

Protokoll (öffentlicher Teil)



Gremium	Rat der Stadt Vechta
Sitzung am	Montag, den 26.06.2023
Sitzungsort, Raum	Burgstraße 6, 49377 Vechta Ratssaal im Rathaus
Sitzungsbeginn	18:00 Uhr
Sitzungsende	20:40 Uhr

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den nachfolgenden Beschlüssen.

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Ratsvorsitzende: gez. Göhner

Bürgermeister: gez. Kater

Protokollführung: gez. Ruhr

Teilnehmerverzeichnis

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

Stimmberechtigte Mitglieder:

Göhner, Simone	Ratsvorsitzende
Kater, Kristian	Bürgermeister
Agfirat, Hilal	
Averdam, Heinrich	
Bartz, Alexander	
Borchardt, Sylvia	
Bröker, Jana	
Büssing, Boris	
Dödtmann, Josef	
Droste, Niklas	bis TOP 15
Frilling, Thomas	
Frohn, Anna	
Frye, Jens	
Hermes, Marion	
Hölzen, Frank	
Kalkhoff, Simon	
Lampe, Volker	
Leßel, Rüdiger	ab TOP 15
Lübbe, Elke	
Middelbeck, Ilka	bis TOP 15
Moormann, Michael	
Ramnitz, Sebastian	

Schaffhausen, Sam	
Schmedes, Florian	
Schwarting, Bernhard	
Sieveke, Stephan	
Teuber, Karl-Heinz	
Thomann, Tobias	
Wehry, Felix	
Wichmann, Rolf	
Wilking, Annette	

Von der Verwaltung:

Sollmann, Sandra	Erste Stadträtin
Middelbeck, Guido	Fachbereichsleitung II
Scharf, Christel	Fachbereichsleitung III
Bothe, Karl-Heinz	Fachdienstleitung 20 / bis TOP 18
Heyng, Jonas	Stabsstelle 13
Kunz, Alexander	Klimaschutzmanager / bis TOP 15
Lampe, Petra	Leitung RPA / bis TOP 15
Ruhr, Juanita	Fachdienstleitung 12 / Protokoll
Schlärmann, Andrea	Gleichstellungsbeauftragte

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung,
Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit,
Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge
2. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Rates der Stadt Vechta vom 15.05.2023
-Öffentlicher Teil-
3. Einwohnerfragestunde
4. Bericht des Bürgermeisters über wichtige Verwaltungsangelegenheiten und über wichtige Beschlüsse des Verwaltungsausschusses sowie Beantwortung von Anfragen
5. Antrag der SPD-Fraktion vom 07.06.2023 nach § 56 NKomVG i.V.m. § 10 der Geschäftsordnung; Beleuchtung am Geh-/Radweg an der Theodor-Heuss-Straße in den Hochzeitswald
6. Antrag der SPD-Fraktion vom 07.06.2023 nach § 56 NKomVG i.V.m. § 10 der Geschäftsordnung; Konzerte im Zitadellenpark
7. Gemeinsamer Antrag der Ratsgruppe VCD/FDP, der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen und der Fraktion Wir für Vechta vom 10.06.2023 nach § 56 NKomVG i.V.m. § 10 der Geschäftsordnung; Erstellung einer erneuten Wohnungsmarktanalyse
8. Antrag der Fraktion Wir für Vechta vom 11.06.2023 nach § 56 NKomVG i.V.m. § 10 der Geschäftsordnung; Beschattungen für den DRK-Regenbogenkindergarten in Langförden
9. Antrag der CDU-Fraktion vom 11.06.2023 nach § 56 NKomVG i.V.m. § 10 der Geschäftsordnung; Barrierefreie Nutzung für Menschen mit Beeinträchtigungen beim Besuch von Großveranstaltungen in Vechta
10. Antrag der CDU-Fraktion vom 11.06.2023 nach § 56 NKomVG i.V.m. § 10 der Geschäftsordnung; Beauftragung eines Gutachtens zur möglichen Nutzung der Geothermie
11. Antrag der CDU-Fraktion vom 11.06.2023 nach § 56 NKomVG i.V.m. § 10 der Geschäftsordnung; Sicherheit und Sauberkeit rund um den Bahnhof, inkl. Stadthäuser
12. Aktueller Sachstand der Einnahme- und Ausgabeseite des Haushalts 2023;
Antrag der CDU-Fraktion vom 24.04.2023
(VA vom 20.06.2023; hierzu wird in der Sitzung vorgetragen)
13. Durchführung einer überörtlichen Prüfung gemäß §§ 1 bis 4 NKPG;
Finanzstatusprüfung unter Berücksichtigung der COVID-19-Pandemie
(VA vom 06.06.2023, Vorlagen-Nr. 20/006/2023)
14. Aktualisierung der Rechnungsprüfungsordnung (RPO)
(VA vom 06.06.2023, Vorlagen-Nr. 14/001/2023)
15. Energiemanagement
(VA vom 20.03.2023, Vorlagen-Nr. 60/010/2023)

16. Bäderkonzept der Stadt Vechta
hier: Grundsatzbeschluss
(VA vom 16.05.2023, Vorlagen-Nr. 65/002/2023)
17. Ferienbetreuung in der Stadt Vechta
hier: Aufhebung der Entgeltordnung der Stadt Vechta für die Inanspruchnahme der Ferienbetreuung für Grundschul Kinder
(VA vom 16.0.2023, Vorlagen-Nr. 51/005/2023)
18. Antrag der Privaten Hochschule für Wirtschaft und Technik (PHWT) auf Erhöhung des Zuschusses
(VA vom 06.06.2023, Vorlagen-Nr. 80/008/2023)
19. Anordnung einer Veränderungssperre für die in Aufstellung befindlichen Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen - für den Bereich der Ausfallstraßen, des Stadtrings und der Ortsdurchfahrt Langförden - in der Stadt Vechta gemäß § 14 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG
(VA vom 16.05.2023, Vorlagen-Nr. 61/017/2023)
20. 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
(VA vom 20.06.2023, Vorlagen-Nr. 61/021/2023)
21. 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
(VA vom 20.06.2023, Vorlagen-Nr. 61/022/2023)
22. 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
VA vom 20.06.2023, Vorlagen-Nr. 61/025/2023)
23. Ausbau der Erschließungsstraßen im Bereich des B-Planes Nr. 189 „Wohngebiet Bei Suings Hof“ -Privaterschließung-
Festlegung der Ausbauart
(VA vom 20.06.2023, Vorlagen-Nr. 66/014/2023)
24. Ausbau der Erschließungsstraßen im Bereich des B-Planes Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“
Festlegung der Ausbauart
(VA vom 20.06.2023, Vorlagen-Nr. 66/015/2023)
25. Vorstellung vorläufiges Straßen- und Kanal-Bauprogramm 2024
(VA vom 20.06.2023, Vorlagen-Nr. 66/013/2023)

Öffentlicher Teil

TOP 1

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

Ratsvorsitzende Göhner eröffnet um 18.00 Uhr die Sitzung des Rates der Stadt Vechta. Sie begrüßt alle Ratsmitglieder, die interessierte Öffentlichkeit, den Vertreter der Presse, die Mitarbeiter der Verwaltung, insbesondere Erste Stadträtin Sandra Sollmann, die anwesenden Fachbereichs- und Fachdienstleitungen und den Klimaschutzmanager sowie Bürgermeister Kater. Mit Einladung vom 16.06.2023 sei ordnungsgemäß geladen worden.

Entschuldigt hätten sich die Ratsmitglieder Wilming und Dr. Lammerding. Herr Leßel erscheine später. Der Rat sei somit beschlussfähig.

Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor. Sie stellt daher die Tagesordnung in der vorliegenden Form fest.

TOP 2

Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Rates der Stadt Vechta vom 15.05.2023 -Öffentlicher Teil-

Das Protokoll wurde am 02.06.2023 versendet.

Der Rat der Stadt Vechta fasst folgenden Beschluss:

„Das Protokoll über die Sitzung des Rates der Stadt Vechta vom 15.05.2023 -Öffentlicher Teil- wird genehmigt.“

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	29
	Enthaltung:	1

TOP 3

Einwohnerfragestunde

Ratsvorsitzende Göhner bittet die Einwohner, die eine Frage stellen möchten, sich vorab kurz vorzustellen.

Marcel Sordon

Herr Sordon erklärt, eine Frage im Auftrag der Leitung sowie des Elternbeirats des Montessori-

Kinderhauses St. Rafael zu stellen:

Trotz Zusage des Bürgermeisters in einem Terrassengespräch sei bislang auf der Antoniusstraße keine Fahrbahnmarkierung zur Erhöhung der Sicherheit für Radfahrer aufgebracht worden. Gleichzeitig weist Herr Sordon darauf hin, dass beim Kindergarten in der Dornierstraße ein Schild „Achtung Kindergarten“ angebracht sei. Er erkundigt sich, wann die Straßenmarkierung erfolge und ob eine Beschilderung möglich sei.

Bürgermeister Kater führt hierzu aus, dass ein in rot markierter Überweg angesprochen worden sei. Diese Maßnahme sei aus Sicherheitsgründen nicht hilfreich, da sie einen Vorrang für Fußgänger suggeriere, der nicht gegeben sei. Es sei verwaltungsseitig eine Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde eingeholt worden. Diese sei zu dem Ergebnis gekommen, dass eine verkehrsbehördliche Anordnung in dem Bereich nicht notwendig sei. Die Stadt habe daher verkehrsrechtlich keine Möglichkeit, Schilder aufzustellen oder einen Zebrastreifen zu markieren. Dies sei bei dem „Terrassengespräch“ auch entsprechend besprochen worden. Eine zusätzliche Markierung solle dennoch erfolgen, um deutlicher in dem Bereich auf die Tempo 30 hinzuweisen. Der Zeitpunkt der Beauftragung ist aktuell nicht bekannt. Er sagt zu, die Angelegenheit abschließend prüfen zu lassen und dem Kinderhaus das Ergebnis mitzuteilen.

Anmerkung: Die Prüfung hat ergeben, dass der Auftrag für eine zusätzliche Markierung des 30er Bereichs bereits erteilt worden war.

TOP 4

Bericht des Bürgermeisters über wichtige Verwaltungsangelegenheiten und über wichtige Beschlüsse des Verwaltungsausschusses sowie Beantwortung von Anfragen

Bürgermeister Kater berichtet wie folgt:

I. Anfragen

(Fragen der Fraktionen und Gruppen sind in **blauer**, Antworten des Bürgermeisters in schwarzer Schrift dargestellt.)

Anfrage der CDU-Fraktion vom 17.05.2023 bzgl. der im Rahmen des Sofortprogramms „Perspektive Innenstadt“ des Landes Niedersachsen angeschafften mobilen Möblierung in der Innenstadt

1. Wer hat die Auswahl und Farbe dieser neuen Sitzbänke beschlossen?

Im Rahmen der Vergabe habe die Lenkungsgruppe zum Masterplan Innenstadt (Mitglieder, Bürgermeister Kristian Kater, Fachbereichsleiterin Christel Scharf, Stabsstellenleiter Dr. Frank Käthler, Moin Vechta Geschäftsführerin Maleen Kordes, für die CDU-Fraktion Philip Wilming, für die SPD-Fraktion Alexander Bartz, für die restlichen Gruppen und Fraktionen Karl-Heinz Teuber) das eingegangene Angebot nach dem Kriterium Ästhetik (50% der Wertung) bewertet sowie eine abschließende Farbwahl getroffen. Die Bitte um Bewertung sei per Email vom 07.10.2022 erfolgt, die entsprechenden Rückmeldungen seien bis zum 13.10.2022 eingetroffen. Das reale Blau der Möblierung entspreche nicht ganz exakt dem ausgewählten Blau RAL 5010, komme dem aber sehr nahe. Kleinere Abweichungen seien bei dem technischen Verfahren der Pulverbeschichtung nie ganz auszuschließen.

2. [Welches politische Gremium wurde bei der Aussuche der Sitzbänke beteiligt?](#)

Ein vergleichbares Modell sei auch (siehe Antwort zu Frage 1) im Facharbeitskreis (Teilnehmer waren u.A. Thomas Frilling (CDU-Fraktion), Sam Schaffhausen (SPD-Fraktion), Frank Hölzen (Wir für Vechta-Fraktion), Jens Frye (Ratsgruppe VCD/FDP), Tobias Thomann (Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen) und der Lenkungsgruppe gezeigt worden, um das Aussehen zu veranschaulichen.

3. [Wer hat die Anzahl der Sitzbänke beschlossen?](#)

Die Anzahl der Sitzbänke habe sich aus dem dafür vorgesehenen Budget ergeben. Vgl. Beschlussvorlage III/048/2022 (Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen am 27.04.2022, Verwaltungsausschuss am 17.05.2022).

