des südlichen Mischgebietes

<p>Des Weiteren beabsichtigt die Familie ■ auf ihren 0,8 ha eine Eigenvermarktung der Gewerbe/Wohnfläche durchzuführen. Aus diesem Grund wäre das Einbeziehen dieses Eigentümers in die weiteren Planungen der Stadt Vechta unbedingt ratsam und für beide Parteien ein Mehrwert.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung und verbleibe</p>	<p>(MI) und des Sondergebietes (SO) wurden Immissionswerte in Höhe von 4,1 bis 7,0 % der Jahresstunden prognostiziert. Folglich wird der Richtwert deutlich unterschritten.</p> <p>Die bestehende Tierhaltung auf dem Betrieb des Einwenders wird durch die vorliegende Bauleitplanung somit nicht eingeschränkt.</p> <p>Die Stadt wird den Eigentümer in die Planung mit einbeziehen. Wohngrundstücke sind an dem Standort jedoch nicht vorgesehen, da hier Erweiterungsflächen für eine gewerbliche Entwicklung entstehen sollen. Die Stadt wird zu dem Eigentümer Kontakt aufnehmen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Nr. 2 Bürgerstellungnahme 1 mit Schreiben vom 23.03.2021	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Wir möchten gerne als direkter Eigentümer sowohl zur 97. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174 unsere Stellungnahme mitteilen.</p> <p>Unsere Familie wohnt seit mehreren Generationen hier und fürchtet durch die vorliegenden Planungen, um den Verlust des typisch geprägten Landschaftsbildes und den Verlust von Pflanzen, Bäumen, Tieren und deren Lebensräumen.</p> <p>Gut sichtbar sind das dörfliche Landschaftsbild und der vielfältig, naturnahe Charakter dieses Bereiches in der von Ihnen beauftragten Biotopkartierung der Firma NWP:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Siedlungsraum ist beidseitig der Oldenburger Straße bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Stadt gibt aufgrund der gewerblichen Vorbelastung der Erweiterung des Gewerbegebietes den Vorrang vor den Belangen des Landschaftsbildes. Im Vergleich zum Vorentwurf wird jedoch von der Überplanung der Waldfläche in südwestlichen Plangebiet abgesehen. Zudem werden mehr Einzelgehölze erhalten als bisher im Vorentwurf vorgesehen.</p>



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

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

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

Aufgrund der Vorprägung ist dieser Standort für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Im Zuge der 97. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung. So werden zur Sicherung der benachbarten Schutzansprüchen Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm getroffen und die Auswirkungen durch Geruchsimmissionen geprüft und abgewogen. Die Planung ermöglicht zudem die planerische Absicherung einer Bushaltestelle.

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

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

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

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

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

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

1) Aus den oben beschriebenen Gründen sollte ein Mindestmaß an Grünflächen im Plangebiet gesichert werden. Aus unserer Sicht macht es am meisten Sinn diese Flächen an bestehenden Strukturen zu orientieren. Zusätzlich können dadurch Nutzungen verträglich voneinander getrennt und ein na-

Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung, als auch auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen wird.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Dem Erhalt eines Mindestmaßes an Grünflächen wird mit dem Erhalt der Waldflächen im Südwesten, der Baumreihe an der nordöstlichen Plangebietsgrenze sowie der markanten Einzelbäume innerhalb der Grundstücke an der Straße

türlicher Sicht- und Schallschutz hergestellt werden. Außerdem würden linienhafte Strukturen und ökologische Trittsteine die Biotopvernetzung zumindest in geringem Maße erhalten. Das könnte zum Beispiel so aussehen:



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

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

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

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

„Stoppelmarkt“ nachgekommen.

Von einer kompletten randlichen Eingrünung des Mischgebietes wird abgesehen, um eine optimale Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Es wird jedoch der südlich vorhandene Gehölzstreifen erhalten und nach Westen verlängert.

Die Anregung wird berücksichtigt.

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

Die Regelung der Gebäudehöhen erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung. Durch entsprechende Abstufungen, Einhaltung von Abständen und der Erhalt von Gehölzen wird die Verträglichkeit zwischen dem Mischgebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet gesichert.

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

Nr. 3 Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 26.03.2021

<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>97. Änderung des Flächennutzungsplanes Zum Änderungsentwurf nehme ich wie folgt Stellung.</p> <p><u>Raumordnung</u> Die raumordnerische Verträglichkeit der Bauleitplanung ist von der Tragfähigkeit der Verträglichkeitsanalyse abhängig. Da diese aus dem Jahr 2018 stammt, sollte sie hinsichtlich ihrer Annahmen aktualisiert werden.</p>	<p>Die Hinweise zur Verträglichkeitsanalyse werden zur Kenntnis genommen. Da von einer Erweiterung des Vorhabens an diesem Standort abgesehen wird, erfolgt die Festsetzung des Sondergebietes mit den bestehenden Verkaufsflächen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung ist damit entbehrlich.</p>

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

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

Umweltschützende Belange

Mit der vorliegenden Planung wird eine rechtliche Waldfläche überplant. Bevor Waldflächen überplant werden können, muss der Nachweis darüber erbracht werden, dass eine zwingende Notwendigkeit besteht, diese Waldflächen in Anspruch zu nehmen und dass keine anderen, nicht geschützten Bereiche bauleitplanerisch zur Verfügung stehen. Wird daran festgehalten ist Waldersatz zu leisten. Die Waldumwandlung ist in diesem Änderungsverfahren zu beschreiben. Hierbei gelten die in Niedersachsen anzuwendenden Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 05.11,2016). Gemäß des Runderlasses ist ein forstfachkundliches Gutachten der Begründung beizufügen. Die Ermittlung der Kompensationshöhen des Waldersatzes und die Beurteilung der Wertigkeiten der Waldfunktionen obliegt einer fachkundigen Person gem. § 15 Abs. 3 Satz 2 NWaldLG. Entsprechende Waldersatzflächen sind nachzuweisen.

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

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

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

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

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

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

zu behandeln.

Der Begründung ist eine Eingriffsbilanzierung beizufügen. Ein Verweis auf die Abarbeitung der Eingriffsregelung in dem parallel aufgestellten B-Plan Nr. 174 reicht nicht aus. Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche und die Waldersatzfläche sind rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss 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.

Wasserwirtschaft

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

Planentwurf

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

Blatt 1: Legende:

Darstellung des Geltungsbereiches mit Hinweis auf B-Plan Nr. 49L

Artenschutzprüfung zeigt. Der Untersuchungsraum ist somit als ausreichend anzusehen.

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

Die Hinweise zur Eingriffsbilanzierung werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes lässt sich die mit der Darstellung gemischter Bauflächen, gewerblicher Bauflächen Sonderbauflächen und Flächen für Wald gegenüber der bisherigen Darstellung als Dorfgebiet sowie Grünfläche nur überschlägig quantifizieren. Die detaillierten Ausführungen zur Eingriffsbilanzierung auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 174 werden in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die schadlose Oberflächenentwässerung wurde seitens der Stadtentwässerung geprüft. Eine alleinige Versickerung des Niederschlagswassers im technischen Maßstab auf den Grundstücken ist nicht möglich. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauungs- und Eigentumsstruktur ist die Schaffung einer zentralen Rückhaltung nicht möglich. Das Niederschlagswasser muss daher über grundstücksbezogene, dezentrale Rückhaltungen gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Die Hinweise zu den Planunterlagen werden beachtet; die Unterlagen werden korrigiert.

Blatt 2: Legende: Darstellung des Geltungsbereiches mit Hinweis auf B-Plan Nr. 64 - 1.Änderung Blatt 3: Legende: Darstellung des Geltungsbereiches mit Hinweis auf B-Plan Nr. 64 - 1.Änderung	
--	--

Nr. 4 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn mit Schreiben vom 15.02.2021

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>97. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße/Stoppelmarkt/Visbeker Damm“</p> <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Hinweis: Die L881 gehört zum Militärstraßengrundnetz, Solange am Baukörper und der Tragfähigkeit der L881 keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem Vorhaben zugestimmt.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K- 11-202-21 -FNP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge dieser Bauleitplanung sind keine Änderungen am Straßenbaukörper vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

Nr. 5 Nds. Forstamt Ankum mit E-Mail vom 15.02.2021

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Sofern Waldflächen nicht unmittelbar überplant werden und ein ausreichender Waldabstand zur Bebauung (1 Baumlänge) berücksichtigt werden, bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Das Sondergebiet wird reduziert, sodass die im Plangebiet gelegenen Waldflächen erhalten bleiben können. Da die Waldfunktion wenig ausgeprägt ist, sind die Baumhöhen an diesem Standort geringer als üblich. Daher ist ein größerer Abstand der Bauflächen zum Wald nicht zwingend erforderlich. Im Mischgebiet ist der Eigentümer zudem mit dem Eigentümer des Waldes identisch. Zum Sondergebiet ist aufgrund der Bestandsbebauung ein größerer Abstand nicht möglich. Zum Gewerbegebiet werden die überbaubaren Flächen aus Gründen der Vorsorge auf ca. 10 m zurückgenommen, da an den</p>

	angrenzenden Waldrändern die höchsten Qualitäten vorhanden sind. Damit wird hier eine Baumlänge knapp eingehalten.
--	--

Nr. 6 ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit E-Mail vom 15.02.2021	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Bauanfrage eingestellt. Der Status Ihrer Anfrage hat sich geändert. Betroffenheit: Nicht betroffen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 7 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg mit Schreiben vom 16.02.2021	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p>Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird.</p> <p>Grenzabstände sind gem. Niedersächsischer Bauordnung einzuhalten.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärminintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird kein planfestgestelltes Gelände überplant.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Der Schienenverkehr wurde im Lärmschutzgutachten berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine an die Bahnlinie heranrückende Wohnbebauung ist im Plangebiet nicht vorgesehen.</p> <p>Im Mischgebiet sind Wohngebäude zwar allgemein zulässig, die Mischgebiete liegen jedoch in ausreichender Entfernung zur Bahnlinie.</p>

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

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

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

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Informationslogistik,
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe,
Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509
zrwd@deutschebahn.com

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

Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.

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

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

Nr. 8 Ericsson Services GmbH mit E-Mail vom 16.02.2021

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

Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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.

Nr. 9 Avacon Netz GmbH / DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG, Jacobistraße 3, 31157 Sarstedt mit Schreiben vom 16.02.2021

Stellungnahme:

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

Achtung:

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

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr. 10 EWE Netz GmbH, Emsteker Straße 60, 49661 Cloppenburg mit Schreiben vom 17.02.2021

Stellungnahme:

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

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

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

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min.

Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

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

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

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

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

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

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

Nr. 11 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover mit Schreiben vom 18.02.2021

Stellungnahme:

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch

Prüfung:

Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen.

(BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

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

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

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

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

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

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

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Es wird eine Luftbildauswertung beantragt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

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

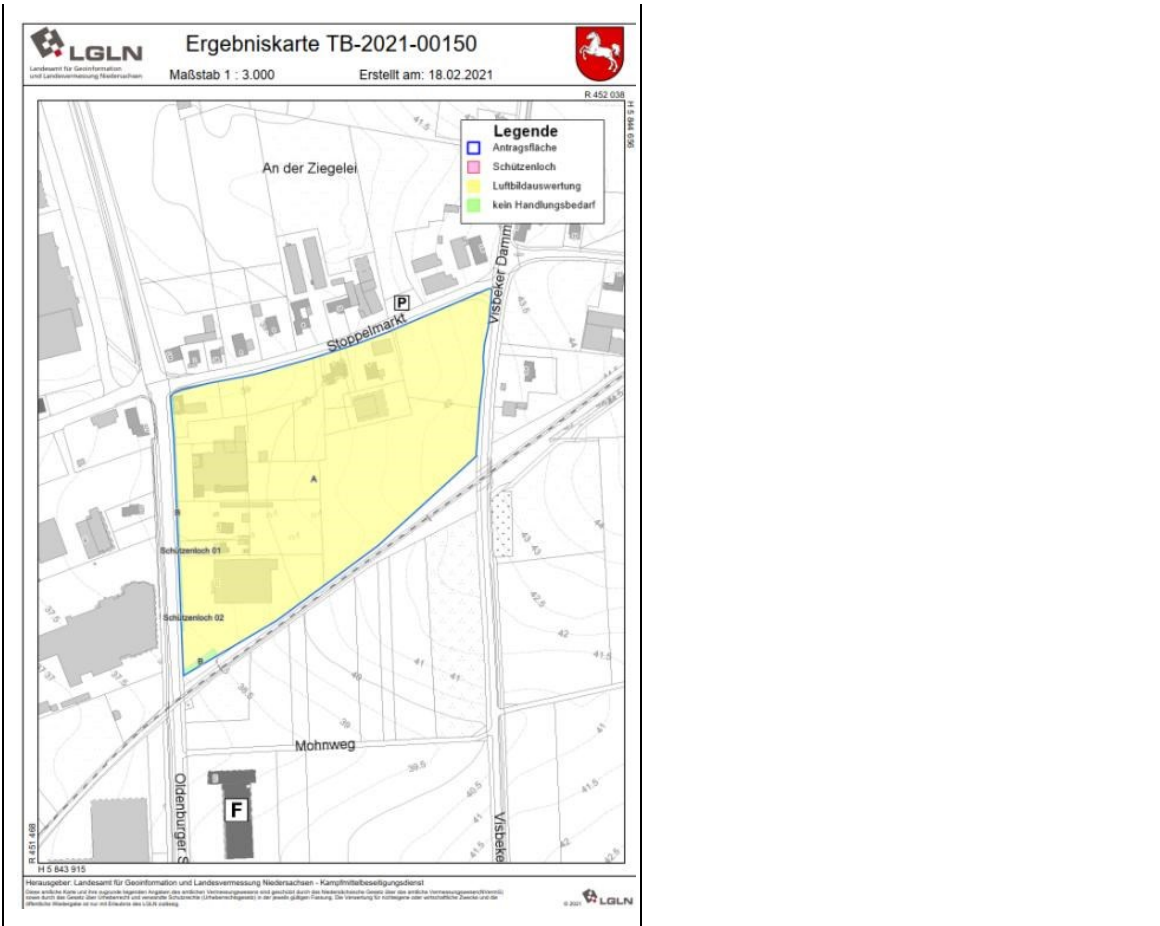
In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit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

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

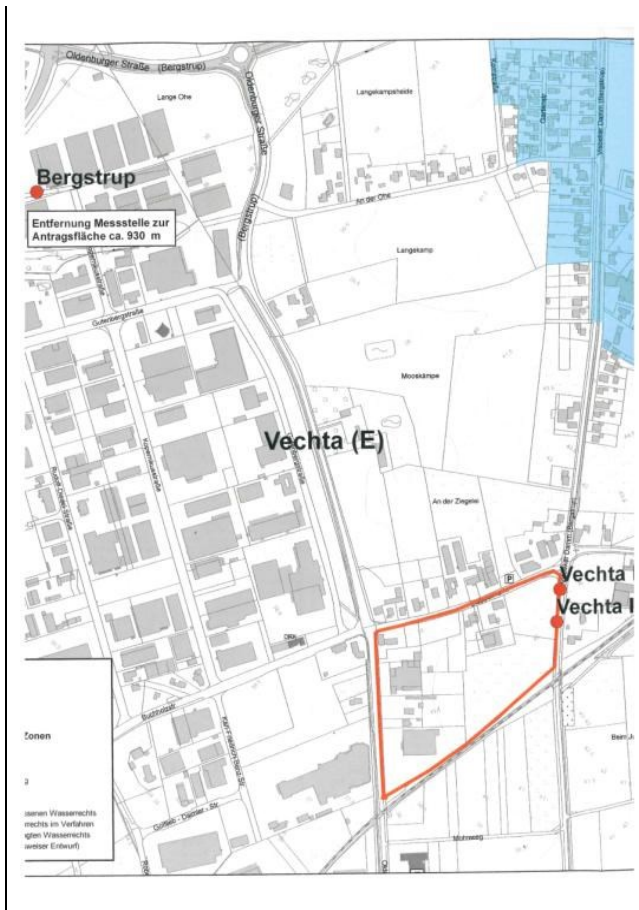
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird beachtet.



Nr. 12 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Drüdingstraße 25, 49661 Cloppenburg mit Schreiben vom 02.03.2021

Stellungnahme:	Prüfung:
<p>Die Unterlagen zum o. a. Antrag habe ich geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange weise ich darauf hin, dass sich außerhalb und im Bereich des Vorhabens zahlreiche Landesmessstellen befinden, die vom NLWKN betrieben werden (s. Übersichtskarte). Diese Messstellen dienen der Gewässerüberwachung und sind von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstellen dürfen auch in ihrer Funktionalität durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Frau Karfusehr, Tel. 04471/886-128, gerne zur Verfügung.</p> <p>Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, geht der NLWKN von einer Beteiligung als Gewässerkundli-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.</p>



Nr. 13 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Theodor-Tantzen-Platz 8, 26122 Oldenburg mit Schreiben vom 02.03.2021

Stellungnahme:

Es wird angeregt, im Plangebiet auf die Festsetzung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 zu verzichten. Die Bestandsituation mit u.a. Betriebsleiterwohnungen und unterschiedlich schalltechnisch betroffenen Gebäudefassaden in einem kleinräumigen, mit unterschiedlichen baulichen Nutzungen vorgesehene Plangebiet kann in nachfolgenden Zulassungsverfahren abschließend geregelt werden. Eine Konfliktbewältigung auf der Ebene ist hier nicht zweckmäßig. Es wird zudem angeregt, die bisherigen schalltechnischen Ermittlungen in der Begründung zu erwähnen und den Verzicht einer Kontingentierung zu begründen.

Prüfung:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Stadt bleibt bei der Kontingentierung in der verbindlichen Bauleitplanung, um die benachbarten Schutzansprüche vorhabenunabhängig sicherzustellen. Das Lärmschutzgutachten wurde zwar aufgrund der geänderten Flächenausweisung überarbeitet, es verbleibt jedoch bei der Vorgehensweise einer flächenbezogenen Kontingentierung und Richtungssektoren.

Nr. 14 Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Straße 6-8, 49084 Osnabrück mit Schreiben vom 09.03.2021

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt

Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
--	--

Nr. 15 Landesjägerschaft Niedersachsen e.V., Jägerschaft des Landkreises Vechta e.V., Bahler Straße 47, 49413 Dinklage mit Schreiben vom 20.03.2021	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Herzlichen Dank für die Zuleitung der Information.</p> <p>Zum oben genannten Projekt nehme ich als Obfrau für Naturschutz der Jägerschaft des Landkreises Vechta e.V. wie folgt Stellung:</p> <p>Nach Sichtung der bereitgestellten Unterlagen, hat die Jägerschaft des Landkreises Vechta grundsätzlich zur 97. Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplan Nr. 174 Oldenburger Straße/Stoppelmarkt/Visbeker Damm keine Einwände, wenn die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen, wie in den Unterlagen dargelegt, beachtet, umgesetzt und überprüft werden.</p> <p>Zwingend eingefordert wird, dass der Waldbestand, der in Baufläche umgewandelt wird durch eine Ersatzaufforstung in mindestens gleichem Flächenumfang zeitnah in dem berechneten Umfang von mindestens 2,915 m² erfolgt. Ebenso wurde ist der Erhalt wertgebender Bäume zugesichert.</p> <p>Ergänzend bitten wir darum uns, sobald eine Kon-</p>	<p>Das Sondergebiet wird reduziert, sodass die im Plangebiet gelegenen Waldflächen erhalten bleiben können. Eine Ersatzaufforstung ist dann nicht mehr erforderlich. Der Großteil der wertgebenden Bäume wird erhalten.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Kompen-</p>

kretisierung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen und der Umsetzung des Kompensationsvolumens vorliegen, zu informieren.

sation wird im weiteren Verfahrensverlauf geregelt und liegt spätestens zum Feststellungsbeschluss vor.

Nr. 16 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Moslestraße 6, 26122 Oldenburg mit Schreiben vom 26.03.2021

Stellungnahme:

Prüfung:

Das Plangebiet umfasst ein Areal zwischen der Oldenburger Straße, der Straße „Stoppelmarkt“, dem Visbeker Damm und der Bahnlinie- Delmenhorst - Hesepe. Dort sind als gewerbliche Nutzungen ein Gartencenter, ein Autohandel und eine Bauwerkstatt vorhanden. Die Stadt Vechta möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der dort ansässigen Betriebe schaffen. Das Gartencenter strebt an, seine Verkaufsfläche von heute ca. 3.200 m² um bis zu ca. 1.600 m² auf dann ca. 4.800 m² zu erhöhen.

Wir nehmen zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung:

Planerische Grundlagen

Im Hinblick auf seine raumordnerische Verträglichkeit sind bei dem Vorhaben die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP) zu beachten.

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

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

Zum Verträglichkeitsgutachten

Ein Verträglichkeitsgutachten ist nur dann als Grundlage für nachfolgende Planungen geeignet, wenn die zugrundeliegenden Daten- und sonstigen

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Verträglichkeitsanalyse werden zur Kenntnis genommen.

Von einer Erweiterung des Sondergebiete-

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

Wir halten das vorliegende Verträglichkeitsgutachten aus folgenden Gründen für derzeit nicht geeignet, die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung des Gartencenters nachzuweisen.

- Die sozioökonomischen Rahmendaten (z. B. Bevölkerungsentwicklung und Kaufkraftkennziffern) sind wichtige Grundlagen für die vom Gutachter durchgeführten Analysen und Prognosen. Die im Verträglichkeitsgutachten verwendeten Werte und Daten sind drei Jahre alt. Sie sind somit nicht mehr aktuell und deshalb zu aktualisieren.
- Laut einer aktuellen Studie des IFH Köln und des Industrieverbands Garten (IVG) erlebte der „deutsche Gartenmarkt“ 2020 im Zuge der Corona-Pandemie ein Umsatzplus von 10,2 Prozent. Das Verträglichkeitsgutachten sollte um Aussagen über die Auswirkungen dieses Trends auf das Planvorhaben ergänzt werden (vgl. <https://www.ifhkoeln.de/onlinehandelist-qewinner-im-qartenjahr-2020> aufgerufen am 25.03.2021).
- Der Gutachter nutzt für seine Vorhabens- und Wirkungsprognose ein sogenanntes Marktanteilkonzept. Auf Basis der im Verträglichkeitsgutachten enthaltenen Informationen ist für uns nicht nachvollziehbar, wie die Marktanteile des Planvorhabens im Einzugsgebiet hergeleitet wurden (vgl. S. 29). Dies ist deshalb problematisch, weil sich bereits kleine Unterschiede in den angesetzten Marktanteilen gra-

tes an diesem Standort wird abgesehen. Daher erfolgt die Festsetzung des Sondergebietes mit den bestehenden Verkaufsflächen. Bei den vorhandenen Verkaufsflächen handelt es sich um eine genehmigte Nutzung. Daher ist von einer Verträglichkeit des Einzelhandelsmarktes auszugehen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung und/oder Überarbeitung der Untersuchung ist damit entbehrlich.

vierend auf die Ergebnisse auswirken können. Die Ausführungen des Gutachters, dass seine Einschätzungen auf Grundlage umfangreicher Erfahrungswerte und empirischer Untersuchungen getroffen wurden (vgl. ebd.), trägt nicht dazu bei, die Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Verträglichkeitsgutachtens zu erhöhen (vgl. Julia Hagemann: „Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsgutachten“, in Stefan Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, vhw Dienstleistung GmbH Verlag, Bonn, S. 291). Das Verträglichkeitsgutachten sollte um Informationen zur Herleitung der Marktanteile ergänzt werden, um eine Nachvollziehbarkeit der gutachterlichen Einschätzung zu ermöglichen und die Rechtssicherheit des Planvorhabens sicherzustellen.

- Der Gutachter prognostiziert für das Gartencenter eine Flächenproduktivität von 1.150 €/m². Als Basis hierfür gibt er (eigene) Berechnungen an (vgl. S. 30). Auch diese Einschätzung ist für uns nicht nachvollziehbar. Der Gutachter sollte darstellen, wie er die (Sortiments-)Flächenproduktivitäten herleitet hat. Auch hier halten wir einen Verweis auf Erfahrungswerte hinsichtlich der Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Gutachtens für nicht ausreichend.
- Einzelhandelsgroßprojekte müssen dem Kongruenzgebot des LROP entsprechen. Die zur Bewertung des Gebots nötigen Kongruenzräume werden von den unteren Landesplanungsbehörden - im vorliegenden Fall dem Landkreis Vechta - festgelegt (vgl. LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 4). Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verträglichkeitsgutachtens im Jahr 2018 hatte der Landkreis Vechta noch keinen Kongruenzraum für die Stadt Vechta festgelegt. Dr. Lademann & Partner kommen hinsichtlich des Kongruenzgebotes trotzdem zu dem Schluss, dass der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral entsprochen wird, da 35 % des Vorhabenumsatzes aus dem eigenen Stadtgebiet kommt, (vgl. S. 43). Dieses Vorgehen halten wir für nachvollziehbar und aufgrund des damals nicht vorhandenen „offiziellen Kongruenzraumes“ für sachgerecht. Laut unseren Informationen ist mittlerweile die Neuaufstellung des regionalen Raumord-

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

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

Gemäß LROP 2,3 Ziffer 03 soll in einem

nungsprogramms (RROP) für den Landkreis Vechta - im Zuge dessen auch der Kongruenzraum für die Stadt Vechta festgelegt wird - weit fortgeschritten. Wir regen an, im Zuge der Überarbeitung des Gutachtens, den Planungsstand des Kongruenzraums der Stadt Vechta im Sinne eines sonstigen Erfordernisses der Raumordnung laut Raumordnungsgesetz bei der Bewertung des Kongruenzgebotes zu nutzen (vgl. ROG § 3 Absatz 1 Satz 4).

- Bei der Überarbeitung des Vorhabens sollte der bisherige rekursive Ansatz der Untersuchung aufgegeben und die Auswirkungen des konkreten Planvorhabens unter Angabe der tatsächlich angestrebten Verkaufsflächengröße untersucht werden.

Zum Einzelhandelskonzept:

Das EHK ist mittlerweile rund sieben Jahre alt. Ein EHK kann nur so lange taugliche Grundlage für konkrete Planungen sein, wie seine tatsächlichen Ermittlungen und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen noch der Realität gerecht werden. Es ist daher angezeigt, das Konzept hinsichtlich seiner tatsächlichen Ermittlungsgrundlagen in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und es je nach dem Ergebnis dieser Überprüfung ggf. auch in aktualisierter Form fortzuschreiben. Eine solche Aktualisierung ist in der Regel nach fünf bis sieben Jahren nach dem erstmaligen Beschluss des Konzeptes notwendig (vgl. Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, S. 281)“. Wir halten es für erforderlich, das EHK zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren und vom Rat der Stadt beschließen zu lassen. Diesen Prozess sollte ein Arbeitskreis mit Vertretern der relevanten Akteure aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden, Stadtmarketing und der Oldenburgischen IHK begleiten. In diesem Arbeitskreis können aktuelle und absehbare Vorhaben im gesamtstädtischen Kontext erörtert werden.

Fazit: Wir haben derzeit Bedenken gegen das Planvorhaben. Sowohl das Verträglichkeitsgutachten als auch das EHK sollten unseren Hinweisen entsprechend überarbeitet werden.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Verträglichkeitsgutachten ist nicht erforderlich, da von einer Erweiterung der Verkaufsflächen im Sondergebiet abgesehen wird.

Eine Aktualisierung des EHK ist derzeit nicht beabsichtigt.

Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.

Nr. 17 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 29.03.2021

Stellungnahme:

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

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:

Kategorie

Plaggenesch

Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.

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

In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und - wenn möglich - in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwer-

Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die relevanten Aussagen ergänzt.

Der Umweltbericht enthält bereits Aussagen zu den Böden. Die Böden des Plangebiets sind der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen zugeordnet und unterteilen sich in Bereiche mittleren Plaggeneschs unterlagert von Podsol sowie mittleren Pseudogley-Podsols.

tung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28: „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

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

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die möglicherweise betroffenen Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Leider liegen uns keine konkreten Daten der östlich vom Plangebiet verlaufenden Leitungen vor. Es ist davon auszugehen, dass die Leitungen in der Örtlichkeit ausgedeutet sind.

Hinweise

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

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

Dem Hinweis wird zu gegebenem Zeitpunkt gefolgt. Die Kompensation wird im weiteren Verfahrensverlauf geregelt und liegt spätestens zum Satzungsbeschluss vor.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

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

Nr. 1 Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 30.11.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Zum Änderungsentwurf nehme ich wie folgt Stellung. Um Wiederholungen zu vermeiden verweise ich auf den Abschnitt Raumordnung meiner Stellungnahme vom 26.03.2021 und ergänze, dass das RROP 2021 für den Landkreis Vechta rechtskräftig geworden ist.</p> <p><u>Umweltschützende Belange</u> Der in der Artenschutzprüfung dargestellte Untersuchungsraum in den Blättern 1 bis 3 entspricht nicht dem Änderungsbereich. Im Rahmen der Brutvogelerfassung 2019 wurden gutachterlich insgesamt 25 Vogelarten kartiert. Innerhalb des Wirkraumes wurden insgesamt fünf Reviere der wertgebenden, gefährdeten und streng geschützten Art des Haussper-</p>	<p>Die Hinweise zur Raumordnung werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme von 26.03.2001 enthält Hinweise zur Tragfähigkeit der Verträglichkeitsanalyse für die seinerzeit geplante Erweiterung der Verkaufsfläche im Sondergebiet und zum Kongruenzraum.</p> <p>Die Hinweise zur Verträglichkeitsanalyse werden zur Kenntnis genommen. Da von einer Erweiterung des Vorhabens an diesem Standort abgesehen wird, erfolgt die Festsetzung des Sondergebietes mit den bestehenden Verkaufsflächen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung ist damit entbehrlich.</p> <p>Die Hinweise zum Kongruenzraum wurden in die Begründung eingearbeitet. Auf eine Anpassung der Analyse wird verzichtet, da diese aus den o.g. Gründen entbehrlich ist.</p> <p>Der Hinweis zur Rechtskraft des RROP 2021 wird zur Kenntnis genommen; die Begründung wird angepasst.</p> <p>Bei dem nicht durch den Untersuchungsraum abgedeckten Bereich handelt es sich um den nordöstlichen Ausläufer des vorhandenen Intensivgrünlands zwischen den Straßen „Visbeker Damm“ und „Stoppelmarkt“, sowie die entlang der Straße verlaufende Baumreihe. Bei den Kartierungen für Brutvögel und Fledermäuse wurden jedoch auch Reviermittelpunkte im direkten Umfeld erfasst, wie in den</p>

lings festgestellt, wovon drei Reviermittelpunkte im geplanten Geltungsbereich des B- Plan Nr. 174 liegen. Die weiteren wertgebenden, streng geschützten und gefährdeten Arten Star, Gartenrotschwanz, Goldammer wurden außerhalb des Wirkraums kartiert.

Im Plangebiet konnten gutachterlich die streng geschützten Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus eindeutig nachgewiesen werden. Die Suche nach Wochenstuben- bzw. sonstigen (Balz-)Quartieren brachte keine Hinweise. Das Untersuchungsgebiet wird von den nachgewiesenen Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt. Zur Vermeidung und zur Minderung Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden gutachterlich Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die durch die Stadt Vechta zu prüfen und umzusetzen sind. Das Untersuchungsgebiet wird von den nachgewiesenen Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt. Der Verlust des Nahrungshabitates ist im Rahmen der Eingriffsregelung abzuhandeln.

Die im parallel aufgestellten B-Plan als zu erhalten festgesetzten Bäume im Bereich der geplanten Bushaltestelle fehlen in der Auflistung der Biotoptypen im Rahmen der Bilanzierung des Ist-Zustandes der Fläche E1. Das im nördlichen B-Plangebiet festgesetzte Mischgebiet MI 1 ist ohne Bewertung in die Bilanzierung eingeflossen. In diesem Bereich befinden sich Großbaumbestände, die im Planentwurf nicht als zu erhalten festgesetzt und mit der vorliegenden Planung überplant werden können. Der Bereich MI 1 ist in die Bilanzierung mit einzustellen. Das entstehende Kompensationsdefizit der Bilanzierung beläuft sich gemäß des Umweltberichtes auf 34.482 WE. Gemäß des Umweltberichtes auf S.48 werden zusätzlich zu den in die Bilanzierung eingestellten Flächeninanspruchnahmen außerhalb der Hausgärten sechs Einzelbäume beseitigt. Hiervon entfällt auf die Fläche E4 ein zusätzliches Kompensationserfordernis von 480 Werteinheiten und auf die Fläche E3 ein Kompensationserfordernis von 240 Werteinheiten. Demnach sind insgesamt 35.202 Werteinheiten extern auszugleichen.

Die zur vollständigen Kompensation erforderli-

Blättern 1 bis 3 der Anlage 1 ersichtlich ist. Der Untersuchungsraum ist somit als ausreichend anzusehen.

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

Die Anregung wird berücksichtigt, die Eingriffsbilanzierung wird ergänzt.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Kom-

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

Immissionsschutz

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

Die gemischte Baufläche an der Straße „Stoppelmarkt“ liegt hinsichtlich der Immissionswerte (IW), vorbehaltlich der Plausibilitätsprüfung des Immissionsschutzgutachtens, in einem Bereich von 9 % im südlichen Teil und bis 20 % im nördlichen Teilbereich. Der IW für ein Mischgebiet von 10 % und dem Übergangsbereich bis 15 % wird hier deutlich überschritten.

Es bestehen aufgrund der deutlichen Überschreitung des Immissionswertes Bedenken.

pensationsfläche erfolgt im städtischen Flächenpool Moorbachtal. Die Begründung wird um die Lage und die Maßnahmen ergänzt.

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

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

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

<p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Da die geologischen Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht gegeben sind, sollte insbesondere für den Gartenbaubetrieb (Gartencenter) aber auch für die anderen Grundstückseigentümer eine Nutzung des Regenwassers vorgesehen sein.</p>	<p>nommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung erfolgt im Bauantragsverfahren.</p>
---	---

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

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. 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.</p> <p>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 <u>NIBIS-Kartenserver</u> 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.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Die Hinweise zur Baugrunderkundung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zum möglichen Bergwerkseigentum werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zu möglichen Salzabbaugerechtigkeiten werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

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

Stellungnahme:

Offenbar hat unsere Stellungnahme vom 15.03.2021 (vgl. Anlage) keinerlei Eingang in die aktuell vorgelegten Planunterlagen gefunden. Die darin enthaltenen Bedenken und Anregungen erhalten wir in vollem Umfang aufrecht.

Schreiben vom 15.03.2021:

Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:

Das Plangebiet wird laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (**BK50**) teilweise von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Knapp 300 m südwestlich wurden 2016 beim Feuerwehrbau Hinweise auf vorgeschichtliche Siedlungsaktivitäten entdeckt (Vechta, FStNr. 20).

Für einen südöstlichen, bisher un bebauten Teil-

Prüfung:

Die Stellungnahme wird in die Abwägung eingestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

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

bereich des Plangebietes ergeben sich daher folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
- Wir regen an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Nr. 4

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

Stellungnahme:

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Hinweis: Die L881 gehört zum Militärstraßengrundnetz. Solange am Baukörper und der Tragfähigkeit der L881 keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem Vorhaben zugestimmt.

Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K- II-1378-22-FNP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr. 5

Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg mit Schreiben vom 14.10.2022

Stellungnahme:

Prüfung:

Die DB AG, DB-Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB-Gelände nicht überplant wird.

Grenzabstände sind gem. Niedersächsischer Bauordnung einzuhalten.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Wir weisen schon jetzt darauf hin, dass der Bauherr angehalten ist, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert werden.

Die Hinweise sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Begründung wird um die benannten Belange der Bahn ergänzt.

Der Hinweis wird beachtet. Planfestgestelltes Gelände wird nicht überplant.

Die Hinweise sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Der Schienenlärm wurde durch ein Lärmschutzgutachten und entsprechenden Festsetzungen zum Lärmschutz berücksichtigt.