4. [Was kostet eine Sitzkombination?](#)

Eine Sitzkombination, bestehend aus zwei schmalen und zwei breiten Bänken sowie zwei Tisch-Modulen koste ca. 11.000 €.

5. [Warum wurde keine Sitzbank mit Rückenlehne ausgesucht?](#)

Durch die Bänke ohne Rückenlehne blieben die Module flexibel in der Zusammen- und Aufstellung. Darüber hinaus könnten die Nutzenden die Blick-/Sitzrichtung frei wählen. Auch der Transport und eine mögliche Lagerung würden so effizienter. Abschließend sei festzustellen, dass Bänke mit Rückenlehne durch den Hebel einfacher umgeschmissen werden könnten. Die bereits vorhandenen feststehenden Bänke in der Innenstadt würden ein Angebot an Rückenlehnen vorhalten.

Anfrage der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 08.06.2023

[Bearbeitungsstand zum Antrag „Einrichtung einer gesicherten Rad- und Fußgängerüberquerung der Oyther Straße in Höhe der Kreuzung Jagdhornstr./ Meisenweg“](#)

Der Antrag sei in den Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen verwiesen worden. Im Fachausschuss sei am 15.02.2023 darüber informiert worden, dass es noch keine endgültige Lösung gebe und zunächst eine Verkehrszählung erfolgen solle.

Zur Beantwortung der gestellten Fragen:

1. Eine Zählung der Fußgänger sei noch nicht erfolgt. Grund hierfür sei, dass zunächst die Straßen gesammelt bzw. aufgelistet würden, in denen eine Verkehrszählung vorgenommen werden solle. Einzelaufträge würden nicht erteilt. Es sei angedacht, in Kürze eine Zählung zu beauftragen.

2. Zufahrt Netto:

Die Zufahrten zum Verbrauchermarkt Netto seien bei der Ausbauplanung der Oyther Straße berücksichtigt und auch während der Bauarbeiten an mehreren Terminen mit allen Beteiligten erörtert worden. Schlussendlich sei von allen Beteiligten entschieden worden, die Zufahrtssituation so zu belassen.

Einen Umbau bzw. Rückbau der Zufahrt zum Netto werde daher nicht in Betracht gezogen.

Eine sichere Querung für Fußgänger der Oyther Straße sei in der Nähe des Netto-Marktes vorhanden und aufgrund des kurzen Weges ebenfalls zumutbar. So sehe es auch die Verkehrskommission.

Anfrage der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 08.06.2023;

[Bearbeitungsstand „Antrag auf Einführung eines Jugendparlaments“](#)

Die Verwaltung habe die Expertengruppe zur Neuausrichtung der städtischen Kinder- und Jugendarbeit, welche im Zuge der Auflösung der Haus der Jugend gGmbH in 2019 ins Leben gerufen worden sei, zu einer weiteren Klausurtagung eingeladen. Diese finde in der nächsten Woche (also Anfang Juli) statt. Die städtische Jugendarbeit der letzten Jahre seit Auflösung der GmbH solle evaluiert werden. Naturgemäß werde auch „Jugendbeteiligung“ eines der Themen der Klausurtagung sein. An der Klausurtagung würden drei politische Vertreter*innen teilnehmen, darunter auch ein Mitglied der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen. Die Ergebnisse der Expertengruppe sollten in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Jugend und Sport vorgestellt werden und würden den Fraktionen im Vorfeld zumindest stichwortartig zur Beratung zur Verfügung gestellt.

Anfrage der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 08.06.2023

[Bearbeitungsstand zum Antrag „Auswirkungen auf die Energie- und Treibhausbilanz bei entsprechenden Beschlussvorlagen“](#)

Der Antrag sei in der VA-Sitzung am 28.06.2022 in den Verwaltungsausschuss verwiesen worden. Verwaltungintern befinde sich die Angelegenheit in der Bearbeitung und werde voraussichtlich im VA nach der Sommerpause beraten.

Anfrage der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 08.06.2023

[Bearbeitungsstand zum Antrag „Ergänzende Beschilderung mit dem Verkehrszeichen 277.1“](#)

Der Antrag werde im nächsten Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen behandelt, eine entsprechende Antwort zum Beratungsstand erfolge ebenfalls im Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen.

Anfrage der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 08.06.2023

[Beantwortung der Fragen zum „Sofortprogramm Perspektive Innenstadt“ Projekte](#)

[Unter Antrag 4 wurde ein Konzept für mögliche Modellversuche zur Verkehrsreduzierung und – Beruhigung beschlossen.](#)

Wir bitten dazu um Beantwortung folgender Fragen:

- a) erfolgte eine Konzeptvergabe?
- b) wenn ja, an wen?
- c) liegen bereits Ergebnisse dazu vor und wie ist deren Inhalt?
- d) wann erhält der Rat diese zu Kenntnis?

Die Vergabe habe stattgefunden. Die ausgearbeiteten Vorschläge würden derzeit geprüft und im Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen vorgestellt.

II. Mitteilungen aus den letzten VA-Sitzungen:

Der Verwaltungsausschuss habe in seiner Sitzung am 16.05.2023 folgende Beschlüsse gefasst:

- Der **Automobilclub Kreis Vechta e.V.** im ADAC erhalte für die Ausrichtung des Long Track-Final des Motorradweltverbandes am 09.09.2023 in Vechta einen **Zuschuss** der Stadt Vechta in Höhe

von 10.000,- €, sofern die Veranstaltung aufgrund der aktuellen Lage stattfinden dürfe und tatsächlich vom Verein ausgerichtet werde.

- Dem **Tennisverein Langförden e.V.** werde für die Errichtung einer Terrassenüberdachung ein einmaliger **Zuschuss** nach § 2 der Sportförderrichtlinien in Höhe von 1/3 der Gesamtkosten - maximal 6.250,- € gewährt.
- Zur Steuerung der Gestaltung und besonderen Anforderungen an Werbeanlagen zum Schutz des gewachsenen Stadtbildes sei die Neu-Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften über die **Gestaltung von Werbeanlagen** - für den Bereich der Ausfallstraßen, des Stadtrings und der Ortsdurchfahrt Langförden - in der Stadt Vechta beschlossen worden.

Der Verwaltungsausschuss habe in seiner Sitzung am 20.06.2023 folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Haushaltsansatz für die **Förderung von „Kleinst-PV-Anlagen“** werde (auf Antrag der CDU-Fraktion) im HH2023 um 10.000 Euro außerplanmäßig oder per Nachtrag erhöht. Entsprechende Anträge auf Förderung könnten entsprechend weiter, sofern Haushaltsmittel verfügbar seien, von der Verwaltung genehmigt und die Auszahlung abgewickelt werden.
- Zugestimmt worden sei folgenden **Satzungsentwürfen**:
 - 107. FNP-Änderung „Darstellung von zusätzlichen **Sonderbauflächen für Windenergie** – Teilbereich Holtrup“
 - 100. FNP-Änderung + B-Plan Nr. 59L „**Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)**“Die öffentliche Auslegung der Planentwürfe und der Begründungen einschließlich der Umweltberichte sei beschlossen worden.
- Für eine **Neubebauung der heutigen FTZ** solle eine Konzeptvergabe durchgeführt werden. Die von der Verwaltung aufgestellten städtebauliche Vergabekriterien/Rahmenbedingungen sollten nach Abstimmung mit dem Landkreis der Konzeptvergabe zu Grunde gelegt werden.
- Die Träger von Kindertagesstätten in der Stadt Vechta mit mindestens 6 Gruppen könnten ab dem kommenden Kita-Jahr 2023/2024 (ab 01.08.2023) für die Unterstützung der Fachkräfte eine **2. FSJ-Kraft** einsetzen.
Zusätzlich zu den Kitas ab 4 Gruppen erhielten Kindergärten mit weniger als 4 Gruppen die Kostenerstattung für eine FSJ-Kraft. Die Kosten würden von der Stadt Vechta getragen.
Zur Entlastung und Unterstützung der Fachkräfte in Kitas, in denen keine ausgewogene soziokulturelle Durchmischung gegeben sei, weil der Anteil nicht oder nicht vorrangig Deutsch sprechender Kinder vergleichsweise hoch sei, könnten mit Beginn des Kita-Jahres 2023/2024 (ab 01.08.2023) **Unterstützungskräfte** eingesetzt werden.

III. Sonstiges

Fliesenschäden Hallenwellenbad (HWB)

Das Nichtschwimmerbecken im HWB sei erst 2019 saniert worden. Beim Einlassen des Wassers vor dem eigentlichen Beginn der Freibadsaison hatten sich großflächig Bodenfliesen gelöst. Es werde aktuell von einer seinerzeit mangelhaften Fliesenverlegung ausgegangen. Es sei nun eine Fachfirma mit der Mängelbehebung beauftragt worden. Die Arbeiten sollten noch in dieser Woche zu starten, damit das Nichtschwimmerbecken so schnell wie möglich wieder genutzt werden könne. Inklusive Arbeits- und Trocknungszeit werde mit einer Freigabe des Beckens etwa Mitte/Ende Juli gerechnet.

TOP 5

Antrag der SPD-Fraktion vom 07.06.2023 nach § 56 NKomVG i.V.m. § 10 der Geschäftsordnung; Beleuchtung am Geh/Radweg an der Theodor-Heuss-Straße in den Hochzeitswald

Die Antragstellerin begründet ihren Antrag und beantragt die Verweisung in den Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen.

Der Rat der Stadt Vechta fasst folgenden Beschluss:

„Der Antrag der SPD-Fraktion vom 07.06.2023 auf Prüfung der Installation einer Beleuchtung am Geh- und Radweg vom Spielplatz an der Theodor-Heuss-Straße in den Hochzeitswald bis zur Einmündung in die Junkersstraße wird in den Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen verwiesen.“

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 6

Antrag der SPD-Fraktion vom 07.06.2023 nach § 56 NKomVG i.V.m. § 10 der Geschäftsordnung; Konzerte im Zitadellenpark

Die Antragstellerin begründet ihren Antrag und beantragt eine Verweisung in den Ausschuss für Kultur und Erwachsenenbildung.

Der Rat der Stadt Vechta fasst folgenden Beschluss:

„Der Antrag der SPD-Fraktion vom 07.06.2023 auf Prüfung der Durchführung von Konzerten im Zitadellenpark wird in den Ausschuss für Kultur und Erwachsenenbildung verwiesen.“

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 7

Gemeinsamer Antrag der Ratsgruppe VCD/FDP, der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen und der Fraktion Wir für Vechta vom 10.06.2023 nach § 56 NKomVG i.V.m. § 10 der Geschäftsordnung; Erstellung einer erneuten Wohnungsmarktanalyse

Die Antragsteller begründen ihren Antrag und beantragen eine Verweisung in den Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen.

Der Rat der Stadt Vechta fasst folgenden Beschluss:

„Der gemeinsame Antrag der Ratsgruppe VCD/FDP, der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen und der Fraktion Wir für Vechta vom 10.06.2023 auf Erstellung einer erneuten Wohnungsmarktanalyse wird in den Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen verwiesen.“

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	21
	Enthaltung:	9

TOP 8

Antrag der Fraktion Wir für Vechta vom 11.06.2023 nach § 56 NKomVG i.V.m. § 10 der Geschäftsordnung; Beschattungen für den DRK-Regenbogenkindergarten in Langförden

Die Antragstellerin begründet ihren Antrag und beantragt die Verweisung in den Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen.

Die SPD-Fraktion sieht es nicht als sinnvoll an, dass Parteien Anträge zur Ausstattung von Kita's etc. stellen. Die Träger selbst hätten die Möglichkeit, entsprechende Anträge zu stellen. Die SPD-Fraktion plädiere daher dafür, sich nicht weiter mit dem Antrag zu befassen.

Auf Hinweis der Fraktion Wir für Vechta, dass die Stadt mehrfach von der Einrichtung mit entsprechendem Fotomaterial auf das Defizit aufmerksam gemacht worden sei, aber darauf nicht reagiert habe, sagt Erste Stadträtin Sollmann zu, den Sachstand bei der Leitung des Kindergartens abzufragen.

Der Rat der Stadt Vechta fasst folgenden Beschluss:

„Der Antrag der Fraktion Wir für Vechta vom 11.06.2023 auf Installation von Beschattungen für die Fenster des DRK-Regenbogenkindergartens wird in den Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen verwiesen.“

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	11
	Nein-Stimmen:	17
	Enthaltung:	2

Der Antrag ist damit abgelehnt.

TOP 9

Antrag der CDU-Fraktion vom 11.06.2023 nach § 56 NKomVG i.V.m. § 10 der Geschäftsordnung; Barrierefreie Nutzung für Menschen mit Beeinträchtigungen beim Besuch von Großveranstaltungen in Vechta

Die Antragstellerin begründet ihren Antrag und beantragt die Verweisung in den Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Marktwesen.

Aufgrund inhaltlicher Ausführungen verschiedener Fraktionen/Gruppen in der Sache weist Ratsvorsitzende Göhner darauf hin, dass entsprechend der Geschäftsordnung im Rahmen der Verweisung von Anträgen ausschließlich über die Verweisung, nicht aber über Inhalte beraten werde.

Die Ratsgruppe VCD/FDP sieht keine Notwendigkeit, einen Antrag zu verweisen, der eine gesetzliche Vorgabe beinhaltet und somit nicht diskutabel sei.

Der Rat der Stadt Vechta fasst folgenden Beschluss:

„Der Antrag der CDU-Fraktion vom 11.06.2023 auf deutliche Verbesserung der Möglichkeiten für Menschen mit Beeinträchtigung zur Nutzung von Großveranstaltungen der Stadt Vechta wird in den Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Marktwesen verwiesen.“

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	29
	Enthaltung:	1

TOP 10

Antrag der CDU-Fraktion vom 11.06.2023 nach § 56 NKomVG i.V.m. § 10 der Geschäftsordnung; Beauftragung eines Gutachtens zur möglichen Nutzung der Geothermie

Die Antragstellerin begründet ihren Antrag und beantragt die Verweisung in den Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen hält den Antrag für obsolet, da das Thema Teil des Klimaschutzkonzeptes sei. In diesem Zusammenhang wurde darum gebeten, den Rat über den aktuellen Stand der Umsetzung entsprechender Klimaschutzmaßnahmen zu informieren.

Der Rat der Stadt Vechta fasst folgenden Beschluss:

„Der Antrag der CDU-Fraktion vom 11.06.2023 auf Beauftragung eines Gutachtens zur möglichen Nutzung der Geothermie wird in den Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen verwiesen.“

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	22
	Nein-Stimmen:	1
	Enthaltung:	7

TOP 11

Antrag der CDU-Fraktion vom 11.06.2023 nach § 56 NKomVG i.V.m. § 10 der Geschäftsordnung; Sicherheit und Sauberkeit rund um den Bahnhof, inkl. Stadthäuser

Die Antragstellerin begründet ihren Antrag und beantragt eine Verweisung in den Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen.

Der Rat der Stadt Vechta fasst folgenden Beschluss:

„Der Antrag der CDU-Fraktion vom 11.06.2023 auf Verbesserung der Sicherheit und Sauberkeit rund um den Bahnhof, inkl. Stadthäuser, wird in den Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen verwiesen.“

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	29
	Enthaltung:	1

TOP 12

Aktueller Sachstand der Einnahme- und Ausgabeseite des Haushalts 2023; Antrag der CDU-Fraktion vom 24.04.2023

Fachdienstleiter Bothe geht anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation auf die Fragen des Antrags der CDU-Fraktion ein. In seinem unterjährigen Haushaltsbericht gibt er einen Überblick über den aktuellen Sachstand (Stand: 15.06.2023) der Einnahme- und Ausgabeseite des Haushalts 2023.

- Die Erträge und Aufwendungen im Ergebnishaushalt verliefen in den ersten beiden Quartalen planmäßig (im Ergebnis mit einem derzeitigen Überschuss).
- Die Investitionstätigkeit liege etwa bei 13,2 Mio. €.
- Von den Ermächtigungen für Auszahlungen für Investitionen (inkl. vorläufiger HH-Reste) seien bislang ca. 25,6 % in Anspruch genommen worden.
- Die Gewerbesteuer entwickle sich derzeit erfreulich.

Im Ergebnis lasse der Haushaltsverlauf der ersten beiden Quartale (bis 15.06.2023) noch keine valide Prognose für die weitere Entwicklung des Haushaltsjahres zu. Risiken beständen grundsätzlich in

noch nicht bezifferbarer Höhe aufgrund der Schwankungen hinsichtlich der Festsetzungen der Gewerbesteuer, des gestiegenen Preisniveaus (insb. bei den Energiepreisen) sowie der weiteren Auswirkungen des anhaltenden Ukraine-Krieges.

Bürgermeister Kater dankt Herrn Bothe und allen Mitarbeitern für die gute Arbeit. Rückblickend auf die letzten 3 Jahre sei eine Planung nur schwer möglich gewesen. Es sei daher lobenswert, dass dennoch die Entscheidung getroffen worden sei, weiter zu investieren. Aufgrund eines sparsamen und disziplinierten Handelns sei die Aufnahme von Krediten dabei bislang nicht erforderlich geworden (außer Kreisschulbaukasse). Insgesamt sei man auch in diesem Jahr auf einem guten Weg. Die Gewerbesteuer entwickle sich erfreulich, auf Dauer sei hier voraussichtlich mit Einschnitten zu rechnen.

Alle Fraktionen und Gruppen danken Fachdienstleiter Bothe für die Sachstandsmitteilung.

Die CDU-Fraktion sieht es als sinnvoll an, jährlich vor der Sommerpause den aktuellen Stand mitzuteilen. Es sei notwendig, die Personalkosten und die Kosten der Versorger im Blick zu behalten. Im Bereich des Straßen- und Kanalbaus gebe es noch reichlich Potential. Auf Nachfrage informiert Fachdienstleiter Bothe, dass der Gemeindeanteil aus der Einkommenssteuer voraussichtlich geringer als geplant ausfallen werde.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen erkundigt sich nach der Pro-Kopf-Verschuldung. Diese liege in Vechta um die 100 €.

Die Einnahmen aus Gewerbesteuern (abgeleitet aus den Vorauszahlungen) würden aktuell bei ca. 16 Mio. € liegen, so FDL Bothe auf Nachfrage der Ratsgruppe VCD/FDP, weiter. Er gab zu bedenken, dass noch Herabsetzungsanträge gestellt werden könnten. Die Gewerbesteuer unterliege Schwankungen. Auch seien Steuerfestsetzungen für vergangene Jahre noch nicht vollständig abgeschlossen (für 2021 für bislang etwa 60 % der Unternehmen). Die Ratsgruppe folgert aus der Sachstandsdarstellung, dass auch eine Beschattung der Kita Regenbogen noch finanzierbar sei.

Die SPD-Fraktion macht deutlich, dass weiterhin mit Bedacht agiert werden müsse. Das gelinge nur durch eine weitsichtige Haushaltsplanung mit nicht zu hohen Investitionen. Ein Dank gelte insbesondere auch der Wirtschaft.

TOP 13

Durchführung einer überörtlichen Prüfung gemäß §§ 1 bis 4 NKPG; Finanzstatusprüfung unter Berücksichtigung der COVID-19-Pandemie

Bürgermeister Kater und Fachdienstleiter Bothe führen kurz in den Sachverhalt ein.

Die CDU-Fraktion lobt die Bürger/innen und die Unternehmen Vechtas, die in der Coronazeit die Stadt am Leben gehalten hätten. Entsprechend des Ergebnisses der Finanzstatusprüfung habe der Rat der Stadt Vechta im Vergleich zu anderen Kommunen eine gute Politik gemacht. Was die Haushaltsreste angehe, seien Verbesserungen notwendig. Daher beantrage die Fraktion eine Änderung der

Beschlussempfehlung dahingehend, dass die Prüfungsmittelungen zur Kenntnis genommen würden und der Verwaltung aufzugeben sei, für den kommenden Haushalt eine Reduzierung der Haushaltsreste einzuarbeiten. In einem ersten Schritt werde dabei eine Reduzierung um 10 % (von 18,4 Mio. € = Summe am Ende des Prüfungszeitraums) vorgeschlagen.

Fachdienstleiter Bothe informiert, dass nach aktuellem Stand die Haushaltsreste 2021 um 2,5 % im Vergleich zum Stand am Ende des Prüfungszeitraums (auf 17,07 Mio. €) gesunken seien. Bürgermeister Kater ergänzt, dass ein Blick auf die Haushaltsreste wichtig sei. Es handle sich hierbei jedoch nicht um „geparkte Gelder“, sondern überwiegend um Gelder, die aufgrund mehrjähriger, größerer Investitionsmaßnahmen in Folgejahre übertragen werden müssten und noch zur Auszahlung kämen. Es sei jedoch ein gutes Signal, dass die Haushaltsreste auch finanziert werden könnten.

Auch die SPD-Fraktion lobt das Ergebnis der Finanzstatusprüfung und schlägt vor, die Anregungen der CDU-Fraktion in die Haushaltsdebatte im Herbst aufzunehmen und den heutigen Beschluss wie empfohlen zu belassen. Mit diesem Vorschlag erklärt sich die CDU-Fraktion einverstanden.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen hofft, dass das Rechnungsprüfungsamt mit ausreichend Zeit und Personal ausgestattet ist, um seine Aufgaben zu erfüllen und u.a. die Jahresabschlussprüfungen voranzubringen.

Nach Abschluss der Aussprache fasst der Rat der Stadt Vechta folgenden Beschluss:

„Die Prüfungsmittelung der Präsidentin des Nieders. Landesrechnungshofs vom 17.04.2023, übersandt mit Schreiben vom 24.04.2023, über die durchgeführte Finanzstatusprüfung unter Berücksichtigung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie bei der Stadt Vechta wird zur Kenntnis genommen.“

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 14

Aktualisierung der Rechnungsprüfungsordnung (RPO)

Die Ratsgruppe VCD/FDP dankt der Leiterin des Rechnungsprüfungsamtes, Frau Lampe, für die vollumfängliche Information in der Angelegenheit in einem gemeinsamen Gespräch Mitte Mai, zusammen mit den Fraktionen Wir für Vechta und Bündnis 90 / Die Grünen. Aus diesem Gespräch habe man folgendes mitgenommen:

- Die redaktionellen und funktionalen Änderungen der Rechnungsprüfungsordnung (RPO) seien nachvollziehbar.
- Plan eines risikoorientierten Prüfverfahrens
- Systemprüfungen vor Einzelprüfungen
- Jahresabschlussprüfungen ab 2019 stehen aus (2019 werde zeitnah abgeschlossen, für die weiteren könne das Zeitfenster nicht benannt werden)

- Stellenvakanz (wg. Elternzeit, bislang keine Nachbesetzung erfolgt)

Im Ergebnis stehe einem hohen Arbeitsaufkommen zu wenig Personal gegenüber. Die Jahresabschlussprüfungen würden als Kernaufgabe angesehen. Eine Überarbeitung der RPO dagegen könne auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Fehlendes Personal sei zeitnah neu zu besetzen. Der heutigen Beschlussempfehlung werde daher nicht zugestimmt.

Frau Lampe teilt dazu mit, dass sie nach dem vorgenannten gemeinsamen Gespräch mit dem Bürgermeister und der Verwaltung gesprochen habe. Die Stelle sei nun (unbefristet) ausgeschrieben worden. Die Prüfung der Jahresabschlüsse sei, unabhängig von der alten/neuen RPO vorrangiges Ziel. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 sei bereits gut vorangeschritten. Die entstandenen Verzögerungen lägen zudem ursächlich nicht in ihrer Person.

Bürgermeister Kater ergänzt, dass der Ansatz der Änderung der Rechnungsprüfungsordnung sei, dass das RPA zukünftig nicht mehr alles prüfen müsse. Die Stellenausstattung entspreche dem Stellenplan, für entsprechenden Ersatz werde gesorgt. Die Stelle sei auch vor diesem Hintergrund bewusst unbefristet ausgeschrieben worden.

Auf weitere Nachfrage informiert Frau Lampe, dass sie eine Besetzung der Stelle durch internes Personal bevorzuge, da die Einarbeitung dann deutlich schneller möglich sei.

Die SPD-Fraktion sagt der vorgeschlagenen Änderung der RPO ihre volle Unterstützung zu, da diese eine effizientere Arbeitsweise ermögliche.

Zur risikoorientierten Prüfplanung teilt die Leiterin des Rechnungsprüfungsamtes auf Nachfrage der Fraktion Wir für Vechta weiter mit, dass entsprechende Kriterien noch erarbeitet werden müssten, ihr dazu aber bereits ein Beispiel einer anderen Kommune vorliege. Die Erarbeitung eines Konzeptes für die risikoorientierte Prüfplanung bei der Stadt Vechta möchte sie erst vornehmen, wenn ihr durch Beschluss der neuen RPO der Auftrag dazu erteilt worden sei.

Der Rat der Stadt Vechta fasst folgenden Beschluss:

„Die Rechnungsprüfungsordnung (RPO) der Stadt Vechta wird in der anliegenden Fassung beschlossen und ab 01.07.2023 in Kraft gesetzt.“

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	27
	Nein-Stimmen:	2

TOP 15

Energiemanagement

Bürgermeister Kater führt in den Sachverhalt ein. Das kommunale Energiemanagement solle verstetigt werden. Die Förderkulisse werde dazu genutzt.