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

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

<p>Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.</p> <p>Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.</p> <p>Am Bahnübergang Visbeker Damm werden 2023 umfangreiche Arbeiten stattfinden. (Erneuerung der technischen Sicherung, Nachrüsten von Schranken für den Geh-/Radweg und straßenbauliche Anpassungen des BÜ, nach aktuellen Richtlinien und Stand der Technik von DB Netz AG und Straßenbaurichtlinien.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planungen sind der Stadt Vechta bekannt.</p>
--	---

<p>Nr. 6 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Geschäftsstelle Oldenburg, Gertrudenstraße 22, 26121 Oldenburg mit Schreiben vom 18.10.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Meine Prüfung hat ergeben, dass im Sinne des § 2 NWaldLG Wald nicht direkt betroffen ist, da dieser erhalten bleiben soll.</p> <p>Bei der geplanten 97. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 174 „Oldenburger Straße/ Stoppelmarkt/ Visbeker Damm“ sollte aus Sicherheitsgründen einen Mindestabstand von 30 m (eine durchschnittliche Baumlänge) zum dort im Planungsgebiet liegenden Wald einhalten werden.</p> <p>Ist dies aus planerischen und / oder bautechnischen Gründen nicht möglich, sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen durch herabstürzende Äste bzw. Bäume, etc. freigestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um den Wald zu erhalten, wurden im parallel aufgestellten Bebauungsplan das Mischgebiet und das Sondergebiet reduziert, die überbaubaren Flächen jedoch am Bestand ausgerichtet. Der Stadt ist bewusst, dass der Abstand von einer Baumlänge als Mindestabstand nicht eingehalten wird. Da die Waldfunktion wenig ausgeprägt ist, sind die Baumhöhen an diesem Standort geringer als üblich. Daher ist ein größerer Abstand der Bauflächen zum Wald nicht zwingend erforderlich. Im überwiegenden Teil des Mischgebietes und im Sondergebiet sind die Eigentümer mit dem Eigentümer des Waldes identisch. Daher ist eine Freistellung nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Zum Sondergebiet ist aufgrund der Bestandsbebauung ein größerer Abstand nicht möglich. Zum Gewerbegebiet wurden die überbaubaren Flächen aus Gründen der Vorsorge auf ca. 15 m zurückgenommen, da an den angrenzenden Waldrändern die höchsten Qualitäten</p>

<p>Im Vorfeld ist m.E. auf eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssicherungspflicht hinzuwirken.</p> <p>Bei Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Ersatzaufforstung) kann das Forstamt Weser-Ems beratend hinzugezogen werden.</p> <p>Ansonsten bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>vorhanden sind.</p> <p>Die Freistellung von Schadensersatzansprüchen wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens geprüft.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

**Nr. 7
Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Moslestraße 8, 26122 Oldenburg mit Schreiben vom 30.11.2022**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Die Stadt Vechta möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandsicherung und die Erweiterung der dort ansässigen Betriebe schaffen. Das Plangebiet umfasst ein Areal zwischen der Oldenburger Straße, der Straße „Stoppelmarkt“, dem Visbeker Damm und der Bahnlinie Delmenhorst – Hesepe. Dort sind als gewerbliche Nutzungen ein Gartencenter, ein Autohandel und eine Bauwerkstatt vorhanden.</p> <p>Wir halten uns schon im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit unserer Stellungnahme vom 26. März 2021 zu dem Vorhaben geäußert. Eine in der ersten Beteiligungsstufe vorgesehene Anhebung der für das Gartencenter zulässigen Verkaufsfläche ist aufgrund sich geänderter Pläne des betroffenen Unternehmens, nicht mehr Inhalt des Bebauungsplans. Somit sind auch die darauf abzielenden Teile unserer damaligen Stellungnahme hinfällig. Gegen das nun vorliegende Planvorhaben haben wir keine Bedenken. Unsere Empfehlung das Einzelhandelskonzept fortzuschreiben erhalten wir jedoch aufrecht.</p>	<p>Die Hinweise zur Planung und die gegenstandslos gewordenen Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Empfehlung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Tras-</p>	<p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p>

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

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

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

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

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

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

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplae-ne-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! Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Svenja Wernicke unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.

**Nr. 9
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover mit Schreiben vom 21.11.2022**

Stellungnahme:

Prüfung:

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

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

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegs-

einwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

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

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

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

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

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Sondierung

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung

Die Fläche A liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Flächen liegen im Straßenrandbereich. Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen. In der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Kennzeichnung.

vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis:

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

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche C

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

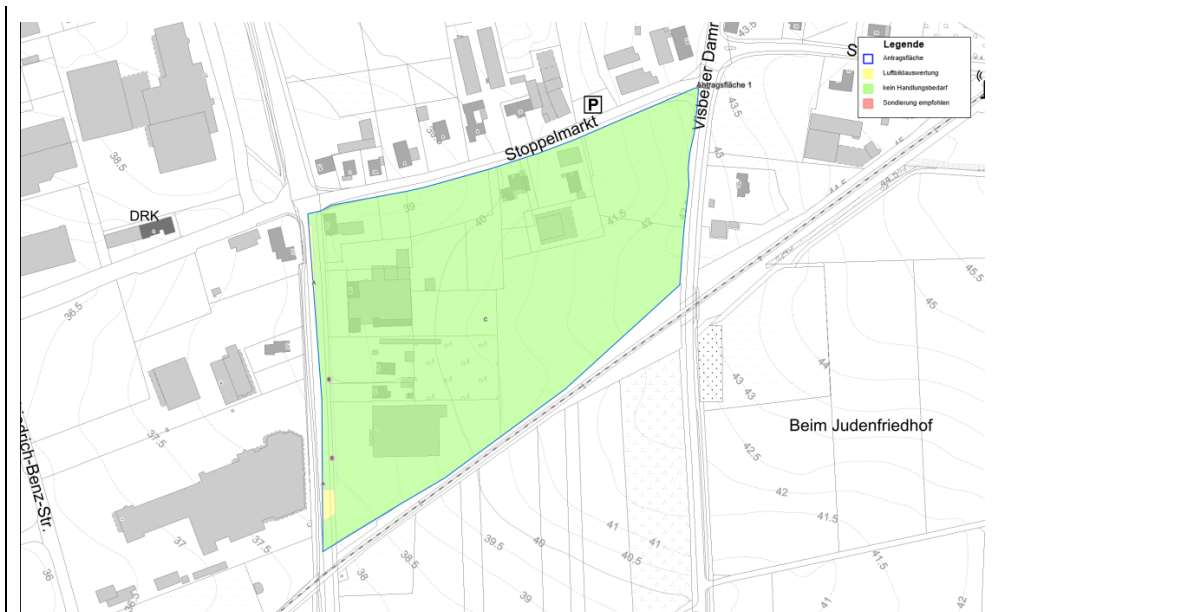
Hinweise:

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

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

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht somit kein Handlungsbedarf.



Nr. 10
Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Drüdingstraße 25, 49661 Cloppenburg mit Schreiben vom 25.11.2022

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Bezugnehmend auf Ihren Antrag vom 10.10.2022 - 97. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 174 „Oldenburger Straße/Stoppelmarkt/Visbeker Damm“ - verweise ich auf meine Stellungnahme vom 02.03.2021.</p>	<p>Die Stellungnahme enthält Hinweise auf Messtellen zur Gewässerüberwachung. Die Landesmessstellen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p>

Nr. 11
Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück mit Schreiben vom 24.11.2022

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<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>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von</p>	<p>Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p>

Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder [mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

**Nr. 12
Bürgerstellungnahme 1 vom 29.11.2022**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Wir möchten gerne als direkter Eigentümer zu oben genannten Bebauungsplänen, unsere immer noch vorhanden Bedenken mitteilen.</p> <p>Leider wurden bei der erneuten Aufstellung viele vorgeschlagene Punkte nicht berücksichtigt.</p> <p>Wir können in Zeiten wo auch der Klimawandel immer deutlicher in Vechta zu spüren ist, dieses Vorgehen nicht nachvollziehen. Es gab in diesem Jahr mal wieder einen extrem trocknen Sommer, wo selbst die Bürger mit einer Verordnung zum Wasser sparen gezwungen wurden. Umso wichtiger ist es doch, bei solchen Plänen in der heutigen Zeit großzügige Grünflächen mit einzuplanen. Jeder weiß doch mittlerweile wofür unversiegelte bzw. bepflanzte Flächen wie diese alles gut sind. Versickerung von Wasser ins Grundwasser, natürliche Kühlung, Luftreinhaltung, Verbesserung des Landschaftsbildes, Lebensraum für Tiere und Pflanzen und höhere Wohnqualität.</p> <p>Es ist auch nicht zu verstehen, dass nur auf unseren vorhandenen Grundstücken die Bäume festgesetzt wurden, aber kein einziger Baum oder Gehölzstreifen als Beispiel an dem Grundstück (Straße Stoppelmarkt wo sich</p>	<p>Die Hinweise zum Klimaschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird als Ergebnis der Abwägung zu den Belangen von Natur und Landschaft sowie zum Klimaschutz die im Plangebiet gelegene Waldfläche und die Gehölzbestände auf den Grundstücken südlich der Straße Stoppelmarkt erhalten. Damit wird der Eingriff minimiert.</p> <p>Der Siedlungsraum ist beidseitig der Oldenburger Straße bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Stadt räumt daher der gewerblichen Entwicklung an diesem Standort aufgrund der Vorbelastung und der verkehrsgünstigen Lage ein hohes Gewicht ein und gibt der gewerblichen Entwicklung der Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft. Maßnahmen zum Klimaschutz sind durch § 32a NBauO vorgeschrieben und anzuwenden.</p> <p>Im Plangebiet wurden die wertgebenden Bäume eingemessen und zur Erhaltung festgesetzt. Insbesondere und im Bereich der geplanten Busumfahrt sowie im Mischgebiet an der Straße Stoppelmarkt sind wertige Bäume vorhanden.</p>

würden linienhafte Strukturen und ökologische Trittsteine die Biotopvernetzung zumindest in geringem Maße erhalten. z.B. Pflanzstreifen zwischen Stadt und Menke Grundstück, Eingrünung des kompletten neuen Busbahnhofs, Pflanzstreifen zw. Wald und anderen Eingrünung (z.B. hinter unsere Halle).

Wir bitten Sie um folgende Berücksichtigungen bei den Planungen zwecks Verbesserungen im Bereich Eingrünung, Lärmschutz und Sichtschutz.

- 1) Wie in unserem Gespräch vom 15.11.2022 bitten wir immer noch um einen begrüneten (mit Insekten und Vogel freundlichen Sträuchern und Gehölzen) Lärmschutzwand, wenigstens bis zur Ecke der vorhandenen Halle (rosa markiert in Karte). Es sollten wirklich alle verfügbaren Maßnahmen getroffen werden, um die entstehende Lärmzunahme auf ein Minimum zu reduzieren um zukünftige Konflikte zu vermeiden.
- 2) Großzügige Eingrünung der Flächen an der Straßenseite Visbeker Damm und in der Straße Stoppelmarkt, mit einer Bepflanzung von Vogel- und Insekten freundlichen Sträuchern und Pflanzung von Bäumen. Zudem sollten in dem Stadtgrundstück mal vereinzelte Bäume oder auch der schon vorhandene Gehölzstreifen festgesetzt werden (rosa markiert in der Karte). Ebenso wäre eine Eingrünung des geplanten Busbahnhofs in ähnlicher Pflanzweise wünschenswert. Dieses hätte als erstes den etwas reduzierten Verlust von Lebensraum für Vogel- und Tierwelt. Zweitens wäre es optisch nicht komplett eine graue Betonwüste! Ein Verbot von Steinbeeten in diesem Zusammenhang erhalten wir auch für sinnvoll.
- 3) Es bestehen nach wie vor große Bedenken bei den geplanten Geschosshöhen von 13m für die Gewerbebauten, wenn die in Grenznähe voll ausgenutzt werden. Bei dem Wohnhaus Stoppelmarkt 7 soll gerade in Zeiten der Energiekrise, eine Photovoltaikanlage auf den Dachflächen Ost- und Westwärts gerichtet angeschafft werden. Dementsprechend müsste zwingend die zukünftige Bebauung

belastung der Erweiterung des Gewerbegebietes den Vorrang vor den Belangen des Landschaftsbildes.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da aus Gründen des Lärmschutzes ein Wall nicht erforderlich ist.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da der gewerblichen Entwicklung und einer optimalen Grundstücksausnutzung der Vorrang gegeben wird.

Diese Anregung betrifft die verbindliche Bauleitplanung (B-Plan 174) und wird dort abgewogen.

(Westwärts) auf der Grünfläche berücksichtigt werden. Erneuerbare Energie scheinen ungewöhnlicher Weise nur unzureichend betrachtet worden zu sein, da auch für die geplanten Flächen hier keinerlei Vorgaben gemacht werden, in heutiger Zeit sehr unverständlich!

4) Nach wie vor bestehen außerdem große Bedenken, wenn auf Dauer alle vorhandenen Parkflächen in der Straße Stoppelmarkt wegfallen. Wie sieht dann die geplante Verkehrsführung aus? Falls diese immer noch über diese Straße erfolgt, ist ein Chaos vorprogrammiert, was auf keinen Fall hinnehmbar ist! Dort müssen dann in jedem Fall, andere Verkehrsführungen vorgenommen werden, das ortsfremde Verkehrsteilnehmer hier nicht durchmüssen.

5) Aus den Plänen war ebenso zu erkennen, dass die vorhandenen Abwasserkanäle Stoppelmarkt, Visbeker Damm für weitere Anschlüsse nicht ausreichend sind. Die Straße Stoppelmarkt wurde erst im Jahre 2006 umfangreich und teuer saniert und musste daraufhin anteilig von den Anliegern finanziert werden. Wir werden aufgrund der jetzt stattfindenden Planungen einen erneuerten Ausbau der Straße auf keinen Fall bezahlen!

Zum Schluss noch eine Sache, wir appellieren an Sie übernehmen Sie bei all den Planungen ökologische Verantwortung, damit auch noch die nächsten Generationen was von unserem schönen Vechta haben.



Der Nachweis der notwendigen Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter für die Gewerbe- und Mischgebiete erfolgt auf den jeweiligen Baugrundstücken. Die Erschließung der Gewerbegebiete ist vorrangig auf die Oldenburger Straße und den Visbeker Damm ausgerichtet, sodass nachteilige Auswirkungen auf die Straße „Stoppelmarkt“ nicht zu erwarten sind.

Die Stellplätze für den Stoppelmarkt werden im näheren Umfeld des Stoppelmarktes bereitgestellt. Dabei handelt es sich um eine temporäre Veranstaltung, wo bei Bedarf verkehrslenkende Maßnahmen durchgeführt werden können.

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken zurückgehalten werden und hier gedrosselt dem Kanalsystem zugeführt werden.

Mögliche Veränderungen im Kanalsystem führen zu keinem Ausbau – und Erschließungskosten für die Anlieger.

Die nebenstehenden und nachfolgenden Anlagen werden zur Kenntnis genommen.



<p>Nr. 13 Bürgerstellungnahme 2 mit Schreiben vom</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Hierzu möchten wir uns wie folgt äußern: Für die neue Bushaltestelle, die überwiegend für Stoppelmarkt und andere Veranstaltungen gebaut werden soll, ist es wichtig, dass die jetzigen Haltestellen an der Straße Stoppelmarkt</p>	<p>Durch die Planung wird eine zentrale Bushaltestelle gesichert. Die bisherigen Bushaltestellen sind damit entbehrlich.</p>

nicht mehr gibt. Vor Ausbau der Straße im Jahr 2009 gab es hier in der Straße keine Bushaltestellen für den Stoppelmarkt.

Dem entsprechend war der Verkehr ein Vielfaches weniger, als heute zu Stoppelmarkt.

Wenn Stoppelmarkt ist, werden bis zu 100 Menschen auf mal mit den Gelenkbussen angekart. Dieses ist für die Anlieger eine Zumutung, denn diese Menschen sind meist angetrunken und werfen ihren Müll in anliegende Gärten. Dann wird eine Möglichkeit zum Urinieren gesucht und Sie finden leider nur ein kleines Toiletten Häuschen, was dann auch wegen der Überfüllung von der Toilettenfrau abgeschlossen wird. Es müssten auf jeden Fall auch genügend Toiletten für die Buspassagiere auf der neuen Haltestelle geben.

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

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

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

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

Die Hinweise zum Betrieb des Stoppelmarktes werden zur Kenntnis genommen. Toilettenwagen sind auf dem Stoppelmarktgelände vorhanden

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

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

Die Erschließung des Grundstücks ist über das in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Anbindung an die vorhandene Zufahrt am Visbeker Damm gesichert.

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

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

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

Die abschließenden Hinweise und Fotos werden zur Kenntnis genommen.



„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 97. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße / Stoppelmarkt / Visbeker Damm“ mit der Begründung und dem Umweltbericht beschlossen.“

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 4

Bebauungsplan Nr. 174 „Oldenburger Straße / Stoppelmarkt / Visbeker Damm“;

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

siehe Diskussion zu TOP 3

:

Beschlussempfehlung:

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

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

Nr. 1 Kreislandvolkverband, Rombergstraße 53, 49377 Vechta mit Schreiben vom 04.03.2021	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Namens und im Auftrag unseres Mitgliedes, ■■■, Stoppelmarkt, geben wir zum obigen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 eine Stellungnahme ab.</p> <p>Eine Originalvollmacht kann bei Bedarf selbstverständlich gerne nachgereicht werden.</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 beabsichtigt die Stadt Vechta Erweiterungsflächen für die gewerbliche Nutzung und die Einzelhandelsnutzung zu schaffen. Die überplante Gesamtfläche von rund 6,5 ha beinhaltet zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen von denen sich ca. 0,8 ha im Eigentum des Herrn ■■■ befinden.</p> <p>In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, direkt gegenüber an der Straße Stoppelmarkt, befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb der Familie ■■■. Der Betrieb umfasst insgesamt ca. 17 ha Idw. Nutzfläche sowie einen derzeit verpachteten Schweinemaststall mit 300 Mastplätzen. Die Familie ■■■ beabsichtigt, auch weiterhin den Stall mit 300 Mastplätzen zu verpachten bzw. selbst zu nutzen sowie die Idw. Nutzflächen zu bewirtschaften. Aus diesem Grund ist es wichtig, den „Status quo“ der Mastschweinehaltung auf dem Betrieb ■■■ zu erhalten und durch die Bauleitplanung bzw. spätere Bebauung nicht zu gefährden. Familie ■■■ bittet diesbezüglich um eine entsprechende schriftliche Mitteilung der Stadt Vechta, in der ein Bestands-</p>	<p>Der Hinweis zu den Eigentumsverhältnissen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt hat zur Prüfung der Auswirkungen durch Geruchsimmissionen ein Immissionsschutzgutachten von der Landwirtschaftskammer (Stand 24.02.2022) eingeholt. Zur Sicherung des Bestandsschutzes wurden die genehmigten Anlagen im Immissionsschutzgutachten berücksichtigt. Bei Bedarf wird dem Eigentümer noch ein entsprechendes Schreiben zugesandt.</p> <p>Zur Beurteilung der Immissionsituation wurde auf die vom Landkreis Vechta zur Verfügung gestellten Daten zur Viehhaltung und Stalltechnik der landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Tierhaltungsanlagen</p>

schutz für ihre Tierhaltung garantiert wird.

sowie die dazugehörigen Lagepläne und auf Betriebserhebungen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zurückgegriffen. Das Rechengebiet und die Emittenten wurden bei einem Ortstermin am 16.02.2022 durch den Gutachter in Augenschein genommen.

Im Plangebiet wurde eine belästigungsrelevante Kenngröße in Höhe von 4,1 bis 23,8 % der Jahresstunden ermittelt. Im Bereich des vorgesehenen Gewerbegebietes (GE) wird der zulässige Immissionswert in Höhe von 15 % der Jahresstunden überwiegend unterschritten. Lediglich am nordwestlichen Rand des Planungsbereiches wird dieser Wert überschritten. Dieses Areal befindet sich jedoch außerhalb der Baugrenze und ist für die Einrichtung einer Bushaltestelle vorgesehen, sodass sich Personen dort nur vorübergehend aufhalten. Somit ist die Überschreitung des Immissionswertes vertretbar.

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

Demnach sind für die Bestimmung der Zumutbarkeitsgrenze die konkreten Umstände des Einzelfalles maßgeblich. Bei der Beurteilung des Einzelfalles ist zu berücksichtigen, dass bei der Grundstücksnutzung eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme bestehen kann, die unter anderem dazu führen kann, dass die schutzwürdige Nutzung in höherem Maße Geruchsmissionen hinnehmen muss. Dies wird besonders dann der Fall sein, soweit einer emittierenden Anlage Bestandsschutz zukommt. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei

<p>Des Weiteren beabsichtigt die Familie ■ auf ihren 0,8 ha eine Eigenvermarktung der Gewerbe/Wohnfläche durchzuführen. Aus diesem Grund wäre das Einbeziehen dieses Eigentümers in die weiteren Planungen der Stadt Vechta unbedingt ratsam und für beide Parteien ein Mehrwert.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung und verbleibe</p>	<p>gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären. Dieses ist bei dem südwestlich des Tierhaltungsgebietes gelegenen Mischgebietes der Fall, so dass die höhere Geruchsbelastung aufgrund der Vorbelastung und der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme in Kauf genommen wird.</p> <p>Im Bereich des südlichen Mischgebietes (MI) und des Sondergebietes (SO) wurden Immissionswerte in Höhe von 4,1 bis 7,0 % der Jahresstunden prognostiziert. Folglich wird der Richtwert deutlich unterschritten. Die bestehende Tierhaltung auf dem Betrieb des Einwenders wird durch die vorliegende Bauleitplanung somit nicht eingeschränkt.</p> <p>Die Stadt wird den Eigentümer in die Planung mit einbeziehen. Wohngrundstücke sind an dem Standort jedoch nicht vorgesehen, da hier Erweiterungsflächen für eine gewerbliche Entwicklung entstehen sollen. Die Stadt wird zu dem Eigentümer Kontakt aufnehmen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

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

Nr. 3 Stellungnahme Bürger, 49377 Vechta mit Schreiben vom 23.03.2021	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>

Wir möchten gerne als direkter Eigentümer sowohl zur 97. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174 unsere Stellungnahme mitteilen.

Unsere Familie wohnt seit mehreren Generationen hier und fürchtet durch die vorliegenden Planungen, um den Verlust des typisch geprägten Landschaftsbildes und den Verlust von Pflanzen, Bäumen, Tieren und deren Lebensräumen.

Gut sichtbar sind das dörfliche Landschaftsbild und der vielfältig, naturnahe Charakter dieses Bereiches in der von Ihnen beauftragten Biotopkartierung der Firma NWP:



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

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels, der großräumigen Flächenversiegelung und Zerstörung von Natur und Landschaft sind bei diesem Projekt ein verantwortungsvoller Flächenverbrauch und Rücksicht auf Anlieger und kom-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Siedlungsraum ist beidseitig der Oldenburger Straße bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Stadt gibt aufgrund der gewerblichen Vorbelastung der Erweiterung des Gewerbegebietes den Vorrang vor den Belangen des Landschaftsbildes. Im Vergleich zum Vorentwurf wird jedoch von der Überplanung der Waldfläche in südwestlichen Plangebiet abgesehen. Zudem werden mehr Einzelgehölze erhalten als bisher im Vorentwurf vorgesehen.

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

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

Durch die Planung werden einerseits die bereits vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert sowie andererseits eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung an dem bereits vorbelasteten Standort ermög-

mende Generationen nicht zu erkennen.

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

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

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

Wir hatten in diesem Zuge auch Ihre Kollegin Frau Mucker angeschrieben, zwecks Rückkaufs des Ge-

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

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die absehbare Beseitigung der übrigen

hölzstreifens am hinteren Rande des Grundstückes. Dieser Rückkauf wurde jedoch abgelehnt. Der Begründung von Ihr war auch zu entnehmen, dass das Gehölz auf kurz oder lang leider wohl beseitigt wird. Es ist nicht nachzuvollziehen, dass bei solchen Plänen alles Vorhandene immer weg muss!

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

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



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

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

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

Von einer kompletten randlichen Eingrünung des Mischgebietes wird abgesehen, um eine optimale Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Es wird jedoch der südlich vorhandene Gehölzstreifen zur Erhaltung festgesetzt und nach Westen verlängert.

Die Anregung wird berücksichtigt.

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

Ausgleichs ist im wahrsten Sinne des Wortes nicht bürgernah!

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

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

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

3) Zu diesen Bebauungsplänen (Grundstück ehemals Gaststätte Mählmanns) hätten wir auch noch offene Fragen zwecks Parkplatzplanungen für den Stoppelmarkt.

Wie sind da die Überlegungen der Stadt, wo die Besucher dann parken können? Es kann ja nicht sein das alle vorhandenen Flächen langfristig zugebaut werden. Der Autoverkehr ist trotz des Bus- und Bahnverkehrs die letzten Jahre nicht wirklich weniger geworden.

Wir als Anwohner fürchten in diesem Zusammenhang, um noch mehr Verkehrsprobleme wie sie jetzt schon die letzten Jahre immer wieder vorgekommen sind!! Wurde das bei den Planungen überhaupt berücksichtigt? Wie sieht die langfristige Parkplatzplanung für unsere Straße aus, wenn immer wenige Flächen zur Verfügung stehen?

4) Es wäre wünschenswert, wenn bei der Planung

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

Zum südlichen Mischgebiet wird der Abstand der Bebauung durch den Erhalt des Gehölzstreifens auf mindestens 10 m vergrößert. Im Mischgebiet selbst gilt ebenfalls ein Abstand von 5 m, sodass insgesamt 15 m Abstand eingehalten wird.

Die Stadt kommt zu der Auffassung, dass die festgesetzten Gebäudehöhen und Abstände eine verträgliche Entwicklung sicherstellen.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter für die Gewerbe- und Mischgebiete erfolgt auf den jeweiligen Baugrundstücken. Die Erschließung der Gewerbegebiete ist vorrangig auf die Oldenburger Straße und den Visbeker Damm ausgerichtet, sodass nachteilige Auswirkungen auf die Straße „Stoppelmarkt“ nicht zu erwarten sind.

Die Stellplätze für den Stoppelmarkt werden im näheren Umfeld des Stoppelmarktes bereitgestellt. Dabei handelt es sich um eine temporäre Veranstaltung, wo bei Bedarf verkehrslenkende Maßnahmen durchgeführt werden können.

Die Erschließung des Flurstücks ist durch

<p>für das Flurstück 82/9 eine Zufahrt eingeplant werden könnte.</p>	<p>Baulasten gesichert. Die Festsetzung einer Zufahrt erfolgt daher nicht. Bei Bedarf kann in Rahmen der Entwicklung der östlichen Gewerbeflächen ggf. eine Zufahrt berücksichtigt werden.</p>
<p>5) Wir würden langfristig die Planungen des Busbahnhofes an der neuen Stelle favorisieren. Das würde auf jeden Fall viel Chaos auf den Straßen vermeiden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der neue Standort des Busbahnhofes bleibt Bestandteil der Bauleitplanung.</p>
<p>Zum Schluss noch eine Sache, wir appellieren an Sie übernehmen Sie bei all den Planungen ökologische Verantwortung, damit auch noch die nächsten Generationen was von unserem schönen Vechta haben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wird verweisen.</p>

<p>Nr. 4 Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 26.03.2021</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Zum Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung.</p>	
<p><u>Raumordnung</u> Die raumordnerische Verträglichkeit der Bauleitplanung ist von der Tragfähigkeit der Verträglichkeitsanalyse abhängig. Da diese aus dem Jahr 2018 stammt, sollte sie hinsichtlich ihrer Annahmen aktualisiert werden.</p>	<p>Die Hinweise zur Verträglichkeitsanalyse werden zur Kenntnis genommen. Da von einer Erweiterung des Vorhabens an diesem Standort abgesehen wird, erfolgt die Festsetzung des Sondergebietes mit den bestehenden Verkaufsflächen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung ist damit entbehrlich.</p>
<p>Das in Aufstellung befindliche Regionale Raumordnungsprogramm legt den Kongruenzraum für die Stadt Vechta fest. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 4 sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung die in Aufstellung befindlichen Ziele zu berücksichtigen. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Entwurf in nächster Zeit öffentlich ausgelegt wird. Darin wird festgelegt, dass der Kongruenzraum Vechta, Bakum, Goldenstedt und Visbek umfasst. Die Analyse ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>Die Hinweise zum Entwurf des RROP werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird entsprechend ergänzt. Auf eine Anpassung der Analyse wird verzichtet, da keine Änderung bzw. Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt.</p>
<p>In einem Angebotsbebauungsplan vom Worstcase auszugehen und daher mit einem rekursiven Ansatz eine gerade noch verträgliche Verkaufsfläche zu ermitteln sollte vom Gutachter als fachlich anerkannte Methode näher erläutert werden. Eine derartige Vorgehensweise ist nicht bekannt. Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar wie die Marktanteile im Einzugsgebiet abgeleitet worden sind.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da keine Änderung bzw. Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt, sind diese Hinweis nicht mehr relevant.</p>

Umweltschützende Belange

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

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

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

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

Gegenüber dem Vorentwurf werden die im nördlichen Mischgebiet vorhandenen Großgehölze zur Erhaltung festgesetzt und die überbaubaren Flächen reduziert.

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

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

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

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

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

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

Ein Hinweis zum Artenschutzrecht ist aufzunehmen:

„Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommer-

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

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

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

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

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

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

Der Hinweis zum Artenschutzrecht wird in der Planurkunde ergänzt.

lebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen der Bäume diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen.

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

Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.“

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

Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass in der Begründung die Regelung des Oberflächenwasserabflusses darzulegen ist. Es sollte eine Versickerung von nicht verunreinigtem

Der Hinweis wird in der Planurkunde ergänzt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die schadlose Oberflächenentwässerung wurde seitens der Stadtentwässerung geprüft. Eine alleinige Versickerung

<p>Niederschlagswasser auf den Grundstücken angestrebt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass der anstehende Boden die erforderliche Durchlässigkeit aufweist, und ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vorhanden ist. Aufschluss darüber gibt allerdings nur ein Bodengutachten.</p> <p><u>Planentwurf</u></p> <p>Die Beschriftung der Legende in den Blättern 1-3 ist fehlerhaft:</p> <p>Blatt 1: Legende: Darstellung des Geltungsbereiches mit Hinweis auf B-Plan Nr. 49L</p> <p>Blatt 2: Legende: Darstellung des Geltungsbereiches mit Hinweis auf B-Plan Nr. 64-1. Änderung</p> <p>Blatt 3: Legende: Darstellung des Geltungsbereiches mit Hinweis auf B-Plan Nr. 64-1.Änderung</p>	<p>des Niederschlagswassers im technischen Maßstab auf den Grundstücken ist <u>nicht möglich</u>. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauungs- und Eigentumsstruktur ist die Schaffung einer zentralen Rückhaltung nicht möglich. Das Niederschlagswasser muss daher über <u>grundstücksbezogene, dezentrale Rückhaltungen</u> gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Die Hinweise zu den Planunterlagen werden beachtet. Der Entwurf wird korrigiert.</p>
---	---

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

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

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

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Sofern Waldflächen nicht unmittelbar überplant werden und ein ausreichender Waldabstand zur Bebauung (1 Baumlänge) berücksichtigt werden, bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Das Sondergebiet wird reduziert, sodass die im Plangebiet gelegenen Waldflächen erhalten bleiben können. Da die Waldfunktion wenig ausgeprägt ist, sind die Baumhöhen an diesem Standort geringer als üblich. Daher ist ein größerer Abstand der Bauflächen zum Wald nicht zwingend erforderlich. Im Mischgebiet ist der Eigentümer zudem mit dem Eigentümer des Waldes identisch. Zum Sondergebiet ist aufgrund der Bestandsbebauung ein größerer Abstand nicht möglich. Zum Gewerbegebiet werden die überbaubaren Flächen aus Gründen der Vorsorge auf ca. 10 m zurückgenommen, da an den angrenzenden Waldrändern die höchsten Qualitäten vorhanden sind. Damit wird hier eine Baumlänge knapp eingehalten.</p>

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

Nr. 8 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg mit Schreiben vom 16.02.2021	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p>Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird kein planfestgestelltes Gelände überplant.</p>

Gelände nicht überplant wird.

Grenzabstände sind gem. Niedersächsischer Bauordnung einzuhalten.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

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

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

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Informationslogistik,
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe,
Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509
zrwd@deutschebahn.com

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird beachtet. Der Schienenverkehr wurde im Lärmschutzgutachten berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine an die Bahnlinie heranrückende Wohnbebauung ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

Im Mischgebiet sind Wohngebäude zwar allgemein zulässig, die Mischgebiete liegen jedoch in ausreichender Entfernung zur Bahnlinie.

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

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

<p>Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.</p>	
--	--

Nr. 9 Ericsson Services GmbH mit E-Mail vom 16.02.2021	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p><u>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</u></p> <p>Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson - Netzes gilt.</p> <p>Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de</p> <p>Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. 10 Avacon Netz GmbH / DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG, Jacobistraße 3, 31157 Sarstedt mit Schreiben vom 16.02.2021	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Im Anfragenbereich befinden sich <u>keine</u> Versorgungsanlagen der Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co. KG.</p> <p>Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. 11 EWE Netz GmbH, Emsteker Straße 60, 49661 Cloppenburg mit Schreiben vom 17.02.2021	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

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

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

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

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

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

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

Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

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

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

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

Stellungnahme:

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

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

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte 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 Antragstellung.

Prüfung:

Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen.

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.lqIn.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

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

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine 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, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das

Es wird eine Luftbildauswertung beantragt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

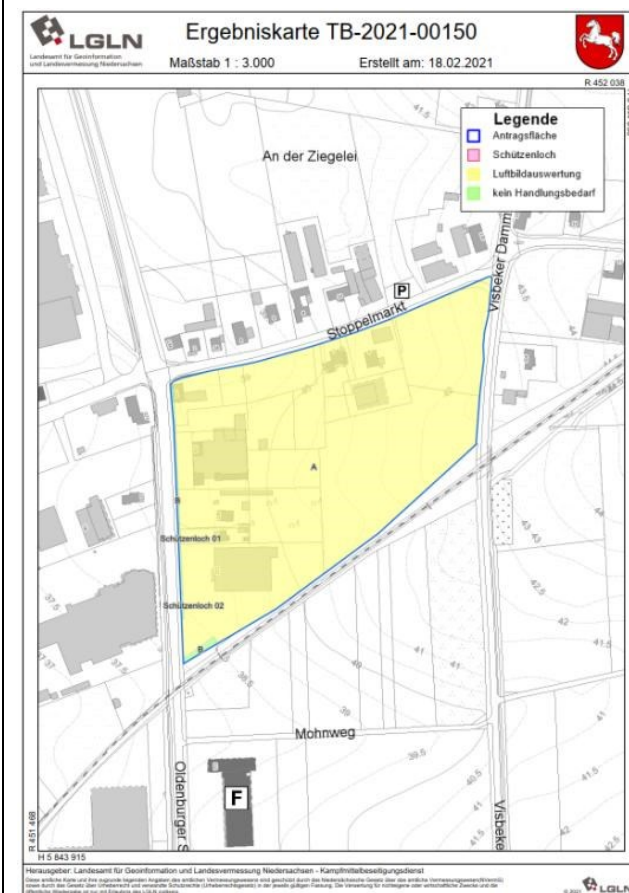
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

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

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

Der Hinweis wird beachtet.



Nr. 13 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Drüdingstraße 25, 49661 Cloppenburg mit Schreiben vom 02.03.2021

Stellungnahme:

Die Unterlagen zum o. a. Antrag habe ich geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben:

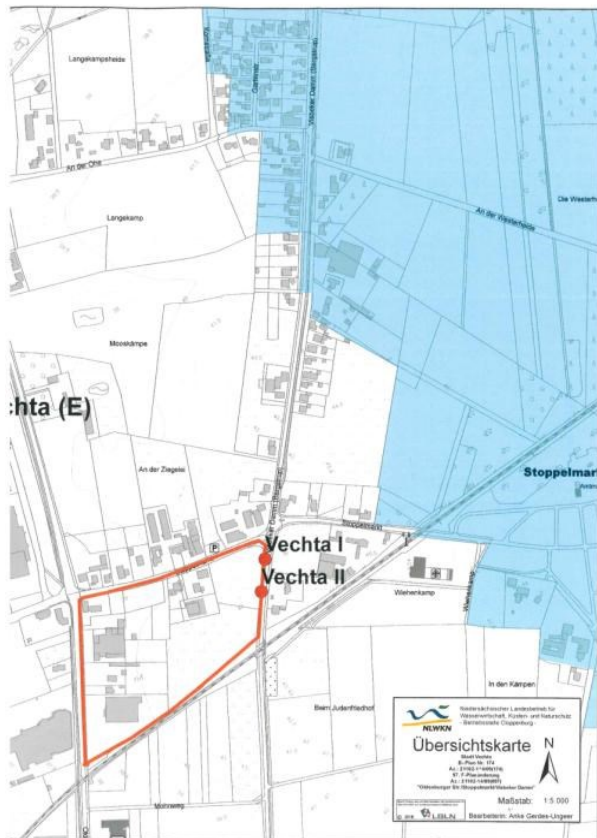
Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange weise ich darauf hin, dass sich außerhalb

Prüfung:

und im Bereich des Vorhabens zahlreiche Landesmessstellen befinden, die vom NLWKN betrieben werden (s. Übersichtskarte). Diese Messstellen dienen der Gewässerüberwachung und sind von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstellen dürfen auch in ihrer Funktionalität durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

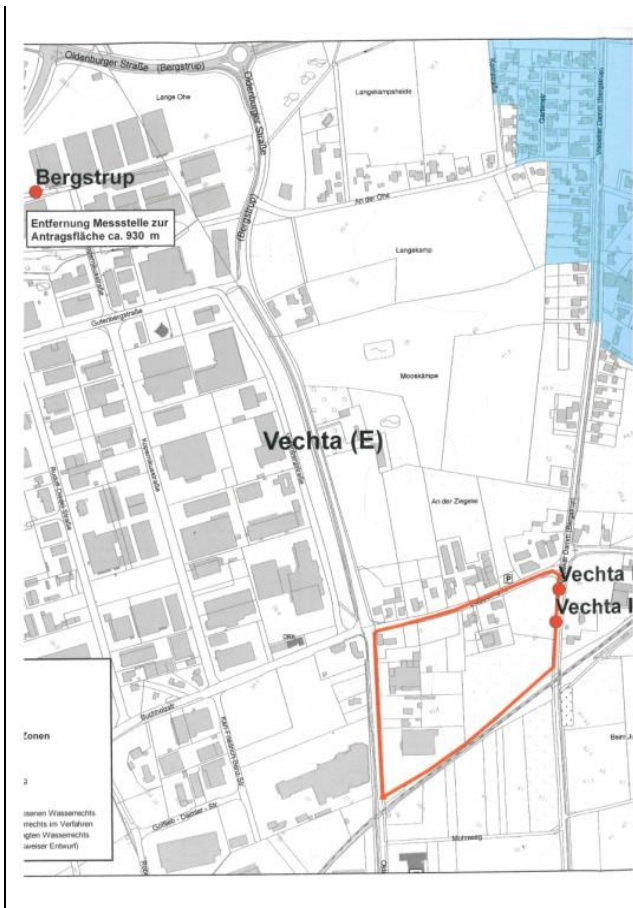
Für Rückfragen steht Ihnen Frau Karfusehr, Tel. 04471/886-128, gerne zur Verfügung.

Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, geht der NLWKN von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.



Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.

Die Landesmessstellen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.



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

Stellungnahme:

Es wird angeregt, im Plangebiet auf die Festsetzung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 zu verzichten. Die Bestandsituation mit u.a. Betriebsleiterwohnungen und unterschiedlich schalltechnisch betroffenen Gebäudefassaden in einem kleinräumigen, mit unterschiedlichen baulichen Nutzungen vorgesehene Plangebiet kann in nachfolgenden Zulassungsverfahren abschließend geregelt werden. Eine Konfliktbewältigung auf der Ebene ist hier nicht zweckmäßig. Es wird zudem angeregt, die bisherigen schalltechnischen Ermittlungen in der Begründung zu erwähnen und den Verzicht einer Kontingentierung zu begründen.

Prüfung:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Stadt bleibt bei der Kontingentierung, um die benachbarten Schutzansprüche vorhabenunabhängig sicherzustellen.
Das Lärmschutzgutachten wurde zwar aufgrund der geänderten Flächenausweisung überarbeitet, es verbleibt jedoch bei der Vorgehensweise einer flächenbezogenen Kontingentierung und Richtungssektoren.

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

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nut-

Prüfung:

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

<p>Nr. 16 Landesjägerschaft Niedersachsen e.V., Jägerschaft des Landkreises Vechta e.V., Bahler Straße 47, 49413 Dinklage mit Schreiben vom 20.03.2021</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Herzlichen Dank für die Zuleitung der Information.</p> <p>Zum oben genannten Projekt nehme ich als Obfrau für Naturschutz der Jägerschaft des Landkreises Vechta e.V. wie folgt Stellung:</p> <p>Nach Sichtung der bereitgestellten Unterlagen, hat die Jägerschaft des Landkreises Vechta grundsätzlich zur 97. Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplan Nr. 174 Oldenburger Straße/Stoppelmarkt/Visbeker Damm keine Einwände, wenn die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen, wie in den Unterlagen dargelegt, beachtet, umgesetzt und überprüft werden.</p> <p>Zwingend eingefordert wird, dass der Waldbestand, der in Baufläche umgewandelt wird durch eine Ersatzaufforstung in mindestens gleichem Flächenumfang zeitnah in dem berechneten Umfang von mindestens 2,915 m² erfolgt. Ebenso wurde ist der Erhalt wertgebender Bäume zugesich-</p>	<p>Das Sondergebiet wird reduziert, sodass die im Plangebiet gelegenen Waldflächen erhalten bleiben können. Eine Ersatzaufforstung ist dann nicht mehr erforderlich. Der Großteil der wertgebenden Bäume wird nunmehr zur Erhaltung festgesetzt.</p>

chert. Ergänzend bitten wir darum uns, sobald eine Konkretisierung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen und der Umsetzung des Kompensationsvolumens vor liegt, zu informieren.	Der Hinweis wird beachtet. Die Kompensation wird im weiteren Verfahrensverlauf geregelt und liegt spätestens zum Satzungsbeschluss vor.
--	---

Nr. 17 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Moslestraße 6, 26122 Oldenburg mit Schreiben vom 26.03.2021	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Das Plangebiet umfasst ein Areal zwischen der Oldenburger Straße, der Straße „Stoppelmarkt“, dem Visbeker Damm und der Bahnlinie- Delmenhorst - Hesepe. Dort sind als gewerbliche Nutzungen ein Gartencenter, ein Autohandel und eine Bauwerkstatt vorhanden. Die Stadt Vechta möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der dort ansässigen Betriebe schaffen. Das Gartencenter strebt an, seine Verkaufsfläche von heute ca. 3.200 m2 um bis zu ca. 1.600 m2 auf dann ca. 4.800 m2 zu erhöhen.</p> <p>Wir nehmen zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Planerische Grundlagen</p> <p>Im Hinblick auf seine raumordnerische Verträglichkeit sind bei dem Vorhaben die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP) zu beachten.</p> <p>Die Stadt Vechta orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem 2014 von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta (EHK).</p> <p>Den Planunterlagen liegt zudem die Verträglichkeitsanalyse zu einem Erweiterungsvorhaben „Die Oldenburger Straße in Vechta als Standort für einen Gartenfachmarkt des Büros Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung aus dem Februar 2018 bei (Verträglichkeitsgutachten). Im Verträglichkeitsgutachten hat der Gutachter in einem rekursiven Verfahren einen, aus seiner Sicht zum damaligen Zeitpunkt städtebaulich und raumordnerisch verträglichen, Rahmen für eine Verkaufsflächenerweiterung des im Plangebiet ansässigen Gartenfachmarkts ermittelt.</p> <p>Zum Verträglichkeitsgutachten</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

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

Wir halten das vorliegende Verträglichkeitsgutachten aus folgenden Gründen für derzeit nicht geeignet, die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung des Gartencenters nachzuweisen.

- Die sozioökonomischen Rahmendaten (z. B. Bevölkerungsentwicklung und Kaufkraftkennziffern) sind wichtige Grundlagen für die vom Gutachter durchgeführten Analysen und Prognosen. Die im Verträglichkeitsgutachten verwendeten Werte und Daten sind drei Jahre alt. Sie sind somit nicht mehr aktuell und deshalb zu aktualisieren.
- Laut einer aktuellen Studie des IFH Köln und des Industrieverbands Garten (IVG) erlebte der „deutsche Gartenmarkt“ 2020 im Zuge der Corona-Pandemie ein Umsatzplus von 10,2 Prozent. Das Verträglichkeitsgutachten sollte um Aussagen über die Auswirkungen dieses Trends auf das Planvorhaben ergänzt werden (vgl. <https://www.ifhkoeln.de/onlinehandel-ist-gewinner-im-gartenjahr-2020> aufgerufen am 25.03.2021).
- Der Gutachter nutzt für seine Vorhabens- und Wirkungsprognose ein sogenanntes Marktanteilskonzept. Auf Basis der im Verträglichkeitsgutachten enthaltenen Informationen ist für

Die Hinweise zur Verträglichkeitsanalyse werden zur Kenntnis genommen.

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

Gartenbedarf/ Pflanzen Innenverkauf 1.670 m²

Gartenbedarf/ Pflanzen Außenverkauf 1.300 m²

Schnittblumen 50 m²

Hausrat/GPK 170 m²

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

uns nicht nachvollziehbar, wie die Marktanteile des Planvorhabens im Einzugsgebiet hergeleitet wurden (vgl. S. 29). Dies ist deshalb problematisch, weil sich bereits kleine Unterschiede in den angesetzten Marktanteilen gravierend auf die Ergebnisse auswirken können. Die Ausführungen des Gutachters, dass seine Einschätzungen auf Grundlage umfangreicher Erfahrungswerte und empirischer Untersuchungen getroffen wurden (vgl. ebd.), trägt nicht dazu bei, die Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Verträglichkeitsgutachtens zu erhöhen (vgl. Julia Hagemann: „Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsgutachten“, in Stefan Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, vhw Dienstleistung GmbH Verlag, Bonn, S. 291). Das Verträglichkeitsgutachten sollte um Informationen zur Herleitung der Marktanteile ergänzt werden, um eine Nachvollziehbarkeit der gutachterlichen Einschätzung zu ermöglichen und die Rechtssicherheit des Planvorhabens sicherzustellen.

- Der Gutachter prognostiziert für das Gartencenter eine Flächenproduktivität von 1.150 €/m². Als Basis hierfür gibt er (eigene) Berechnungen an (vgl. S. 30). Auch diese Einschätzung ist für uns nicht nachvollziehbar. Der Gutachter sollte darstellen, wie er die (Sortiments-)Flächenproduktivitäten herleitet hat. Auch hier halten wir einen Verweis auf Erfahrungswerte hinsichtlich der Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Gutachtens für nicht ausreichend.
- Einzelhandelsgroßprojekte müssen dem Kongruenzgebot des LROP entsprechen. Die zur Bewertung des Gebots nötigen Kongruenzräume werden von den unteren Landesplanungsbehörden - im vorliegenden Fall dem Landkreis Vechta - festgelegt (vgl. LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 4). Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verträglichkeitsgutachtens im Jahr 2018 hatte der Landkreis Vechta noch keinen Kongruenzraum für die Stadt Vechta festgelegt. Dr. Lademann & Partner kommen hinsichtlich des Kongruenzgebotes trotzdem zu dem Schluss, dass der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral entsprochen wird, da 35 % des Vorhabenumsatzes aus dem eigenen Stadtgebiet kommt, (vgl. S. 43). Dieses Vorge-

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

Die mittelzentralen Kongruenzräume der Städte Lohne und Vechta sollen ihrem Stadtgebiet entsprechen. Die Stadt Vechta

hen halten wir für nachvollziehbar und aufgrund des damals nicht vorhandenen „offiziellen Kongruenzraumes“ für sachgerecht. Laut unseren Informationen ist mittlerweile die Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Vechta - im Zuge dessen auch der Kongruenzraum für die Stadt Vechta festgelegt wird - weit fortgeschritten. Wir regen an, im Zuge der Überarbeitung des Gutachtens, den Planungsstand des Kongruenzraums der Stadt Vechta im Sinne eines sonstigen Erfordernisses der Raumordnung laut Raumordnungsgesetz bei der Bewertung des Kongruenzgebotes zu nutzen (vgl. ROG § 3 Absatz 1 Satz 4).

- Bei der Überarbeitung des Vorhabens sollte der bisherige rekursive Ansatz der Untersuchung aufgegeben und die Auswirkungen des konkreten Planvorhabens unter Angabe der tatsächlich angestrebten Verkaufsflächengröße untersucht werden.

Zum Einzelhandelskonzept:

Das EHK ist mittlerweile rund sieben Jahre alt. Ein EHK kann nur so lange taugliche Grundlage für konkrete Planungen sein, wie seine tatsächlichen Ermittlungen und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen noch der Realität gerecht werden. Es ist daher angezeigt, das Konzept hinsichtlich seiner tatsächlichen Ermittlungsgrundlagen in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und es je nach dem Ergebnis dieser Überprüfung ggf. auch in aktualisierter Form fortzuschreiben. Eine solche Aktualisierung ist in der Regel nach fünf bis sieben Jahren nach dem erstmaligen Beschluss des Konzeptes notwendig (vgl. Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, S. 281)“. Wir halten es für erforderlich, das EHK zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren und vom Rat der Stadt beschließen zu lassen. Diesen Prozess sollte ein Arbeitskreis mit Vertretern der relevanten Akteure aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden, Stadtmarketing und der Oldenburgischen IHK begleiten. In diesem Arbeitskreis können aktuelle und absehbare Vorhaben im gesamtstädtischen Kontext erörtert werden.

Fazit: Wir haben derzeit Bedenken gegen das Plan-

hat hinsichtlich des Marktgebietes und der Pendlerverflechtungen eine wichtige Versorgungsfunktion im Einzelhandel für die Gemeinden Bakum, Goldenstedt und Visbek.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Verträglichkeitsgutachten ist nicht er-

<p>vorhaben. Sowohl das Verträglichkeitsgutachten als auch das EHK sollten unseren Hinweisen entsprechend überarbeitet werden.</p>	<p>forderlich, da von einer Erweiterung der Verkaufsflächen im Sondergebiet abgesehen wird.</p>
<p>Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.</p>	<p>Eine Aktualisierung des EHK ist derzeit nicht beabsichtigt.</p>

Nr. 18 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 29.03.2021

<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>Boden</p> <p>Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).</p> <p>Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:</p> <table border="1" data-bbox="183 1299 782 1377"> <tr> <td>Kategorie</td> </tr> <tr> <td>Plaggenesch</td> </tr> </table> <p>Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.</p> <p>Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen.</p> <p>In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und - wenn möglich - in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz</p>	Kategorie	Plaggenesch	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die relevanten Aussagen ergänzt.</p> <p>Der Umweltbericht enthält bereits Aussagen zu den Böden. Die Böden des Plangebiets sind der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen zugeordnet und unterteilen sich in Bereiche mittleren Plaggeneschs unterlagert von Podsol sowie mittleren Pseudogley-Podsols.</p>
Kategorie			
Plaggenesch			

bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28: „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

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

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die möglicherweise betroffenen Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Leider liegen uns keine konkreten Daten der östlich vom Plangebiet verlaufenden Leitungen vor. Es ist davon auszugehen, dass die Leitungen in der Örtlichkeit ausgedeutet sind.

Hinweise

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

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

Dem Hinweis wird zu gegebenem Zeitpunkt gefolgt.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

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

Nr. 1	
Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 30.11.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Zum Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung. Um Wiederholungen zu vermeiden verweise ich auf den Abschnitt Raumordnung meiner Stellungnahme vom 26.03.2021 und ergänze, dass das RROP 2021 für den Landkreis Vechta rechtskräftig geworden ist.</p> <p><u>Umweltschützende Belange</u></p> <p>Im Bebauungsplan werden zu Waldflächen Bau- grenzen in einem Abstand von 10 m festgesetzt. Zur Vermeidung künftiger Konflikte und zum Schutz des Waldes vor Beeinträchtigungen der im Traufbereich der Bäume bestehenden Wurzelzone durch die heranrückende Bebauung wird zur Waldfläche ein Mindestabstand von 20 m empfohlen. Diese Pufferzone sollte in Form eines</p>	<p>Die Hinweise zur Raumordnung werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme von 26.03.2001 enthält Hinweise zur Tragfähigkeit der Verträglichkeitsanalyse für die seinerzeit geplante Erweiterung der Verkaufsfläche im Sondergebiet und zum Kongruenzraum.</p> <p>Die Hinweise zur Verträglichkeitsanalyse werden zur Kenntnis genommen. Da von einer Erweiterung des Vorhabens an diesem Standort abgesehen wird, erfolgt die Festsetzung des Sondergebietes mit den bestehenden Verkaufsflächen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung ist damit entbehrlich.</p> <p>Die Hinweise zum Kongruenzraum wurden in die Begründung eingearbeitet. Auf eine Anpassung der Analyse wird verzichtet, da diese aus den o.g. Gründen entbehrlich ist.</p> <p>Der Hinweis zur Rechtskraft des RROP 2021 wird zur Kenntnis genommen; die Begründung wird angepasst.</p> <p>Die Empfehlung zur Vergrößerung des Waldabstandes wird nicht berücksichtigt. Um den Wald zu erhalten, wurden gegenüber dem Vorentwurf das Mischgebiet und das Sondergebiet reduziert, die überbaubaren Flächen jedoch am Bestand ausgerichtet. Zudem sind zwischen den eingemessenen Waldflächen und den Baugebieten MI und SO noch private</p>

stufig aufgebauten Waldmantels mit vorgelager-tem Saum gestaltet werden.

Der in der Artenschutzprüfung dargestellte Untersuchungsraum in den Blättern 1 bis 3 entspricht nicht dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 174.

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

Im Plangebiet konnten gutachterlich die streng geschützten Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus eindeutig nachgewiesen werden. Die Suche nach Wochenstuben- bzw. sonstigen (Balz-) Quartieren brachte keine Hinweise. Das Untersuchungsgebiet wird von den nachgewiesenen Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt.

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

Der Bereich MI 1 ist in die Bilanzierung mit einzustellen. Das entstehende Kompensationsdefizit der Bilanzierung beläuft sich gemäß des Umweltberichtes auf 34.482 WE. Gemäß des Umweltbe-

Grünflächen festgesetzt, die einen zusätzlichen Abstand sicherstellen. Zum Gewerbegebiet wurde ein Abstand von mindestens 10 m berücksichtigt, dieser wird aus Vorsorgegründen auf 15 m erhöht.

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

.

.

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

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

richtes auf S.48 werden zusätzlich zu den in die Bilanzierung eingestellten Flächeninanspruchnahmen außerhalb der Hausgärten sechs Einzelbäume beseitigt. Hiervon entfällt auf die Fläche E4 ein zusätzliches Kompensationserfordernis von 480 Werteinheiten und auf die Fläche E3 ein Kompensationserfordernis von 240 Werteinheiten. Demnach sind insgesamt 35.202 Werteinheiten extern auszugleichen.

Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche ist rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Geltungsbereich, Eigentum oder städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Lage der Fläche ist parzellenscharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes ihrer Umsetzung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben und gegebenenfalls festzusetzen.

Immissionsschutz

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

Das Mischgebiet an der Straße „Stoppelmarkt“ liegt hinsichtlich der Immissionswerte (IW), vorbehaltlich der Plausibilitätsprüfung des Immissionsschutzgutachtens, in einem Bereich von 9 % im südlichen Teil und bis 20% im nördlichen Teilbereich. Der IW für ein Mischgebiet von 10 % und im Übergangsbereich bis 15 % wird hier deutlich überschritten. Es bestehen aufgrund der deutlichen Überschreitung des Immissionswertes Bedenken.

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

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

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

Die höchste Überschreitung mit Immissionswerten von bis zu 20 bis 21 % liegt im nördlichen Abschnitt des Mischgebietes. Hier werden die überbaubaren Flächen bestandsorientiert zurückgenommen und die Nutzung gegliedert. Im Mischgebiet MI2, wo derzeit eine gewerblich genutzte Halle steht, werden Wohngebäude von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Stadt bezieht sich bei dieser Abwägungsentscheidung auf die TA Luft Anhang 7 Nummer 3.1, wonach sich der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet bezieht und aufgrund der kürzeren Aufenthaltsdauer von Arbeitnehmern in

<p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Da die geologischen Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht gegeben sind, sollte insbesondere für den Gartenbaubetrieb (Gartencenter) aber auch für die anderen Grundstückseigentümer eine Nutzung des Regenwassers vorgesehen sein. Die geplanten Rückhaltemaßnahmen des Oberflächenwassers sind mit den Bauanträgen einzureichen, um die Genehmigungspflicht prüfen zu können.</p>	<p>der Regel höhere Immissionen zumutbar sind. Im übrigen Mischgebiet werden die Immissionswerte für ein MI um bis zu einem Wert von ca. 16,6 % überschritten. Dieser liegen nur unwesentlich über den Immissionswert von 15%, wo das Wohnen in einem Gewerbegebiet zulässig wäre. Die Überschreitungen werden aufgrund der Vorbelastung in Kauf genommen.</p> <p>Der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung erfolgt im Bauantragsverfahren.</p>
---	---

<p>Nr. 2 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 30.11.2022</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>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. 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.</p> <p>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 <u>NIBIS-Kartenserver</u> entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an <u>markscheide-</u></p>	<p>Die Hinweise zur Baugrunderkundung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zum möglichen Bergwerkseigentum werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

<p>rei@lbeg.niedersachsen.de.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise zu möglichen Salzabbaugerechtigkeiten werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>Nr. 3 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Ofener Straße 15-26121 Oldenburg mit Schreiben vom 30.11.2022 + 15.03.2021</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Offenbar hat unsere Stellungnahme vom 15.03.2021 (vgl. Anlage) keinerlei Eingang in die aktuell vorgelegten Planunterlagen gefunden. Die darin enthaltenen Bedenken und Anregungen erhalten wir in vollem Umfang aufrecht.</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird in die Abwägung eingestellt.</p>
<p><u>Schreiben vom 15.03.2021:</u></p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:</p> <p>Das Plangebiet wird laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) teilweise von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann ver-</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass die entsprechenden Raster-suchschnitte rechtzeitig vor Baubeginn, in Abstimmung mit dem NLD durchzuführen sind. Die Begründung wird um die nebenstehenden Ausführungen der NLD ergänzt.</p>

wehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Knapp 300 m südwestlich wurden 2016 beim Feuerwehrebau Hinweise auf vorgeschichtliche Siedlungsaktivitäten entdeckt (Vechta, FStNr. 20). Für einen südöstlichen, bisher unbebauten Teilbereich des Plangebietes ergeben sich daher folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
- Wir regen an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

**Nr. 4
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainen-
graben 200, 53123 Bonn mit Schreiben vom 11.10.2022**

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

Nr. 5

Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg mit Schreiben vom 14.10.2022

Stellungnahme:

Die DB AG, DB-Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB-Gelände nicht überplant wird.

Grenzabstände sind gem. Niedersächsischer Bauordnung einzuhalten.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärminintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Wir weisen schon jetzt darauf hin, dass der Bauherr angehalten ist, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der

Prüfung:

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

Der Hinweis wird beachtet. Planfestgestelltes Gelände wird nicht überplant.

Die Hinweise werden in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Der Schienenlärm wurde durch ein Lärmschutzgutachten und entsprechenden Festsetzungen zum Lärmschutz berücksichtigt.

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

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

Zudem wird als Ergebnis der Abwägung die Baugrenze entlang der Bahn auf 7,50 m zu-

<p>Im Vorfeld ist m.E. auf eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssicherungspflicht hinzuwirken.</p> <p>Bei Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Ersatzaufforstung) kann das Forstamt Weser-Ems beratend hinzugezogen werden.</p> <p>Ansonsten bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>zenden Waldrändern die höchsten Qualitäten vorhanden sind.</p> <p>Die Freistellung von Schadensersatzansprüchen wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens geprüft.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

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

<p>Nr. 8 EWE Netz GmbH, Cloppenburg Straße 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 20.10.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p>	<p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nr. 9

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

Stellungnahme:

Prüfung:

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

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

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

die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

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

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

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

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

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Sondierung

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.

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

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

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

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis:

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

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche C

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

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

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

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht somit kein Handlungsbedarf.



Nr. 10
Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Drüdingstraße 25, 49661 Cloppenburg mit Schreiben vom 25.11.2022

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Bezugnehmend auf Ihren Antrag vom 10.10.2022 - 97. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 174 „Oldenburger Straße/Stoppelmarkt/Visbeker Damm“ - verweise ich auf meine Stellungnahme vom 02.03.2021.	Die Stellungnahme enthält Hinweise auf Messstellen zur Gewässerüberwachung. Die Landesmessstellen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Nr. 11
Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück mit Schreiben vom 24.11.2022

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieb-	Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

lichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder [mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

**Nr. 13
Bürgerstellungnahme**

Stellungnahme:

Hierzu möchten wir uns wie folgt äußern:
Für die neue Bushaltestelle, die überwiegend für Stoppelmarkt und andere Veranstaltungen gebaut werden soll, ist es wichtig, dass die jetzigen Haltestellen an der Straße Stoppelmarkt nicht mehr gibt. Vor Ausbau der Straße im Jahr 2009 gab es hier in der Straße keine Bushaltestellen für den Stoppelmarkt.
Dem entsprechend war der Verkehr ein Vielfaches weniger, als heute zu Stoppelmarkt.
Wenn Stoppelmarkt ist, werden bis zu 100 Menschen auf mal mit den Gelenkbussen angekarrt. Dieses ist für die Anlieger eine Zumutung, denn diese Menschen sind meist angetrunken und werfen ihren Müll in anliegende Gärten. Dann wird eine Möglichkeit zum Urinieren gesucht und Sie finden leider nur ein kleines Toiletten Häuschen, was dann auch wegen der Überfüllung von der Toilettenfrau abgeschlossen wird. Es müssten auf jeden Fall auch genügend Toiletten für die Busspassagiere auf der neuen Haltestelle geben.
Die Festsetzung der einzelnen Bäume und betreffende Maßnahmen kann ich so nicht akzeptieren. Die Stadt Vechta selbst entfernt viele Bäume im Jahr 2022, will aber den Grundstückseigentümern den Umgang mit den Bäumen vorschreiben, (Versiegen von Flächen).

Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Durch den B-Plan 174 wird eine zentrale Bushaltestelle gesichert. Die bisherigen Bushaltestellen sind damit entbehrlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Betrieb des Stoppelmarktes werden zur Kenntnis genommen. Toilettenwagen sind auf dem Stoppelmarktgelände vorgesehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet wurden die wertgebenden Bäume eingemessen und zur Erhaltung festgesetzt. Insbesondere und im Bereich der geplanten Busumfahrt sowie im Mischgebiet an der Straße Stoppelmarkt sind wertige Bäume vorhanden. Diese befinden sich randlich des Mischgebietes und können daher in die Grundstücksnutzung integriert werden. Zu-

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

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

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

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

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

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



dem wird der Gehölzstreifen auf dem angrenzenden städtischen Grundstück durch Festsetzungen gesichert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Anlagen werden zur Kenntnis genommen.



Nr. 14

Bürgerstellungnahme vom 24. 25.11.2022

Stellungnahme:

Vielen Dank für den sehr angenehmen und informativen Termin heute.

Wie vor Ort besprochen würden wir uns über eine Erweiterung der GRZ von 0,6 auf 0,8 - wie bereits im gesamten gewerblichen Planungsgebiet angedacht - sehr freuen, um unseren heutigen Status zu sichern.

Nach Stand heute planen wir derzeit keine Erweiterung oder Neubau an der Oldenburger Straße. Nach wie vor sind wir an einer neuen Fläche in Vechta für ein innovatives Gartencenterprojekt sehr interessiert und freuen uns über Ihre Unterstützung.

Hilfreich wären hier noch Perspektiven der Stadt Vechta für eine Nachnutzung der jetzigen Gartencenter Flächen.

Eine weitere Frage bringe ich doch noch mal ins Spiel. Warum 20 Meter Baugrenze zur Oldenburger Straße? Es ist ja definitiv keine Bundesstraße mehr und damit dieser Abstand so nicht notwen-

Prüfung:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Grundflächenzahl ermöglicht gegenüber dem Bestand bereits eine höhere Ausnutzung für die Hochbauten. Für die Versiegelung greift § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von bis zu 50 von Hundert und maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist. Damit ist eine Versiegelung bis zu 80 % des Grundstücks zulässig.

Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt wird sich zu gegebener Zeit mit dieser Thematik beschäftigen.

Die Festsetzung orientiert sich an der ursprünglichen Bauverbotszone und der vorhandenen Bebauung und wird daher bei 20 m Abstand belassen. Hierdurch wird auch der

<p>dig richtig? Falls wir uns doch noch zu einem Neubau von effizienten und energiesparenden Gewächshäusern mehr in Richtung Straße entscheiden würden, wären reduzierte Baugrenzen sicherlich in der Planung deutlich umzusetzen.</p>	<p>Vorbelastung durch den Verkehrslärm Rechnung getragen. Da die Bauverbotszone nicht mehr vorhanden ist, sind jedoch nicht hochbauliche Anlagen wie z.B. Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.</p>
--	--

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

noch schlimmer kommen. Wenn wir nicht sofort anfangen zu handeln!

Nr. 16
Bürgerstellungnahme mit Schreiben vom 22.11.2022

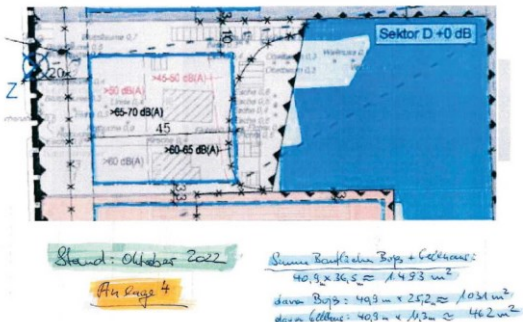
Stellungnahme:

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

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

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

Gerne erwarte ich Ihre Rückmeldung.



Prüfung:

.

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

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

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

die Firma Ostmann ein großes Gartencenter errichten konnte? Welche Behörde hat seinerzeit die rechtswidrige Baugenehmigung erteilt? Die Firma Ostmann durfte damals dennoch bauen und Fakten schaffen. Die damit verbundenen Probleme sind Ihnen ja sicher noch aus eigener Erinnerung bekannt.

Als die Firma Ostmann im Jahr 2021 wg. einer möglichen Erweiterung ihres Gartencenters in Erwägung zog, ggf. einen Großteil meines „Waldes“ zu kaufen, war die Stadt Vechta offensichtlich schnell bereit, ihr dabei entgegenzukommen. Der Planentwurf aus dem Februar 2021 belegt das genau, Im letzten Jahr war die Stadt Vechta bereit meinen „Bauteppich“ bis an das Ende meines alten Stallgebäudes einzuplanen, d.h. eine bebaubare Fläche von ca. 3.060 m² (siehe Anlage 3), Aus dem Projekt der Firma Ostmann wurde letztendlich aber nichts.

Heute mit dem B-Plan-Entwurf 174 [Stand: Oktober 2022) hat die Stadt Vechta offensichtlich vor, meinen dann bestehenden „Bauteppich“ um mehr als 65% von 3.060 auf 1.031 m² zu reduzieren. Die dabei angedachte Lösung mithilfe eines „schrägen“ Verlaufs meiner „Waldgrenze“ meine möglichen „Bauflächen“ weiter zu reduzieren, erschließt sich mir nicht. Die hinter meiner Garage eingezeichneten beiden alten Obstbäume sind dem letzten Sturm zum Opfer gefallen. Auch die wenigen Birken und Fichten hinter dem jetzigen Grundstück Gellhaus sind bereits umgefallen bzw. müssen aus Sicherheitsgründen in diesem Winter gefällt werden, da sie ggf. bei Sturm auf das Gartencenter fallen könnten [Anlage 4), Noch im Februar 2021 hätte ich einen rechteckigen Bauteppich bis ans Ende meines Stallgebäudes erhalten, Diesem Verlauf hatte ich seinerzeit 2021 auch zugestimmt. mit der Maßgabe eines möglichen Grundstückverkaufs an die Firma Ostmann.

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

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

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

die im Vergleich zur bisherigen Grundstücksausnutzung mehr Bebauung ermöglicht. Die Hauptbaukörper sind durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen ausreichend abgesichert. Die vorhandenen Nebenanlagen liegen außerhalb der Waldfläche und sind auch außerhalb der baulichen Anlagen zulässig.

Von einer Erweiterung des Gartencenters wird abgesehen. Die Verkaufsflächen sind auf den Bestand festgeschrieben. Die seinerzeitigen Ansiedlungsvoraussetzungen des Gartencenters sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

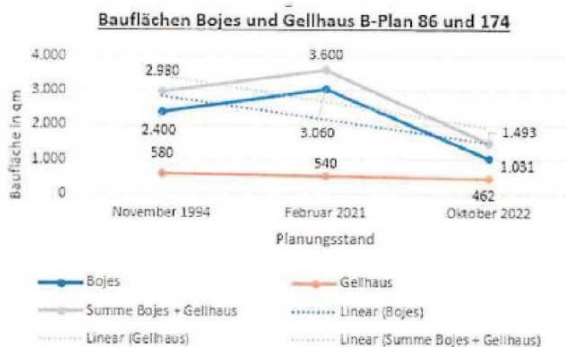
Die Hinweise zur Erweiterung Ostmann werden zur Kenntnis genommen. Auf die o.g. Abwägungsentscheidung wird verwiesen.

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

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

Die Hinweise zum Vorentwurf werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Anlagen werden zur Kenntnis genommen.



Da ich einer solch massiven Reduktion meiner potentiellen Baufläche nicht zusammen kann, biete ich faxenden Kompromiss an: Die Stadt Vechta erlaubt mir die Baugrenzen wie in Anlage 5 (Stand: November 2022) dargestellt und erweitert die nördliche Baugrenze zur Firma Menke so weit wie möglich. Dort gibt es ja bereits eine jahrzehntealte Bebauung auf meinem Grundstück, ich hoffe, dass die Stadt Vechta nicht beabsichtigt, mit zweierlei Maßen umzugehen, Dem würde ich sicherlich nicht stimmen, sondern ggf. auch juristisch entgegenzutreten, was wiederum nicht im Interesse der Stadt Vechta liegen kann.

Gerne erwarte ich Ihre Rückmeldung.

Anlagen:

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

Eine Kopie dieses Schreibens geht an Herrn Hendrik Gellhaus.

STADT VECHTA
Der Stadtdirektor

Buch Vechta, Postfach 1051, 49384 Vechta

Herrn
Ludger Bojes
Oidenburger Straße 126
49377 Vechta

Dienststelle: -Amt 61 - Planungsamt
Dienstgebäude Hauptkirchen 19 Zimmer 5
Baubehör: Herr Gellhaus
Tel. (0444) 886-16 (Durchwahl)
Telefax (0444) 886-99

Alt: 61 26 00/86 Datum v. Zeichen ihres Schreibens: Vechta, 23.11.1994

Ausgleichsmaßnahmen Bebauungsplan Nr. 86 "Südlich Oidenburger Straße"

Sehr geehrter Herr Bojes,
auf Grundlage unseres Gespräches ist der von Ihnen zu bringende Ausgleich innerhalb Ihres Grundstückes untergebracht worden. Die verbleibende Baufläche ist in Lageplan (s. Anlage) rot dargestellt worden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind grün dargestellt worden. Wir werden uns in dieser Angelegenheit in der 49. Kalenderwoche telefonisch mit Ihnen verständigen.

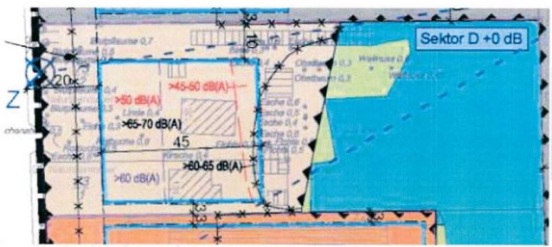
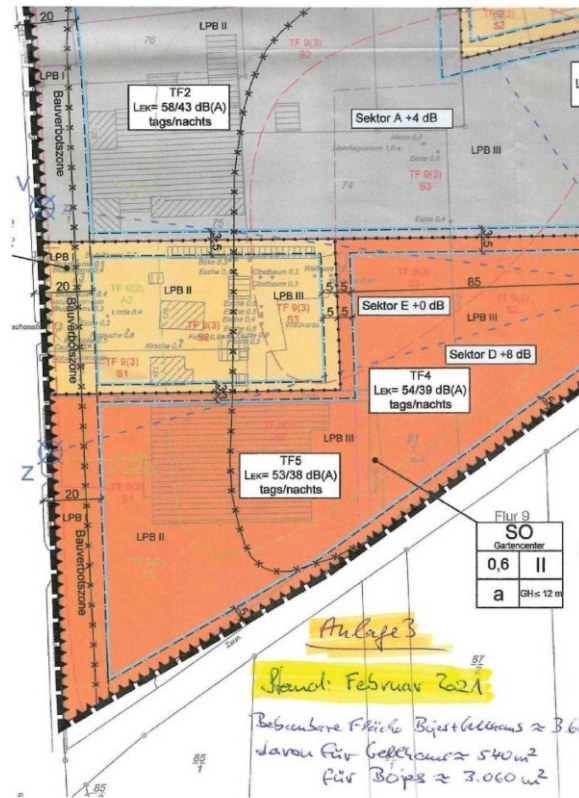
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Octavian
Anlage

Anlage 1

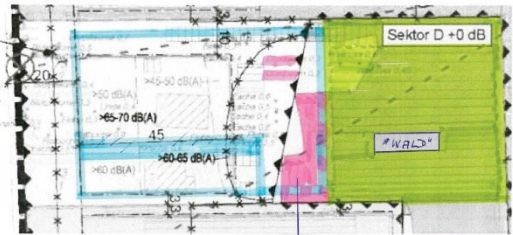
Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass der Bauteppich bis an die östliche Kante der Nebenanlagen vergrößert wird und damit eine Bautiefe von 53 m erreicht wird. Im Norden wird der Bauteppich um 7m vergrößert. Damit wird die Grundstücksausnutzung optimiert.