Klimaschutzmanager Kunz geht auf die Bedeutung und Aufgaben des Energiemanagements näher ein. Um die Klimaziele zu erreichen, müsse ein Energiemanagement sukzessive durch die Umsetzung verschiedener, gesetzlich vorgeschriebener Maßnahmen aufgebaut und professionalisiert werden.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen sieht die Pflicht der Umsetzung einer gesetzlichen Aufgabe, stellt aber in Frage, ob diese Aufgabe durch eine neue Stelle erledigt werden müsse oder nicht ggf. durch Hausmeister und das Gebäudemanagement übernommen werden könne. Letztendlich müsse jeder Einzelne dafür sorgen, maximal Energie zu sparen. Bürgermeister Kater erläutert, dass die Aufgaben des Energiemanagements nicht durch Hausmeister erledigt werden könnten. Es gehe hier um eine übergeordnete, anlagentechnische Betrachtung des Energieverbrauchs.

Auf weitere Nachfragen der Fraktion informieren Fachbereichsleiterin Scharf und Bürgermeister Kater, dass

- die im Klimaschutzkonzept enthaltenen Maßnahmen abgearbeitet würden;
- für einzelne Maßnahmen nicht erneut Anträge zu stellen seien (Bsp. Geothermie);
- viele Fachdienste fachdienstübergreifend arbeiteten, dies könne also kein Grund für die Notwendigkeit der Einrichtung einer Stabsstelle sein;
- dem Bürgermeister die Organisationshoheit obliege, eine Beschlussfassung durch den Rat aber erforderlich sei, da diese eine Voraussetzung der Förderung sei.

Der Themenbereich Energie sei ein wesentlicher Baustein des Klimaschutzes, daher unterstützt die SPD-Fraktion die Beschlussempfehlung und regt gleichzeitig an, das Energiemanagement nicht ausschließlich bei eigenen Liegenschaften einzusetzen, sondern auch bei Liegenschaften, deren Energiekosten durch die Stadt bezuschusst würden (u.a. Kindertagesstätten privater Träger). Es sollten darüber hinaus Energieberatungen für entsprechende Nutzer der Liegenschaften durchgeführt werden. Bürgermeister Kater nimmt diese Anregung gerne an.

Sowohl die CDU-Fraktion als auch die Ratsgruppe VCD/FDP zeigen sich erstaunt, dass die notwendige „Bestandsaufnahme“ inklusive einer Auseinandersetzung mit den energetischen Gegebenheiten nicht bereits erfolge, u.a. durch Hausmeister. Fachbereichsleiterin Scharf erläutert, dass die Hausmeister zwar mitwirkten, es aber bei der einzurichtenden Stelle um eine Stelle der Vergütungsgruppe E11 gehe. Organisatorisch werde diese Stelle dem Klimaschutzmanagement zugeordnet. Eine Prüfung der Energiequellen erfolge auch jetzt schon zu festgelegten Stichtagen, insbesondere auch infolge der Energiekrise. Im Rahmen des Energiemanagements solle ein kontinuierliches Controlling eingesetzt werden, so Klimaschutzmanager Kunz weiter.

Auf Nachfrage der Fraktion Wir für Vechta an den Klimaschutzmanager, teilt dieser mit, dass die organisatorische Einordnung als Stabsstelle oder in einem Fachdienst keine Auswirkung auf die Zusammenarbeit im Rathaus habe.

Nach Abschluss der Aussprache fasst der Rat der Stadt Vechta folgenden Beschluss:

„Die Verwaltung wird beauftragt, ein kommunales Energiemanagement einzurichten und zu verstetigen sowie in diesem Zuge im Rahmen der „Nationalen Klimainitiative“ (NKI) einen Förderantrag für die Einrichtung eines Energiemanagements zu stellen. Die nötigen Haushaltsmittel werden bei den Haushaltsplanungen für die Jahre 2024, 2025 und 2026 berücksichtigt. Die erforderliche Stelle wird im Stellenplan 2024 berücksichtigt.“

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	30
	Enthaltung:	1

TOP 16

Bäderkonzept der Stadt Vechta **hier: Grundsatzbeschluss**

Alle Fraktionen und Gruppen unterstützten die Attraktivierung des Hallenwellen- und Freibades. Einzelheiten seien noch inhaltlich zu beraten.

Auf Nachfrage informiert Fachbereichsleiterin Scharf, dass das Nichtschwimmerbecken kurzfristig instandgesetzt werde und voraussichtlich Mitte/Ende Juli wieder genutzt werden könne.

Der Rat der Stadt Vechta fasst folgenden Beschluss:

„Der Beschluss des Rates vom 18.09.2018 wird durch die folgende Beschlussfassung abgeändert: Die Planungen für das Bäderkonzept der Stadt Vechta sollen auf Grundlage der vorgestellten Planungen weiterverfolgt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der dargestellten Bauabschnitte (außer 1. BA - Sanierung der Leitungsführung und des Umkleide- und Duschbereichs im HallenWellen- und Freibad Vechta) ein Konzept inklusive Bauzeitenplan und Kostenprognose zu erstellen.“

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 17

Ferienbetreuung in der Stadt Vechta **hier: Aufhebung der Entgeltordnung der Stadt Vechta für die Inanspruchnahme der Ferienbetreuung für Grundschul Kinder**

Insbesondere aufgrund des mit der Aufhebung der Entgeltordnung einhergehenden Bürokratieabbaus, wird die Beschlussempfehlung von allen Fraktionen und Gruppen unterstützt.

Auf Nachfrage der Ratsgruppe VCD/FDP informiert Erste Stadträtin Sollmann, dass die Ferienbetreuung nicht tageweise, sondern nur wochenweise gebucht werden könne, da es sich um Projektwochen handele. Parallel gebe es Tagesangebote im Rahmen des Ferienprogramms.

Der Rat der Stadt Vechta fasst folgenden Beschluss:

„Die vom Rat der Stadt Vechta beschlossene „Entgeltordnung der Stadt Vechta für die Inanspruchnahme der Ferienbetreuung für Grundschulkindern“ in der Fassung vom 15.12.2014 wird aufgehoben.“

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 18

Antrag der Privaten Hochschule für Wirtschaft und Technik (PHWT) auf Erhöhung des Zuschusses

Bürgermeister Kater führt in den Sachverhalt ein.

Alle Fraktionen und Gruppen heben die besondere Bedeutung des Bildungsstandorts hervor. Es bestehe eine hohe Nachfrage seitens örtlicher Unternehmen. Die Unterstützung der PHWT sei daher auch ein wichtiges Signal an die Wirtschaft vor Ort.

Bürgermeister Kater versichert, dass die PHWT ein klares Statement abgegeben habe, beide Standorte erhalten zu wollen.

Ratsmitglied Lampe teilt mit, dass er sich an der Abstimmung nicht beteiligen werde, da er aufgrund von Lehraufträgen an der PHWT befangen sei.

Der Rat der Stadt Vechta fasst folgenden Beschluss:

„Aufgrund des Antrages der Privaten Hochschule für Wirtschaft und Technik gGmbH, Vechta (PHWT) vom 27.04.2023 erhöht die Stadt Vechta den Gesellschafterzuschuss an die PHWT ab 2024 um 50.000 € auf dann 75.000 € sowie ab 2026 um weitere 25.000 € auf dann 100.000 €, sofern die anderen Gesellschafter ihren Anteil übernehmen.“

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Ratsmitglied Lampe nimmt an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

TOP 19

Anordnung einer Veränderungssperre für die in Aufstellung befindlichen Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen - für den Bereich der Ausfallstraßen, des Stadtrings und der Ortsdurchfahrt Langförden - in der Stadt Vechta gemäß § 14 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG

Der Rat der Stadt Vechta fasst folgenden Beschluss:

„Die nachstehende Satzung der Stadt Vechta über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich der in Aufstellung befindlichen Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen - für den Bereich der Ausfallstraßen, des Stadtrings und der Ortsdurchfahrt Langförden - in der Stadt Vechta wird beschlossen.

Satzung

der Stadt Vechta über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich der in Aufstellung befindlichen Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen - für den Bereich der Ausfallstraßen, des Stadtrings und der Ortsdurchfahrt Langförden - in der Stadt Vechta.

Aufgrund des § 14 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes in der jeweils aktuellen Fassung wird folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen - für den Bereich der Ausfallstraßen, des Stadtrings und der Ortsdurchfahrt Langförden - in der Stadt Vechta wird eine Veränderungssperre angeordnet. Die von der Veränderungssperre erfassten Flächen sind in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, umrandet dargestellt.

§ 2

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Werbeanlagen als Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder verändert werden. Dies gilt auch für solche Werbeanlagen, deren Errichtung oder Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

§ 3

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidungen über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 5

Diese Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung nach § 16 BauGB in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen - für den Bereich der Ausfallstraßen, des Stadtrings und der Ortsdurchfahrt Langförden - in der Stadt Vechta in Kraft treten, spätestens mit Ablauf von zwei Jahren seit Inkrafttreten dieser Satzung.“

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 20

**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**

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen stimmt der Beschlussempfehlung zu, wünscht sich jedoch den Erhalt von mehr Natur- und Waldflächen sowie, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Blick gehalten werden.

Die Fraktion Wir für Vechta stimmt unter der Prämisse zu, dass Kriterien des Naturdenkmalschutzes sowie ländliche Strukturen erhalten bleiben.

Der Rat der Stadt Vechta fasst folgenden Beschluss:

- 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>
Namens und im Auftrag unseres Mitgliedes, Herrn ■■■, Stoppelmarkt, geben wir zum obigen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 eine Stellungnahme ab. Eine Originalvollmacht kann bei Bedarf selbstverständlich gerne nachgereicht werden.	

Stellungnahme:

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.

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.

Der Hinweis zu den Eigentumsverhältnissen wird zur Kenntnis genommen.

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.

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 Emittenten wurden bei einem Ortstermin am 16.02.2022 durch den Gutachter in Augenschein genommen.

Im Plangebiet wurde eine belastungsrelevante Kenngröße in Höhe von 4,1 bis 23,8 % der Jahresstunden ermittelt. Im Bereich des vorgesehenen Gewerbegebietes (GE) wird der zulässige Immissionswert in Höhe von 15 % der Jahresstunden überwiegend unterschritten. Lediglich am nordwestlichen Rand des Planungsbereiches wird dieser Wert überschritten. Dieses Areal 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 Immissi-

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.

onswert 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 Geruchsimmissionen hinnehmen muss. Dies wird besonders dann der Fall sein, soweit einer emittierenden Anlage Bestandsschutz zukommt. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären. Dieses ist bei dem südwestlich des Tierhaltungsgebietes gelegenen Mischgebietes der Fall, so dass die höhere Geruchsbelastung aufgrund der Vorbelastung und der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme in Kauf genommen wird.

Im Bereich des südlichen Mischgebietes (MI) und des Sondergebietes (SO) wurden Immissionswerte in Höhe von 4,1 bis 7,0 % der Jahresstunden prognostiziert. Folglich wird der Richtwert deutlich unterschritten.

Die bestehende Tierhaltung auf dem Betrieb des Einwenders wird durch die vorliegende Bauleitplanung somit nicht eingeschränkt.

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.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung und verbleibe

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 2 Bürgerstellungnahme 1 mit Schreiben vom 23.03.2021

Stellungnahme:

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 Klima-

Prüfung:

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 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 Geruchsmissionen geprüft und abgewogen. Die Planung ermöglicht zudem die planerische Absicherung einer Bushaltestelle.

Durch die Planung werden einerseits die

wandels, 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.

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 Förderpro-

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

gramme bezahlt, um in genau diesen Gewerbegebieten wieder Grünflächen oder Blühstreifen anzulegen. Das ist weder aus ökologischer, noch aus wirtschaftlicher Sicht nachvollziehbar.

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

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

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

diert. 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 „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.

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.

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 für das Flurstück 82/9 eine Zufahrt eingeplant werden könnte.

5) Wir würden langfristig die Planungen des Busbahnhofes an der neuen Stelle favorisieren. Das würde auf jeden Fall viel Chaos auf den Straßen

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.

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 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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der neue Standort des Busbahnhofes bleibt Bestandteil der Bauleitplanung.

<p>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 Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wird verwiesen.</p>
--	---

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

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<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>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>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.</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 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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da keine Änderung bzw. Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt, sind diese Hinweise 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.

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 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 parzellen-

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 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

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 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

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

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 schadhlose 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.

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</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genom-</p>

<p>Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Hinweis: Die L881 gehört zum Militärstraßengrundnetz, Solang 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>men.</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 angrenzenden Waldrändern die höchsten Qualitäten vorhanden sind. Damit wird hier eine Baumlänge knapp eingehalten.</p>

Nr. 6 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.</p> <p>Betroffenheit: Nicht betroffen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

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</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

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 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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird kein planfestgestelltes Gelände überplant.

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.

<p>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:</p> <p>DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Informationslogistik, Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe, Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509 zrwd@deutschebahn.com</p> <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>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die Planunterlagen werden ergänzt.</p>
---	---

Nr. 8 Ericsson Services GmbH mit E-Mail vom 16.02.2021	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <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><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. 9 Avacon Netz GmbH / DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG, Jacobistraße 3, 31157 Sarstedt mit Schreiben vom 16.02.2021	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Im Anfragenbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co. KG.</p> <p>Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsan-</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

lagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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. 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

Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

<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 Kriegluftbilder 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 Luft-</p>	<p>Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen.</p>

bildauswertung 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.lqIn.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbe-seitigung/luftbildauswertuna/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.

Es wird eine Luftbildauswertung beantragt.

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.

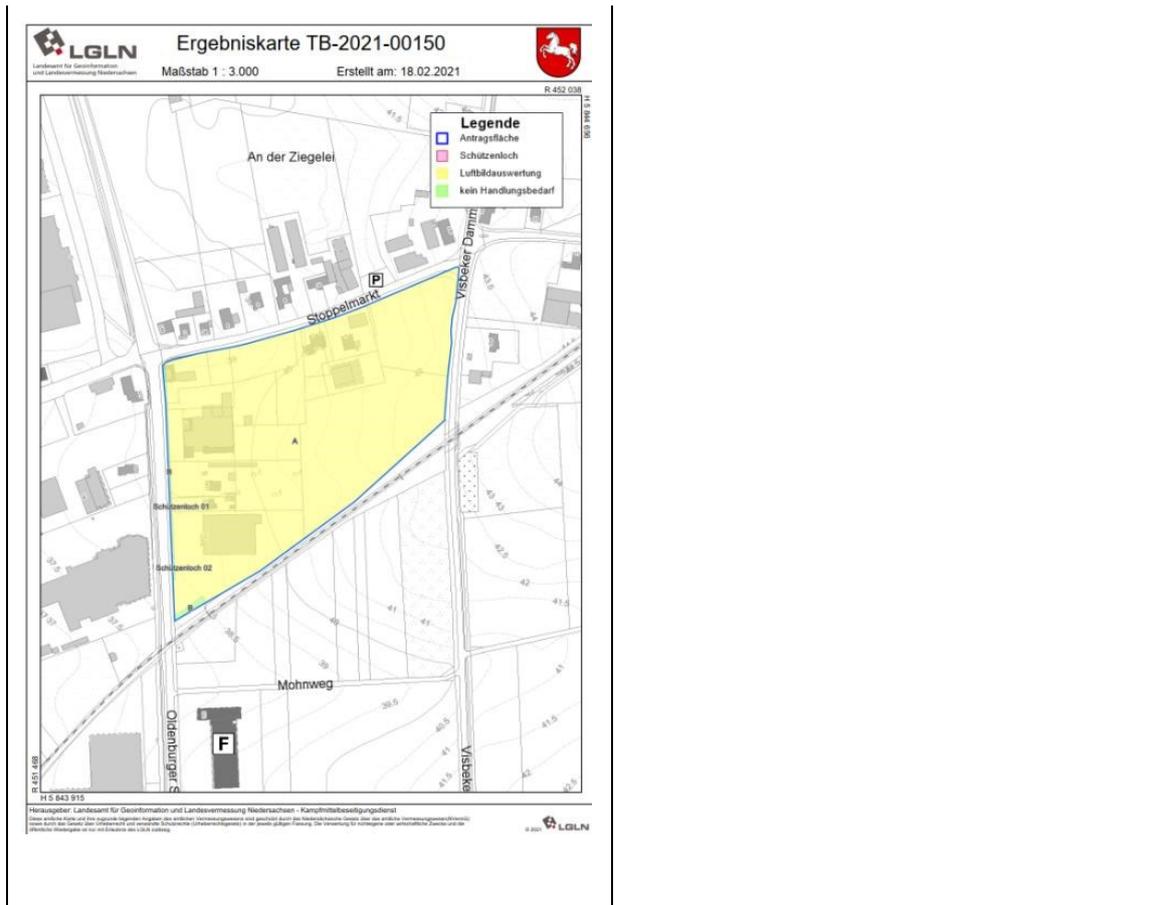
In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit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

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:

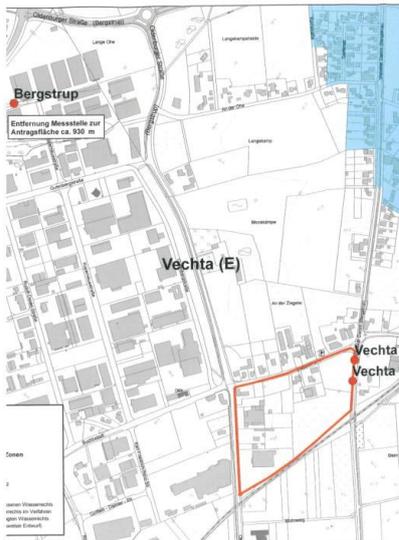
Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange weise ich darauf hin, dass sich außerhalb und im Bereich des Vorhabens zahlreiche Landesmessstellen befinden, die vom NLWKN betrieben werden (s. Übersichtskarte). Diese Messstellen dienen der Gewässerüberwachung und sind von erheblicher Bedeutung 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 Gewässerkundli-

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

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



Die Landesmessstellen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

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

<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Es wird angeregt, im Plangebiet auf die Festsetzung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 zu verzichten. Die Bestandsituation mit u.a. Betriebsleiterwohnungen und unterschiedlich schalltechnisch betroffenen Gebäudefassaden in einem kleinräumigen, mit unterschiedlichen baulichen Nutzungen vorgesehene Plangebiet kann in nachfolgenden Zulassungsverfahren abschließend geregelt werden. Eine Konfliktbewältigung auf der Ebene ist hier nicht zweckmäßig. Es wird zudem angeregt, die bisherigen schalltechnischen</p>	<p>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.</p>

Ermittlungen in der Begründung zu erwähnen und den Verzicht einer Kontingentierung zu begründen.	
--	--

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

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

<p>rung, 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 Konkretisierung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen und der Umsetzung des Kompensationsvolumens vorliegen, zu informieren.</p>	<p>Das Sondergebiet wird reduziert, sodass die im Plangebiet gelegenen Waldflächen erhalten bleiben können. Eine Ersatzaufforstung ist dann nicht mehr erforderlich. Der Großteil der wertgebenden Bäume wird erhalten.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Kompensation wird im weiteren Verfahrensverlauf geregelt und liegt spätestens zum Feststellungsbeschluss vor.</p>
---	---

Nr. 16 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</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

(Verträglichkeitsgutachten). Im Verträglichkeitsgutachten hat der Gutachter in einem rekursiven Verfahren einen, aus seiner Sicht zum damaligen Zeitpunkt städtebaulich und raumordnerisch verträglichen, Rahmen für eine Verkaufsflächenerweiterung des im Plangebiet ansässigen Gartenfachmarkts ermittelt.

Zum Verträglichkeitsgutachten

Ein Verträglichkeitsgutachten ist nur dann als Grundlage für nachfolgende Planungen geeignet, wenn die zugrundeliegenden Daten- und sonstigen Grundlagen aktuell sind. Das OVG Koblenz hat in einem Urteil beispielsweise die Bezugnahme auf ein Gutachten, nach dessen Erstellung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes bereits mehr als sechs Jahre vergangen waren, als unzureichende Ermittlung der bauplanungsrechtlichen Ausgangslage bezeichnet (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 15.11.2010 - 1 C 10320/090VG 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->

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. 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.

ist-qewinner-im-qartenjahr-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 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

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

zu dem Schluss, dass der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral entsprochen wird, da 35 % des Vorhabenumsatzes aus dem eigenen Stadtgebiet kommt, (vgl. S. 43). Dieses Vorgehen halten wir für nachvollziehbar und aufgrund des damals nicht vorhandenen „offiziellen Kongruenzraumes“ für sachgerecht. Laut unseren Informationen ist mittlerweile die Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Vechta - im Zuge dessen auch der Kongruenzraum für die Stadt Vechta festgelegt wird - weit fortgeschritten. Wir regen an, im Zuge der Überarbeitung des Gutachtens, den Planungsstand des Kongruenzraums der Stadt Vechta im Sinne eines sonstigen Erfordernisses der Raumordnung laut Raumordnungsgesetz bei der Bewertung des Kongruenzgebotes zu nutzen (vgl. ROG § 3 Absatz 1 Satz 4).

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

Zum Einzelhandelskonzept:

Das EHK ist mittlerweile rund sieben Jahre alt. Ein 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

ren des Einzelhandels“ folgende Aussagen getroffen:

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.

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

Eine Aktualisierung des EHK ist derzeit nicht beabsichtigt.

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

Stellungnahme:

Prüfung:

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:



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 bodenschutz-

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.

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

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

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

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

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.

tersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

II. Prüfung der während der 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>
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>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>

Umweltschützende Belange

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 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.

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

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 ergänzt.

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 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.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Kompensationsfläche 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.

<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>Industriegebiet bezieht und aufgrund der kürzeren Aufenthaltsdauer von Arbeitnehmern in der Regel höhere Immissionen zumutbar sind. Im übrigen Mischgebiet werden die Immissionswerte für ein MI um bis zu einem Wert von ca. 16,6 % überschritten. Dieser liegen nur unwesentlich über den Immissionswert von 15%, wo das Wohnen in einem Gewerbegebiet zulässig wäre. Die Überschreitungen werden aufgrund der Vorbelastung in Kauf genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis 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 markscheide-</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>

rei@lbeg.niedersachsen.de.

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.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 3

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

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

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-suchsnitte rechtzeitig vor Baubeginn, in Abstimmung mit dem NLD durchzuführen. Die Begründung wird um die nebenstehenden Ausführungen des NLD ergänzt.

denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

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

Für einen südöstlichen, bisher unbebauten Teilbereich des Plangebietes ergeben sich daher folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

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

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

Stellungnahme:	Prüfung:
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Hinweis: Die L881 gehört zum Militärstraßengrundnetz. Solange am Baukörper und der Tragfähigkeit der L881 keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem Vorhaben zugestimmt.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

unter Verwendung unseres Zeichens K- II-1378-22-FNP ausschließlich an folgende Adresse:
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

**Nr. 5
 Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg mit Schreiben vom 14.10.2022**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Die DB AG, DB-Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtsternungnahme 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 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.</p> <p>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.</p> <p>Wir weisen schon jetzt darauf hin, dass der</p>	<p>Die Hinweise sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Begründung wird um die benannten Belange der Bahn ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Planfestgestelltes Gelände wird nicht überplant.</p> <p>Die Hinweise sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Der Schienenlärm wurde durch ein Lärmschutzgutachten und entsprechenden Festsetzungen zum Lärmschutz berücksichtigt.</p> <p>Ein allgemeines Wohngebiet oder vergleichbar schutzwürdige Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur</p>

<p>me, etc. freigestellt werden.</p> <p>Im Vorfeld ist m.E. auf eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssicherungspflicht hinzuwirken.</p> <p>Bei Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Ersatzaufforstung) kann das Forstamt Weser-Ems beratend hinzugezogen werden.</p> <p>Ansonsten bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>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 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>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><u>Prüfung:</u></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, Cloppenburger Straße 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 20.10.2022</p>

<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 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.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p>

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

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

Nr. 9

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

Stellungnahme:

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

Prüfung:

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.

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/kaempfmittelbeseitigung/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

Die Fläche A liegt außerhalb des Geltungsberichts.

auf Kampfmittel.

Empfehlung: Sondierung

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis:

Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenforschungmaßnahmen 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 be-

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

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht somit kein Handlungsbedarf.

rücksichtigt werden.

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



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 Landesmesstellen 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 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). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p>
---	--

<p>Nr. 12 Bürgerstellungnahme 1 vom 29.11.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Wir möchten gerne als direkter Eigentümer zu oben genannten Bebauungsplänen, unsere immer noch vorhandenen 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</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 Bäu-</p>

den 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. 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) Lärmschutzwall, 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

Einzelgehölze erhalten als bisher im Vorentwurf vorgesehen.

Die Stadt gibt aufgrund der gewerblichen Vorbelastung 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.

Photovoltaikanlage auf den Dachflächen Ost- und Westwärts gerichtet angeschafft werden. Dementsprechend müsste zwingend die zukünftige Bebauung (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!