Die nebenstehenden Anlagen werden zur Kenntnis genommen.



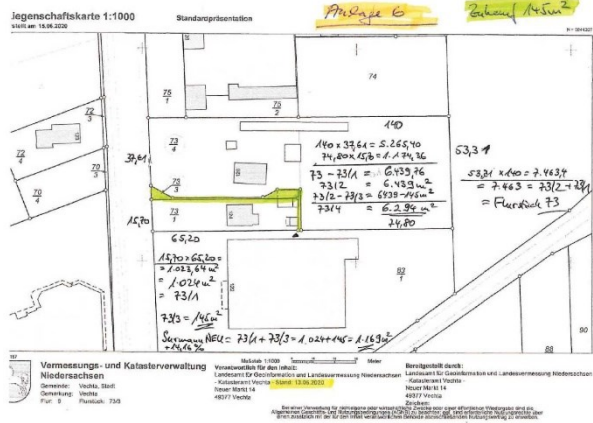
Stand: Oktober 2022
Anlage 4

Summe Baufelds Bsp + Gellens
 $40,9 \times 36,5 = 1.493 \text{ m}^2$
 davon Bsp: $40,9 \times 25,2 = 1.031 \text{ m}^2$
 davon Gellens: $40,9 \times 11,3 = 462 \text{ m}^2$



Unser Vorschlag: Stand November 21 2022
Anlage 5

Summe Baufelds Bsp + Gellens
 $47,30 \times 66,10 = 3.127 \text{ m}^2$
 davon Bsp: 2.454 m^2
 davon Gellens: $1270 \times 53 = 673 \text{ m}^2$



„Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 5

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnprojekt am Schützenplatz“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

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

Frau Scharf erläutert, dass hier das Grundstück privat verkauft wurde und der Bauherr nun ein Projekt mit 82 Wohnungen und einer Tiefgarage plant. Es soll 15 % der Wohnungen als geförderter Wohnraum entstehen.

Im Anschluss stellt Frau Abel vom Planungsbüro NWP das Vorhaben vor und erläutert die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge.

BGM Kater weist darauf hin, dass das Vorhaben aus seiner Sicht ein sehr gelungenes Projekt darstellt, aber sich sicherlich das Erscheinungsbild an der Stelle zunächst verändert, aber durch das Projekt viel Wohnraum und vor allen Dingen auch sozialer Wohnraum geschaffen wird.

Im Anschluss wird über andere Möglichkeiten der Nutzung des Standortes gesprochen. Es könne z.B. auch als eine Erweiterung der Sportstätten genutzt werden oder in sonstiger Weise in die vorhandenen Sportflächen integriert werden. BGM Kater erklärt, dass die Fläche nicht im Besitz der Stadt ist und dass nur begrenzt eine Einflussnahme möglich ist. Weiterhin verweist er darauf, dass bereits im vergangenen Jahr der Aufstellungsbeschluss mit dem Vorhabenentwurf gefasst worden ist und diese Grundsatzfrage damit entschieden ist. Aus seiner Sicht ist es eine gute Lösung, dort Gewerbeflächen und Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Es wurde umfangreich über die vorhandenen Bäume diskutiert und die Möglichkeiten, diese zu erhalten.

Herr Hölzen von der Fraktion „Wir für Vechta“ vertritt die Meinung, dass das gesamte Projekt zu groß ist und wenn der Anteil der Wohnungen reduziert werde, können damit auch mehr Bäume erhalten werden. Er stellt daraufhin einen Änderungsantrag auf Halbierung des Vorhabens auf 41 Wohnungen mit einer Festschreibung von 15 % geförderten Wohnraum. Der Ausschussvorsitzende lässt hierüber abstimmen:

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	4
	Nein-Stimmen:	11
	Enthaltungen:	0

Beschlussempfehlung

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

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

Nr. 1 – Landkreis Vechta mit Schreiben vom 09.05.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Städtebau</p> <p>In der Begründung ist die Festsetzung eines Urbanen Gebiets als Alternative zum Mischgebiet aus städtebaulicher Sicht darzulegen. Der hier besondere Gebietscharakter ist anhand der Unterlagen nicht ablesbar.</p> <p>Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Urbanen Gebiet bedarf einer städtebaulichen Begründung, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation und einer sachgerechten Abwägung aller Belange ergibt (vgl. BVerwG: 4 BN 11.13).</p> <p>Bei der Ermittlung von Grundflächen für die GRZ sind Tiefgaragen gemäß § 19 Abs. 4 BauGB mitzurechnen. Dies sollte bei der Festsetzung der GRZ berücksichtigt werden, um eine Überschreitung durch das Vorhaben zu vermeiden.</p> <p><u>Umweltschützende Belange</u></p> <p>Die Textliche Festsetzung Nr. 7 sollte dahingehend ergänzt werden, dass jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung auf Baugrundstücken in einem Abstand von weniger als 5 m von festgesetzten Einzelbäumen (Stammmittelpunkt) nicht zulässig ist.</p> <p>Bei dem eingereichten artenschutzrechtlichen Gutachten handelt es sich um eine Potenzialabschätzung des Plangebietes auf Grundlage einer Begehung am 19.09.2022.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird um eine Begründung zur Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) als Alternative zu einem Mischgebiet (MI) ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird um eine städtebauliche Begründung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Aus den Ansichten und Schnitten des Vorhabens wurde bereits deutlich, dass die Tiefgarage in ihrer Fläche die Grundfläche der Hauptgebäude überschreitet.</p> <p>Die textliche Festsetzung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird zur Klarstellung um eine Überschreitung der GRZ II im MU1 auf maximal 0,9 und im MU2 auf maximal 0,8 ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Textliche Festsetzung Nr. 7 wird dahingehend ergänzt, dass jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung auf Baugrundstücken in einem Abstand von weniger als 5 m von festgesetzten Einzelbäumen (Stammmittelpunkt) nicht zulässig ist. Da der Erhalt der Bäume Zielsetzung ist, kann der Abstand von 5,00 m auch überschritten werden, sofern Schutzmaßnahmen zum Erhalt des Baumes getroffen werden.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG auszuschließen, wird im Kapitel Belange von Natur und Landschaft „Artenschutz“ darauf hingewiesen, dass</p>

Aufgrund der vollständigen Belaubung der Bäume zum Kartierzeitpunkt konnte gemäß des Gutachtens „der Kronenbereich nicht ausreichend eingesehen und auf Baumhöhlen und Nester abgesehen werden“. Durch die Überplanung von Gehölz- und Gebäudestrukturen im Plangebiet können möglicherweise artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Für eine rechtssichere Prüfung und Beurteilung der durch die Planungen entstehenden möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird aus artenschutzrechtlicher Sicht dringend empfohlen, im späten Frühjahr/Frühsummer die Bäume sowie die Gebäude des Plangebietes auf Quartierstrukturen/Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie auf das Vorhandensein von Fledermauswochenstuben zu untersuchen. Anhand der Ergebnisse sind Vermeidungs-, Minderungs- und funktionserhaltende Maßnahmen herzuleiten.

Immissionsschutz

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung einzutragen und entsprechende Maßnahmen sind textlich festzusetzen. In den Lärmpegelbereichen II-IV befinden sich Balkone und Dachterrassen mit Außenwohnbereichen, worauf im Schallgutachten nicht näher eingegangen wird. Hierzu sollten Aussagen getroffen werden und gegebenenfalls sind Schallschutzmaßnahmen wie abschirmende Schallschutzwände festzusetzen.

Wasserwirtschaft

Ergänzend zur Entwässerungsplanung ist gegebenenfalls ein Bodengutachten erforderlich, um die mögliche Versickerung zu klären und ob für die Tiefgarage eine Bauwasserhaltung erforderlich ist. Bei einer Bauwasserhaltung ist die Entnahme des Grundwassers von mehr als 50 m³ pro Tag oder einer Dauer von mehr als 6 Monaten erlaubnispflichtig. Der Antrag ist mindestens sechs Wochen vor Beginn der Wasserhaltung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta zu stellen.

Löschwasserversorgung

Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung

aufgrund des Habitatpotenzials für Vögel und Fledermäuse im Geltungsbereich in jedem Falle und unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung vor Entnahme und Abriss von Gehölz- oder Gebäudestrukturen, eine fachgerechte örtliche Überprüfung stattzufinden hat. Anhand der Ergebnisse sind eventuell nötige Vermeidungs-, Minderungs- und funktionserhaltende Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Lärmgutachten wurde entsprechend überarbeitet. In dem überarbeiteten Lärmgutachten werden ebenso textliche Festsetzungen vorgegeben, welche in den Bebauungsplan eingearbeitet werden. Auf die Darstellung von Lärmpegelbereichen durch Flächenabgrenzung wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit auf der Planzeichnung verzichtet. Stattdessen werden die jeweiligen Gebäudeseiten betitelt. In der textlichen Festsetzung wird auf diese Gebäudeseiten Bezug genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Baugrunduntersuchung wurde bereits durch den Ingenieurgeologen Dr. Lübke im April 2023 durchgeführt. Die Begründung wird um Aussagen hierzu ergänzt. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung werden der Begründung als Anlage beigelegt.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung

fung 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 mit unterirdischer Großgarage ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1600 L/Min) über einen Zeit-raum von 2 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.

Brandschutz

Nach den Festsetzungen sind Gebäude bis zu einer Höhe von 16 m zulässig. Daher ist bei der Prüfung nach § 33 Abs. 2 S. 2 und 3 NBauO hinsichtlich eines zweiten Rettungsweges über eine mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheiten ein besonders strenger Maßstab anzulegen. Zweifel an der Eignung dürfen nicht bestehen! Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes sollte der bauliche zweite Rettungsweg deutlich priorisiert werden. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Zeit für die Rettung von Personen unter Berücksichtigung von Anfahrt und Rüstzeit des Hubrettungsgeräts zuzüglich des Rettungsvorgangs je Person tatsächlich für eine erfolgreiche Rettung ausreichend ist. Siehe Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Vechta. Beson-

werden zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet. Die Begründung wird redaktionell um die Hinweise zur Löschwasserversorgung ergänzt.

Nach Rückfrage hat der Verfasser der Stellungnahme angegeben, dass ihm zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Stellungnahme nicht alle Informationen vorlagen. Mittlerweile sind ihm die Unterlagen nachgereicht worden und die angesprochene Problematik hat keine Aktualität mehr. Es liegt eine Stellungnahme des Amtes für Ordnung und Straßenverkehr vor, in welcher mitgeteilt werden konnte, dass im vorliegenden Einzelfall dem zweiten Rettungsweg über Hubrettungsgeräte der Feuerwehr seitens der Brandschutzdienststelle zugestimmt wird. Die Begründung wird redaktionell um diesen Sachverhalt ergänzt.

<p>deres Augenmerk muss auch der tatsächlichen Erreich- und Nutzbarkeit der Aufstellfläche gewidmet werden. Die Schaffung von Feuerwehruzufahrten und Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 müssen möglich sein. Sollte die Prüfung ergeben, dass eine zeitlich angemessene Rettung über Hubrettungsgeräte der Feuerwehr nicht möglich ist oder die Planungen keine Feuerwehruzufahrten und Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 zulassen, so ist der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen.</p>	
<p><u>Planentwurf</u></p>	
<p>Die Textliche Festsetzung Nr. 8 zu Maßnahmen gegen den Verkehrslärm bezieht sich auf Immissionsorte, die in der Planzeichnung eingetragen sind. Im Sinne der Planklarheit sollten anstatt dessen Festsetzungen nach der PlanzV erfolgen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt werden. Auf eine flächenmäßige Festsetzung kann verzichtet werden, wenn eine hinreichend bestimmte Textliche Festsetzung erfolgt.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, die Textliche Festsetzung Nr. 8 wird entsprechend der PlanZV umformuliert.</p>
<p>Die Bezeichnung Reihenhaus in der Nutzungsschablone der Planzeichnung ist kein Begriff der PlanzV oder BauNVO und ist damit verzichtbar. Die abweichende Bauweise regelt die beabsichtigte Bebauung als Reihenhausscheibe abschließend.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet, die Planunterlagen werden um die Bezeichnung „Reihenhaus“ in der Nutzungsschablone reduziert.</p>
<p>Die Bezeichnung von Ebenen in den Textlichen Festsetzungen ist anstatt dessen auf Untergeschoss, Erdgeschoss oder Obergeschoss zu ändern, um Missverständnisse zu vermeiden.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet, die Festsetzungen werden um die Bezeichnung von Geschosstypen korrigiert.</p>

<p>Nr. 2 – Verband der Züchter des Oldenburger Pferdes e.V., Dr. André Hahn mit Schreiben vom 05.04.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 4.4.2023 bzgl. der Information über die Beteiligung der Öffentlichkeit bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 196 „Wohnprojekt am Schützenplatz“.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass sich die Parkplatzsituation durch dieses Bauvorhaben für den Oldenburger Verband weiter verschärfen wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie um Klärung der Nutzung von Parkplatflächen im Reiterwaldstadion für unser</p>	<p>Die Parkplatzsituation des Verbandes der Züchter des Oldenburger Pferdes e.V. ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Einstellplätze für den ruhenden Verkehr werden auf dem Grundstück durch eine Tiefgarage</p>

<p>Haus!</p> <p>Für Fragen stehe ich Ihnen gerne per E-Mail (hahn.andre@oldenburger-pferde.com) zur Verfügung. Telefonisch erreichen Sie mich unter 04441- 93 55 95.</p>	<p>und den bestehenden, zukünftig als Besucherparkplätze für die gewerblichen Einheiten auf dem Grundstück genutzten Parkplätzen an der Lohner Straße nachgewiesen. Die vorhandenen Stellplätze an der Straße „Am Schützenplatz“ sind im städtischen Eigentum und befinden sich außerhalb des Plangebietes. Mit Ausnahme der Parkplätze im Bereich der Tiefgaragenzufahrt bleiben diese städtischen Parkplätze erhalten und stehen für die Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung. Somit wird durch das Bauvorhaben keine Verschlechterung der jetzigen Parkplatzsituation eintreten.</p> <p>Eine Prüfung zur Nutzung von Parkplatzflächen im Reiterwaldstadion durch den Verband der Züchter des Oldenburger Pferdes ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.</p>
---	--

<p>Nr. 3 – Freiwillige Feuerwehr Stadt Vechta – Stadtkommando – Jan-Arthur Müller, Dominikanerweg 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 03.04.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Ich möchte mich hiermit zu dem obengenannten Bauvorhaben als Stadtbrandmeister der Feuerwehr Vechta äußern. Ich begrüße grundsätzlich die dort geplanten Bauvorhaben im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung. Auch für mich muss dieser Bereich zeitnah einer Wohnbebauung zugeführt werden.</p> <p>In meiner Prüfung habe ich jedoch festgestellt, dass das geplante Objekt der Gebäudeklasse 4 entspricht und somit vermutlich zu den „drehleiterpflichtigen“ Gebäuden zählen wird.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie, dass lt. Feuerwehrbedarfsplan das Objekt mit einer Drehleiter nicht innerhalb der nötigen Hilfsfrist erreicht werden kann und somit der zweite Rettungsweg nicht über eine Drehleiter sichergestellt werden kann und</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es liegt eine Stellungnahme des Amtes für Ordnung und Straßenverkehr vor, in welcher mitgeteilt werden konnte, dass im vorliegenden Einzelfall dem zweiten Rettungsweg über Hubrettungsgeräte der Feuerwehr seitens der Brandschutzdienststelle zugestimmt wird. Die Begründung wird redaktionell um diesen Sachverhalt ergänzt.</p>

<p>als baulicher Rettungsweg erstellt werden müsste.</p> <p>Ich möchte Sie bitten, diese Problematik aber noch einmal im Detail mit dem Brandschutzprüfer des LK-Vechtas zu besprechen.</p>	
---	--

<p>Nr. 4 – LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover mit Schreiben vom 17.04.2023</p>	
--	--

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
-----------------------	-----------------

<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 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luft-</p>	
--	--

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

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

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

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

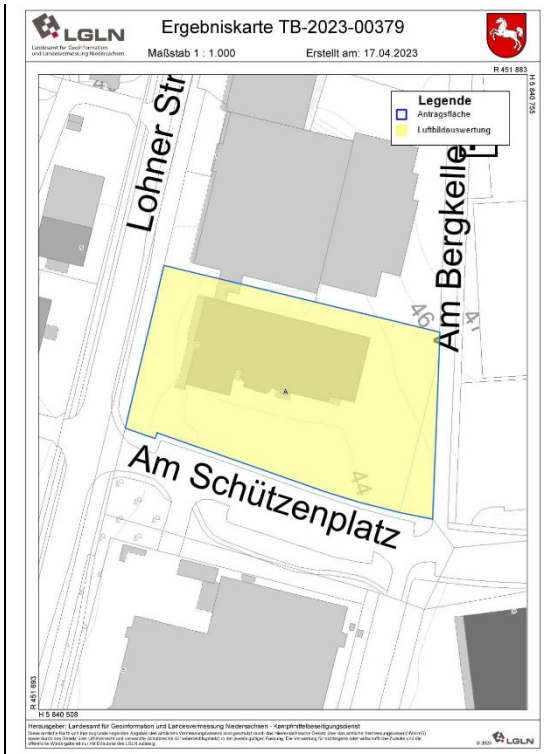
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

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

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

Der Hinweis auf die Empfehlung einer Luftbildauswertung wird zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung wird vom Vorhabenträger beauftragt und die Ergebnisse werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Der Bitte wird nachgegangen.



<p>Nr. 5 – EWE Netz GmbH, Cloppener Straße 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 20.04.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>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.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw.</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Bei den vorliegenden Leitungen handelt es sich um Hausanschlüsse, welche im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet werden. Es wird auf den vorhandenen Hinweis zu den Leitungen verwiesen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet. Die EWE Netz wird rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt.</p>

-korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.

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

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

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

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

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

Der Hinweis werden zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet. Bislang ist die Errichtung eines wärmetechnischen Versorgungskonzeptes nicht vorgesehen.

Der Bitte wird gefolgt.

[plaene-abrufen](#)

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.

**Nr. 6 – ExxonMobil Production Deutschland GmbH
mit Schreiben vom 20.04.2023**

Stellungnahme:

Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.

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 tiefwurzelnenden Pflanzen.

Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet. Der Verlauf der Erdölleitung wird inklusive seines Schutzstreifenbereiches in die Planzeichnung gekennzeichnet. Aufgrund der redaktionellen Änderung ist eine erneute Auslegung nicht notwendig. Die Begründung wird um die Erdölleitung und die Schutzmaßnahmen ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.

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

ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Betrieb Lastrup
Auf dem Sande 9
49688 Lastrup
Tel: 0 4472/891-0

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

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

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

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

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



Betroffene Betriebseinrichtungen

Leitungsabschnitt		
Name	Schutzstreifenbreite (m)	Medium
02048.000 WELP-LSTR	4	Öl

Die Exxon Mobil wird rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Schutzanweisungen werden auf Umsetzungsebene beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.

Der Bitte wurde entsprochen.

Diese Planunterlage ist Eigentum der ExxonMobil Production GmbH. Nachdruck und Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers!

Zur unverbindlichen Vorinformation
Mit Abweichungen der wirklichen Lage von den Eintragungen im Detailsplan muss gerechnet werden!

Vorgang: 20230413-083002
Bebauungsplan Nr. 196 "Wohnen am Schützenplatz" in Vechta

ExxonMobil
Vahrenwalder Straße 238
30179 Hannover (Germany)
Tel.: (0511) 641-0

Maßstab: 1:2000 | Erstellt am: 14.04.2023 | Erstellt von: DK

LEGENDE

Leitungen
L0802 Über
Leitungsbezeichnung
Ölleitung
Stoffgasleitung
Sauergasleitung
Lagersäulenwasserleitung
Wasser-/Abwasserleitung
Sonsige Leitungen
Leitungsschutzstreifen
H2S-Sicherheitsbereich (Sauergas)

Kabel
Fernmeldekabel
Niederspannung
Mittelspannung

Bohrungen
SLHE 1
Kennzeichen Bohrung
Gasbohrung
Gasbohrung teilverfüllt
Gasbohrung verfüllt
Ölbohrung
Ölbohrung teilverfüllt
Ölbohrung verfüllt
Injektionsbohrung
Injektionsbohrung teilverfüllt
Injektionsbohrung verfüllt
Bohrung unbekannt
Bohrung teilverfüllt
Bohrung trocken und verfüllt
Bohrung Verfüllt
Geplante Bohrung
innerer Sicherheitskreis
äußerer Sicherheitskreis

Stationen
Stationenname
Betriebsplatz
Stationstische

Alllasten
Alllastenverdachtsfläche

ExxonMobil
Vahrenwalder Straße 238
30179 Hannover
Tel.: (0511) 641-0

Anlage:
- Broschüre Schutzanweisungen Erdgas- und Erdölleitungen (8 Seiten)

Nr. 7 – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 19.04.2023	
Stellungnahme:	Prüfung:
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitun-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

gen

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
Welppe-Hemmelte / 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

und auf Umsetzungsebene beachtet. Gemäß der Auskunft auf der Internetseite (<https://corporate.exxonmobil.de/unternehmen/exxonmobilsstrukturindeutschland>) gehört die MEEG zur ExxonMobil. Demnach ist davon auszugehen, dass es sich bei der angesprochenen Leitung um die Erdölleitung aus der Stellungnahme von ExxonMobil vom 20.04.2023 handelt.

Der Verlauf der Erdölleitung wird inklusive seines Schutzstreifenbereiches in die Planzeichnung gekennzeichnet. Aufgrund der redaktionellen Änderung ist eine erneute Auslegung nicht notwendig. Die Begründung wird um die Erdölleitung und die Schutzmaßnahmen ergänzt.

S.O.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird redaktionell um die nebenstehenden Hinweise ergänzt.

Es wird auf Kapitel 5.13 der Begründung verwiesen, in welchem die Lage des Plangebietes

<p>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.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>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.</p>	<p>innerhalb des Bergwerksfeldes „Münsterland“ der OEG bereits abgewogen wurde.</p> <p>Salzabbaugerechtigkeiten befinden sich im Plangebiet nicht.</p>
--	--

Nr. 8 – GASCADE Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel mit Schreiben vom 27.04.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließen die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Nachträgliche Lageänderungen in Ihrer Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung.</p> <p>Wir möchten Sie auf folgendes hinweisen: Neben den Flächen für die Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen etc. ist es</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei vorliegender Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan, der im Verfahren nach §</p>

<p>unbedingt erforderlich, dass auch die Flächen von den externen Kompensationsmaßnahmen in BIL zeichnerisch eingestellt werden. Es reicht nicht aus, diese Maßnahmenflächen nur in den beigefügten Antragsunterlagen zu benennen. Über BIL müssen auch für diese Maßnahmenflächen die Zuständigkeiten der Anlagenbetreiber geprüft werden. Nur so ist gewährleistet, dass BIL die zuständigen Anlagenbetreiber informiert und sie die Möglichkeit erhalten auch für die externen Kompensationsflächen Stellung zu nehmen.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	<p>13a BauGB aufgestellt wird. Somit ist eine externe Ausgleichsmaßnahme nicht notwendig.</p> <p>Der Hinweis wurde beachtet, es wurden auch andere Leitungsträger beteiligt sowie eine BIL-Abfrage durchgeführt.</p>
--	--

Nr. 9 – Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück mit Schreiben vom 05.05.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<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>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist</p>	<p>Bei den vorliegenden Leitungen handelt es sich um Hausanschlüsse, welche im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet werden. Es wird auf den vorhandenen Hinweis zu den Leitungen verwiesen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.</p>

<p>deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
--	--

Nr. 10 – Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie mit Schreiben vom 08.05.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o.g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.</p>

Nr. 11 – Bürger 1 mit Schreiben vom 05.04.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Besten Dank für die Information bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p> <p>Hierzu habe ich aber größte Bedenken und lehne aus den nachfolgenden Gründen das Vorhaben ab:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Wohnungsbau befindet sich zwischen den Gewerbebetrieben meiner Firma und der Firma bela-pharm. Hier sehe ich großes Konfliktpotenzial vor allem in den Bereichen der Anlieferung unseres Gewerbebetriebes. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Firma Zuck wird gegenwärtig von der rückwärtigen Seite des Firmengebäudes über die Straße „Am Bergkeller“ beliefert. Die vorliegende Planung betrifft ausschließlich das Flurstück 112/7. Die Straße „Am Bergkeller“ befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches, sodass die Belieferung des Möbelgeschäftes auch weiterhin über die Straße „Am Bergkeller“ erfolgen kann. Die zukünftigen Gebäude innerhalb des Plangebietes halten den entsprechenden notwendigen Abstand zu Straßenverkehrsflächen ein, sodass Sichtbeziehungen weiter bestehen. Es wird kein Kon-</p>

- | | |
|--|--|
| <p>2. Bei heutigen Großveranstaltungen ist die Verkehrs-, Anliefer- und die Parkplatzsituation schon äußerst kritisch.</p> | <p>fliktpotential für die Anlieferung gesehen.
Die bauordnungsrechtlich notwendigen Einstellplätze für den ruhenden Verkehr werden auf dem Grundstück durch eine Tiefgarage und den bestehenden, zukünftig als Besucherparkplätze für die gewerblichen Einheiten auf dem Grundstück genutzten Parkplätzen an der Lohner Straße nachgewiesen. Die vorhandenen Stellplätze an der Straße „Am Schützenplatz“ sind im städtischen Eigentum und befinden sich außerhalb des Plangebietes. Mit Ausnahme der Parkplätze im Bereich der Tiefgaragenzufahrt bleiben diese städtischen Parkplätze in ihrer Örtlichkeit erhalten und stehen für die Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung. Somit wird durch das Bauvorhaben keine Verschlechterung der jetzigen Parkplatzsituation eintreten.</p> |
| <p>3. Die Stadt Vechta investiert sehr viel Geld in ihre Sportstätten und will gleichzeitig hier einen großen Wohnungsbau realisieren. Dies führt zur Einschränkung der neuerrichteten Sportstätten durch Lärmbelästigung. Das wäre doch sehr schade für die Stadt Vechta.</p> | <p>Für die vorliegende Planung wurde von dem Ingenieurbüro Jacobs ein Lärmschutzgutachten erarbeitet. In dem Lärmschutzgutachten wurde neben dem Verkehrslärm ebenso der Sportlärm berechnet. Bei der Berechnung des Sportlärms wurde die geplante Modernisierung der Sportanlage „Am Bergkeller“ mit einbezogen. Wie auch der Begründung im Kapitel 5.4 zu entnehmen ist, zeigen die Berechnungen für den Sportlärm, dass die Richtwerte außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten durch den benachbarten Sportlärm eingehalten werden. Zusätzlich zu den drei Naturrasen-Großspielfeldern plant die Stadt Vechta eine mögliche Realisierung eines Bewegungsparks nördlich des Platzes B und westlich des Platzes C. Sofern dieser Bewegungspark realisiert wird, würde es zu keiner Einschränkung des Vorhabens kommen. Der Betrieb des Bewegungsparks würde über die Beschränkung der Öffnungszeiten in den Ruhephasen nicht zulässig sein. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben bei einer Realisierung des Bewegungsparks nicht als erster Immissionsort gelten würde, die Gebäude „Am Bergkeller 10, 11 12, 13 und 14“ liegen in direkter Nachbarschaft zum Bewegungspark, sodass hier bereits die Immissionsrichtwerte eingehalten werden müssen.</p> |
| <p>4. Gleiches Argument gilt für den Verband der Züchter des Oldenburger Pferdes.</p> | <p>Im Rahmen von Veranstaltungen kommt es zu einem hohen Verkehrsaufkommen. Von dem Verband der Züchter des Oldenburger Pferdes gehen selbst keine erheblichen Lärmemissio-</p> |

<p>5. Auf dem Zielgrundstück befindet sich wertvoller Baumbestand, der ebenfalls durch dieses Vorhaben vernichtet werden würde.</p>	<p>nen aus, die im Plangebiet als Lärmimmissionen aufgenommen werden. Die verschiedenen Veranstaltungen des Verbandes werden als seltene Ereignisse gemäß § 7.2 TA-Lärm eingestuft. Es kommt zu keinen Konflikten zwischen dem Verband und der Planung.</p> <p>Es ist richtig, dass mit vorliegender Planung ein Teilbereich des vorhandenen Baumbestandes innerhalb des Plangebietes wegfallen wird. Dem Freiraumplan des V+E-Planes zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 196 ist jedoch ebenso die Neuanpflanzung von Bäumen zu entnehmen.</p>
<p>Ich hoffe, dass Sie meine Argumentationen bei Ihren Entscheidungen berücksichtigen.</p>	<p>Für die Berücksichtigung im Verfahren wird auf die jeweilige Abwägung verwiesen.</p>

Satzungsbeschluss:

„Nach Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnprojekt am Schützenplatz“ bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan.“

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	11
	Nein-Stimmen:	2
	Enthaltungen:	2

In Angelegenheit des Verwaltungsausschusses

TOP 6

107. Änderung des Flächennutzungsplanes „Darstellung von zusätzlichen Sonderbauflächen für Windenergie – Teilbereich Holtrup“ gemäß § 249 Abs. 1 BauGB;

Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Frau Dr. Schneider vom Planungsbüro P 3 erläutert den aktuellen Stand der Windenergieflächenplanung in Vechta und die aktuelle Gesetzeslage. Sie stellt die im Teilbereich Holtrup vorgesehene Fläche und die darauf geplanten 3 Windenergieanlagen vor. Weiterhin präsentiert sie die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen.

Es wird im Anschluss kurz über den hier vor einigen Jahren vorhandenen Rotmilan, über mögliche genossenschaftliche Beteiligungen und generelle technische Möglichkeiten um „Vogelschlag“ durch Windener-

gieanlagen zu vermindern, diskutiert. Grundsätzlich befürworten alle Fraktionen den Ausbau von Windenergie in Vechta.

Beschlussempfehlung:

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

II. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:

Nr. 1 Öffentlichkeit, vertreten durch die Rechtsanwälte Engemann/Partner mit Schreiben vom 16.03. 2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Unsere Mandantin ist Betreiberin des Windparks auf dem Gebiet der Gemeinde Visbek, der sich in unmittelbarer Nachbarschaft östlich des Gebiets befindet, das im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens als Positivfläche in den Flächennutzungsplan der Stadt Vechta aufgenommen werden soll. Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft nehmen wir zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt Stellung:</p> <p>Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Vechta dient, wie sich auch aus der Begründung des Planentwurfs selbst ergibt, der Ermöglichung eines Vorhabens, dass die Errichtung und den Betrieb von drei Windenergieanlagen im Bereich der neu darzustellenden Fläche vorsieht. Nach Kenntnis unserer Mandantschaft soll es sich um drei Windenergieanlagen mit Nennleistungen von jeweils bis zu 6,0 MW, Nabenhöhen von bis zu 156 m, Rotordurchmessern von bis zu 150 m, mithin also Gesamthöhen von bis zu 231 m handeln.</p> <p>Wie die Erfahrung zeigt, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass diese Pläne bis zur Realisierung noch modifiziert und im Ergebnis noch größere Windenergieanlagen errichtet werden.</p> <p>Unsere Mandantschaft geht derzeit davon aus, dass die nächstgelegenen neuen Windenergieanlagen, die durch das vorliegende Bauleitplanverfahren ermöglicht werden sollen, eine Entfernung von lediglich rund 400 m zu den von ihr betriebenen, insge-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es ist richtig, dass in der 107. Änderung (Teilbereich Holtrup) die Höhe oder Anzahl der Windenergieanlagen (WEA) nicht festgelegt wird.</p> <p>Die Stadt hat jedoch dargelegt, dass sich die Fläche für die Errichtung von 3 leistungsstarken WEA eignet. Abschließende Entscheidungen zur Art und Anzahl der WEA bleiben weiterhin dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren überlassen.</p> <p>Die geplante Konzentrationsfläche der Stadt Vechta liegt in ihren Abmessungen mindestens 340 m entfernt von der bestehenden Grenze <u>des gültigen Bebauungsplanes Nr. 74</u> (Windenergieanlagen) der Gemeinde Visbek in Astrup. Mögliche Windenergieanlagen</p>

samt vier Windenergieanlagen auf dem Gebiet der Gemeinde Visbek aufweisen werden. Dies korrespondiert durchaus mit der Entfernungsangabe auf Seite 5 der Begründung des Planentwurfs, wo von einem „Abstand von rd. 340 m“ zwischen dem Plangebiet und dem „Vorranggebiet für die Windenergienutzung der Gemeinde Visbek mit vier Windenergieanlagen“ die Rede ist. Dies entspräche nach derzeitigem Planungsstand einer Entfernung von gerade mal dem 1,73-fachen der Gesamthöhe und dem 2,67-fachen des Rotordurchmessers der neu geplanten Anlagen.

Da die 107. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Vechta konkret der Ermöglichung dieses Windenergieprojekts dient, ist unsere Mandantschaft von diesem Bauleitplanverfahren also direkt und unmittelbar betroffen. Dabei kann sich die Stadt Vechta als Planungsträgerin für das vorliegende Bauleitplanverfahren auch nicht darauf zurückziehen, dass im Flächennutzungsplan keine konkreten Standorte und sonstigen Details der zu errichtenden Windenergieanlagen festgelegt werden, sodass Fragen der Beeinträchtigung berechtigter Interessen oder gar Verletzung von Rechten der Betreiberin des benachbarten Windparks erst im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen wären.

Angesichts der konkreten Projektbezogenheit der Planung sind diese Fragen auch bereits im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Es kann insoweit nichts anderes gelten als in Bezug auf die Berücksichtigung der berechtigten Interessen von Anwohnern. Deren Belange werden zurecht sowohl in der Begründung des Planentwurfs (vgl. z.B. Seite 8 bis 10) als auch im Umweltbericht (Seite 19 f.) intensiv behandelt. Obwohl auch deren konkrete Betroffenheit im Detail erst feststeht, wenn die genauen Standorte, Anlagentypen, Anlagengrößen und die von ihnen ausgehenden Emissionen feststehen.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch sämtliche öffentlichen und privaten Belange un-

innerhalb des Plangebietes halten jedoch größere Abstände zu den bestehenden Anlagen ein, da die Rotoren innerhalb des Sonstigen Sondergebietes liegen werden.

Es wird nachfolgender Passus neu in die Begründung eingefügt.

„Nachbarinteressen – Mit Schreiben vom 16.03.2023 teilt die in der Gemeinde Goldenstedt ansässige Windparkbetreibergesellschaft Astrup mit, dass ihr bestehender Windpark (4 WEA) von den Planungen der Stadt Vechta direkt betroffen sei. Infolge der Nähe des geplanten Windparks werden Standsicherheitsrisiken sowie wirtschaftliche Verluste für die bestehenden Anlagen befürchtet. Die vorgesehene Konzentrationsfläche der Stadt sei infolge dessen für die Windenergie unter Berücksichtigung der Nachbarinteressen nicht oder nur äußerst eingeschränkt nutzbar. Derzeit werden auf Seite der Gemeinde Visbek insgesamt vier WEA des Typs E-82 betrieben.

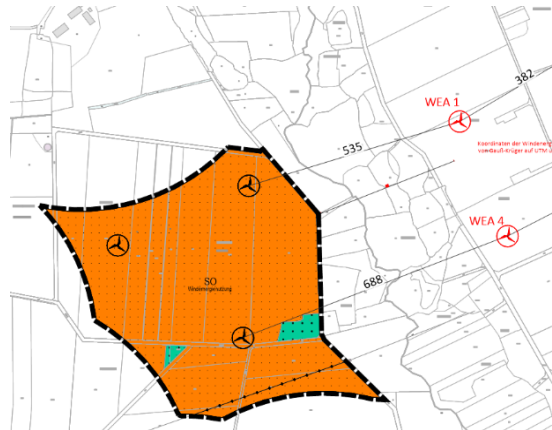
Die Prüfung des Sachverhaltes zeigt, dass die von der Stadt gewählte Fläche durchaus die Errichtung von drei leistungsstarken WEA ermöglicht. Die neuen Anlagen können unter Berücksichtigung auch einer eigenen wirtschaftlichen Anlagenkonfiguration (Abstand der Anlagen untereinander) so errichtet werden, dass sie z.B. 535 m bzw. im südlichen Bereich sogar 688 m Entfernung zu den Bestandsanlagen in Astrup aufweisen würden. Diese Abstände liegen deutlich höher, als die dortigen Abstände der Anlagen untereinander in Hauptwindrichtung (382 m bzw. 500 m) (siehe nachfolgende Skizze).

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird eine genaue Anlagenkonfiguration nicht vorgegeben. Eine hinreichende Bestückung der Flächen mit Anlagen ist jedoch möglich, womit die Planung zielführend ist.

Abb.: Abstände der Anlagen in Visbek und Abstände zu möglichen Anlagen im Plangebiet 107-1

tereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Es ist festzustellen, dass die Belange der Betreiber benachbarter Windenergieanlagen, in diesem Fall unserer Mandatschaft, im bisherigen Planverfahren keinerlei Rolle spielen; es handelt sich insoweit um einen vollständigen Abwägungsausfall.

Nach den technischen Baubestimmungen ist für freistehende Windenergieanlagen mit Turm und Gründung ein ausreichender Abstand untereinander und zu anderen vergleichbar hohen Bauwerken erforderlich. Für den Standsicherheitsnachweis von Windenergieanlagen wird auf der Grundlage der Richtlinien für Windenergieanlagen (sowohl in den Fassungen März 2004 als auch Oktober 2012, hier: Schriftenreihe B des DIBt, Heft 8) eine geringere Turbulenzintensität angesetzt als nach der zuvor bauaufsichtlich eingeführten Richtlinie für Windkraftanlagen. Der verringerte Ansatz der Turbulenzintensität bedingt größere Mindestabstände der Windenergieanlagen zur Gewährleistung der Standsicherheit. Bei Unterschreitung der Abstände von acht Rotordurchmessern in Hauptwindrichtung bzw. fünf Rotordurchmessern in Nebenwindrichtung nach Abschnitt 6.3.3 der aktuellen Richtlinie für Windenergieanlagen können sowohl nach den Richtlinien März 2004 (Abschnitt 6.3.3) als auch Oktober 2012 (Abschnitt 7.3.3) stand-sicherheitsrelevante Auswirkungen in Betracht kommen. Diese Abstände werden mit Hilfe des vorliegenden Planentwurfs massiv unterschritten. Nach dem derzeitigen Planungsstand beträgt der Abstand, wie bereits erwähnt, gerade mal das 2,67-fache des Rotordurchmessers der neu geplanten Anlagen, noch dazu in Hauptwindrichtung. Damit ist die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Windenergieanlagen im vorgesehenen Bereich grundlegend in Frage gestellt. Die Stadt Vechta läuft deshalb Gefahr, mit dem vorliegenden Verfahren einen Bauleitplan aufzustellen, der für den vorgesehenen Zweck gar nicht nutzbar ist. Ein solcher Plan wäre von vornherein unwirksam. Es wird deshalb dringend angeraten, das Planungskonzept im Hinblick auf die Belange des benachbarten Windparks auf dem Gebiet der



Die genaue Konfiguration von Anlagen innerhalb des Plangebietes bleibt dem Genehmigungsverfahren vorbehalten. Eine grundsätzliche Eignung des Plangebietes ist gegeben.

Auf den Abstand zwischen den Plangebietes kommt es dabei naturgemäß nicht an. Insoweit ist die Berechnung unzutreffend, dass unter Zugrundelegung eines Rotordurchmessers von 150 m der Neuanlagen, ein Abstand vom 2,67-fachen des Rotordurchmessers zur Altanlage bestehen würde. Vielmehr ergibt sich bei einem Mindestabstand von 500 m ein Abstand vom ca. 3,5-fachen des Rotordurchmessers.

Eine abschließende Formel, welche Abstände in Anbetracht der einzuhaltenden Standsicherheiten einzuhalten sind, gibt es nicht. Es gibt keine normativ strikt einzuhaltenden Mindestabstände. Gemäß einem Urteil von 2023 muss eine genaue Prüfung der Betriebssicherheit standortspezifisch innerhalb des Genehmigungsverfahrens durchgeführt werden (Schleswig-Holsteinisches Verwaltungsgericht, Urteil vom 31. Januar 2023 – 6 A 241/18 –, Rn. 45, juris). Ein derzeit möglicher Mindestabstand vom ca. 3,5-fachen des Rotordurchmessers ist auf Ebene geeignet, von keinen gravierenden Auswirkungen auf den Nachbarwindpark auszugehen. Zugleich ist es grundsätzlich auch möglich, dass bei einer eventuellen Überschreitung von Turbulenzintensitäten entsprechende Abschaltvorgaben im Genehmigungsverfahren beauftragt werden.

Einen Anspruch darauf, dass im Umgebungs-

Gemeinde Visbek zu überprüfen.

Im Übrigen sind zu dem Planentwurf folgende Anmerkungen zu machen:

Die 107. Änderung des FNP der Stadt Vechta hat das Ziel, im Wege einer isolierten Positivplanung eine zusätzliche Fläche für die Windenergienutzung darzustellen.

Als Rechtsgrundlage für diese Planung wird § 249 Abs. 1 BauGB angegeben. Damit ist offensichtlich die genannte Vorschrift in der bis zum 31.01.2023 geltenden Fassung gemeint. Diese Vorschrift ist außer Kraft getreten und daher nicht mehr anwendbar.

Sofern die Stadt Vechta der Auffassung ist, über eine wirksame Konzentrationszonenplanung i.S. von § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB zu verfügen, so müsste sich die beabsichtigte Positivplanung am Maßstab von § 245 e Abs. 1 Sätze 5 - 8 BauGB messen lassen. Es erscheint erforderlich, die Planunterlagen insgesamt an den neuen Rechtsrahmen anzupassen. Die gesetzlichen Neuregelungen spielen, soweit ersichtlich, bislang im Verfahren so gut wie keine Rolle. Eine Ausnahme bildet lediglich der Aspekt der optisch bedrängenden Wirkung, der auf Seite 10 der Begründung zum Planentwurf bereits unter

bereich bestehender Anlagen keine neuen Anlagen entstehen dürfen, gibt es nicht. Gerade Positivplanungen setzen oftmals an bestehenden Konzentrationsflächen an. Diese wären mit den in der Stellungnahme vorgebrachten Argumenten im Übrigen gar nicht möglich.

Nach einer überschlägigen Bilanzierung der potentiellen Windparkbetreiber der Plangebietsfläche wäre ein maximaler Ertragsverlust von 7 % für den bestehenden Windpark in Visbek zu erwarten. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts dürfte eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots durch einen zu erwartenden „Windklau“ keinesfalls bei einem Ertragsverlust von weniger als 10 % anzunehmen sein (BVerwG, Beschluss vom 13. März 2019 – 4 B 39/18 –, Rn. 10, juris).

Maßgeblich für die Stadt ist, dass die geplante Fläche für die Windenergienutzung durch die Errichtung von voraussichtlich drei Anlagen genutzt werden kann und die Planung wirksam ist“.

Die Rechtgrundlagen werden aktualisiert.

Die Unterlagen wurden vor dem Februar 2023 erstellt und beziehen sich insoweit auf die bis dahin gültige Rechtsfassung. Nunmehr wird die ab 1.2.2023 geltende Fassung berücksichtigt. Es gilt das „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist“.

Es wird in den Unterlagen auf § 245 e als Grundlage für die Planung Bezug genommen. Die Grundzüge der Planung werden damit nicht berührt.

In die Begründung zur Planung wird folgender Passus neu eingeführt.

„Rechtsgrundlage bildet der § 245 e:

Satz 5 - Werden in einem Flächennutzungsplan oder Raumordnungsplan zusätzliche Flächen für die Nutzung von Windenergie dargestellt, kann die Abwägung auf die Belange beschränkt werden, die durch die Dar-

Nennung der gesetzlichen Neuregelung in § 249 Abs. 10 BauGB angesprochen wird.

Auf Seite 10 der Begründung zum Planentwurf wird auch ausgeführt, dass ein Betrieb von Windenergieanlagen innerhalb des darzustellenden Bereichs „im Regelfall ohne sonstige schallmindernde Maßnahmen möglich“ sei, „soweit keine sonstige gewerbliche Lärmvorbelastung in die Berechnungen eingestellt werden“ müsse. Diese Annahme ist gänzlich unrealistisch. Abgesehen von möglichen sonstigen gewerblichen Vorbelastungen, zu denen sich die Begründung schlicht nicht verhält, ist in jedem Fall die Vorbelastung durch den von unserer Mandatschaft betriebenen Windpark in der Gemeinde Visbek zu berücksichtigen. Aufgrund der großen Nähe dieses Windparks zum Plange-

stellung der zusätzlichen Flächen berührt werden; - Es erfolgt keine Beschränkung der Belange; sie werden umfassend für die Fläche abgehandelt.

Satz 6 - Dabei kann von dem Planungskonzept, das der Abwägung über bereits dargestellte Flächen zu Grunde gelegt wurde, abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung erhalten werden; - Mit der vorliegenden Planung weicht die Stadt Vechta nicht von den Aussagen ihrer gesamtstädtischen Potentialanalyse ab.

Satz 7 - Von der Wahrung der Grundzüge der bisherigen Planung ist regelmäßig auszugehen, wenn Flächen im Umfang von nicht mehr als 25 Prozent der schon bislang dargestellten Flächen zusätzlich dargestellt werden. Satz 8 - § 249 Absatz 6 bleibt unberührt (BauGB § 245 e Sätze 5 – 8); - Die Größe der bislang im FNP (Teilflächennutzungsplan Windenergie) dargestellten Konzentrationsbereiche für Windenergie beträgt insgesamt 45,1 ha (SO-Ehrland 18,6 ha / SO-Deine 11,2 ha / SO-Vechtaer Mark 15,3 ha). Die vorliegende Planung weist eine Flächengröße von gerundet 29 ha auf, womit rd. 64 % der bisher dargestellten Fläche neu hinzukommen. Die Grundzüge des bisher gültigen Teilflächennutzungsplanes und des zugrunde liegenden Standortkonzeptes sind gleichwohl nicht berührt, denn der Standort basiert auf den damals getroffenen Auswahlkriterien. Der Wegfall eines artenschutz-rechtlichen Verbotstatbestandes macht nunmehr die Entwicklung der Fläche möglich.“

Bei der Genehmigungsplanung ist die Lärmvorbelastung des bestehenden Windparks Astrup (Gemeinde Visbek) mit einzurechnen. Auswirkungen auf die vorliegende Planung ergeben sich nicht.

In die Begründung zum Bebauungsplan wird folgender Passus neu eingefügt:

„Mit Schreiben vom 16.03.2023 teilen die Betreiber des benachbarten Windparks Astrup (Gemeinde Visbek) mit, dass für den geplanten Windpark infolge des wegen des bereits vorhandenen Lärms (bestehende WEA) mit dem Erfordernis erheblicher nächtlicher Betriebseinschränkungen zu rechnen

biet ist mit dem Erfordernis erheblicher nächtlicher Betriebsbeschränkungen zu rechnen. Dieser Aspekt stellt die Nutzbarkeit der vorgesehenen Fläche weiter in Frage.

Die zu große Nähe der im Plangebiet zu errichtenden Windenergieanlagen zu dem von unserer Mandantschaft betriebenen Windpark auf dem Gebiet der Gemeinde Visbek führt nicht nur, wie oben bereits ausgeführt, dazu, dass die Lebensdauer der bestehenden Anlagen unserer Mandantschaft erheblich vermindert wird, mindestens aber über den Regelfall deutlich hinausgehende Sicherungs- und Wartungsarbeiten nötig werden, weshalb von einer Verletzung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Standsicherheit auszugehen ist (vgl. dazu OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 26.06.2018, 8 A 11691/17. OVG).

Es ist darüber hinaus auch davon auszugehen, dass die in Hauptwindrichtung vor den von unserer Mandantschaft betriebenen Windenergieanlagen geplanten Anlagen im Plangebiet durch Abschattungseffekte zu massiven Ertragseinbußen der Anlagen unserer Mandantschaft führen werden, die deutlich über die Zumutbarkeitsschwelle hinausgehen. Dies stellt nicht nur eine un-

sei, der die Nutzbarkeit der Fläche infrage stelle.

Im Windpark Astrup sind gemäß den Regelungen des dort bestehenden Bebauungsplanes drei von vier Anlagen zum Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00) im schallreduzierten Betrieb zu betreiben, um die Ergebnisse der damaligen Schallimmissionsprognose (Bestandslärm) umzusetzen. Diese Reduzierungen führten und führen nicht zu einem unwirtschaftlichen Betrieb der Anlagen in Astrup.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auch für die neu geplante Fläche in Vechta in Kenntnis aller Schallquellen möglicherweise von einer Schallreduzierung in bestimmten Phasen auszugehen wäre. Hinweise darauf, dass dies zu einer grundsätzlichen Unwirtschaftlichkeit von möglichen Anlagen führen würde, liegen der Stadt jedoch nicht vor und sind auch in Kenntnis der vorhandenen Abstände nicht wahrscheinlich. Das Plangebiet wird in jedem Falle für den Planzweck nutzbar sein. Im Schallgutachten im Genehmigungsverfahren werden die Vorbelastungen berücksichtigt.“

Eine unzulässig große Nähe liegt nicht vor.

Vgl. dazu die Ausführungen oben.

zumutbare Beeinträchtigung der berechtigten Interessen unserer Mandantschaft dar, sondern ist gleichzeitig als Verstoß gegen den öffentlichen Belang des Gebots der Rücksichtnahme aus §35 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu werten (siehe dazu BVerwG, Beschl. v. 13.03.2019, 4 B 39.18).

Im Entwurf der Planbegründung findet sich an zwei Stellen (Seite 9 oben sowie Seite 19 unten) der Hinweis, dass es sich bei dem Plangebiet um eine sog. „Rotorinnerhalb-Fläche“ handeln soll, sodass also die gesamten Windenergieanlagen einschließlich des gesamten Rotors innerhalb des darzustellenden Bereichs liegen müssen. Diese Festlegung ist von wesentlicher Bedeutung, weil eine - nach dem neuen Rechtsrahmen für Windenergieplanungen grundsätzlich mögliche - Darstellung als „Rotor- außerhalb-Fläche“ dazu führen würde, dass die zu errichtenden Windenergieanlagen noch näher nicht nur an vorhandene Wohnbebauung, sondern eben auch an den von unserer Mandantschaft betriebenen Windpark heranrücken würde. Es erscheint jedoch zweifelhaft, ob die Erwähnungen in der Planbegründung insoweit ausreichen. Aus Gründen der Rechtssicherheit erscheint es deshalb erforderlich, eine entsprechende Festlegung im Rahmen der textlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans zu treffen.

Auch wenn die Zurverfügungstellung zusätzlicher Flächen für die Windenergie grundsätzlich zu begrüßen und auch von unserer Mandantschaft ausdrücklich unterstützt wird, so ist dennoch darauf zu achten, dass solche neuen Flächen für den beabsichtigten Zweck auch tatsächlich geeignet sind. Diese Eignung ist bei dem hier vorgesehenen Plangebiet massiv in Frage gestellt. Vor diesem Hintergrund ist der Stadt Vechta wie auch dem Planungsträger, dessen Vorhaben mit der vorliegenden Bauleitplanung ermöglicht werden soll, zu empfehlen, Standortalternativen in Erwägung zu ziehen.

Jegliche Bauleitplanung ist nach dem planungsrechtlichen Grundsatz der Konfliktbewältigung gehalten, etwaige städtebauliche

Eine gesonderte textliche Darstellung im Plan ist nicht erforderlich.

Der angesprochenen Klarstellung im Hinblick auf eine Rotor-in-Planung bedarf es nicht, da selbst eine Planung, die sich hierzu nicht verhält, als Rotor-in-Planung zu behandeln ist (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 8. Februar 2022 – 12 KN 51/20 –, juris). Die Verortung aller Anlagenteile einer Windenergieanlage innerhalb der dargestellten Fläche ist zudem regelmäßige Praxis.

Die Fläche ist für die Errichtung von bis zu drei leistungsstarken Windenergieanlagen geeignet.

In Mitwindrichtung können zwischen geplanten möglichen Windenergieanlagen und den bestehenden Anlagen in Astrup größere Entfernungen gehalten werden, als dies derzeit innerhalb des Bestands in Astrup der Fall ist (siehe Skizze oben).

Es ist nicht erkennbar, dass mit der geplanten Konzentrationsfläche der bereits bestehende Windpark in Astrup (Gemeinde Vis-

Konflikte zu lösen. Mit der hier vorgesehenen 107. Änderung des Flächennutzungsplans wird jedoch ein neuer Konflikt geschaffen, in dem die Errichtung von Windenergieanlagen im Plangebiet durch diese Änderung möglich gemacht wird, die zu den soeben beschriebenen Konflikten mit dem von unserer Mandantschaft betriebenen Windpark führt. Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass auf dem Gebiet der Stadt Vechta Gebiete identifiziert werden können, die für die mit der vorliegenden Planung erfolgten Zwecke deutlich besser geeignet sind. Auch Energiewende und Klimaschutz ist in deutlich größerem Umfang gedient, wenn zusätzliche Flächen für die Windenergienutzung bereitgestellt werden, die nicht zwangsläufig dazu führen, dass bestehende Windparks zumindest in ihrer Effektivität erheblich beeinträchtigt, wenn nicht sogar in ihrer Substanz gefährdet werden.

Vor diesem Hintergrund ist die verfolgte 107. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Vechta in der vorliegenden Version leider abzulehnen.

bek) in seiner Substanz gefährdet wäre.

In die Begründung wird folgender Passus neu eingefügt:

„Die Anlagen in Astrup sind Bestand und durch das Baurecht eines Bebauungsplanes abgesichert.

Ein vorhandener und zeitweise wirksamer Abschattungseffekt in Hauptwindrichtung (Westen), der aber auch zeitweise in umgekehrter Richtung (aus Osten) für die neu geplanten Anlagen zu konstatieren wäre, ist nicht als Verletzung des Rücksichtnahmegebotes zu sehen. Auch Betreiber von WEA innerhalb von Konzentrationszonen müssen damit rechnen, dass ihnen durch die Aufstellung weiterer Anlagen nicht nur Wind „genommen“ wird, sondern dieser sich ggf. auch in seiner Qualität ändert. Ertragsberechnungen müssen auch berücksichtigen, dass sich im Umfeld der Anlagen planerische Veränderungen vollziehen. In einer Rechtsprechung geht man von einer Verletzung des Rücksichtnahmegebots dann aus, wenn es zu einem Ertragsverlust von mindestens 10 % kommt (BVerwG, Beschluss vom 13. März 2019 – 4 B 39/18). Die Stadt kann infolge der gewählten Abstände davon ausgehen, dass die Planung nicht zu Ertragsminderungen in der Weise im Bereich Astrup führen wird, die für die dortigen Betreiber unzumutbar wäre.

Die effektive Ausnutzung einer Konzentrationsfläche stellt für die Stadt Vechta einen bedeutsamen öffentlichen Belang dar. Ein größerer Abstand zum bestehenden Windpark in Astrup ist infolge der Umgebungsnutzungen (Wohnhäuser) keine Option für die Stadt. Zudem ist zur Erfüllung der politisch formulierten Ziele die Bereitstellung weiterer Konzentrationszonen erforderlich, so dass es keine Alternativen zur vorliegenden Fläche gibt.“

**Nr. 2 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
mit Schreiben vom 27.03. 2023**

Stellungnahme:
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Prüfung:
Kenntnisnahme.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere denkmalgeschützte Siedlungs- und Bestattungsplätze unterschiedlicher Zeitstellungen. Aus dem Areal selbst sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Allerdings wird annähernd das gesamte Plangebiet laut digitaler Bodenkarte 1:50000 (BK50) von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschaufrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (513 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Als Auflage ist mit archäologischen Prospektionen und/oder archäologischen Begleitungen der Erdarbeiten an den Standorten selbst sowie deren Zuwegungen und Zuleitungen etc. zu rechnen.

Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten, reicht hier aber zur Wahrung der denkmalpflegerischen Belange bei Weitem nicht aus.

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege werden berücksichtigt.

In die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird folgender Passus neu eingefügt:

„Mit Schreiben vom 27.03.2023 teilt das Nds. Landesamt für Denkmalpflege mit, dass sich in der weiteren Umgebung des Plangebietes mehrere denkmalgeschützte Siedlungs- und Bestattungsplätze unterschiedlicher Zeitstellungen befinden. Im Plangebiet selbst sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Weiter teilt das Landesamt mit, dass annähernd das gesamte Plangebiet (BK50 1: 50 000) von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert wird. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschaufrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen deshalb einer denkmalrechtlichen Genehmigung (513 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Als Auflage ist mit archäologischen Prospektionen und/oder archäologischen Begleitungen der Erdarbeiten an den Standorten selbst sowie deren Zuwegungen und Zuleitungen etc. zu rechnen. Auf dem Plan ist deshalb ein entsprechender Hinweis auf die vorab erforderlich denkmalrechtliche Genehmigungspflicht bei allen Erdarbeiten im Plangebiet enthalten.“

Auf den Plan wird folgender Hinweis ergänzt (Ergänzung ist unterstrichen):

„Archäologische Bodenfunde – Im Plangebiet ist mit archäologischen Fundstellen und Bodendenkmalen zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes bedürfen deshalb vorab einer denkmalrechtlichen Ge-

<p>Die darin enthaltene Telefonnummer des Stützpunktes Oldenburg wurde leider zwischenzeitlich geändert. Diese lautet nun 0441 / 205766-15 und sollte entsprechend aktualisiert werden.</p>	<p><u>nehmung. Als Auflage ist mit einer archäologischen Prospektion oder archäologischen Begleitung zu rechnen.</u></p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/ 799-2120-205766-15 – unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 Abs. 2 NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“</p> <p>Es erfolgt eine Korrektur.</p>
---	---

Nr. 3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit Schreiben vom 27.03. 2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Boden - In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau — Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfa-</p>	<p>Die Anwendung von DIN-Normen wird im Rahmen der Ausführungsplanungen berücksichtigt.</p> <p>Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen.</p>

den zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

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.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter [www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte Rechte](http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte).

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

Anlage „Abstand von Windkraftanlagen

Es liegen keine Bewilligungen, Erlaubnisse oder Salzabbaugerechtigkeiten vor.

In die Begründung zur Planung wird folgender Passus neu eingefügt:

„Direkt östlich angrenzend an das Plangebiet erstreckt sich ein von Altbergbau beeinflusster Standort. Es handelt sich um das Feld Goldenstedt / Visbek (Zechstein). Der Rohstoff ist Erdgas. Innerhalb dieses Bewilligungsfeldes stehen bereits die vier Windenergieanlagen von Visbek. Bergrechtliche Belange werden auch auf Seiten der Stadt Vechta nicht grundsätzlich berührt. Eine Vereinbarkeit der Planung mit den vorhandenen Bewilligungsfeldern ist gegeben.“

In die Begründung und die Planzeichnung wird folgender Hinweis neu eingefügt:

„Das Plangebiet befindet sich innerhalb des sehr großflächigen Bergwerksfeldes Münsterland. Der Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die OEG. Die Laufzeit der Berechtigung ist unbefristet.“

(WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus“ (12 Seiten)	
--	--

Nr. 4 Bundeswehr mit Schreiben vom 27.02. 2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Die Bundeswehr unterstützt den Ausbau erneuerbarer Energien, soweit militärische Belange dem nicht entgegenstehen. Windenergieanlagen können grundsätzlich militärische Interessen, zum Beispiel militärische Richtfunkstrecken oder den militärischen Luftverkehr, berühren oder beeinträchtigen. Genauer werde ich mich erst im Rahmen des bundesimmissionsrechtlichen Genehmigungsverfahrens einzelner Anlagen äußern. Dem Flächennutzungsplan steht insoweit nichts entgegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. 5 LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 08.03. 2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertun-</p>	

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

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:
<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

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

Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

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

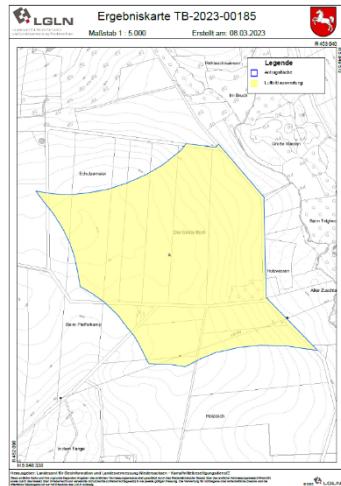
Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

Es wird nachfolgender Passus neu in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung eingefügt:

„Mit Schreiben vom 08.03.2023 teilt das LGLN, Kampfmittelräumdienst mit, dass derzeit noch keine vollständige Auswertung der Luftbilder für das Plangebiet und auch keine Sondierungen erfolgt sind. Im Rahmen einer Gefahrenabwehr ist es deshalb erforderlich, dass der zukünftige Vorhabenträger vor dem Bau von WEA den Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen auffordert, diese Auswertung kostenpflichtig für die dann geplanten Standorte von WEA und auch die Zufahrten zu beantragen.“

Auf der Planzeichnung wird der Hinweis ergänzt (Ergänzung ist unterstrichen):

„Kampfmittel – In Verbindung mit geplanten Vorhaben ist eine Luftbildauswertung vom Vorhabenträger zu veranlassen. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.“



Nr. 6 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems mit Schreiben vom 08.03.2023

Stellungnahme:

Meine Prüfung hat ergeben, dass Wald im Sinne des § 2 NWaldLG betroffen ist.

Die geplanten baulichen Anlagen sollten einen Mindestabstand von 200 m zum dort befindlichen Wald einhalten. Wenn Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können, ist ein Ausgleich zu gewährleisten. Der exakte Ausgleichsfaktor muss dementsprechend berechnet werden und liegt oft über dem Verhältniswert von 1:1.

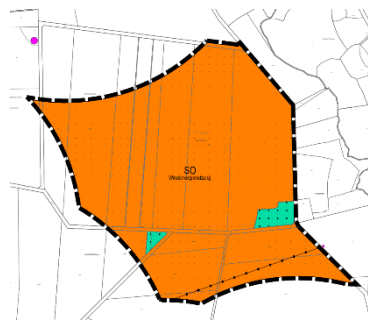
Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen empfehle ich die Ziele des Niedersächsischen Weges in Verbindung mit dem sog. LÖWE+ zu berücksichtigen. Erkenntnisse zum Klimawandel, zum Erhalt der Biodiversität sowie zum Boden- und Naturschutz finden hier eine stärkere Berücksichtigung. Unter anderem werden die Anteile der natürlichen Waldgesellschaften und ökologischen Hotspots erhöht.

Bei der Rodung von Wald bestehen Bedenken.

Bei Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B.

Prüfung:

Die beiden kleinen Waldflächen sind in der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.



Die genauen Abstandsregelungen einzelner Anlagen bleiben der Einzelfallprüfung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorbehalten. In die Begründung wird nachfolgender Passus neu eingefügt:

„Mit Schreiben vom 08.03.2023 teilt die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems mit, dass WEA zur grundsätzlichen Vermeidung von Beeinträchtigungen des Waldes einen Abstand von 200 m halten sollten. Soweit Beeinträchtigungen aber nicht ausgeschlossen werden können, weist das Forstamt darauf hin, dass dann auch Ausgleichsfaktoren über dem Verhältniswert 1:1 geboten sein können.“

Dies wird im Rahmen der Genehmigungsplanung und in genauer Kenntnis der Standorte berücksichtigt.“

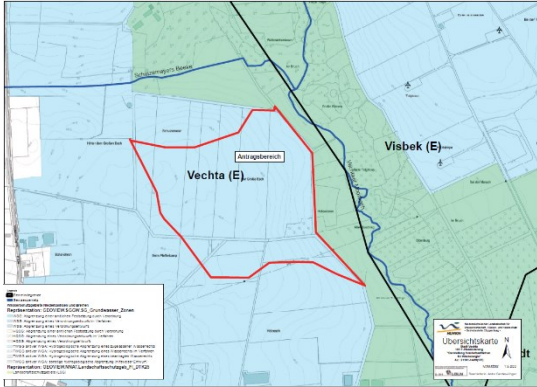
Waldbewertungen und Ersatzaufforstung) kann das Forstamt Weser-Ems beratend hinzugezogen werden.	
--	--

Nr. 7 Telekom Deutschland GmbH mit Schreiben vom 02.03.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>In Bezug auf unsere Richtfunkstrecken wenden Sie sich bitte an die Richtfunk-Trassenauskunft, Deutsche Telekom Technik GmbH, Wilhelm-Pitz-Str.1 in 95448 Bayreuth, E-Mail: Richtfunk-Trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de Für evtl. Strecken anderer Betreiber: Bundesnetzagentur, Referat 226, Richtfunk, Fehrbelliner Platz 3 in 10707 Berlin.</p>	Die Richtfunktrassenauskunft wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

Nr. 8 Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 24.03. 2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH / Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer) eingeholt werden. Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 9 Niedersächsisches Landesamt für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) mit Schreiben vom 07.03. 2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Das Vorhaben liegt in einem Wasserschutzgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Karfusehr, Tel. 04471/886-128, gerne zur Verfügung. Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, geht der NLWKN von einer Beteiligung als Gewäs-</p>	<p>Die Lage im Wasserschutzgebiet ist bereits in der Begründung sowie im Umweltbericht benannt.</p> <p>Grundsätzliche Konflikte für die Planung sind nicht gegeben. In die Begründung wird nachfolgender Passus neu eingefügt:</p> <p><i>„Mit Schreiben vom 07.03.2023 teilt das Nds. Landesamt für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) mit, dass bei kon-</i></p>

serkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.



kreten Vorhaben infolge der Lage im Trinkwasserschutzgebiet frühzeitig eine Abstimmung der Vorhabenträger mit der unteren Wasserbehörde erfolgen muss.“

**Nr. 10 Exxon Mobil
mit Schreiben vom 15.03. 2023**

Stellungnahme:

Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr. Von dem hier angezeigten Vorhaben sind in unmittelbarer Nähe 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. A. an unseren Anlagen vom Verursacher der Maßnahme zu tragen sind.

Bei Errichtung von Windenergieanlagen ist der Sicherheitsabstand zu Erdgas-/Erdöl-Anlagen (z.B. Erdgasleitungen und Betriebsplätze) so zu wählen, dass eine Gefährdung, zum Beispiel durch Umsturz, Gondelabwurf

Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

oder Abwurf von Rotorblättern, ausgeschlossen ist. Hierzu verweisen wir auf den Erlass des niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz „Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen an Land (Windenergieerlass)“ vom 01.09.2021 und die Rundverfügung Nr. 4.45 „Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus“ des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 17.10.2022, in der die Sicherheitsabstände für Windenergieanlagen zu Einrichtungen des Bergbaus behördlich festgelegt wurden (s. Anlage).

Aus Sicherheitsgründen wird ein Abstand von größer 900 m zwischen Windenergieanlagen und bergbaulichen Anlagen als ausreichend angesehen. Für den Fall, dass die geplanten Windenergieanlagen diesen Mindestabstand unterschreiten, ist gemäß Ziffer 2 der Rundverfügung eine Bewertung des Einzelfalls notwendig. Im Rahmen der Einzelfallprüfung sind insbesondere die Nabenhöhe und die Gesamthöhe der neu zu errichtenden Windenergieanlage von Bedeutung. Sowohl aus der Gesamthöhe sowie der Nabenhöhe errechnet sich der einzuhaltende Mindestabstand zu obertägigen sowie untertägigen bergbaulichen Anlagen.

Sollten aufgrund von Arbeiten auf bzw. an unseren bergbaulichen Anlagen Ausfallzeiten oder Trudelbetrieb an Windenergieanlagen entstehen, so bestehen aufgrund der Ausfallzeiten keine Ansprüche gegenüber EMPG.

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.

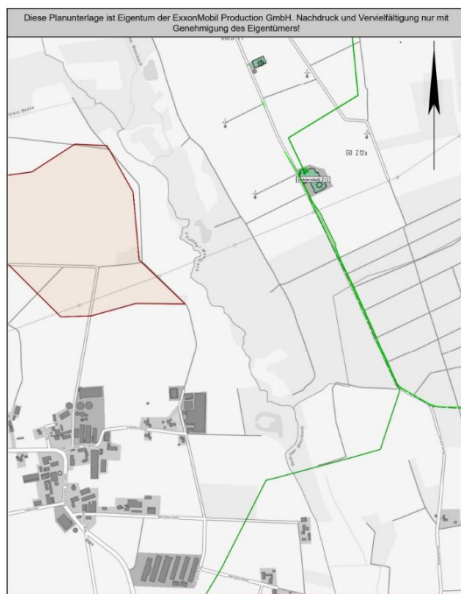
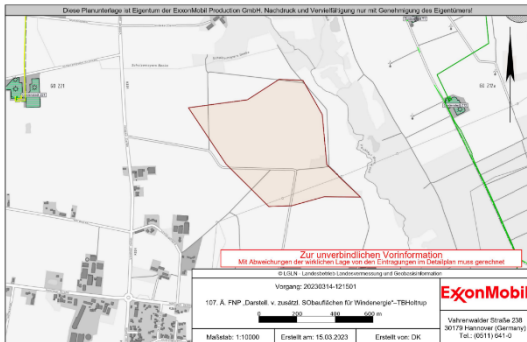
Anlage „Betroffene Betriebseinrichtungen“ (4 Seiten)

Die Leitungen verlaufen in einem erheblichen Abstand zum Plangebiet. Eine unmittelbare Betroffenheit ist nicht vorhanden.

In die Begründung zur Planung wird nachfolgender Passus neu eingefügt: „Mit Schreiben vom 15.03.2023 teilt die Exxon Mobil mit, dass sich in Nähe des Plangebietes Bohrun-

Betroffene Betriebseinrichtungen

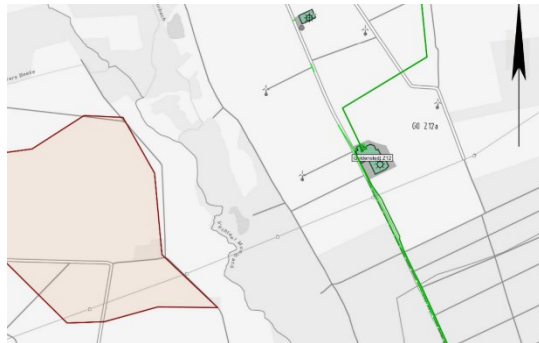
Bohrung		
Name	Schutzradius zu Windenergie (m)	Medium / Status
GOLDENSTEDT Z12a /02	s. Rundverfugung	Sauergas
GOLDENSTEDT Z21	s. Rundverfugung	Sauergas
GOLDENSTEDT Z17	s. Rundverfugung	Sauergas
GOLDENSTEDT Z22	s. Rundverfugung	Sauergas
Leitungen		
Name	Schutzradius zu Windenergie (m)	Medium / Status
0517.000 GOLD Z17-GOLD Z14/SA	s. Rundverfugung	Sauergas
0518.000 GOLD Z14-GOLD Z17/SV	s. Rundverfugung	Süßgas
0564.000 GOLD Z22-GOLD Z17/SA (a.B.)	s. Rundverfugung	Sauergas
0565.000 Abs. 2: GOLD Z17-GOLD Z22/SV (a.B.)	s. Rundverfugung	Süßgas
0846.000 GOLD Z14-GOLD Z17/MO (a.B.)	s. Rundverfugung	Flüssigkeitsleitung
0847.000 GOLD Z17-GOLD Z14/PO (a.B.)	s. Rundverfugung	Flüssigkeitsleitung
0867.000 Abs. 2:GOLD Z17-GOLD Z22 (a.B.)	s. Rundverfugung	Flüssigkeitsleitung
0868.000 Abs. 2:GOLD Z22-GOLD Z17 (a.B.)	s. Rundverfugung	Flüssigkeitsleitung
0261.100 GOLD T1-GOLD Z12/SV (a.B.)	s. Rundverfugung	Süßgas
0261.200 GOLD Z12-GOLD T2/SV (a.B.)	s. Rundverfugung	Süßgas
0592.000 GOLD Z18-GOLD Z12/SA	s. Rundverfugung	Sauergas
0593.000 GOLD Z12-NODD/SA	s. Rundverfugung	Sauergas
0594.000 NODD-GOLD Z12/SV	s. Rundverfugung	Süßgas



Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr. Von dem hier angezeigten Vorhaben sind in unmittelbarer Nähe Betriebsanlagen der o.g. Gesellschaften betroffen. Details hierzu können Sie den beigefügten Planunterlagen

gen und Leitungen befinden. Es handelt sich dabei im Osten um die Bohrung Goldenstedt Z12 (Sauergas) mit einem entsprechenden Leitungsverlauf etwa in Nord-Süd-Richtung. Für diese Bohrung bzw. Leitungsverlauf liegen die bestehenden Windenergieanlagen in Visbek bedeutend näher. Von einer Vereinbarkeit der Einrichtungen mit der Planung der Stadt Vechta ist auszugehen.

Abb. Osten - Auszug Unterlagen Exxon 08.03.2023



Es handelt sich des Weiteren um drei Bohrlöcher Goldenstedt Z21 mit einem Leitungsverlauf nach Norden.

Abb. Nordwesten -Auszug aus den Unterlagen der EXXON vom 08.03.2023



Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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. A. an unseren Anlagen vom Verursacher der Maßnahme zu tragen sind.

Auslegungsbeschluss:

„Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird dem Entwurf der 107. FNP-Änderung „Darstellung von zusätzlichen Sonderbauflächen für Windenergie – Teilbereich Holtrup“ zugestimmt.

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

TOP 7

100. Änderung des Flächennutzungsplanes „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)“

Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Frau Große Austing vom Büro Diekmann & Mosebach präsentiert zunächst die Planungen für das Gebiet östlich der B69 in Langförden. Sie erläuterte die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und die sich daraus ergebenden Abwägungsvorschläge.