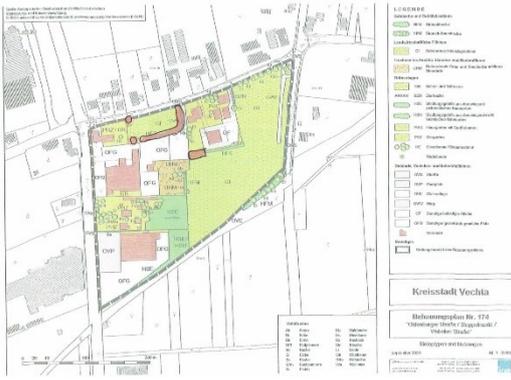
- 4) Nach wie vor bestehen außerdem große Bedenken, wenn auf Dauer alle vorhandenen Parkflächen in der Straße Stoppelmarkt wegfallen. Wie sieht dann die geplante Verkehrsführung aus? Falls diese immer noch über diese Straße erfolgt, ist ein Chaos vorprogrammiert, was auf keinen Fall hinnehmbar ist! Dort 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</p>	<p>Durch die Planung wird eine zentrale Bushal-</p>

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 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

testelle gesichert. Die bisherigen Bushaltestellen sind damit entbehrlich.

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.

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.

Die abschließenden Hinweise und Fotos werden zur Kenntnis genommen.



Beschlussempfehlung:

„Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird die 97. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oldenburger Straße / Stoppelmarkt / Visbeker Damm“ mit der Begründung und dem Umweltbericht beschlossen.“

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Ratsmitglieder Schwarting und Wilking nehmen an der Abstimmung nicht teil.

TOP 21

**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**

Der Rat der Stadt Vechta fasst folgenden Beschluss:

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 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 Geruchsmissionen 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 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 Emittenten wurden bei einem Ortstermin am 16.02.2022 durch den Gutachter in Augen-</p>

schein 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 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

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

Nr. 3 Stellungnahme Bürger, 49377 Vechta 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</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

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 kommende Generationen nicht zu erkennen.

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 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

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!

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

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 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.

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.

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,

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 für das Flurstück 82/9 eine Zufahrt eingeplant werden könnte.

5) Wir würden langfristig die Planungen des Bus-

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 Baulasten gesichert. Die Festsetzung einer Zufahrt erfolgt daher nicht. Bei Bedarf kann in Rahmen der Entwicklung der östlichen Gewerbeflächen ggf. eine Zufahrt berücksichtigt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>bahnhofes 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 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 verwiesen.</p>
--	--

Nr. 4 Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 26.03.2021	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Zum Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung.</p> <p><u>Raumordnung</u></p> <p>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>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>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><u>Umweltschützende Belange</u></p> <p>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 geschütz-</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 Entwurf des RROP werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Auf eine Anpassung der Analyse wird verzichtet, da keine Änderung bzw. Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da keine Änderung bzw. Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt, sind diese Hinweise nicht mehr relevant.</p> <p>Von der Überplanung der Waldfläche wird abgesehen. Eine Kompensation ist daher nicht erforderlich.</p>

ten 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 Störeinflüsse (Nutzung als Hof- und Lagerflächen und Befestigung mit Schotter oder Pflaster) nur eine Bewertung von max. 0,8 WE anerkannt werden. Die im Plangebiet außerhalb der Hausgärten stockenden Einzelbäume sind in die Bewertung mit einzustellen. Hierbei ist zu beachten, dass die als zu erhalten festgesetzten Bäume im Bereich der geplanten Bushaltestelle aufgrund der heranrückenden Versiegelung mit einer Abwertung in die Bilanzierung des Planzustandes einzustellen sind. Aufgrund des vorhandenen Großbaumbestandes in den Hausgärten, ist die Bewertung von 1,0 auf 1,1 WE zu erhöhen.

Den Unterlagen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde eine Artenschutzprüfung beigefügt. Es wird darauf hingewiesen, dass der in der Artenschutzprüfung dargestellte Untersuchungsraum (siehe Blätter 1-3) nicht dem aktuellen Änderungsbereich der vorliegenden Flächen-

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.

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 „Stoppel-

nutzungsplanänderung 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 (Stamm-mittelpunkt) nicht zulässig sind.

Ein Hinweis zum Artenschutzrecht ist aufzunehmen:

„Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen der Bäume diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlen-

markt“, 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.

bewohnende 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 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.

Der Hinweis wird in der Planurkunde 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

<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>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 Waldfunk-</p>

	<p>tion 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 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, Abrie-</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>

be 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 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. 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.

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 Ziegelreihe 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 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</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde eine Leitungsauskunft eingeholt. Demnach befinden sich keine relevanten Leitungen im Plangebiet.</p>

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

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

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

Prüfung:

Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen.

<http://www.lgl.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 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),

Es wird eine Luftbildauswertung beantragt.

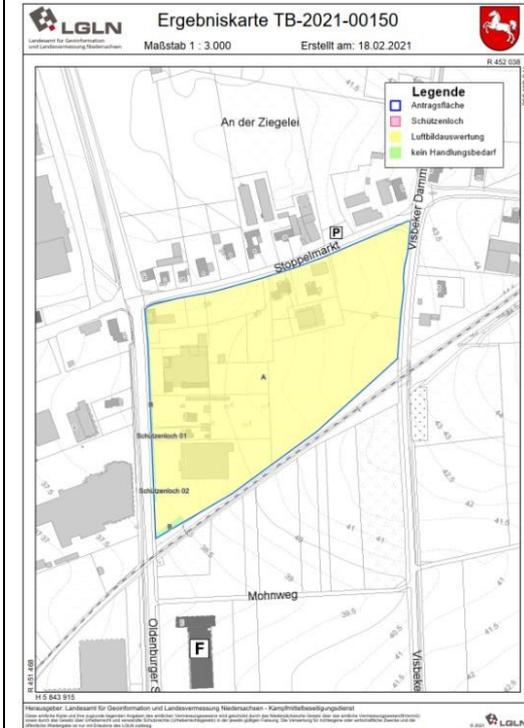
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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:

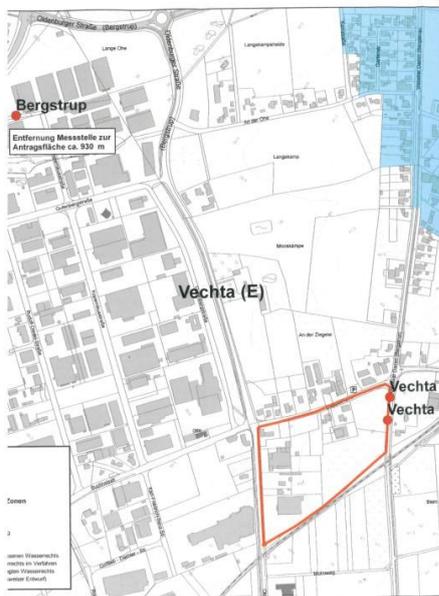
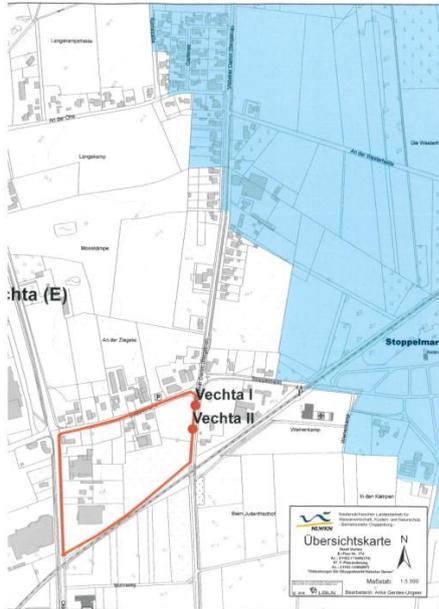
Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange weise ich darauf hin, dass sich außerhalb und im Bereich des Vorhabens zahlreiche Landesmessstellen befinden, die vom NLWKN betrieben werden (s. Übersichtskarte). Diese Messstellen dienen der Gewässerüberwachung und sind von erheblicher Bedeutung 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.

Prüfung:

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

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 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

Prüfung:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Stadt bleibt bei der Kontingentierung, um die benachbarten Schutzansprüche vorhabenunabhängig sicherzustellen.

<p>schalltechnisch betroffenen Gebäudefassaden in einem kleinräumigen, mit unterschiedlichen baulichen Nutzungen vorgesehene Plangebiet kann in nachfolgenden Zulassungsverfahren abschließend geregelt werden. Eine Konfliktbewältigung auf der Planebene ist hier nicht zweckmäßig. Es wird zudem angeregt, die bisherigen schalltechnischen Ermittlungen in der Begründung zu erwähnen und den Verzicht einer Kontingentierung zu begründen.</p>	<p>Das Lärmschutzgutachten wurde zwar aufgrund der geänderten Flächenausweisung überarbeitet, es verbleibt jedoch bei der Vorgehensweise einer flächenbezogenen Kontingentierung und Richtungssektoren.</p>
---	---

<p>Nr. 15 Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Straße 6-8, 49084 Osnabrück mit Schreiben vom 09.03.2021</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 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. Zum oben genannten Projekt nehme ich als Obfrau</p>	

<p>für Naturschutz der Jägerschaft des Landkreises Vechta e.V. wie folgt Stellung: 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 Konkretisierung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen und der Umsetzung des Kompensationsvolumens vor liegt, zu informieren.</p>	<p>Das Sondergebiet wird reduziert, sodass die im Plangebiet gelegenen Waldflächen erhalten bleiben können. Eine Ersatzaufforstung ist dann nicht mehr erforderlich. Der Großteil der wertgebenden Bäume wird nunmehr zur Erhaltung festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Kompensation wird im weiteren Verfahrensverlauf geregelt und liegt spätestens zum Satzungsbeschluss vor.</p>
---	---

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 Einzelhan-</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

delsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta (EHK).

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

Zum Verträglichkeitsgutachten

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

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

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.

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 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 Kon-

Die Begründung wird um folgende Aussa-

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

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

Zum Einzelhandelskonzept:

Das EHK ist mittlerweile rund sieben Jahre alt. Ein 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

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

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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, Bischopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, S. 281)“. Wir halten es für erforderlich, das EZK zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren und vom Rat der Stadt beschließen zu lassen. Diesen Prozess sollte ein Arbeitskreis mit Vertretern der relevanten Akteure aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden, Stadtmarketing und der Oldenburgischen IHK begleiten. In diesem Arbeitskreis können aktuelle und absehbare Vorhaben im gesamtstädtischen Kontext erörtert werden.

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

Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.

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

Eine Aktualisierung des EHK ist derzeit nicht beabsichtigt.

Nr. 18 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.

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 Plangebietes sind der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen zugeordnet und unterteilen sich in Bereiche mittleren Plaggeneschs unterlagert von Podsol sowie mittleren Pseudogley-Podsols.

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

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

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

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

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

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.

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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>
Zum Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung. Um Wiederholungen zu vermeiden verweise ich auf den Abschnitt Raumordnung meiner Stellungnahme vom 26.03.2021 und ergänze, dass das RROP 2021 für den Landkreis Vechta rechtskräftig geworden ist.	Die Hinweise zur Raumordnung werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme von 26.03.2001 enthält Hinweise zur Tragfähigkeit der Verträglichkeitsanalyse für die seinerzeit geplante Erweiterung der Verkaufsfläche im Sondergebiet und zum Kongruenzraum. Die Hinweise zur Verträglichkeitsanalyse werden zur Kenntnis genommen. Da von einer Erweiterung des Vorhabens an diesem Standort abgesehen wird, erfolgt die Festsetzung des Sondergebietes mit den bestehenden Verkaufsflächen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung ist damit entbehrlich. Die Hinweise zum Kongruenzraum wurden in die Begründung eingearbeitet. Auf eine Anpassung der Analyse wird verzichtet, da diese

Umweltschützende Belange

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

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

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

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

aus den o.g. Gründen entbehrlich ist.

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

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

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

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

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

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

Immissionsschutz

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

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

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

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

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

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

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

Die höchste Überschreitung mit Immissions-

chen Überschreitung des Immissionswertes Bedenken.

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

Wasserwirtschaft

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

Der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung erfolgt im Bauantragsverfahren.