BGM Kater äußert sich positiv darüber, dass die Planung bereits so weit fortgeschritten ist. Dadurch, dass die Ställe in dem Gebiet aufgegeben wurden, ist es erst möglich geworden, hier diese Entwicklung voranzutreiben. Es gibt einen großen Bedarf an Bauinteressenten wie die Nachrückerlisten es belegen. Weiterhin verweist er darauf, dass am 20.06.2023 zudem eine erneute Bürgerversammlung stattfinden soll, um die interessierten Bürger hier genau zu informieren. Vor dem ersten Beteiligungsverfahren hat bereits

eine Versammlung stattgefunden.

Bezüglich der Nachfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu der laut dem Bebauungsplan Nr. 22L „Südlich Mühlendamm“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzten Teilfläche des seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes wird Folgendes ausgeführt:

Die im nördlichen Teilbereich des Grundstücks seinerzeit vorhandene Streuobstwiese sollte erhalten bleiben und der Verlust einzelner Obstbäume sollte durch die Neuanpflanzungen hochstämmiger Obstgehölze kompensiert werden.

Der seinerzeit zuständige Landkreis Vechta hat mit Hinweis auf die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die hier entstandenen Vorhaben eine Baugenehmigung erteilt.

Da die o.g. Maßnahmen auf dem Privatgrundstück bislang nicht umgesetzt wurden, wird der Eigentümer stadtseitig aufgefordert, dies nachzuholen.

Im Anschluss wird in Anbetracht der aktuellen Lage in der Baubranche erneut über die Erforderlichkeit der Größe des Gebietes gesprochen.

Auf Anfrage bezüglich der Entwässerung und den Höhenlagen in dem Gebiet stellt Herr Rolfs vom Büro Frilling + Rolfs GmbH die Entwässerungsplanung in dem Gebiet vor. Es gibt dort deutliche Höhenunterschiede, die in der Planung berücksichtigt werden. Zudem erfolgt die Entwässerung derzeit ohne Regenrückhaltung unter der B69 in die Kanalisation. Dabei gibt es bereits jetzt Rückstau bei heftigen Regenfällen. Deshalb ist hier ein großes Regenrückhaltebecken vorgesehen, damit die evtl. Wassermengen gedrosselt abgeleitet werden können. Im Falle von statistisch alle 10 Jahre zu erwartenden Starkregenereignissen reicht die Größe des Regenrückhaltebeckens aus, aber Herr Rolfs verweist darauf, dass es statistische Werte sind und keiner genau weiß, ob es tatsächlich auch erheblich größere Wassermassen gegeben wird. Das wäre aber bereits jetzt ohne diese Regenrückhaltung eine potenzielle Problemlage.

Der geplante Bau einer Kita wird positiv wahrgenommen, aber die Gesamtgröße des Gebietes und dessen aktuelle Erforderlichkeit ist aus Sicht einiger Fraktionen bedenklich.

Herr Bartz beantragte das Ende der Diskussion. Der Ausschussvorsitzende lässt über diesen Antrag abstimmen.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	11
	Nein-Stimmen:	3
	Enthaltungen:	1

Beschlussempfehlung:

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

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

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.

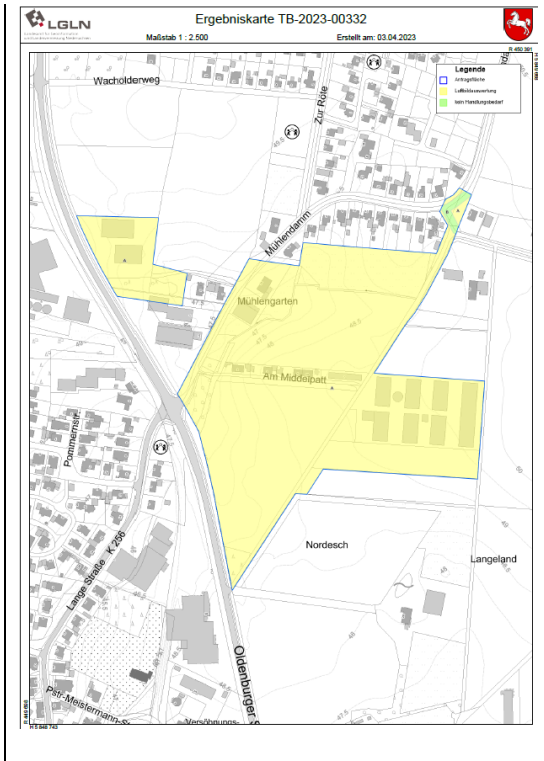
Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

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

ben. Die Ergebnisse liegen derzeit noch nicht vor. Die Ergebnisse werden bis zum Feststellungsbeschluss in die vorliegende Planung eingearbeitet.



**Nr. 2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd, Außenstelle Vechta, Rombergstraße 53, 49377 Vechta
mit Schreiben vom 11.04.2023**

Stellungnahme:

Zur o. g. Planung nehmen wir aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht Stellung:

Die Immissionsprognose der Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist im östlichen Plangebiet Immissionsbelastungen von 11 bis 12 % der Jahresstunden auf. Der maßgebliche Wert für ein WA-Gebiet liegt bei 10 % der Jahresstunden, die nicht überschritten werden sollen.

Von der Überschreitung sind ca. 2 ha des Plangebietes betroffen. Somit ist nicht wie in der Begründung nur ein Übergangsbereich von wenigen Metern betroffen.

Sofern der durch eine Überschreitungshäufigkeit von über 10 % gekennzeichnete

Prüfung:

Der Immissionswert von 10% der Jahresstunden wird in einem Großteil des Plangebietes eingehalten. Die Überschreitung von 1%– 2% ist als geringfügig einzustufen und kann in der hier vorliegenden ländlichen Lage als ortsüblich bezeichnet werden. Eine Gesundheitsgefährdung besteht aufgrund der geringen Überschreitung nicht.

Aufgrund der aktuellen Bedarfslage und der fehlenden Verfügbarkeit von Alternativflächen hat sich die Stadt dazu entschieden, die Planung trotz der Überschreitung des für WA-Gebiete vorgesehenen Immissionswertes fortzuführen.

In der Kommentierung zur TA Luft der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) werden keine Aussagen getroffen, wie groß der Überschreibungsbereich maximal sein darf. Die Planunterlagen werden dahingehend ergänzt, dass der Überschreibungsbereich in der Planzeichnung dargestellt und ein Hinweis aufgenommen wird.

Der Anregung wird aufgrund der oben gemachten Ausführungen nicht gefolgt.

Bereich von einer Wohnbebauung freigehalten wird, bestehen zu den o. g. Planungen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken.	
---	--

**Nr. 3 EWE NETZ GmbH, Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg
mit Schreiben vom 11.04.2023**

<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.</p> <p>Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung:</p> <p>NCENetztechnikGWPostfach@ewe-netz.de in Verbindung.</p> <p>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.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein.</p> <p>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 Ver-</p>	<p>Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Rechtzeitig vor Baubeginn wird die EWE Netz GmbH beteiligt.</p>

sorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

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

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

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

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

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

Nr. 4 OOWV, Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, Georgstraße 4, 26919 Brake mit Schreiben vom 13.04.2023

Stellungnahme:

Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.

Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Lei-

Prüfung:

Die Ausführungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

tungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Versorgungssicherheit

Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt Vechta durchgeführt werden. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.

Die folgenden Anmerkungen zu Trink- und Löschwasserverfügbarkeit aus dem Versorgungssystem des OOWV beziehen sich auf den aktuellen Netzzustand. Bei zukünftigen Änderungen ist eine Neubetrachtung ratsam.

Versorgungsdruck

Aktuell reicht der Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 aus, um eingeschossige Bebauung (EG) druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen. Es ist davon auszugehen, dass bei zweigeschossiger Bebauung (EG + 1OG) eine Druckerhöhungsanlage vom Kunden zu installieren ist um zu jeder Zeit einen ausreichenden Wasserdruck zu erreichen.

Löschwasserversorgung

Im Hinblick auf den der Stadt Vechta obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilwei-

Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

sen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Bestandhydranten im Umfeld des Plangebietes können je nach Lage 24 m³/h, 48 m³/h bzw. 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen. Eine Positionierung von neuen Hydranten für Löschwasserzwecke im Wohngebiet ist abhängig von der Trinkwasserhygiene und im Vorfeld der Erschließung abzustimmen. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.

Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.

Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter von unserer Betriebsstelle in Holdorf, Tel: 05494 9952011, vor Ort an.

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

**Nr. 5 Hase-Wasseracht, Bahnhofstraße 2, 49632 Essen-Oldenburg
mit Schreiben vom 28.04.2023**

Stellungnahme:

Prüfung:

Im Bereich des Plangebiets verläuft das Verbandsgewässer 15.2/0 (Oberlauf Lange Furt). Dem aktuellen Entwurf kann seitens

<p>der Hase-Wasseracht nicht zugestimmt werden.</p> <p>Das Gewässer muss in der Begründung und dem Plan kenntlich gemacht werden, zudem ist ein beidseitiger Gewässerräumstreifen von 5 m einzuplanen. Diese Räumstreifen sollten in öffentlicher Hand verbleiben.</p> <p>Ich weise vorsorglich nochmal darauf hin, dass im Bereich des Gewässers (5 m ab Böschungsoberkante) bauliche Anlagen unzulässig sind. Hierzu gehören auch Zäune und Ziergärten. Anpflanzungen sind nur mit Zustimmung des Verbands zulässig.</p> <p>Sollte das Gewässer aufgelöst werden, ist dies vertraglich mit der Hase-Wasseracht zu Regeln.</p> <p>Eine Abstimmung seitens der Stadt Vechta hat nicht stattgefunden, dies ist sehr bedauerlich. Es ist nicht unser Ansinnen Verfahren durch negative Stellungnahmen zu verlängern, jedoch sehen wir uns bei dieser Planung dazu gezwungen. Wir wünschen uns in Zukunft eine bessere Kommunikation bzgl. Planungen an unseren Gewässern.</p>	<p>Die Planung sieht die Aufhebung des Gewässers vor. Die Darstellung des Gewässers und eines Räumstreifens ist somit nicht erforderlich. Die Detailplanungen werden mit der Hase-Wasseracht im weiteren Verfahren abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Das Ingenieurbüro Frilling + Rolfs hat die Planung Ende April mit der Hase-Wasseracht abgestimmt. In diesem Gespräch wurde unter anderem auch über das Gewässer 15.2/0 (Lange Furt) gesprochen. Das Ingenieurbüro hat dem zuständigen Sachbearbeiter die geplanten Maßnahmen in Bezug auf die Entwässerung im Plangebiet dargestellt. Hierbei wurde auch die Möglichkeit einer Gewässerauflösung für das im B-Plangebiet liegende Verbandsgewässer erörtert. Es wurde dargelegt, dass die Entwässerung des Plangebietes, sowie eventuelle vorhandene Anschlüsse an das Verbandsgewässer durch entsprechende Kanäle (in hydraulisch ausreichender Dimensionierung), dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt werden.</p> <p>Der zuständige Sachbearbeiter war mit den dargestellten und geplanten Entwässerungsmaßnahmen einverstanden und erklärte diese zu unterstützen. Gleichfalls hob er jedoch hervor, dass er aufgrund der ihm vorliegenden Planung eine negative Stellungnahme abgeben wird, da in dieser Planung über das vorhandene Verbandsgewässer 15.2/0 keinerlei Informationen oder Hinweise gegeben werden.</p> <p>Der zuständige Sachbearbeiter betonte jedoch nochmals, dass die geplanten Entwässerungsmaßnahmen, einschließlich der Gewässeraufhebung im weiteren Verfahren seine Zustimmung erhalten.</p>
---	---



**Nr. 6 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg
mit Schreiben vom 04.05.2023**

Stellungnahme:

seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:

Das Plangebiet wird östlich des Mühlendamms laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) zu großen Teilen von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann ver-

Prüfung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten werden entsprechende Untersuchungen (Prospektion) gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt. Hierzu wird frühzeitig eine Abstimmung durchgeführt.

<p>wehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.</p> <p>Der in den Planunterlagen bereits enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden reicht hier nicht aus. Vielmehr ergeben sich für einen Großteil des bisher unbebauten Bereiches im zur Wohnbebauung vorgesehen Gebiet östlich des Mühlendamms folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. • Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befunddichte und Erhaltungszustand mind. 15 % der Fläche zu öffnen. Mind. 10 % der angetroffenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden, Bodenprofile anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen Sohle etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte. • Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. • Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. • Wir regen an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen. 	
--	--

<p>Nr. 7 Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 05.05.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Städtebau</u></p>	

Die erhebliche Erweiterung von Wohnbauflächen in Langförden östlich der B 69 ist nicht nachvollziehbar dargelegt worden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Weiterentwicklung des Ortes Langförden westlich der B69 anzustreben. Die Orientierung am konkreten Wohnbauflächenbedarf für Langförden ist aufzuzeigen.

Umweltschützende Belange

Zu den mir vorliegenden Unterlagen kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da der Umweltbericht erst im nächsten Verfahrensschritt beigefügt wird und die Abarbeitung des speziellen Artenschutz nur unvollständig behandelt wurde.

Im Änderungsbereich befinden sich geschützte Wallhecken im Sinne von § 29 Abs.

Die Ausführungen werden berücksichtigt. Entgegen den derzeitigen Entwicklungen in der Baubranche ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Vechta nach wie vor hoch. Die Wohnraum-Leitlinien der Stadt Vechta und das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Vechta prognostizieren bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und bei den Mehrfamilienhäusern weiteren Neubedarf. Westlich der Oldenburger Straße (B 69) der Ortschaft Langförden gibt es derzeit keine Möglichkeiten ein Wohngebiet dieser Größenordnung zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung wird aus verschiedenen Gründen eingeschränkt, z.B. durch:

- Emissionen aus der Tierhaltung
- Emissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten
- Schutzabstände zu Erdgasförderstellen und Leitungstrassen
- Mangelnde Flächenverfügbarkeit/ Flächenkonkurrenz mit der Landwirtschaft

Auf der einen Seite ist immer noch die Nachfrage nach Wohnungsbau hoch (auch bei höheren Kosten) und auf der anderen Seite besteht Flächenknappheit. In Langförden, östlich der B 69 besteht daher die Notwendigkeit, diese verkehrlich und städtebaulich gut gelegenen Flächen zu entwickeln.

Die Entwicklung der Wohnbauflächen ist auf einen längerfristigen Entwicklungshorizont ausgelegt und soll in Teilabschnitten erfolgen, um bedarfsgerecht Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Zudem soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59L Erweiterungsflächen für den ansässigen Betrieb geschaffen werden. Die Begründungen zu den Bauleitplänen werden hierzu ergänzt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehend folgenden Ausführungen werden im Rahmen der verbindlichen Bau-

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 Wallhecken sind entsprechend zu schützen. Bei den Wallhecken im Plangebiet handelt sich um einen Wallheckenbereich an der östlichen Grenze des Teilbereiches A, einen Wallheckenrest nördlich der Straße „Am Middelpatt“ und einen Wallheckenrest bestehend aus drei Eichen auf einem Wall am Graben zwischen den Flurstücken 67 und 74/11. Die beiden zuerst genannten Wallhecken sind im Bestandsplan verortet worden. Die zuletzt genannte Wallhecke fehlt im Bestandsplan. In der Bilanzierung bei der Bewertung des Bestandes fehlen die Wallhecken vollständig. Der Bestandsplan und die Bilanzierung sind entsprechend anzupassen.

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 in Form einer Abwertung des Planwertes entsprechend zu berücksichtigen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte bei der Parzellierung der Baugrundstücke eine Einbeziehung der Wallhecken nebst Wallheckenschutzstreifen in die Baugrundstücke unterbleiben, um Konflikte zu vermeiden.

Sollte eine Überplanung von Wallhecken erfolgen, ist im Rahmen einer Alternativenprüfung darzulegen, ob ein zwingendes Erfordernis der Überplanung der naturschutzrechtlich geschützten Wallheckenstrukturen gegeben ist (vgl. Vermeidungsgrundsatz gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG). Sind Alternativen nicht gegeben, so ist dies entsprechend zu begründen. Für die zu überplanenden Wallheckenabschnitte ist ein

leitplanung berücksichtigt.

Die in Rede stehende Wallhecke an der östlichen Grenze des Teilbereiches A befindet sich mit einem genügend großen Abstand zur Planzeilengrenze außerhalb des Geltungsbereichs. Um dem Schutz der Wallhecke weiterhin Rechnung zu tragen wird an der Planzeilengrenze ein Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Demnach ist nicht von Beeinträchtigungen auszugehen.

Der Wallheckenrest nördlich der Straße „Am Middelpatt“ wird im Bestandsplan aufgeführt. Dieser Abschnitt befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 22L). Daher bleibt er in der Bilanzierung unberücksichtigt.

Der Wallheckenrest bestehend aus drei Eichen auf einem Wall am Graben zwischen den Flurstücken 67 und 74/11 hat gem. Aussagen der UNB des LK Vechta eine Länge von ca. 10 m. Die Bilanzierung wird dahingehend angepasst und eine Wallheckenkompensation für den entsprechenden Abschnitt berücksichtigt. Der Hinweis wird mit dem Verweis auf die obigen Ausführungen zur Kenntnis genommen.

Eine Erhaltung des in Rede stehenden Wallheckenrests (am Graben zwischen den Flurstücken 67 und 74/11) innerhalb der Feldhecke würde erhebliche Veränderungen in der Planung hervorrufen und einen erheblichen Verlust von Bauland bedingen. Ausführungen zur Alternativenprüfung (siehe weiter oben). Ein Antrag auf Befreiung wird für den überplanten Abschnitt im Rahmen des Umweltberichtes gestellt.

Antrag auf Befreiung zu stellen. Als Ausgleich für den Wallheckenverlust ist eine Wallheckenneuanlage im Verhältnis 1:2 ist nachzuweisen (vgl. Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz an die UNBs vom 14.02.2012).

Es werden Kompensationsflächen aus dem B-Plan Nr. 22L überplant. In der Bilanzierung sind aus naturschutzfachlicher Sicht als Bestandswerte die Planwerte aus dem Ursprungsplan des B-Planes Nr. 22L zu übernehmen. In Bezug auf die Pflanzenerhaltungsflächen unterscheidet der Ursprungsplan zudem zwischen Pflanzerschutz „Obstbäume“ und Pflanzerschutz „Feldgehölze“.

Außerdem werden die im B-Plan entsprechend festgesetzten Pflanzgebote in der Bilanzierung bei der Bewertung des Planzustandes mit 1,5 WE eingestellt. Aus naturschutzfachlicher Sicht werden diese Pflanzgebote ohne flächenmäßige Abgrenzung im Planentwurf als Bestandteile der neu anzulegenden Hausgärten in den Wohngebieten angesehen. Sie sollen gewährleisten, dass Hausgärten in die Bilanzierung mit 1,0 WE eingestellt werden können. Eine darüber hinaus gehende ökologische Aufwertung im Sinne einer zusätzlichen Kompensation kann nicht anerkannt werden.

Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche 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-

Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die verbindliche Bauleitplanung und werden in diesem Rahmen abgearbeitet.

Die Planwerte aus dem Ursprungsplan (B-Plan Nr. 22L) werden übernommen, sofern im Rahmen dieser Bauleitplanung aus dem Jahr 1995 eine Bewertung des Eingriffes stattgefunden hat. Andernfalls werden die nebenstehend aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen in Anlehnung an das anzuwendende Osnabrücker Kompensationsmodell im Weiteren berücksichtigt. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die anteilig ursprünglich festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie Teile einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen und Gewässern überplant werden. Alle weiteren Kompensationsmaßnahmen werden durch die getroffenen Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 59L übernommen und damit dauerhaft gesichert.

Der Anregung wird gefolgt und die vorliegende Eingriffsbilanzierung dahingehend angepasst.

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.

Dem faunistischen Fachbeitrag zufolge war „in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta eine Erfassung der Brutvögel durchzuführen“ (vgl. S.1). Eine Abstimmung der Kartierungen ist jedoch nicht mit mir erfolgt. Bei dem eingereichten Gutachten handelt es sich um eine Darlegung der Ergebnisse der Brutvogelkartierungen. Eine Artenschutzrechtliche Prüfung, die die durch die Planungen entstehenden möglichen Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG betrachtet und Vermeidungs-, Minderungs- und funktionserhaltende Maßnahmen herleitet, ist den Unterlagen noch beizufügen. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass bei Überplanung der Brutreviere eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vorliegt. Ein geplantes Vorhaben kann dem-nach nur zugelassen werden, sofern nachgewiesen werden kann, dass unter Berücksichtigung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Bezüglich des Steinkauzes wird darauf hingewiesen, dass sich neben den Steinkauzröhren an den Ställen, eine weitere Steinkauzröhre in einer Eiche in dem Wallheckenrest am Graben zwischen den Flurstücken 67 und 74/11 befindet.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Plangebiet auf die Artengruppen der Fledermäuse zu überprüfen. Das Kartierprogramm ist im Vorfeld mit mir abzustimmen. Zudem sind Aussagen zu Eignung des Plangebietes für Amphibienvorkommen zu treffen.

Immissionsschutz

Für die unter Punkt 4.3 Geruchsmissionen gemachten Angaben ist das vollständige Gutachten zur Plausibilitätsprüfung vorzulegen. Dazu gehören auch Angaben, welche Betriebe mit welchen Tierplätzen be-

Dem Hinweis wird gefolgt. Der Text wird dementsprechend angepasst und der Satz gelöscht. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung den Unterlagen beigelegt.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt ist in Klärung.

Der Anregung wird gefolgt. Das vollständige Gutachten wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingestellt.

rücksichtigt wurden und das Rechenlaufprotokoll.	
--	--

Nr. 8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück mit Schreiben vom 08.05.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<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 Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Nr. 9 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 11.05.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Bergbau: West</p> <p>In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich bergbauliche Anlagen (z.B. Sauer gasbohrungen) sowie bergbauliche Leitungen (z.B. Sauer gasleitungen) der ExxonMobil Production Deutschland</p>	<p>Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde die BIL-Leitungsaus kunft abgefragt. Dem-nach sind Anlagen der ExxonMobil Production nicht betroffen.</p>

GmbH, Varenwalder Str. 238, 30179 Hannover. Bei den bergbaulichen Anlagen sowie den Leitungen sind Sicherheitsabstände bzw. Schutzstreifen zu beachten. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie das Unternehmen am weiteren Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung. Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der

Das Schutzgut Boden / Fläche wird im weiteren Verfahren im Umweltbericht berücksichtigt und bewertet.

Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:

Kategorie

Plaggenesch

hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit

Die Karten können auf dem NIBIS® Kartenserver eingesehen werden.

Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.

Entgegen den derzeitigen Entwicklungen in der Baubranche ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Vechta nach wie vor hoch. Die Wohnraum-Leitlinien der Stadt Vechta und das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Vechta prognostizieren bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und bei den Mehrfamilienhäusern weiteren Neubedarf.

Die Siedlungsentwicklung im übrigen Stadtgebiet wird aus verschiedenen Gründen eingeschränkt, z.B. durch:

- Emissionen aus der Tierhaltung,
- Emissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten,
- Schutzabstände zu Erdgasförderstellen und Leitungstrassen,
- Mangelnde Flächenverfügbarkeit/ Flächenkonkurrenz mit der Landwirtschaft.

Das Plangebiet dient der langfristigen Deckung des Wohnraumbedarfs der Ortschaft Langförden und lässt sich abschnittsweise entsprechend der Nachfragesituation erschließen.

In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und – wenn möglich – in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a.

DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die

den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.

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

Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden archäologische Untersuchungen des Plaggenesch vorgenommen.

Unter Punkt 5.1 im Umweltbericht wird auf die genannten DIN-Vorschriften und Leitfäden verwiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde die BIL-Leitungsauskunft abgefragt. Demnach sind Anlagen der ExxonMobil Production nicht betroffen.

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
HD_PN70	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb

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

Die Ausführungen werden bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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.	
---	--

Auslegungsbeschluss:

„Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird dem Entwurf der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)“ zugestimmt.

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

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	10
	Nein-Stimmen:	4
	Enthaltungen:	1

TOP 8

Bebauungsplan Nr. 59L „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Diskussion siehe TOP 7

Beschlussempfehlung:

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

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

Nr. 1 LGLN, Landesamt für Geoinformation u. Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Dorfstr. 19, 30519 Hannover mit Schreiben vom 03.04.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Sie haben das Landesamt für Geoinforma-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genom-

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

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

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

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

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

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Ver-

men.

Der Empfehlung wird gefolgt. Eine Luftbildauswertung wurde bereits in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen derzeit noch nicht vor. Die Ergebnisse werden bis zum Satzungsbeschluss in die vorliegende Planung eingearbeitet.

dacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

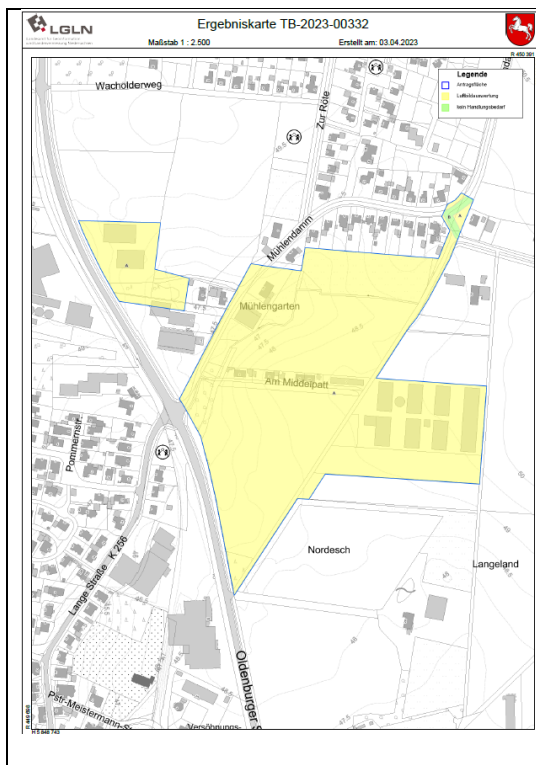
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

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

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



**Nr. 2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd, Außenstelle Vechta, Rombergstraße 53, 49377 Vechta
mit Schreiben vom 11.04.2023**

Stellungnahme:	Prüfung:
<p>Zur o. g. Planung nehmen wir aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht Stellung:</p> <p>Die Immissionsprognose der Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist im östlichen Plangebiet Immissionsbelastungen von 11 bis 12 % der Jahresstunden auf. Der maßgebliche Wert für ein WA-Gebiet liegt bei 10 % der Jahresstunden, die nicht überschritten werden sollen.</p> <p>Von der Überschreitung sind ca. 2 ha des Plangebietes betroffen. Somit ist nicht wie in der Begründung nur ein Übergangsbereich von wenigen Metern betroffen.</p> <p>Sofern der durch eine Überschreitungshäufigkeit von über 10 % gekennzeichnete</p>	<p>Der Immissionswert von 10% der Jahresstunden wird in einem Großteil des Plangebietes eingehalten. Die Überschreitung von 1%– 2% ist als geringfügig einzustufen und kann in der hier vorliegenden ländlichen Lage als ortsüblich bezeichnet werden. Eine Gesundheitsgefährdung besteht aufgrund der geringen Überschreitung nicht.</p> <p>Aufgrund der aktuellen Bedarfslage und der fehlenden Verfügbarkeit von Alternativflächen hat sich die Stadt dazu entschieden, die Planung trotz der Überschreitung des für WA-Gebiete vorgesehenen Immissionswertes fortzuführen.</p> <p>In der Kommentierung zur TA Luft der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) werden keine Aussagen getroffen, wie groß der Überschreibungsbereich maximal sein darf. Die Planunterlagen werden dahingehend ergänzt, dass der Überschreibungsbereich in der Planzeichnung dargestellt und ein Hinweis aufgenommen wird.</p> <p>Der Anregung wird aufgrund der oben gemachten Ausführungen nicht gefolgt.</p>

Bereich von einer Wohnbebauung freigehalten wird, bestehen zu den o. g. Planungen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken.	
---	--

Nr. 3 EWE NETZ GmbH, Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 11.04.2023	
<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.</p> <p>Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung: NCENetztechnikGWPostfach@ewe-netz.de in Verbindung.</p> <p>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.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Ver-</p>	<p>Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Rechtzeitig vor Baubeginn wird die EWE Netz GmbH beteiligt.</p>

sorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

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

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

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

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

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

Nr. 4 OOWV, Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, Georgstraße 4, 26919 Brake mit Schreiben vom 13.04.2023

Stellungnahme:

Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.

Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Lei-

Prüfung:

Die Ausführungen werden berücksichtigt. In den Bereichen, in denen Hauptver- oder entsorgungsleitungen auf privaten Grundstücken verlaufen werden die Leitungen mit einem entsprechenden Leitungsrecht im Bebauungsplan dargestellt.

tungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Versorgungssicherheit

Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt Vechta durchgeführt werden. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.

Die folgenden Anmerkungen zu Trink- und Löschwasserverfügbarkeit aus dem Versorgungssystem des OOWV beziehen sich auf den aktuellen Netzzustand. Bei zukünftigen Änderungen ist eine Neubetrachtung ratsam.

Versorgungsdruck

Aktuell reicht der Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 aus, um eingeschossige Bebauung (EG) druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen. Es ist davon auszugehen, dass bei zweigeschossiger Bebauung (EG + 1OG) eine Druckerhöhungsanlage vom Kunden zu installieren ist um zu jeder Zeit einen ausreichenden Wasserdruck zu erreichen.

Löschwasserversorgung

Im Hinblick auf den der Stadt Vechta obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilwei-

Die Hinweise zur Versorgungssicherheit werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

sen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Bestandhydranten im Umfeld des Plangebietes können je nach Lage 24 m³/h, 48 m³/h bzw. 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen. Eine Positionierung von neuen Hydranten für Löschwasserzwecke im Wohngebiet ist abhängig von der Trinkwasserhygiene und im Vorfeld der Erschließung abzustimmen. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.

Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.

Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter von unserer Betriebsstelle in Holdorf, Tel: 05494 9952011, vor Ort an.

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

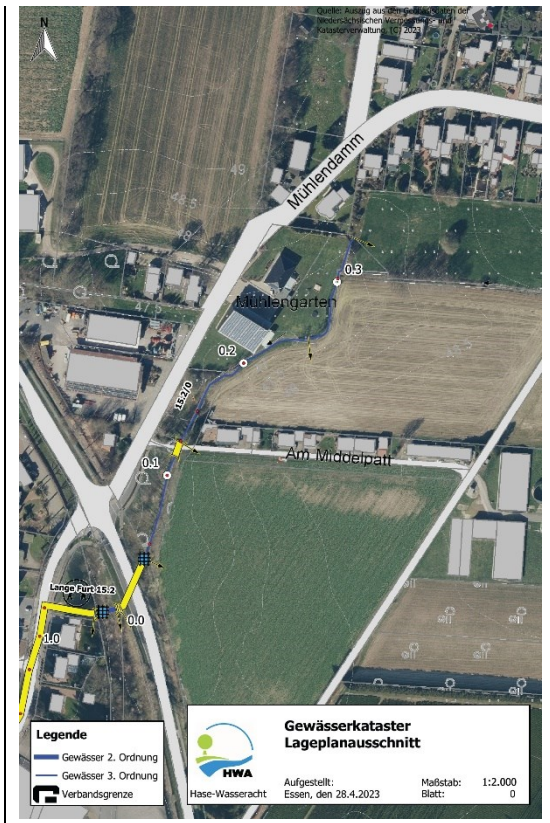
**Nr. 5 Hase-Wasseracht, Bahnhofstraße 2, 49632 Essen-Oldenburg
mit Schreiben vom 28.04.2023**

Stellungnahme:

Prüfung:

Im Bereich des Plangebiets verläuft das Verbandsgewässer 15.2/0 (Oberlauf Lange Furt). Dem aktuellen Entwurf kann seitens

<p>der Hase-Wasseracht nicht zugestimmt werden.</p> <p>Das Gewässer muss in der Begründung und dem Plan kenntlich gemacht werden, zudem ist ein beidseitiger Gewässerräumstreifen von 5 m einzuplanen. Diese Räumstreifen sollten in öffentlicher Hand verbleiben.</p> <p>Ich weise vorsorglich nochmal darauf hin, dass im Bereich des Gewässers (5 m ab Böschungsoberkante) bauliche Anlagen unzulässig sind. Hierzu gehören auch Zäune und Ziergärten. Anpflanzungen sind nur mit Zustimmung des Verbands zulässig.</p> <p>Sollte das Gewässer aufgelöst werden, ist dies vertraglich mit der Hase-Wasseracht zu Regeln.</p> <p>Eine Abstimmung seitens der Stadt Vechta hat nicht stattgefunden, dies ist sehr bedauerlich. Es ist nicht unser Ansinnen Verfahren durch negative Stellungnahmen zu verlängern, jedoch sehen wir uns bei dieser Planung dazu gezwungen. Wir wünschen uns in Zukunft eine bessere Kommunikation bzgl. Planungen an unseren Gewässern.</p>	<p>Die Planung sieht die Aufhebung des Gewässers vor. Die Darstellung des Gewässers und eines Räumstreifens ist somit nicht erforderlich. Die Detailplanungen werden mit der Hase-Wasseracht im weiteren Verfahren abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Das Ingenieurbüro Frilling + Rolfs hat die Planung Ende April mit der Hase-Wasseracht abgestimmt. In diesem Gespräch wurde unter anderem auch über das Gewässer 15.2/0 (Lange Furt) gesprochen. Das Ingenieurbüro hat dem zuständigen Sachbearbeiter die geplanten Maßnahmen in Bezug auf die Entwässerung im Plangebiet dargestellt. Hierbei wurde auch die Möglichkeit einer Gewässerauflösung für das im B-Plangebiet liegende Verbandsgewässer erörtert. Es wurde dargelegt, dass die Entwässerung des Plangebietes, sowie eventuelle vorhandene Anschlüsse an das Verbandsgewässer durch entsprechende Kanäle (in hydraulisch ausreichender Dimensionierung), dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt werden.</p> <p>Der zuständige Sachbearbeiter war mit den dargestellten und geplanten Entwässerungsmaßnahmen einverstanden und erklärte diese zu unterstützen. Gleichfalls hob er jedoch hervor, dass er aufgrund der ihm vorliegenden Planung eine negative Stellungnahme abgegeben wird, da in dieser Planung über das vorhandene Verbandsgewässer 15.2/0 keinerlei Informationen oder Hinweise gegeben werden.</p> <p>Der zuständige Sachbearbeiter betonte jedoch nochmals, dass die geplanten Entwässerungsmaßnahmen, einschließlich der Gewässeraufhebung im weiteren Verfahren seine Zustimmung erhalten.</p>
---	---



**Nr. 6 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück, Mercatorstraße 11, 49080 Osnabrück
mit Schreiben vom 04.05.2023**

Stellungnahme:

Zu der Aufstellung der oben näher bezeichneten Bauleitplanungen nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

Westlich des Geltungsbereiches verläuft die von hier betreute Bundesstraße 69 zwischen den Netzknotenpunkten 3215023 O und 3115004 O, von Abschnitt Nr. 100 – ca. Station 0+650 bis Abschnitt 110 bis ca. Station 0+300, unmittelbar entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, außerhalb einer zusammenhängend bebauten Ortslage nach § 5 (4) FStrG (Stand: in der Fassung vom 28.06.2007 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetz vom 22.03.2023).

Der Geltungsbereich wird laut Begründung zum Vorhaben weiterhin ausschließlich an dem bereits ausgebauten Knotenpunkt über den „Mühlendamm“ zur B69 erschlossen. Die Schallemissionen der B69 werden im Schallschutzgutachten berücksichtigt

Prüfung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

und unter Hinweise in der textlichen Festsetzung benannt. Dieses wird von hier ausdrücklich begrüßt.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden jedoch in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht noch **folgende grundsätzlichen Einwendungen** erhoben:

- Eine detaillierte Planung der Schallschutzanlage liegt nicht vor. Besonders zu der dsbzg. Entwässerungssituation bitte ich um weitere Information und Abstimmung mit meinem Haus.
- Die genaue Lage des RRB ist noch nicht festgelegt. Bei der weiteren Planung des Regenrückhaltebeckens bitte ich zu berücksichtigen, dass die verbundenen technischen Einrichtungen sowie die Abgrabung bzw. die obere Böschungskante außerhalb der Bauverbotszone gem. § 9(1) FStrG liegen müssen.
(Idealer Weise sollte zwischen dem RRB und der Schallschutzanlage so viel freies Gelände eingeplant werden, dass bei evtl. Inanspruchnahme der Bauverbotszone durch den Straßenbaulastträger genug Fläche verbleibt um eine alternative Lösung für die Schallschutzanlage zu ermöglichen ohne das RRB zu beeinträchtigen.)
- Der Drosselabfluss ist laut vorliegenden Antragsunterlagen in einen Durchlass im Straßenkörper bzw. einer Verrohrung im Straßenseitenraum der B69 geplant. Ein Nachweis der Leistungsfähigkeit des Durchlasses bzw. der Verrohrung ist nicht erbracht.