Nr. 2

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

Stellungnahme:

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

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 geo-

Prüfung:

Die Hinweise zur Baugrunderkundung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

<p>technischen 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 NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de.</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 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> <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 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 Teilbereich des Plangebietes ergeben sich daher 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. • 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>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>
---	---

<p>Nr. 4 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainen-graben 200, 53123 Bonn mit Schreiben vom 11.10.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genom-men.</p>

<p>Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Hinweis: Die L881 gehört zum Militärstraßengrundnetz. Solange am Baukörper und der Tragfähigkeit der L881 keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem Vorhaben zugestimmt.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K- II-1379-22-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	
--	--

<p>Nr. 5 Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg mit Schreiben vom 14.10.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Die DB AG, DB-Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtsternungnahme 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.</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Begründung wird um die Belange der Bahn ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Planfestgestelltes Gelände wird nicht überplant.</p> <p>Die Hinweise werden in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Der Schienenlärm wurde durch ein Lärmschutzgutachten und entsprechenden Festsetzungen zum Lärmschutz berücksichtigt.</p>

<p>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.</p> <p>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.</p> <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>Ein allgemeines Wohngebiet oder vergleichbar schutzwürdige Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.</p> <p>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> <p>Zudem wird als Ergebnis der Abwägung die Baugrenze entlang der Bahn auf 7,50 m zurückgenommen.</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>Meine Prüfung hat ergeben, dass im Sinne des § 2 NWaldLG Wald nicht direkt betroffen ist, da dieser erhalten bleiben soll.</p> <p>Bei der geplanten 97. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 174 „Oldenburger Straße/ Stoppelmarkt/ Visbeker Damm“ sollte aus Sicherheitsgründen einen Mindestab-</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Um den Wald zu erhalten, wurden gegenüber dem Vorentwurf das Mischgebiet und das Sondergebiet reduziert, die überbaubaren Flächen jedoch am Bestand ausgerichtet. Der</p>

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

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

<p>ligen Stellungnahme hinfällig. Gegen das nun vorliegende Planvorhaben haben wir keine Bedenken. Unsere Empfehlung das Einzelhandelskonzept fortzuschreiben erhalten wir jedoch aufrecht.</p>	<p>Die Empfehlung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>Nr. 8 EWE Netz GmbH, Cloppenburger 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>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.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollstän-</p>	<p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p>

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

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

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

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

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

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

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

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

Nr. 9

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

Stellungnahme:

Prüfung:

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

öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

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

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

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.

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

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.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis:

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

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche C

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

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

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

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

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht somit kein Handlungsbedarf.

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.



Nr. 10

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

Stellungnahme:

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.

Prüfung:

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

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Prüfung:

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

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

Jahr 2022, will aber den Grundstückseigentümern den Umgang mit den Bäumen vorschreiben, (Versiegen von Flächen).

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

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

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

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

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

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



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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Anlagen werden zur Kenntnis genommen.



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

<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.</p> <p>Da die Bauverbotszone nicht mehr vorhanden ist, sind jedoch nicht hochbauliche Anlagen wie z.B. Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.</p>
--	---

<p>Nr. 15 Bürgerstellungnahme vom 07.11.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Wir als Anlieger mit einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung sind gegen die Erweiterung des Industriegeländes.</p> <p>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 vom 22.11.2022

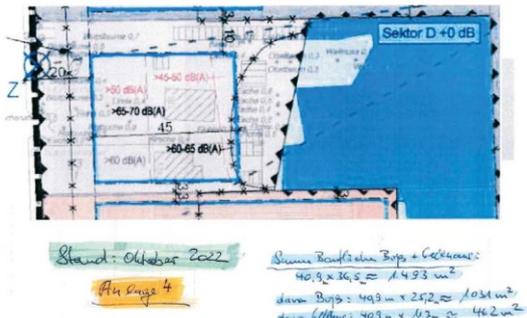
Stellungnahme:

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

* Herr Gellhaus hat beim Kauf seines Grundstücks im Jahr 2020 weitere 1.45 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.

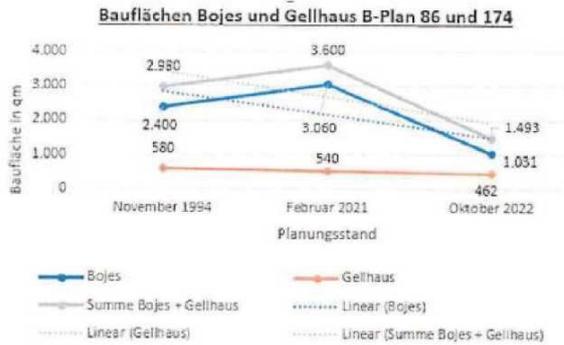
Die Hinweise zur Erweiterung Ostmann werden zur Kenntnis genommen. Auf die o.g. Abwägungsentscheidung wird verwiesen.

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

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

Die Hinweise zum Vorentwurf werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Anlagen werden zur Kenntnis genommen.



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 entgegentreten, was wiederum nicht im Interesse der Stadt Vechta liegen kann.

Gerne erwarte ich Ihre Rückmeldung.

Anlagen:

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

Eine Kopie dieses Schreibens geht an Herrn Hendrik Gellhaus.

STADT VECHTA
 Der Stadtdirektor

Bud Vechta, Postfach 1051, 49384 Vechta

Herrn
 Leifger Bojes
 Oldenburger Straße 126
 49377 Vechta

Dienststelle - Amt 61 - Planungsamt
 Dienstgebäude Hauptkürten 18 Zimmer 5
 Baurbeiler: Herr Gellhaus
 Tel. (04441) 886-616 (Durchwahl)
 Telefax (04441) 886-199

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

Ausgleichsmaßnahmen Bebauungsplan Nr. 86 "Südlich Oldenburger 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 können.

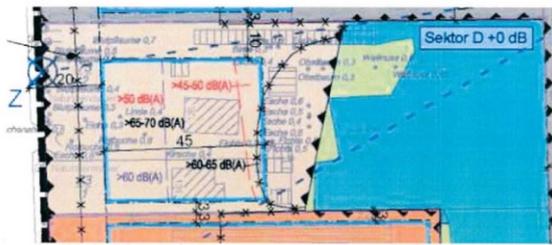
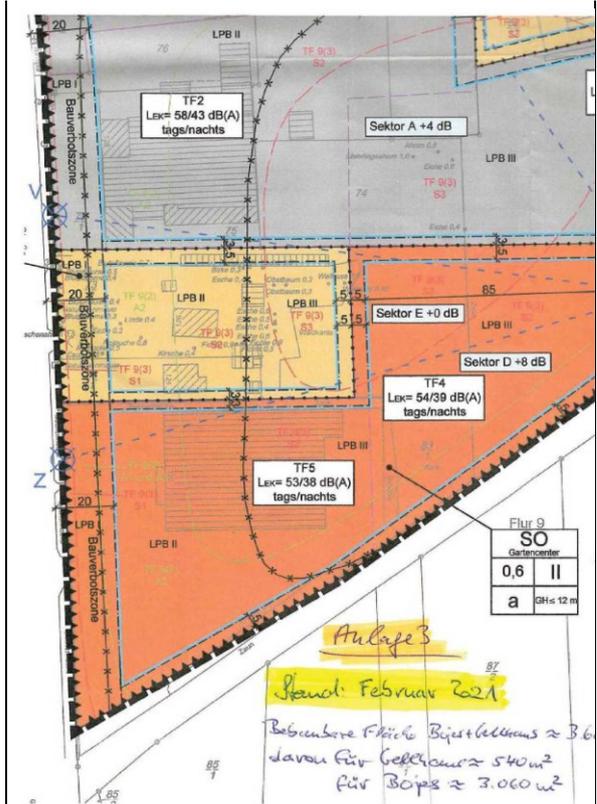
Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrage

Ort: Vechta
 Anlage

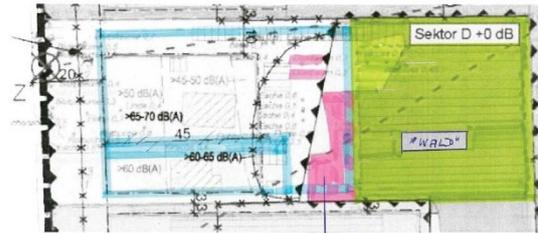
Anlage 1

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.

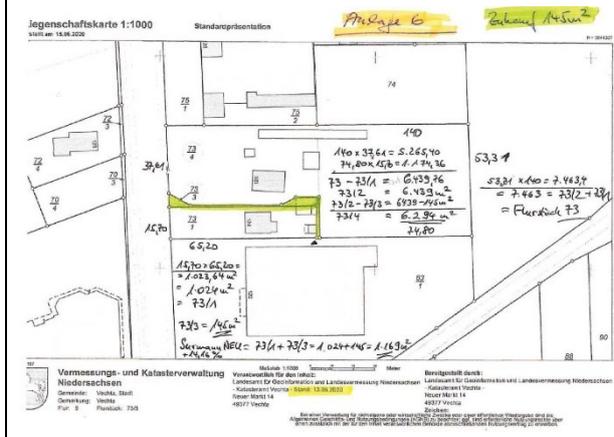
Die nebenstehenden Anlagen werden zur Kenntnis genommen.



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



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



Beschlussempfehlung:

„Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes der Bebauungsplan Nr. 174 „Oldenburger Straße / Stoppelmarkt / Visbeker Damm“ bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht.“

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Ratsmitglied Wilking nimmt an der Abstimmung nicht teil.

TOP 22

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

Sowohl die Fraktion Wir für Vechta als auch die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen sprechen sich gegen eine Bauleitplanung in dem Bereich und sowie gegen die Flächennutzungsplanänderung aus. Gründe hierfür seien u.a., dass Belange des Natur- und Klimaschutzes im Rahmen von Wohnentwicklungen zu wenig berücksichtigt würden. Zudem fehlten Aussagen zur Regenrückhaltung sowie notwendigen Kompensation auf Privatflächen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen reichten nicht aus. Die Fraktion Wir für Vechta ergänzt, dass ohne einen Antrag ca. 4.000 m² Wald abgeholzt worden seien. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans werde dieses ungesetzliche Verhalten legalisiert, was seitens der Fraktion nicht unterstützt werde.

Bürgermeister Kater bittet, keine Behauptungen in den Raum zu stellen. Er macht deutlich, dass zu diesem Tagesordnungspunkt ausschließlich über die Flächennutzungsplanänderung, nicht über den Bebauungsplan abgestimmt werde. Der Bedarf an Wohnraum sei gestiegen, daher sei es notwendig, entsprechende Flächen auszuweisen. Dass nicht alle aktuell vorhandenen Bauflächen schon bebaut seien, sei nicht ungewöhnlich und bedeute nicht automatisch, dass kein Bedarf bestehe. Nicht jeder Grundstückseigentümer beginne unmittelbar nach dem Grundstückserwerb mit dem Bau.

SPD- und CDU-Fraktion sprechen sich für die Beschlussfassung aus. Es werde die Entwicklung von Wohnraum unterstützt, da entsprechender Bedarf vorhanden sei. Neben dem Erhalt von Natur und Landschaft sei es notwendig für kommende Generationen Wohnraum zu schaffen.

Seitens der SPD-Fraktion wird ergänzend darauf hingewiesen, dass bezahlbarer Wohnraum nur durch eine Erhöhung des Angebots zu erreichen sei. Es sei daher nicht förderlich, den Bedarf „kaputtzureden“. Man müsse stattdessen darüber diskutieren, wie ein ökologisches Bauen ermöglicht und umgesetzt werden könne.

Ratsvorsitzende Göhner weist darauf hin, dass über die Bedarfe im Rahmen des Antrags auf Erstellung einer erneuten Wohnraumanalyse im Fachausschuss zu sprechen sei.

Nach Abschluss der Aussprache lässt sie über die Beschlussempfehlung abstimmen.

Der Rat der Stadt Vechta fasst folgenden Beschluss:

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

Nr. 1, Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 31.08.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Zum Änderungsentwurf nehme ich wie folgt Stellung.</p> <p><u>Städtebau</u> Die Grundstücke im Änderungsbereich sind weitestgehend unbebaut. Die gemischte Baufläche des Teilbereichs A umfasst lediglich Wohngebäude. Ein gleichrangiges Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen in der Gemischten Baufläche, welches dem Gebietscharakter entspricht, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben. Das städtebauliche Ziel einer tatsächlichen Durchmischung der Gemischten Baufläche mit Wohnen, Dienstleistung und kleinteiligem Gewerbe ist nachvollziehbar in der Begründung darzulegen (vgl. Begründung: 3).</p> <p><u>Umweltschützende Belange</u> Die Bauleitplanung ist aus naturschutzfachlicher Sicht bedenklich. Im Norden des Teilbereiches B befindet sich eine rechtliche Waldfläche (0,35 ha). Die Waldfläche ist in der Waldfunktionenkarte Niedersachsen als Wald mit einer besonderen Schutzfunktion für das Klima dargestellt. Am südlichen Rand dieser Waldfläche ist ein Kleingewässer vorhanden. An den Plangebietsgrenzen des Teilbereiches befinden sich Wallhecken. Bedeutsame Landschaftselemente des Teilbereiches A sind neben einem Kleingewässer die Heckenstrukturen an der West- und Südgrenze. Die aufgeführten Elemente erfüllen in Verbindung mit den im weiteren Umfeld des Plangebietes vorhandenen die</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>

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.

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

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.

bauleitplanerisch zur Verfügung stehen. Bei Überplanung der Waldfläche wird Waldersatz erforderlich (§ 8 Abs. 4 NWaldLG). Die im Landeswaldgesetz zur Umwandlung von Wald enthaltenen rechtlichen Anforderungen sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren vollumfänglich anzuwenden. Hierbei gelten die in Niedersachsen anzuwendenden Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 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.