Ohne Abstimmung mit meinem Haus bzw. weiteren Angaben kann ich der Errichtung der Schallschutzanlage in der Bauverbotszone sowie dem Bau und der Planung des RRB nicht zustimmen.

Zusätzlich bitte ich noch folgende zeichnerischen und textlichen Hinweise in die Festsetzungen des Bebauungsplanes an entsprechender Stelle zu ergänzen bzw. zu übernehmen.

Zeichnerische Festsetzung:

- die Bauverbots- und Baubeschränkungs-

Der Anregung wird gefolgt. Die Detailplanungen werden im weiteren Verfahren mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Regenrückhaltebecken wird außerhalb der Bauverbotszone angelegt.

Der Abstand zwischen der Fahrbahnkante und der Plangebietsgrenze beträgt mindestens 8 m. Die Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ergab, dass diese Fläche ausreichend bemessen ist um ggf. erforderliche Ausbaumaßnahmen zu realisieren. Eine Anpassung der Planung ist somit nicht erforderlich.

Der Hinweis wird im Rahmen der Erstellung des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt.

Die Ausführungen werden berücksichtigt.

Der Anregung wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.

zone gem. § 9(1+2) FStrG auch im „Teilbereich B“

- Das Planzeichen „ohne Ein- und Ausfahrt“ zur B69 in den „Teilbereichen A und B“

Textliche Festsetzung:

Bitte ergänzen Sie den Hinweis zur Bauverbotszone wie folgt:

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze zur B69 und der Straßenbegrenzungslinie (Bauverbotszone § 9(1) FStrG sind zudem Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO in Form von Gebäuden sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs nicht zulässig.

Den in diesem Zusammenhang angeführten Hinweis im B.-Planentwurf bitte ich insofern zu ändern, dass für die B69 die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes anzuwenden sind – hier § 9(1+2) FStrG

Bitte ergänzen sie des Weiteren zu Werbeanlagen:

- Werbeanlagen sind im Außenbereich ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig und müssen so beschaffen sein, dass sie die Verkehrsteilnehmer und die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährden (§ 50 (2+3) NBauO, § 33 StVO). Werbeanlagen dürfen im Abstand von bis zu 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 69 (Baubeschränkungszone) nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (2 + 6) FStrG)

Im Weiteren betreffen die Bauleitplanungen das von hier betreute Straßennetz nicht.

Ich bitte um digitale Benachrichtigung über Ihre Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen, Bedenken und geforderten Auflagen vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.

Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.

Die Benachrichtigung über das Abwägungsergebnis erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.

Der Bitte wird nachgekommen.

**Nr. 7 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg
mit Schreiben vom 04.05.2023**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:</p> <p>Das Plangebiet wird östlich des Mühlendamms laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) zu großen Teilen von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.</p> <p>Der in den Planunterlagen bereits enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden reicht hier nicht aus. Vielmehr ergeben sich für einen Großteil des bisher unbebauten Bereiches im zur Wohnbebauung vorgesehen Gebiet östlich des Mühlendamms folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. • Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befunddichte und Erhaltungszustand mind. 15% der Fläche zu öffnen. Mind. 10% der angetroffenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden, Bodenprofile anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen 	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten werden entsprechende Untersuchungen (Prospektion) gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt. Hierzu wird frühzeitig eine Abstimmung durchgeführt.</p>

<p>Sohle etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. • Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. • Wir regen an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen. 	
--	--

<p>Nr. 8 Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 05.05.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Städtebau</u></p> <p>Die erhebliche Erweiterung von Wohnbauflächen in Langförden östlich der B 69 ist nicht nachvollziehbar dargelegt worden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Weiterentwicklung des Ortes Langförden westlich der B69 anzustreben. Die Orientierung am konkreten Wohnbauflächenbedarf für Langförden ist aufzuzeigen.</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Ausführungen werden berücksichtigt. Entgegen den derzeitigen Entwicklungen in der Baubranche ist die Nachfrage nach Wohnbau-grundstücken in der Stadt Vechta nach wie vor hoch. Die Wohnraum-Leitlinien der Stadt Vechta und das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Vechta prognostizieren bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und bei den Mehrfamilienhäusern weiteren Neubedarf. Westlich der Oldenburger Straße (B 69) der Ortschaft Langförden gibt es derzeit keine Möglichkeiten ein Wohngebiet dieser Größen-ordnung zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung wird aus verschiedenen Gründen eingeschränkt, z.B. durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emissionen aus der Tierhaltung - Emissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten - Schutzabstände zu Erdgasförderstellen und Leitungstrassen - Mangelnde Flächenverfügbarkeit/ Flächen-konkurrenz mit der Landwirtschaft

<p><u>Umweltschützende Belange</u> Zu den mir vorliegenden Unterlagen kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da der Umweltbericht erst im nächsten Verfahrensschritt beigefügt wird und die Abarbeitung des speziellen Artenschutzes nur unvollständig behandelt wurde.</p> <p>Zum Schutz der geplanten Gehölzanpflanz- und Maßnahmenflächen vor Beeinträchtigungen sollte die Baugrenze in einem Abstand von 5 m festgesetzt werden.</p> <p>In dem Bebauungsplanentwurf werden ökologische Ausgleichsflächen auf privaten Grünflächen festgesetzt. Erfahrungen haben gezeigt, dass die Umsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen auf privaten Grundstückflächen erhebliche Probleme bereitet. Aus diesem Grund sollten die Anpflanzflächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden oder der Eigentümer über ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB zur Anpflanzung verpflichtet werden.</p> <p>Anpflanzungsflächen werden gleichzeitig als Bauflächen festgesetzt, was im Widerspruch zu der beabsichtigten Ausgleichsfunktion steht. Bauflächen und Anpflanzflächen sollten freigestellt werden.</p>	<p>Auf der einen Seite ist immer noch die Nachfrage nach Wohnungsbau hoch (auch bei höheren Kosten) und auf der anderen Seite besteht Flächenknappheit. In Langförden, östlich der B 69 besteht daher die Notwendigkeit, diese verkehrlich und städtebaulich gut gelegenen Flächen zu entwickeln.</p> <p>Die Entwicklung der Wohnbauflächen ist auf einen längerfristigen Entwicklungshorizont ausgelegt und soll in Teilabschnitten erfolgen, um bedarfsgerecht Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Zudem soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59L Erweiterungsflächen für den ansässigen Betrieb geschaffen werden. Die Begründungen zu den Bauleitplänen werden hierzu ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Baugrenze wird weiterhin in einem Abstand von 3 m festgesetzt. Dies wird seitens der Stadt Vechta als ausreichend erachtet, um die Entwicklung der geplanten Strukturen zu gewährleisten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Umsetzung der Anpflanzungen wird über die Grundstückskaufverträge sichergestellt. Die Um- und Durchsetzung von Anpflanzmaßnahmen wird im Rahmen der Umweltüberwachung innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss durch die Stadt Vechta überprüft.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei der in Rede stehenden Anpflanzfläche innerhalb der Baufläche um Flächen, die sich im Bereich der <u>nicht</u> überbaubaren Grundstücksfläche befinden. Ziel der Maßnahmenfläche ist eine randliche Eingrünung des Plangebietes zu erreichen, die Teil des jeweiligen Hausgartens ist. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14 sind in diesen</p>
---	--

Im Änderungsbereich 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 Wallhecken sind entsprechend zu schützen. Bei den Wallhecken im Plangebiet handelt sich um einen Wallheckenbereich an der östlichen Grenze des Teilbereiches A, einen Wallheckenrest nördlich der Straße „Am Middelpatt“ und einen Wallheckenrest bestehend aus drei Eichen auf einem Wall am Graben zwischen den Flurstücken 67 und 74/11. Die beiden zuerst genannten Wallhecken sind im Bestandsplan verortet worden. Die zuletzt genannte Wallhecke fehlt im Bestandsplan. In der Bilanzierung bei der Bewertung des Bestandes fehlen die Wallhecken vollständig. Der Bestandsplan und die Bilanzierung sind entsprechend anzupassen.

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 in Form einer Abwertung des Planwertes entsprechend zu berücksichtigen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte bei der Parzellierung der Baugrundstücke eine Einbeziehung der Wallhecken nebst Wallheckenschutzstreifen in die Baugrundstücke unterbleiben, um Konflikte zu vermeiden.

Sollte eine Überplanung von Wallhecken erfolgen, ist im Rahmen einer Alternativenprüfung darzulegen, ob ein zwingendes Erfordernis der Überplanung der naturschutzrechtlich geschützten Wallheckenstrukturen gegeben ist (vgl. Vermeidungs-

Bereichen bauliche Anlagen sowie jegliche Versiegelung ausgeschlossen.

Ein Widerspruch besteht hier aus Sicht des Plangebers nicht.

Die in Rede stehende Wallhecke an der östlichen Grenze des Teilbereiches A befindet sich mit einem genügend großen Abstand zur Plangebietsgrenze außerhalb des Geltungsbereichs. Um dem Schutz der Wallhecke weiterhin Rechnung zu tragen wird an der Plangebietsgrenze ein Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Demnach ist nicht von Beeinträchtigungen auszugehen.

Der Wallheckenrest nördlich der Straße „Am Middelpatt“ wird im Bestandsplan aufgeführt. Dieser Abschnitt befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 22L). Daher bleibt er in der Bilanzierung unberücksichtigt.

Der Wallheckenrest bestehend aus drei Eichen auf einem Wall am Graben zwischen den Flurstücken 67 und 74/11 hat gem. Aussagen der UNB des LK Vechta eine Länge von ca. 10 m. Die Bilanzierung wird dahingehend angepasst und eine Wallheckenkompensation für den entsprechenden Abschnitt berücksichtigt. Der Hinweis wird mit dem Verweis auf die obigen Ausführungen zur Kenntnis genommen.

Eine Erhaltung des in Rede stehenden Wallheckenrests (am Graben zwischen den Flurstücken 67 und 74/11) innerhalb der Feldhecke würde erhebliche Veränderungen in der Planung hervorrufen und einen erheblichen Verlust von Bauland bedingen. Ausführungen zur

grundsatz gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG). Sind Alternativen nicht gegeben, so ist dies entsprechend zu begründen. Für die zu überplanenden Wallheckenabschnitte ist ein Antrag auf Befreiung zu stellen. Als Ausgleich für den Wallheckenverlust ist eine Wallheckenneuanlage im Verhältnis 1:2 ist nachzuweisen (vgl. Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz an die UNBs vom 14.02.2012).

Es werden Kompensationsflächen aus dem B-Plan Nr. 22L überplant. In der Bilanzierung sind aus naturschutzfachlicher Sicht als Bestandswerte die Planwerte aus dem Ursprungsplan des B-Planes Nr. 22L zu übernehmen. In Bezug auf die Pflanzerehaltungsflächen unterscheidet der Ursprungsplan zudem zwischen Pflanzerehalt „Obstbäume“ und Pflanzerehalt „Feldgehölze“.

Außerdem werden die im B-Plan entsprechend festgesetzten Pflanzgebote in der Bilanzierung bei der Bewertung des Planzustandes mit 1,5 WE eingestellt. Aus naturschutzfachlicher Sicht werden diese Pflanzgebote ohne flächenmäßige Abgrenzung im Planentwurf als Bestandteile der neu anzulegenden Hausgärten in den Wohngebieten angesehen. Sie sollen gewährleisten, dass Hausgärten in die Bilanzierung mit 1,0 WE eingestellt werden können. Eine darüber hinaus gehende ökologische Aufwertung im Sinne einer zusätzlichen Kompensation kann nicht anerkannt werden.

Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche ist rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss/ Feststellungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Geltungsbereich, Eigentum oder städtebauliche

Alternativenprüfung (siehe weiter oben). Ein Antrag auf Befreiung wird für den überplanten Abschnitt im Rahmen des Umweltberichtes gestellt.

Die Planwerte aus dem Ursprungsplan (B-Plan Nr. 22L) werden übernommen, sofern im Rahmen dieser Bauleitplanung aus dem Jahr 1995 eine Bewertung des Eingriffes stattgefunden hat. Andernfalls werden die nebenstehend aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen in Anlehnung an das anzuwendende Osnabrücker Kompensationsmodell im Weiteren berücksichtigt. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die anteilig ursprünglich festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie Teile einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen und Gewässern überplant werden. Alle weiteren Kompensationsmaßnahmen werden durch die getroffenen Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 59L übernommen und damit dauerhaft gesichert.

Der Anregung wird gefolgt und die vorliegende Eingriffsbilanzierung dahingehend angepasst.

Die Ausführungen werden berücksichtigt.

chen 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.

Die Fläche für Maßnahmen MF2 ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 17 als halbruderale Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Verwendung einer Regiosaatgutmischung empfohlen.

Dem faunistischen Fachbeitrag zufolge war „in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta eine Erfassung der Brutvögel durchzuführen“ (vgl. S.1). Eine Abstimmung der Kartierungen ist jedoch nicht mit mir erfolgt. Bei dem eingereichten Gutachten handelt es sich um eine Darlegung der Ergebnisse der Brutvogelkartierungen. Eine Artenschutzrechtliche Prüfung, die die durch die Planungen entstehenden möglichen Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG betrachtet und Vermeidungs-, Minderungs- und funktionserhaltende Maßnahmen herleitet, ist den Unterlagen noch beizufügen. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass bei Überplanung der Brutreviere eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vorliegt. 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.

Bezüglich des Steinkauzes wird darauf hingewiesen, dass sich neben den Steinkauzröhren an den Ställen eine weitere Steinkauzröhre in einer Eiche in dem Wallheckenrest am Graben zwischen den Flurstücken 67 und 74/11 befindet.

Des Weiteren ist das Plangebiet aus artenschutzrechtlicher Sicht auf die Artengruppen der Fledermäuse zu überprüfen. Das Kartierprogramm ist im Vorfeld mit mir abzustimmen. Zudem sind Aussagen zu

Der Hinweis wird berücksichtigt und die textliche Festsetzung entsprechend ergänzt.

Dem Hinweis wird gefolgt. Der Text wird dementsprechend angepasst und der Satz gelöscht. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird den Unterlagen beigelegt.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt ist in Klärung.

Eignung des Plangebietes für Amphibienvorkommen zu treffen.

Immissionsschutz

Für die unter Punkt 4.3 Geruchsimmissionen gemachten Angaben ist das vollständige Gutachten zur Plausibilitätsprüfung vorzulegen. Dazu gehören auch Angaben, welche Betriebe mit welchen Tierplätzen berücksichtigt wurden und das Rechenlaufprotokoll.

Wasserwirtschaft

Im Oberflächenwasserkonzept fehlt die Unterscheidung des Niederschlagswassers zwischen Gewerbe und Wohnbebauung. Gegebenenfalls ist eine Vorbehandlung für gewerbliches Oberflächenwasser erforderlich.

Das Gewässer III. Ordnung Nr. 15.2/0 der Hase-Wasseracht wird überplant und soll gem. Entwässerungskonzept aufgehoben werden. Dies ist mit der Hase-Wasseracht und der Unteren Wasser- bzw. Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Einleitung des Niederschlagswassers aus der Rückhaltung soll in das Gewässer II. Ordnung Nr. 15.2 „Lange Furt“ erfolgen. Hier ist zu klären, ob das Gewässer noch als Gewässer fungiert oder ob es sich lediglich um einen Regenwasserkanal handelt.

Die Ausführung des Regenrückhaltebeckens ist fachlich mit der Unteren Wasser- und Naturschutzbehörde abzustimmen, da sich Ausbau und Bewertung für Kompensationen widersprechen.

Die abgängigen landwirtschaftlichen Betriebe enthalten noch Lagerungen wassergefährdender Stoffe, die zu berücksichtigen sind.

Der Anregung wird gefolgt. Das vollständige Gutachten wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingestellt.

Im weiteren Verlauf der Planung und Verwirklichung des Vorhabens werden sowohl planerisch und auch baulich die entsprechenden Vorbehandlungen für gewerbliches Oberflächenwasser behandelt und berücksichtigt.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Sachverhalt wird geprüft.

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 die Baugebiete GEE und MI ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1600 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Für das Baugebiet WA ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h (800 L/Min) über einen Zeitraum von 2 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, wie 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

Bezogen auf die festgesetzte Öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebietes fehlt eine Zweckbestimmung sowie eine Textliche Festsetzung zur Ausgestaltung der Fläche.

In der Textlichen Festsetzung Nr. 16 zur gekennzeichneten Fläche MF1 ist ein fehlerhafter Verweis auf die Textliche Festsetzung Nr. 24.

In der Textlichen Festsetzung Nr. 14 sollte in Satz 1 nach „sonstigen Bepflanzungen“ „sowie an festgesetzten Maßnahmen- und Gehölzerhaltungsflächen“ eingefügt werden.

Im Plangebiet ist die Altablagerung

Die Löschwasserversorgung wird mit dem OOWV und der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr erörtert.

Der Anregung wird gefolgt.

Die textliche Festsetzung wird entsprechend korrigiert.

Der Anregung wird gefolgt.

Wie in der Begründung dargelegt befindet

09/4002 bekannt. Diese ist im Plan zu kennzeichnen und die Flächennutzung darzustellen.	sich die Altablagerung im Kreuzungsbereich Oldenburger Straße / Mühlendamm. Schutzwürdige Nutzungen sind hier nicht geplant. Die Fläche wird entsprechend gekennzeichnet.
---	---

Nr. 9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück mit Schreiben vom 08.05.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<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: Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>	Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Nr. 10 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 11.05.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Bergbau: West In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich bergbauliche Anlagen (z.B.</p>	Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde die BIL-Leitungsauskunft abgefragt. Demnach

Sauergasbohrungen) sowie bergbauliche Leitungen (z.B. Sauergasleitungen) der ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Varenwalder Str. 238, 30179 Hannover. Bei den bergbaulichen Anlagen sowie den Leitungen sind Sicherheitsabstände bzw. Schutzstreifen zu beachten. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie das Unternehmen am weiteren Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Zur Unterstützung bei der

sind Anlagen der ExxonMobil Production nicht betroffen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schutzgut Boden / Fläche wird im weiteren Verfahren im Umweltbericht berücksichtigt und bewertet.

Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i. M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:

Kategorie

Plaggenesch

hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit

Die Karten können auf dem NIBIS® Kartenserver eingesehen werden.

Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Entgegen den derzeitigen Entwicklungen in der Baubranche ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Vechta nach wie vor hoch. Die Wohnraum-Leitlinien der Stadt Vechta und das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Vechta prognostizieren bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und bei den Mehrfamilienhäusern weiteren Neubedarf.

Die Siedlungsentwicklung im übrigen Stadtgebiet wird aus verschiedenen Gründen eingeschränkt, z.B. durch:

- Emissionen aus der Tierhaltung,
- Emissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten,
- Schutzabstände zu Erdgasförderstellen und Leitungstrassen,
- Mangelnde Flächenverfügbarkeit/ Flächenkonkurrenz mit der Landwirtschaft.

Das Plangebiet dient der langfristigen Deckung des Wohnraumbedarfs der Ortschaft

In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und – wenn möglich – in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a.

DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

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

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashoch-

Langförden und lässt sich abschnittsweise entsprechend der Nachfragesituation erschließen.

Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden archäologische Untersuchungen des Plaggenesch vorgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Punkt 5.1.5 im Umweltbericht wird auf die genannten DIN-Vorschriften und Leitfäden verwiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde die BIL-Leitungsauskunft abgefragt. Demnach

druckleitungen 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
HD_PN70	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb

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 raum-

sind Anlagen der ExxonMobil Production nicht betroffen.

Die Ausführungen werden bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

planerischen 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.

Bürgerstellungennahmen

Nr. 11 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 1 und 29 weitere Unterzeichner mit Schreiben vom 02.03.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Leider war es uns nicht möglich gemacht worden, unser Anliegen zum geplanten Baugebiet vorzutragen. Unsere Frage zu einer evtl. Vorortbegehung- in den kommenden 4 Wochen- mit Ihnen wurde nicht beantwortet und auf eine ggf. schriftliche "Anfrage" verwiesen.</p> <p>Wir, die Anlieger in diesem Bereich von Langförden-Nord sind gegen dieses Baugebiet.</p> <p>Gründe:</p> <p>1.) Dieser Bereich ist u. E. zum Großteil für eine Wohnbebauung etc. ungeeignet, da hier Höhenunterschiede von bis zu ca. 5,00 m vorliegen. Hier wären dann enorme Veränderungen durch Beton-Spundwände mit enormen Erdarbeiten erforderlich, welche dann auch für die Altanlieger zum Nachteil wären.</p> <p>Hinweis: Das aktuelle Baugebiet Nr.: 57 L in Langförden-Nord hatte einen natürlichen Höhenunterschied zum Mühlendamm von ca. bis zu 0,60 m. Hier wurden bereits Spundwände bis zur Höhe von 1,20 m gesetzt. Auch zum Nachteil der Altanlieger.</p> <p>2.) Die Oberflächenwasserabführung ist u. E. auch heute bereits im Grenzbereich zu sehen, obwohl aktuell noch sehr viel Re-</p>	<p>Ein Vororttermin hat zwischenzeitlich stattgefunden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplanten Entwässerungseinrichtungen sind der vorhandenen Örtlichkeit angepasst, so dass der Einbau von Spundwänden und Erdaufschüttungen nicht erforderlich ist.</p> <p>Der nebenstehenden Ausführungen beziehen sich nicht auf das vorliegende Planverfahren.</p> <p>Durch das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) werden die Wasserstauungen/-überflutungen im Bereich des Durchlasses an der 869 abgefangen. Bei der Planung des RRBs</p>

<p>genwasser natürlich im umliegenden Wiesen- / Ackerlandbereich versickern kann. Durch zusätzliche Versiegelungsflächen /-maßnahmen wäre unseres Erachtens eine Oberflächenwasserableitung unter der B 69 hindurch nicht mehr einwandfrei zu gewährleisten.</p> <p>Hier kommt es bei gewissen Wetterlagen bereits heute zu Wasseraufstauungen, da hier aus dem gesamten Bereich Langförden-Nord das Wasser ein-/zufließt.</p> <p>Herr Kater, wir würden uns freuen, wenn Sie uns ca. 1 Stunde Ihrer Zeit für eine Vorortbegehung einräumen könnten. Evtl. sogar noch vor dem 13.03.2022 (= nächste Stadtratssitzung). Wenn es Ihnen möglich ist, wären evtl. 2 Terminvorschläge (gegen Abend oder samstags) zur Abstimmung unter den Anliegern zu begrüßen.</p>	<p>wurde dies entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Ein Vororttermin hat zwischenzeitlich stattgefunden.</p>
--	--

<p>Nr. 12 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta mit Schreiben vom 02.05.2023</p> <p>Eine Unterschriftenliste mit 74 Unterzeichnerinnen und Unterzeichnern liegt der Stellungnahme bei.</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Dass wir Anlieger gegen das von Ihnen gewollte neue Wohnbaugebiet 59 L sind, ist Ihnen bereits bekannt.</p> <p>Auch in der Vorortbegehung am 26.04.2023 haben wir versucht, Ihnen nochmals zu erklären und aufzuzeigen, dass bereits heutzutage die Oberflächenwasserabführung /-abflutung bei etwas stärkerem Regen schon problematisch ist und es vor der B69 bereits zu Wasseraufstauungen/-überflutungen kommt.</p> <p>Aktuell ist noch nicht einmal der zusätzliche Oberflächenwasseranfall vom aktuellen Baugebiet 57 L enthalten.</p> <p>Auch ein diesbezügliches Wasserrückhaltebecken erreicht einmal einen Abflutungsbedarf, welcher dann nur in den „Durchgabepunkt“ an der B69 ab- /zufließen kann. Gleichfalls ist das Gebiet Weide-/Ackerfläche (= Kirchland) aufgrund der extremen Hang- / Trichterlage ungeeignet.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine schadlose Oberflächenentwässerung wird sichergestellt.</p> <p>Es wird auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen.</p> <p>Die geplanten Entwässerungseinrichtungen sind der vorhandenen Örtlichkeit angepasst, so dass der Einbau von Spundwänden und</p>

Hier würden enorme Erschließungskosten (Spundwände / Erdaufschüttungen) anfallen, um hier einen gewissen Höhenausgleich zu schaffen.

Auch könnte das Oberflächenwasser aus diesem Bereich nur dem aktuellen Wassergraben zugeführt werden, da aufgrund dieser Lage ein geplantes Wasserrückhaltebecken an der B69 nicht in Betracht kommen kann.

Außerdem würden wir Anlieger am Mittelpatt enorm eingeengt und sogar geschädigt werden. Wir Anlieger haben nur sehr schmale und kleine Grundstücke. Vorne wäre dann eine größere Durchgangsstraße und hinter unseren Häusern höhere Spundwände mit Erdaufschüttungen.

Insgesamt würde der Siedlungscharakter durch eine ca. Verdoppelung der Anwohnerzahl / Wohnhäuser total verloren gehen und der Mühlendamm etc. in eine vielbefahrende Durchgangsstraße, auch in Richtung des Visbeker Damms, umfunktioniert. Die aktuelle "grüne Oase" (Weidefläche etc.) mit Baumbestand würde überflüssigerweise verloren gehen.

Der Verlust dieses gewachsenen Flora-/Faunabereichs, wo heutzutage entsprechend Wildtiere (z. B. Rehe, Fasane, Eichhörnchen etc.) und Insekten angesiedelt sind, wäre enorm. Und das in einer Zeit, wo dieses allgemein einen höheren Stellenwert hat. Eine neue, ca. 40%-ige Neuversiegelung würde sicherlich auch vom z. B. BUND negativ gesehen werden können.

Wir fordern hiermit nochmals die Einstellung Ihrer Planungen bzgl. des Wohnbaugebietes 59 L.

Hier gibt es u. E. bessere Erschließungsmöglichkeiten für die Stadt Vechta im Be-

Erdaufschüttungen nicht erforderlich ist.

Die Planung des Regenrückhaltebeckens entlang der B69 ist planerisch und baulich mit keinen Problemen behaftet.

Die Erschließung der Grundstücke am Mittelpatt kann zukünftig über eine Planstraße erfolgen, die südlich der vorhandenen Straße angelegt wird. Die Straße Am Mittelpatt befindet sich aktuell auf den privaten Grundstücken. Dieser etwa 4 m breite Streifen kann zukünftig als privater Garten genutzt werden. Darüber hinaus wird an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Pflanzstreifen angelegt. Die Baugrenze hält so einen Abstand von insgesamt 8 m zur Grundstücksgrenze der vorhandenen Bebauung ein.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die verkehrlichen Belange werden geprüft.

Entgegen den derzeitigen Entwicklungen in der Baubranche ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Vechta nach wie vor hoch. Die Wohnraum-Leitlinien der Stadt Vechta und das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Vechta prognostizieren bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und bei den Mehrfamilienhäusern weiteren Neubedarf. Die Erschließung zusätzlicher Wohnbauflächen ist somit nicht überflüssig.

Im Umweltbericht, der als Teil II der Begründung beigefügt ist, werden die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Erhebliche Umweltauswirkungen sind über geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. §15 BNatSchG auszugleichen. Der Umweltbericht wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

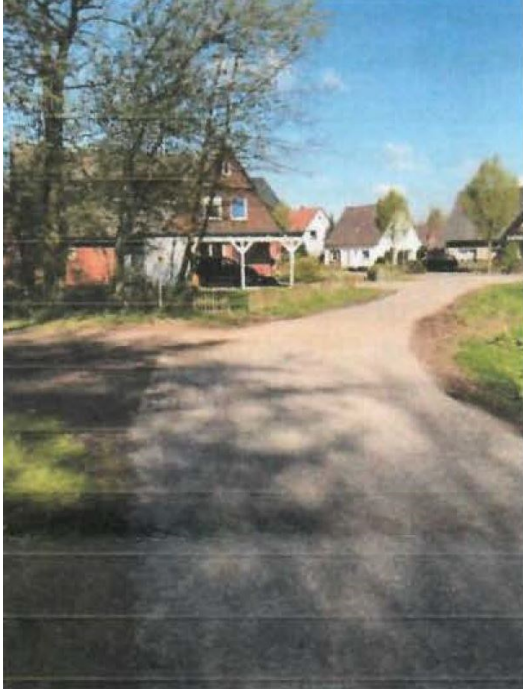
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Westlich der Oldenburger Straße (B 69) gibt es in der Ortschaft Langförden derzeit keine

<p>reich "Thöle - ELO - in Richtung Bergmanns Siedlung".</p> <p>Die Erschließungskosten würden hier u. E. entschieden günstiger sein, ein aufnahmefähiger Wassergraben wäre vorhanden und die Anbindung an Kindergarteneinrichtungen und Schule besser.</p> <p>Auch sind im Bereich „Stukenborg“ schon bessere Möglichkeiten vorhanden, wie z. B. die schon gegebene Infrastruktur, die Anbindung an bereits vorhandenen Einkaufsmärkten und kürzere Wege zu den weiterführenden Schulen.</p> <p>Dieses sind nur zwei von mehreren Möglichkeiten für die Stadt Vechta.</p>	<p>Möglichkeiten ein Wohngebiet dieser Größenordnung zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung wird aus verschiedenen Gründen eingeschränkt, z.B. durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emissionen aus der Tierhaltung - Emissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten - Schutzabstände zu Erdgasförderstellen und Leitungstrassen - Mangelnde Flächenverfügbarkeit/Flächen-konkurrenz mit der Landwirtschaft <p>Das Plangebiet dient der langfristigen Deckung des Wohnraumbedarfs der Ortschaft Langförden. Durch die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen soll zum Erhalt der in Langförden vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beigetragen werden.</p>
--	--

<p>Nr. 13 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta mit Schreiben vom 02.05.2023 Eine Unterschriftenliste mit 74 Unterzeichnerinnen und Unterzeichnern liegt der Stellungnahme bei.</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Gegen dem am 03.04.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen:</p> <p>Am 12.01 .2023 wurde uns erstmals in einer Bürgerinformationsveranstaltung im Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr in Langförden die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes & Bebauungsplan Nr. 59L vorgestellt.</p> <p>Auf dieser Veranstaltung haben wir bereits ausgiebig unsere Bedenken bzgl. des Baugebietes angebracht.</p> <p>Aus diesem Grund legen wir nun schriftlich gegen diesen Widerspruch ein.</p> <p>Konkret heißt das, dass wir gegen die Planungen des Baugebietes sind.</p> <p>Bezugnehmend auf die Planungen der Ein-</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die verkehrlichen Belange werden im weiteren Verfahren gutachterlich geprüft.</p>

mündung vom Mühlendamm in das mög-
lich neue Baugebiet (Ecke Götting/ Pille) ist
wie geplant nicht realisierbar.



Bereits jetzt wird der gepflasterte Teil des Mühlendamms von vielen Anwohnern (nicht nur aus Langförden-Nord oder Langförden) als Abkürzung zum offiziellen geteerten Teil des Mühlendamms genutzt. Aus unserer Sicht wird dies mit der geplanten Straße ein sehr viel höheres Verkehrsaufkommen auf diesen Teil der Straße geben. Allerdings ist diese Straße bereits jetzt so schlecht befahrbar, dass es kaum einen Begegnungsverkehr zulässt. Zudem wird der gesamte Mühlendamm gerade in den Sommermonaten von vielen Erntemaschinen, LKWs und Treckern mit Anhängern befahren.



Uns wurde am 12.01.2023 ein anderer Bebauungsplan vorgelegt, als der, der nun in der Tageszeitung und auf Ihrer Homepage steht. Daher sehen wir diese Verkehrsführung als nicht möglich an.

Des Weiteren sind die beiden geplanten Zuwegungen zu Beginn des Mühlendamms (aus Sicht der B69) in das neue Baugebiet ebenfalls nicht dafür ausgelegt. Die Kreuzungs-/ Ampelanlage hat einen zu kurzen Abstand zu den geplanten Einfahrten. Bereits jetzt staut sich der Verkehr zu den Stoßzeiten enorm auf dem Mühlendamm, da viele Pendler aus Visbek diesen zu ihren Arbeitsstätten nach Langförden und Bakum und natürlich umgekehrt auch nutzen. Mit den geplanten Grundstücken und der Kindertagesstätte würde das Verkehrsaufkommen viel zu hoch für diesen Bereich ausfallen. Ein Rückstau in den Mühlendamm kann nicht aufgefangen werden. Hinzu kommt noch, dass auch der ansässige Betrieb sich erweitern wird, so dass davon ausgegangen werden muss, dass zusätzlicher lade- und landwirtschaftlicher Verkehr auf dem ersten Stück des Mühlendamms hinzukommen wird, mit Ausweitung als "Treckerteststrecke".

Ebenso gilt es zu bedenken, dass alle zukünftigen Kinder aus dem Baugebiet die B69 überqueren müssen, um in die ortsan-

Die geplante Verkehrsführung ist gegenüber dem am 12.01.2023 vorgestellten Stand unverändert.

Der Sachverhalt wird gutachterlich geprüft.

sässige Grundschule zu gelangen. Dies wird überwiegend mit Autos passieren, so dass der Rückstau noch einmal deutlich zum "Kindergartenverkehr" zunimmt. Aus diesen genannten Gründen sprechen wir uns gegen das geplante Baugebiet aus.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
---	--

Auslegungsbeschluss:

„Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59L „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt.

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

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	10
	Nein-Stimmen:	4
	Enthaltungen:	1

In Angelegenheit des Rates

TOP 9

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

Frau große Austing, Büro Diekmann & Mosebach, stellt die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung vor und erläutert die eingegangenen Stellungnahmen mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen.

Es folgt eine umfangreiche Diskussion über die private Waldfläche, die inzwischen abgeholzt wurde. Laut Herrn Heuser handelt es sich um eine Privatfläche, wobei die Bäume an anderer Stelle höherwertig damit ersetzt werden.

Herr Schwarting ist der Meinung, dass bei einer Erschließung des Gebietes über die Straße „Siegeweg“ der Wald hätte erhalten werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die noch zu erstellende Waldflächenkarte verwiesen.

Sonstige Detailplanungen wie z.B. Höhe der Gebäude werden im dazugehörigen Bebauungsplan festgelegt und sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes. Laut Herrn Heuser orientieren sich die unterschiedlichen Bauhöhen an den bereits vorhandenen Bebauungshöhen.

Beschlussempfehlung:

II. Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1

Nr. 1, Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 31.08.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
<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 Niedersach-

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.

sen anzuwendenden Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 05.11.2016).

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

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

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.

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

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 hin-

Es wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

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.

reichend zu begründen.

Für die zu überplanenden Wallheckenabschnitte (ca. 180 m²) ist ein Antrag auf Befreiung zu stellen. Als Ausgleich für den Wallheckenverlust ist eine Wallheckenneuanlage im Flächenverhältnis 1:2 ist nachzuweisen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf den Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz an die UNBs vom 14.02.2012.

Des Weiteren hat der Planbereich aus artenschutzrechtlicher Sicht eine hohe Bedeutung. Das faunistische Gutachten zum Baugebiet „Hagen“ Brutvögel, Fledermäuse & Amphibien bescheinigt dem Teilbereich B in Bezug auf die Brutvögel eine mittlere Bedeutung (vgl. NWP 16.02.2022). Es konnten mit dem Gartenrotschwanz und dem Grauschnäpper zwei Rote-Liste-Arten nachgewiesen werden. Hinzu kommt der Brutverdacht eines Grünspechtes.

In Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse konnten insgesamt sechs Fledermausarten gutachterlich nachgewiesen werden. Die Zwergfledermaus war hierbei die mit Abstand häufigste Art mit den meisten Kontakten. Im gesamten Bereich sind Zwergfledermausquartiere nachgewiesen worden, der Teilbereich B wird zudem als Jagdhabitat für nahrungssuchende Fledermäuse genutzt. Dem Teilbereich B wird insgesamt gutachterlich eine mittlere bis hohe Bedeutung als Fledermauslebensraum attestiert. Für den nördlichen Teilbereich A liegt eine hohe Bedeutung für Fledermäuse für das nahe Umfeld des Wohnhauses vor.

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

Mit der Überbauung der Teilflächen A und B kann demnach eine Auslösung artenschutz-

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung wird durch die Stadt Vechta gestellt. In diesem Rahmen wird auf die parallel zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Bauleitplanung verwiesen, in die bis zur öffentlichen Auslegung geeigneter Wallheckenersatz eingestellt wird.

Die nebenstehenden Ausführungen zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtli-

rechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht ist im Rahmen einer Alternativenprüfung darzulegen, ob ein zwingendes Erfordernis der Überplanung dieser Strukturen gegeben ist. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz des § 13 BNatSchG ist der Eingriff in Natur und Landschaft ist so gering wie möglich zu halten. Es ist daher nachzuweisen, dass eine zwingende Notwendigkeit besteht, diese Strukturen (Wald, Gewässer etc.) in Anspruch zu nehmen und dass keine anderen, nicht geschützten Bereiche bauleitplanerisch zur Verfügung stehen.

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

chen Prüfung (s. Umweltbericht) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (hier: Anbringen von Fledermauskästen und Nistkästen für Brutvögel) in Verbindung mit einer Bauzeitenregelungen und einer vorherigen Überprüfung auf Vogelniststätten und Fledermausvorkommen vor Gehölzbeseitigungen und Gebäudeabriss durch eine fachkundige Person ausgeschlossen werden.

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

A wurde ein Brutverdacht eines Haussperlings an einem Wohnhaus verzeichnet. Zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten werden gutachterlich gemäß des Faunistischen Gutachtens für Gartenrotschwanz und Grauschnäpper im Falle ihrer Betroffenheit daher die Installation und dauerhafte Pflege von je drei Nistkästen pro Art im Bereich des westlichen Plangebietes vorgeschlagen. Ein Brutverdacht eines Brutpaares des Haussperlings im Teilbereich A Plangebiet brütet bereits in geeigneten Nistkästen. Diese können nach der Baumaßnahme im unmittelbaren Umfeld wieder 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 Brachestreifen und Baumstubben“ beinhalten (vgl. Faunistisches Gutachten, S. 33).

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

Die im faunistischen Gutachten beschriebenen Maßnahmen sind in einem räum-

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

<p>lich-funktionalem Zusammenhang mit der Eingriffsfläche umzusetzen. Für die Überplanung des Kleingewässers im Plangebiet B ist zudem im Rahmen eines funktionalen Ausgleiches die Neuanlage eines Kleingewässers nachzuweisen. Diese Maßnahmen sind vollständig bei der Ausgestaltung der noch nachzuweisenden externen Kompensationsfläche mit zu berücksichtigen.</p>	<p>nebenstehenden Anforderungen umgesetzt.</p>
<p>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.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die erforderlichen Kompensationsflächen werden bis zur öffentlichen Auslegung in den Planunterlagen ergänzt.</p>
<p><u>Wasserwirtschaft</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass in der Begründung die Regelung des Oberflächenwasserabflusses allgemein aufzuzeigen ist.</p>	<p>Die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge werden unter Abstimmung mit der Hase-Wasseracht rechtzeitig im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta gestellt.</p>
<p><u>Immissionsschutz</u> Auf die im Plangebiet gegebenen Geruchsmissionen wurde in der Begründung nicht eingegangen. Der Einfluss der Kläranlage und des benachbarten Vorklärbeckens ist zu berücksichtigen.</p>	<p>Oberflächenentwässerungskonzepte werden derzeit erarbeitet und bis zur öffentlichen Auslegung in die vorliegende Planung eingestellt.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>

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

<p>keine Bedenken zur geplanten Maßnahme <u>sofern</u> Folgen- des berücksichtigt wird:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Gewässerräumstreifen ist gem. Satzung der HWA frei von jeglicher Bebauung. Zaunanlagen und Bepflanzungen sind ebenfalls unzulässig. Die maschinelle Gewässerpflege muss jederzeit gewährleistet sein. Aus der Erfahrung heraus empfehlen wir, dass die Räumstreifen in öffentlicher Hand verbleiben sollte. Nur so ist langfristig eine Fremdnutzung zu verhindern. 2. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist nachzuweisen. 3. Der Abfluss ist auf den natürlichen Abfluss nicht versiegelter Flächen zu drosseln. Feinsedimente und Schwimmstoffe sind fachgerecht zurückzuhalten. <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</p>	

neten Schutzstreifen übersenden wird.

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

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

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
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 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. Rückfra-

Der Betreiber der nebenstehenden Erdölleitung wurde bereits am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme zur entsprechenden Leitung abgegeben. Angrenzend an die angesprochene Leitung wird eine vorhandene Wallhecke nachrichtlich übernommen. Diese muss als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts erhalten werden. Eine Bebauung der angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 wird dadurch ausgeschlossen.

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

gen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de

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

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

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

**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

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.

<p>m (eine durchschnittliche Baumlänge) zum Wald einzuhalten.</p> <p>Aus planerischen und/oder bautechnischen Gründen ist dies nicht immer möglich. In diesem Fall sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen, durch herabstürzende Äste bzw. Bäume etc., freigestellt werden. Ggf. kann im Vorfeld auch eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssicherungspflicht hergestellt werden.</p> <p>Bei Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Ersatzaufforstungen), Fragen der Waldbewertung und der Kompensationswertermittlung sollte das Forstamt Weser-Ems beratend hinzugezogen werden.</p> <p>Ansonsten bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Die gesamte Waldfläche wird überplant daher ist eine solche Regelung hier obsolet.</p>
---	---

**Nr. 5, LGLN-Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstr. 19, 30519 Hannover
mit Schreiben vom 11.08.2022**

<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</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 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.</p> <p>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 Nie-</p>	

dersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

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

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

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

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

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

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

wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung:

Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung:

Die Fläche wurde nicht geräumt.

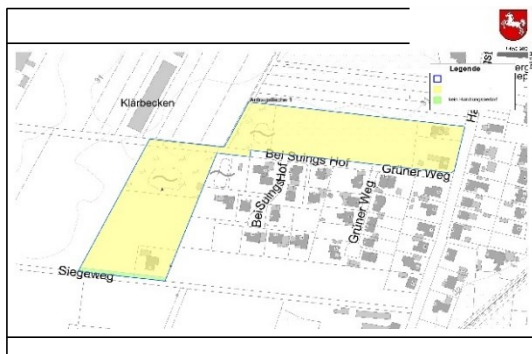
Belastung:

Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

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

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



**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

Prüfung:

Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen beteiligt.

<p>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 Ausbaument-scheidung 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-dienstleistungen nach §78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>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.</p>	
--	--

Nr. 7, Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 1- 5	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>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.</p> <p>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 negati-</p>

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 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.

ven Auswirkungen auf den vorhandenen Graben hervorzurufen.

Die vorliegende Planung sieht in der Teilfläche B im Mischgebiet den Bau von Wohn- und Geschäftshäusern vor, die voraussichtlich von der Hagen- Ringstraße erschlossen werden. Im hierin festgesetzten Wohngebiet ist nur eine geringfügige Bebauung geplant, so dass durch die Erschließung dieser Fläche kaum zusätzlicher Verkehr zu erwarten ist. In der Teilfläche B sind 11 Einfamilien- und 10 Reihenhausergrundstücke 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.

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 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 Erschließung der Fläche B über den Siegeweg ist nicht vorgesehen.

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

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 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 An-

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 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

zahl 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 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 Rück-

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.

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

haltebecken 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.

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 $\leq 10,5$ m und eine nicht vorhandene Festsetzung von Traufhöhen

Warum ist eine Firsthöhe von $\leq 10,5$ m und keine Traufhöhe angegeben (darüber hinaus gibt es innerhalb des Planes unterschiedliche Angaben, so wird in der Legende die Firsthöhe von $\leq 9,5$ 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)	$\leq 10,5$ m	-
189 – Bereich A (MI 2)	Ohne Begrenzung	-

Planung eingestellt wird.

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

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.

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 $FH \leq 10,50$ 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 $\leq 9,5$ m, für das Wohngebiet B-Plan 95 „Grüner Weg“ 9,0 m. Hier fordere ich eine Anpassung des B-Plan 189 an die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete mit Vorgabe einer Firsthöhe von $\leq 9,5$ 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 Grund-

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 Festsetzung 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.

stückerflächen) 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 Grundstücken erkennen.
- 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.

Ich bitte um Eingangsbestätigung meiner Einwendungen sowie um aktive Beteiligung meinerseits an der Bauleitplanung in Form der Aufstellung, Änderung und

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

Ein Lärmschutz in Richtung Bokerner Damm ist nicht notwendig, da vom Bokener Damm keine Verkehrslärmbelastung auf das Plangebiet einwirkt.

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

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).

Abwägung meiner Einwände bezüglich der Bebauungspläne 140 und 189.

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

Nr. 1 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Dorfstraße 19, 30519 Hannover, mit Schreiben vom 20.04.2023	
Stellungnahme:	Prüfung:
<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 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.</p> <p>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 gern. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird zur Kenntnis genommen.</p>

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 beige-fügte Kartenunterlagen):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurden keine Luftbildauswertungen durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

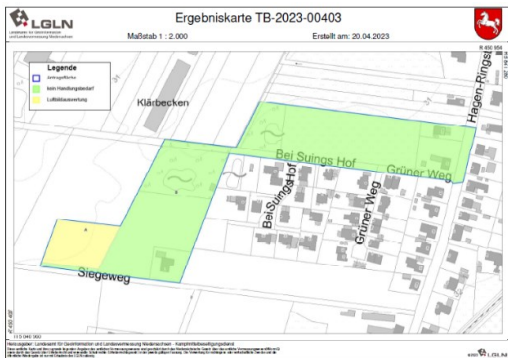
Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen, etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den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

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

Das Ergebnis der Luftbildauswertung wird zur Kenntnis genommen.

beseitigungsdienst 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.



**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

Prüfung:

Die EWE Netz wird rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt.

Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger 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**

Stellungnahme:

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. 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

Prüfung:

Der Waldersatz wird hergestellt.

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

<p>Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen freigestellt werden. 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 Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>Nr. 4 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 51 01 53, 30631 Hannover Mit Schreiben vom 12.05.2023</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 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.</p> <p>Nachbergbau <u>Nachbergbau Themengebiet Tiefbohrungen</u> Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen nicht im Bereich von Tiefbohrungen.</p> <p>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</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erdölleitung wurde bereits in die 103. Flächennutzungsplanänderung übernommen.</p> <p>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.</p>

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
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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>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.</p>	
--	--

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

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Zum Änderungsentwurf nehme ich wie 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 Anforderlichkeit 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</p>	<p>Die Stellungnahme vom Landkreis Vechta 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 Biototypen 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</p>

geht jedoch von einer Gesamtgröße der Waldfläche von ca. 3.500 m ² aus. Die Flächenansätze sind zu korrigieren.	angepasst.
--	------------

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.“

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	3
Enthaltungen:	3

TOP 10

**Ausbau der Erschließungsstraßen im Bereich des B-Planes Nr. 189 „Wohngebiet Bei Suings Hof“ -
Privaterschließung-
Festlegung der Ausbauart**

Herr Werring stellt die Ausbauart der Erschließungsstraßen im Bebauungsplan Nr. 189 „Wohngebiet Bei Suings Hof“ vor. Diese soll entgegen der vorhandenen asphaltierten Straßen im angrenzenden Wohngebiet hier in Pflasterbauweise hergestellt werden.

Beschlussempfehlung

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

Die Erschließungsstraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 189 „Wohngebiet Bei Suings Hof“ soll im Regelquerschnitt wie folgt ausgebaut werden:

Planstraße „Bei Suings Hof“ 6,50 m

Fahrbahn in Betonsteinpflaster/einschl. Rinnen	6,50 m
Entwässerung: Betonrohrleitung mit Abläufen	
Beleuchtung: systemgerechte Leuchten	
<hr/> Regelprofilbreite	<hr/> 6,50 m

Abstimmungsergebnis:

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

(Herr Hölzen und Herr Thomann waren bei der Abstimmung nicht anwesend.)

TOP 11

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

Herr Heuser stellt die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen vor. Er verweist auf die vorgesehenen Festlegungen bezüglich der geplanten Doppel-, Einzel- und Reihenhäuser. Weiterhin weist er darauf hin, dass die Regenrückhaltung außerhalb des Gebietes erfolgt und stellt die genaue Lage der Kompensationsfläche vor.

Im Anschluss wird über den bisher noch vorhandenen Teich und den Umgang mit dem hier festgestellten Kammolchvorkommen gesprochen und über die Festlegung einzelner Bäume und Wallhecken. Die vorhandenen Bäume im Norden und Westen sind auf dem Nachbargrundstück und nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Beschlussempfehlung:

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

1. **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>
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	Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt

Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von

Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger 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/leitungs>

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

<p>plaene-abrufen.</p> <p>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: Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p>	
--	--

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

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.</p> <p>Von dem hier angezeigten Vorhaben sind Betriebsanlagen der o.g. Gesellschaften betroffen. Details hierzu können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 jeder-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitung wurde bereits nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Der Schutzstreifen ist in der Planzeichnung dargestellt. Er befindet sich in der 8,5 m breiten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Somit wird keine Bebauung zugelassen.</p>

zeitige 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
49688 Lastrup
Tel: 0 44 72 / 8 91-0

Die Schutzanweisungen fügen wir mit der Bitte um Beachtung, auch durch die ausführende 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

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.

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

sowie zukünftige Planungen sind in dieser Stellungnahme nicht enthalten.

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

Mit freundlichen Grüßen aus Hannover
ExxonMobil Production Deutschland GmbH



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

Nr. 3 Ericsson 20.09.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</p> <p>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</p> <p>Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Deutsche Telekom Technik GmbH wird im Bauleitplanverfahren beteiligt.</p>

Nr. 4 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit Vom 30.09.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>

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:

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.

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

Stein des Anstoßes für uns ist insbesondere die geplante Bebauung parallel bzw. direkt an der Hagen-Ringstraße auf Höhe des Hofes Punte. Hier sind Gebäude mit einer Höhe von bis zu 10 m und zwei oder sogar drei Vollgeschossen geplant. Dies passt nach unserem Dafürhalten überhaupt nicht

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 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.

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 untunlich.

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 immer sehr genossen, „im Grünen“ zu wohnen. Wir würden es angesichts dessen begrüßen, dass der eingangs unseres Schreibens erwähnte „dörfli-

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 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.

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

che Charakter" der Hagen-Ringstraße sowie der anliegenden Straßen beibehalten wird. Gleiches gilt für die Teichanlage auf dem Grundstück Herbert Punte, die allen Nachbarn ans Herz gewachsen ist.

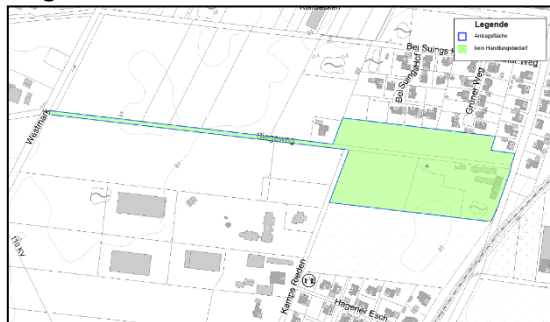
Nr. 5 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover mit Schreiben vom 05.10.2022

Stellungnahme:

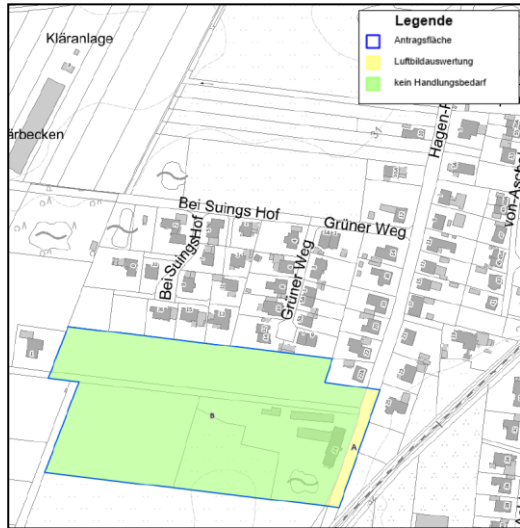
Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten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

Prüfung:

Für das Flurstück der Hagen-Ringstraße wurde eine Luftbildauswertung beauftragt. Diese kam zum Ergebnis, dass kein Handlungsbedarf besteht.



den Link abrufen können:
<http://www.lgn.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>



Nr. 6 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit Schreiben 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

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

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 sollte 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

Flächennutzungsplan (71. Änderung des Flächennutzungsplanes) bereits planerisch vorbereitet.

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.

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, 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

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.

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.

Nr. 7 & 8 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 10.10.2022

Stellungnahme:	Prüfung:															
<p>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.</p>	<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>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>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>3 Einwände gegen die Festung einer Firsthöhe von $\leq 10,5$ m</p> <table border="1" data-bbox="180 1541 691 1671"> <thead> <tr> <th>Bebauungsplan</th> <th>Firsthöhe</th> <th>Traufhöhe</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>184 – Bereich WA1</td> <td>$\leq 10,5$ m</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>184 – Bereich WA2</td> <td>$\leq 10,5$ m</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	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	-	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen für Reihenhöhe und Doppelhäuser orientieren sich an den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 140, die für eine bauliche Nutzung entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung erforderlich ist.</p>
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	-														
<p>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.</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</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>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>
---	---

Nr. 9 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 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>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>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>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</p>

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	•

Um eine spätere Nutzung von PV Anlagen nicht einzuschränken, fordere ich eine Anpassung des B-Plan 184 an die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete mit Vorgabe einer Firsthöhe von $\leq 9,5$ 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.

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.

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.

Der Abstand der Bauteppich zu einander beträgt min. 25 m somit ist mit keiner Einschränkung einer PV Anlagen Nutzung zu rechnen

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.

Die nördlich des Siegeweges geplante Bebauung mit Hausgruppen und Doppelhäusern erfordert aufgrund der Ausrichtung der Grundstücke und der Art der Bebauung einen um 5m tieferen Bauteppich.

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

Stellungnahme:	Prüfung:
Nachbergbau Nachbergbau Themengebiet Tiefbohrungen Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden, ausgewerteten Unter-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

lagen 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
Welppe-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 Fas-

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 frühzeitige beteiligt.

Die Hinweise zur Baugrunderkundung werden zur Kenntnis genommen.

<p>sungen erfolgen.</p> <p>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. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

Nr. 11 – 16 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit	
<p>Stellungnahme:</p> <p>der örtlichen Presse und der Veröffentlichung auf Ihrer Internetseite haben wir entnommen, dass nördlich und südlich des Siegeweges eine Bebauung geplant ist, die ihren Niederschlag in dem oben im Betreff genannten Bebauungsplan Nr. 184 gefunden hat. Als unmittelbar Betroffene und Anwohner der Hagen-Ringstraße möchten wir dazu aus unserer Sicht wie folgt Stellungnehmen: Die steigende Nachfrage nach neuem Wohnraum ist uns bewusst und daher ist es</p>	<p>Prüfung:</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</p>

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 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.

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 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 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 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 Wohnge-

<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>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>	<p>bäude 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.</p> <p>Zur Überprüfung der aktuellen Verkehrssituation wird im weiteren Verfahren eine Verkehrszählung durchgeführt.</p>
---	---

Nr. 17 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 18.10.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Der örtlichen Presse wie 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</p>

<p>Bei unserer eigenen Bauvoranfrage vor einigen Jahren für die Wiese zur Bahn hin sowie bei einer Bauvoranfragen unseres Nachbarn Willehad Middelbeck für das heutige Grundstück Nordlohne wurde von Seiten der Stadt Vechta Wert darauf gelegt, dass der dörfliche Charakter der Hagen Ringstraße beibehalten bleibt.</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 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 ge-</p>	<p>Abschluss der Wohnbauflächenentwicklung in den Bereichen Oythe, Langförden – Nord (Mühlendamm), Deindrup und Jans Döpe neue Wohnbauflächen in Vechta-Hagen planungsrechtlich abzusichern.</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.</p> <p>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.</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.</p> <p>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.</p> <p>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>
---	---

planten 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.

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 Herbert Punte, die gerade im Kontext des aktuellen umweltpolitischen

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 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.

Zur Überprüfung der aktuellen Verkehrssituation wird im weiteren Verfahren eine Verkehrszählung durch geführt

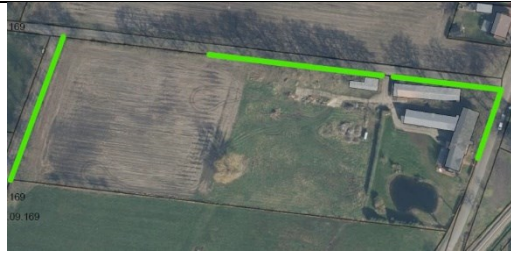
Diskurses erhalten werden sollte.	
-----------------------------------	--

Nr. 18 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 – 26121 Oldenburg mit Schreiben vom 18.10.2022	
--	--

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<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 auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

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

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p><u>Umweltschützende Belange</u> 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.</p>	<p>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.</p>



Es wird empfohlen, den Schutzstatus aller im Plangebiet vorhandenen Wallhecken aufzuheben und hierzu einen Befreiungsantrag zu stellen. Um eine Ein- bzw. Durchgrünung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen, sollten die Wallhecken als Gehölzerhaltungsflächen ohne Schutzstatus im Plangebiet verbleiben. Ist ein Verbleib des Baum- und Gehölzbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gehölzerhaltungsfläche gesichert, so sind für die Aufhebung des Schutzstatus externe Wallheckenneuanlagen im Längenverhältnis 1:1 ausreichend.

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 -

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.

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.

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 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 Grün-

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, das darauf verzichtet wird die Grundstücke südlich des Siegeweges direkt vom Siegeweg zu erschließen. Aus städtebaulicher Sicht, wäre eine direkte Erschließung über den Siegeweg sinnvoller, um eine ideale Süd Ausrichtung der Grundstücke zu erreichen.

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.

fläche 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 Maßnahmenfläche 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 Rauhaut-

Der Anregung wird gefolgt.

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 Nah-

fledermaus 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. 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 Verbotsstatbestände 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 Bedeu-

rungsflächen (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.

Der Anregung wird gefolgt. Der Verlust von

tung 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 Gesamtartenlisten 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)

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 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 Abs. 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 angerampt 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 Amphibien-

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).

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

zaunes werden aus Erde oder anderem geeigneten Material sogenannte „Anrampungen“ hergestellt, damit die Kammolche 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 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.

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.

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

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

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

Der Hinweis wird überprüft.

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

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 Leitungsträger ebenso darauf zugreifen kann.

Die Sicherungsmaßnahme 1 hat weder Lage, Regelungsgehalt noch Rechtsgrundlage gemäß § 9 BauGB und ist daher als allgemeiner Hinweis aufzunehmen.

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

Der Anregung wird gefolgt

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

Nr. 1 EWE Netz GmbH, Cloppenburg Straße 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 25.04.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und	Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt

Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von

Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger 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

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

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.ewe2netz.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!

Nr. 2 Forstamt Weser –Ems Geschäftsstelle Oldenburg, 24.04.2023
Gertrudenstr. 22, 26121 Oldenburg

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Sehr geehrte Damen und Herren, meine Prüfung hat ergeben, dass Wald angrenzend betroffen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<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 Ro-</p>	Der angrenzende Wald wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 189 überplant und auf dem Flurstück 153/1 durch eine Neu - Anpflanzung kompensiert.

<p>dungsvorhaben bestehen grundsätzliche Bedenken, die im Einzelfall bewertet werden müssen.</p> <p>Ansonsten bestehen aus meiner Sicht keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	
---	--

<p>Nr. 3 Telekom Deutschland GmbH, 12.05.2023 Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück</p>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<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 Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>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.</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH wird rechtzeitig vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen beteiligt.</p>

<p>Nr.4 LBEG , 15.05.2023 Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück</p>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung</u>
<p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Nachbergbau</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

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
Welppe-Hemmelle / DN 168,0x7,3 mm	MIEEG 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 Verbin-

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>dung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>Nr. 5 Bürger 1,2,4,5, - 15.05.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme</u></p>	<p><u>Prüfung</u></p>
<p>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:</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 10,5 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.</p> <p>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</p>	<p>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 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.</p> <p>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 Festsetzun-</p>

<p>der Familie [REDACTED] (Hagen Ringstraße 27). Einer Bebauung mit Einfamilienhäusern oder auch Doppelhäusern stehen unsererseits keine Bedenken entgegen.</p> <p>Mehrgeschossige Wohneinheiten mit bis zu 4 Wohnungen halten wir aber für absolut untunlich.</p> <p>Wir fordern für den Teilbereich „WA 1“ daher zumindest die Begrenzung auf eine maximale</p> <p>Gebäudehöhe von 9,5 m, die Eingrenzung auf 2 Vollgeschosse als Höchstmaß und maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude analog der Teilbereiche „WA4-WA6“</p> <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>gen getroffen.</p> <p>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.</p> <p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Für die Hagen-Ring Straße wird zurzeit noch eine Verkehrszählung durchgeführt.</p>
---	--

Nr. 6 Bürger 3 - 16.05.2023	
<u>Stellungnahme</u>	<u>Prüfung</u>
<p>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:</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>Es besteht kein Anspruch darauf, dass sich an der städtebaulichen Situation im eigenen Umfeld auf Dauer nichts ändert.</p> <p>Mit der Darstellung von Wohnbauflächen westlich der Hagen-Ringstraße hatte die Stadt Vechta bereits ihren planerischen Wil-</p>

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 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, 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

len 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 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.

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 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.

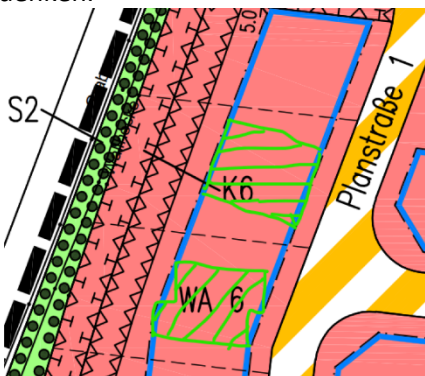
Der Rat der Stadt Vechta hat 2022 die „Leitlinien zur Wohnraumversorgung der Stadt Vechta“ beschlossen. Diese geben vor, dass in jedem Wohnbaugebiet auch Grundstücke für verdichtetes Wohnen festgesetzt werden müssen. Der für die Mehrfamilienhausbebauung gewählte Standort ist aufgrund der o. g. städtebaulichen 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

Stellungnahme

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



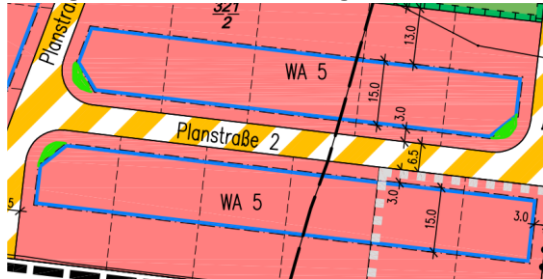
Verbesserung der Nutzungsfähigkeit der Bauflächen Panstraße 2 Bei diesen Grund-

Prüfung

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

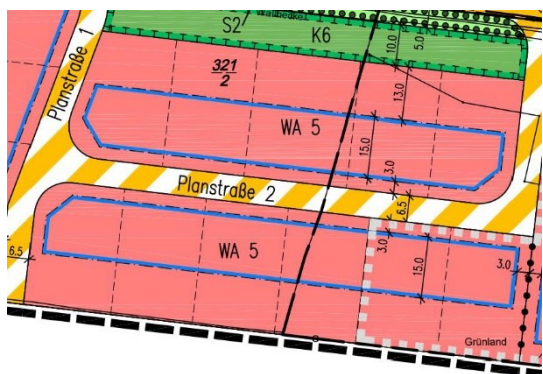
Der Abstand der Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche ist in den Einmündungs- und Kur-

stücken 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.



venbereichen aus Gründenden 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] [REDACTED] der Gemarkung Vechta (Bei Suings [REDACTED] und insoweit durch die o.g. Bauleitplanung der

Prüfung

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.“

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 Regenrückhaltebecken „Bei Suings Hof“ Auskunft über verbindliche Planungen zur Oberflächenentwässerung des Bebauungsplans Nr.184.

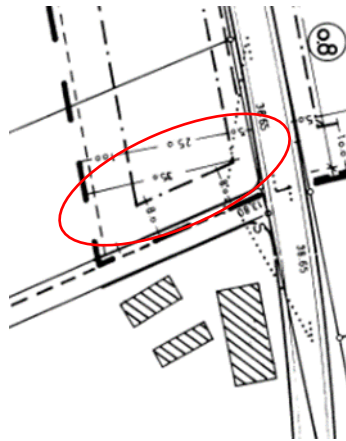
Wir fordern vor der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr.184 eine konkrete und rechtsverbindliche Planung der Oberflächenentwässerung.

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></p> <p>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 Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 140 und Nr. 44 überplant. Es bleibt 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.</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 Bestand vorhandene Straßenfläche, die als solche erhalten bleibt. Eine Änderung oder Anpassung der Bilanzierung ist somit nicht erforderlich.</p> <p>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.</p>



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 Ruhestätten 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 Beschaf-

Den Anregungen wird gefolgt. Ein anerkanntes Fachbüro ist mit der Umsetzung der geforderten CEF-Maßnahmen beauftragt worden. Die Umsetzung erfolgt in enger fachlicher Abstimmung mit dem LK Vechta.

fenheit 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 werden aus Erde oder anderem geeigneten Material sogenannte „Anrampungen“ hergestellt, damit die Kammmolche 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.

Den Anregungen zur baubiologischen Begleitung wird gefolgt.

• 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.

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.“

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	13
	Nein-Stimmen:	1
	Enthaltungen:	0

(Herr Moormann war nicht anwesend)

TOP 12

Einwohnerfragestunde

Hinweis:

Die Sitzung dauerte bereits 3 Stunden. Es wurde sich allerdings in kurzer Diskussion darauf geeinigt, trotzdem weiter zu beraten. Die Einwohnerfragestunde soll allerdings vorgezogen werden, damit die Einwohner nicht länger warten müssen.

Herr Manfred Schild bemerkt, dass er seit 60 Jahren den Bereich Eschstraße – Einmündung Lattweg jeden Morgen beobachtet. Dieser Bereich ist aus seiner Sicht derart gefährlich, dass es ein Wunder ist, dass dort bislang nicht mehr passiert ist. Herr Schild hat bereits mit dem Ordnungsamtsleiter der Stadt gesprochen aber dieser hätte gesagt, dass es sich hier nicht um einen Unfallschwerpunkt handle und leider erst dann weiteres unternommen wird. Die Tempo 30 Vorgabe wird laut Herr Schild nicht eingehalten und es müsse kontrolliert werden.

BGM Kater bedankt sich für die Anregung. Das Problem ist bekannt und es gibt Gespräche mit dem Landkreis bezüglich der Busse. Es wird zugesagt, dass eine Verkehrszählung außerhalb der Ferien erfolgen wird.

Eine weitere Einwohnerin erläutert, sie wohne im Bereich der Feuerwehrtechnischen Zentrale. Da dieser Punkt in dieser Sitzung noch nicht ist, will sie zunächst abwarten. Im Nachgang des Tagesordnungspunktes waren ihre Fragen zunächst durch den Vortrag beantwortet.

Sitzungsunterbrechung von 21.20 – 21.27 Uhr

TOP 13

Ausbau der Erschließungsstraßen im Bereich des B-Planes Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“ Festlegung der Ausbauart

Herr Werring erläutert die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelquerschnitte der Erschließungsstraßen. Da es eine Ölleitung mit einem Schutzstreifen unter der Straße „Siegeweg“ gibt, ist die Gesamtbreite hier 8,50 m statt sonst 6,50 m.

Aufgrund einer Nachfrage zu der Ölleitung, ob diese denn noch gebraucht wird, erklärt Herr Werring, dass nach einer Rückfrage bei der Exxon, diese weiter bestehen bleiben muss.

Beschlussempfehlung:

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

Die Erschließungsstraßen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“ sollen

im Regelquerschnitt wie folgt ausgebaut werden:

„Siegeweg“ Wohnstraße 8,50 m

Gehweg in Pflasterbauweise mit Rundbord	2,50 m
Fahrbahn in Asphaltbauweise	6,00 m
Entwässerung: angrenzenden Graben	
Beleuchtung: systemgerechte Leuchten	
<hr/> Regelprofilbreite	<hr/> 8,50 m

Innere Erschließungsstraße, 6,50 m

Fahrbahn in Betonsteinpflaster einschl. Rinnen	6,50 m
Entwässerung: Betonrohrleitung mit Abläufen	
Beleuchtung: systemgerechte Leuchten	
<hr/> Regelprofilbreite	<hr/> 6,50 m

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	14
	Nein-Stimmen:	1
	Enthaltungen:	0

In Angelegenheit des Verwaltungsausschusses

TOP 14

Vergabekriterien/Rahmenbedingungen für die Nachfolgenutzung am Altstandort der feuerwehrtechnischen Zentrale und der Einsatzleitstelle an der Oldenburger Straße (Antrag der CDU Fraktion vom 06.09.2022 zur Nachnutzung der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ)/ Einsatzleitstelle (ELS) und Antrag der Fraktion „Wir für Vechta“ vom 26.09.2022 zur Erstellung einer Eignungs- und Machbarkeitsstudie für eine kulturelle Nachnutzung der FTZ)

Frau Scharf stellt die Rahmenbedingungen für die Nachfolgenutzung des Altstandortes der feuerwehrtechnischen Zentrale und der Einsatzleitstelle an der Oldenburger Straße vor. Sie präsentiert die derzeitigen Eigentumsverhältnisse und die Möglichkeiten einer Konzeptvergabe dieser zentralen und innerstädtischen Fläche. Hierzu liegt ein Antrag der CDU vom 06.09.2022 und ein weiterer der Fraktion „Wir für Vechta“ vom 26.09.2022 vor.

BGM Kater befürwortet, dass an dieser zentralen Örtlichkeit eine Kita entstehen soll- Durch die Freifläche der Kita wird sogar ein bislang versiegelter Bereich hier entsiegelt.

Im Anschluss wird über Varianten gesprochen, wie Mehrgenerationenwohnen und der Möglichkeit einer kulturellen Nutzung. Weiterhin wird eine Wohnbebauung auf dem Lidl-Markt erneut gefordert. Dieses wird allerdings in einem anderen Verfahren geregelt, da für den Lidl-Markt bereits ein Aufstellungsbeschluss am 27.04.2022 (Bebauungsplan Nr. 195 „Erweiterung des Lidl-Verbrauchermarktes westlich der

Oldenburger Straße“) gefasst wurde.

Herr Hölzen stellt hierzu einen Änderungsantrag, dass zunächst eine Machbarkeitsstudie für eine kulturelle Nachnutzung der Feuerwehrtechnischen Zentrale erstellt wird. Hierzu lässt der Ausschussvorsitzende abstimmen.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	5
	Nein-Stimmen:	7
	Enthaltungen:	3

Beschlussempfehlung:

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

„Für eine Neubebauung der zukünftig zur Verfügung stehende Grundstücke der heutigen Feuerwehrtechnischen Zentrale bzw. der Einsatzleitstelle an der Oldenburger Straße 23 (Flur 8, Flurstücke 256/7 und 259/4 der Gemarkung Vechta) soll eine Konzeptvergabe durchgeführt werden. Die von der Verwaltung aufgestellten städtebauliche Vergabekriterien/Rahmenbedingungen sollen nach Abstimmung mit dem Landkreis der Konzeptvergabe zu Grunde gelegt werden.“

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	12
	Nein-Stimmen:	2
	Enthaltungen:	1

TOP 15

Vorstellung vorläufiges Straßen- und Kanal-Bauprogramm 2024

Herr Werring stellt das vorläufige Straßen- und Kanal-Bauprogramm für 2024 vor. Dabei präsentiert er besonders die Ausbauplanung der Straße Kringelkamp. Bei der Ausführungsplanung wurde festgestellt, dass der Untergrund und der Asphaltoberbau mit Schadstoffen belastet ist und entsorgt werden muss. Dadurch ist bei mehreren Ausbauten alter Straßen mit einer Kostensteigerung zu rechnen. Weiterhin präsentiert er die vorgesehenen Brückenerneuerungen, da die vorhandenen Brücken dringend saniert werden müssen.

BGM Kater zeigt sich erfreut, dass das Bauprogramm zur Mitte eines Kalenderjahres vorgestellt wird und damit die Haushaltsplanung und die Gesamtplanung in Angriff genommen werden kann. Dadurch besteht ein übersichtlicher Planungsablauf, der abgearbeitet werden kann.

Es wird im Einzelnen über die fehlende Straße Wintermarsch, über die Neuausschreibung für die Straße Kringelkamp, über die Schweriner Straße und den Radweg vom Stukenborg nach Langförden gesprochen.

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem VA/Rat folgende Beschlussempfehlung vor:

„Das Straßen-/ Kanalbauprogramm 2024 wird beschlossen.

Die Ausbauplanungen für den Neubau der „Hagener Straße“ werden dem Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen separat vorgestellt.

Der Ausbau der Straße Kringelkamp soll neu ausgeschrieben werden.

Die notwendigen Haushaltsmittel sind in die Haushaltsplanungen für 2024/2025 mit aufzunehmen.“

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	14
	Nein-Stimmen:	1
	Enthaltungen:	0

Im Anschluss stellt die CDU-Fraktion einen Geschäftsordnungsantrag auf Beendigung der Sitzung. Hierüber lässt der Ausschussvorsitzende abstimmen.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	8
	Nein-Stimmen:	7
	Enthaltungen:	0

Damit ist die Sitzung beendet.