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

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 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

einem Funktionsverlust aufgrund der heranrückenden Bebauung zu rechnen. Die zukünftigen Grundstückseigentümer werden zudem auf die Wallhecken und ihre Schutzstreifen sowie die damit einhergehenden Nutzungseinschränkungen in diesem Bereich in den Grundstückskaufverträgen hingewiesen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

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.

darzulegen, ob ein zwingendes Erfordernis der Überplanung der Wallheckenstrukturen gegeben ist. Alternative Wegeführungen sowie Vermeidungsmaßnahmen wie das grabenlose Verlegen von Leitungstrassen sind zu prüfen, um auch so den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten (Vermeidungsgrundsatz). Sind Alternativen nicht gegeben, so ist dies hinreichend zu begründen.

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

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.

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 artenschutzrechtlicher 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 Kleinge-

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen 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.

wässer, Grünland und Gehölzstreifen“ umfassen (vgl. Faunistisches Gutachten: 35).

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

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.

vermeiden. Sollte eine Überplanung dieser Arten nicht vermieden werden können, so sind diese geschützten Arten umzusetzen. Im Falle einer technisch nicht lösbaren Umsetzung sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

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

Wasserwirtschaft

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

Immissionsschutz

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

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

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

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

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

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

<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 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>Die Stellungnahme der Hase- Wasseracht wird zur Kenntnis genommen.</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 Erdöllei-</p>	

tung ist die ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Vahrenwalder Str.238, 30179 Hannover.

Für diese Erdölleitung gelten Schutzstreifen, die nicht bebaut werden dürfen. Ich bitte Sie, den vorgenannten Betreiber der Erdölleitung, soweit noch nicht erfolgt, an Ihrem Verfahren zu beteiligen, der Ihnen einen Übersichtsplan mit den eingezeichneten Schutzstreifen übersenden wird.

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

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.

erfolgen.

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

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

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

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

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

Stellungnahme:	Prüfung:
<p>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).</p> <p>Dieses Waldstück müsste, im Falle einer Überbauung, mindestens im Verhältnis 1:1 und möglichst in der unmittelbaren Nähe</p>	<p>Die angesprochene Waldfläche wird nicht in die vorliegende Planung bzw. die parallel zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt</p>

<p>zum betroffenen Naturraum ausgeglichen werden.</p> <p>Sollte die Waldfläche mit Rückhaltebecken erhalten bleiben, ist aus Sicherheitsgründen zu den baulichen Anlagen im Planungsbereich ein Mindestabstand von 30 m (eine durchschnittliche Baumlänge) zum Wald einzuhalten.</p> <p>Aus planerischen und/oder bautechnischen Gründen ist dies nicht immer möglich. In diesem Fall sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadenersatzansprüchen 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>ten Bauleitplanung übernommen. Das anzusetzende Kompensationsverhältnis wird im Rahmen eines forst-fachkundlichen Gutachtens bestimmt. Geeignete Kompensationsflächen werden zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingestellt.</p> <p>Die gesamte Waldfläche wird überplant daher ist eine solche Regelung hier obsolet.</p>
---	---

<p>Nr. 5, LGLN-Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstr. 19, 30519 Hannover mit Schreiben vom 11.08.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden 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.</p>	<p><u>Prüfung:</u></p>

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.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:

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

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.



**Nr. 6, Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück
mit Schreiben vom 18.08.2022**

<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>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 Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen beteiligt.</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:</p> <p>Einwände gegen die Lage der Erschließung</p> <p>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. 	<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</p>

2. Ein Teil des Baches müsste verrohrt/verlegt/verfüllt werden. Ob bzw. inwieweit dieses Vorgehen mit dem WHG / NWG vereinbar sein soll, bitte ich mir darzulegen, insbesondere auch in Form der Stellungnahme/ wasserrechtlicher Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta. Ich verweise diesbezüglich rein vorsorglich auf mein Auskunftsrecht nach Umweltinformationsgesetz (UIG).

3. Die zusätzliche Lärm- und Fahrzeugbelastung, erst durch Baufahrzeuge (für die Erschließung und die anschließende Bebauung) und dann dauerhaft durch die Anzahl an Wohneinheiten/Bewohnern mit PKW. Aufgrund der aktuellen Lage im Bausektor (Baupreisentwicklung, Kostensteigerungen, Schwierigkeiten bei der 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

einer Wallheckenkompensation ausgeglichen.

Die Erschließung der Teilfläche B über die Straße „Bei Suings Hof“ ist so geplant, dass eine Verrohrung des Gewässers III. Ordnung nicht notwendig ist. Im Rahmen der Ausführungsplanung zum Straßenbau wird der Gewässerschutz berücksichtigt, um keine negativen Auswirkungen auf den vorhandenen Graben 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 Reihenhaushausgrundstücke geplant. Trotz der hierdurch hervorgerufenen Mehrverkehre handelt es sich bei der vorhandenen Straße sowie der geplanten Erweiterung weiterhin um eine reine Anliegerstraße, mit einer Verkehrsbelastung, die als zumutbar für die angrenzenden Anlieger einzustufen ist.

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

Ein Ausbau der Straßen Grüner Weg und Bei

intensivere Nutzung und Bauverkehr sind nicht auszuschließen. Möglich Reparaturen an den bestehenden Straßen Grüner Weg / Bei Suings Hof sind keinesfalls durch die Anwohner dieser Straßen zu tragen.

6. Für den Teilbereich A fehlt eine Angabe, an welcher bzw. an wie vielen Stellen hier Zufahrten zum Gebiet möglich sind.
7. Das RROP des Landkreises Vechta sieht langfristig Bereiche angrenzend an den Siegeweg als Entwicklungsflächen für Wohnbebauung vor. Laut Faunistischen Bericht zur Bebauungsplan Nr. 189 sind diese Flächen bereits mit untersucht und bewertet worden. Dies lässt den Rückschluss zu, dass hier bereits Konzepte über mögliche künftige Wohnbebauung seitens der Stadt entlang des Weiteren Verlaufes des Siegeweges entwickelt werden. Die Erschließung des südlichen Bereiches müsste zumindest für Teilbereiche entlang des Siegeweges verlaufen. Aus diesem 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 Buddenkämpfe 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

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

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

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

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 festge-

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

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

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

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

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

Der südliche Plan ist durch die Wegeführung eines Fahrrad-/Fußweges abgetrennt und nicht genauer bezeichnet.

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

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

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

che B.

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

Zur weiteren Einschränkung der Wohnungen wird für das WA2, in dem ausschließlich Hausgruppen, also Reihenhäuser, zulässig sind festgesetzt, dass je Reihenhauseinheit 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 Reihenhäusergrundstücke 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 Über-

soll) als in dem direkt angrenzenden Bereichen WA6 (GRZ II 0,3), WA3 (GRZ II 0,45) und WA4 (GRZ II 0,45) aus B-Plan 140.

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

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

Einwände gegen die nicht vorhandene Geschossflächenzahl (GFZ) Bereich B

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

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

schreitung um 50% zulässig, um die kleinflächigeren Reihenhausgrundstücke optimal ausnutzen zu können.

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

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

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

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	-

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

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.

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

Bauherrn einen größeren Entwicklungsspielraum zu ermöglichen. Dies berücksichtigt jedoch nicht die Eingliederung der Objekte in das umliegende Wohngebiet, das aus Einfamilienhäusern besteht.

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

Allgemeine Einwände bzw. Fragestellungen

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

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

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

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

Ein Lärmschutz in Richtung Bokerner Damm ist nicht notwendig, da vom Bokerner 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 vor-

<p>schützten Art Kammmolch auf. Hier sollte der Erhalt der Population im Vordergrund stehen und nicht die Umsiedlung, mit dem Ziel den Teich zu verfüllen. Ob bzw. inwieweit dieses Vorgehen mit dem BNatschG vereinbar sein soll, bitte ich mir darzulegen, insbesondere auch in Form der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta. Ich verweise diesbezüglich rein vorsorglich auf mein Auskunftsrecht nach Umweltinformationsgesetz.</p> <p>Ich bitte um Eingangsbestätigung meiner Einwendungen sowie um aktive Beteiligung meinerseits an der Bauleitplanung in Form der Aufstellung, Änderung und Abwägung meiner Einwände bezüglich der Bebauungspläne 140 und 189.</p>	<p>liegenden Bebauungsplanes (vgl. dazu Faunistisches Gutachten: Baugebiet „Hagen“ Stadt Vechta).</p>
---	---

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

<p>Nr. 1 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Dorfstraße 19, 30519 Hannover, mit Schreiben vom 20.04.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden 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 (Luft-</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

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

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

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

Für die Planflächen liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe 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

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

Das Ergebnis der Luftbildauswertung wird zur

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.

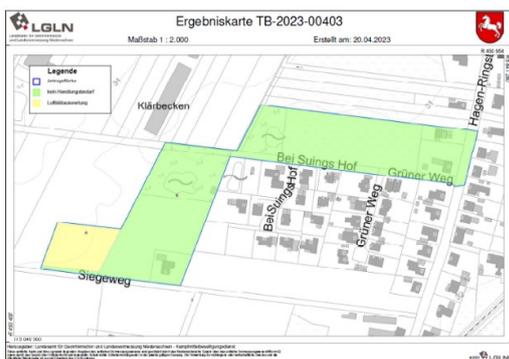
Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

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 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.

Kenntnis genommen.



**Nr. 2 EWE Netz GmbH, Cloppenburg 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.

Prüfung:

Die EWE Netz wird rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt.

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

<p>Nr. 3 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Getrudestraße 22, 26121 Oldenburg Mit Schreiben vom 24.04.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Meine Prüfung hat ergeben, dass Wald im Sinne des § 2 NWaldLG betroffen ist.</p>	<p>Der Waldersatz wird hergestellt.</p>

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

Nachbergbau

Nachbergbau Themengebiet Tiefbohrungen

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

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

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

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

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 Bau-

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

Beschluss:

„Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird die 103. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet bei Suings Hof“ mit der Begründung und dem Umweltbericht beschlossen.“

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	20
	Nein-Stimmen:	7
	Enthaltungen:	2

TOP 23

Ausbau der Erschließungsstraßen im Bereich des B-Planes Nr. 189 „Wohngebiet Bei Suings Hof“ - Privaterschließung- Festlegung der Ausbauart

Der Rat der Stadt Vechta fasst folgenden Beschluss:

„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	6,50 m“
<hr/>	

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	31
	Nein-Stimmen:	1
	Enthaltungen:	

TOP 24

Ausbau der Erschließungsstraßen im Bereich des B-Planes Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“ Festlegung der Ausbauart

Auf Nachfrage der Fraktion Wir für Vechta informiert Fachbereichsleiterin Scharf, dass es bei der aktuellen Beschlussfassung ausschließlich um die Ausbauart gehe. Die rechtliche Prüfung möglicher Verkehrsregelungen erfolge zu einem späteren Zeitpunkt.

Der Rat der Stadt Vechta fasst folgenden Beschluss:

„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	8,50 m
<hr/>	

Innere Erschließungsstraße, 6,50 m

Fahrbahn in Betonsteinpflaster einschl. Rinnen	6,50 m
Entwässerung: Betonrohrleitung mit Abläufen	
Beleuchtung: systemgerechte Leuchten	
<hr/>	
Regelprofilbreite	6,50 m“
<hr/>	

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	26
	Nein-Stimmen:	3

TOP 25

Vorstellung vorläufiges Straßen- und Kanal-Bauprogramm 2024

Insgesamt wurde der Beschluss eines Straßen-/Kanalbauprogramms begrüßt.

Die Fraktion Wir für Vechta stimmt der Beschlussempfehlung nur vorbehaltlich des Ausbaus der Schweriner Straße sowie des Siegewegs (Hagen) zu.

In Bezug auf die Umsetzung des Straßen- und Kanalbauprogramms erkundigt sich die Ratsgruppe VCD/FDP, ob entsprechende personelle Ressourcen vorhanden seien. Fachbereichsleiterin Scharf teilt dazu mit, dass eine Stellenvakanz geschlossen sei. Die Leitungsstelle sei derzeit ausgeschrieben, aber auch erst zum 01.01.2024 neu zu besetzen.

Auf Nachfrage der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen informiert Bürgermeister Kater, dass die Erneuerung der Kanäle für einen Teilbereich der Diepholzer Straße nicht im zu beschließenden Straßen- und Kanalbauprogramm enthalten sei, da diese Maßnahme bereits im laufenden Jahr (2023) erfolgen solle, das Programm sich aber auf das kommende Jahr (2024) beziehe und Teile mehrjähriger Maßnahmen beinhalte.

Der Rat der Stadt Vechta fasst folgenden Beschluss:

„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.“

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Ratsvorsitzende Göhner schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und stellt die Nichtöffentlichkeit her.