

Protokoll (öffentlicher Teil)



Gremium	Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen
Sitzung am	Mittwoch, den 06.09.2023
Sitzungsort, Raum	Burgstraße 6, 49377 Vechta Ratssaal im Rathaus
Sitzungsbeginn	18:00 Uhr
Sitzungsende	21:10 Uhr

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den nachfolgenden Beschlüssen.

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Ausschussvorsitzender: gez. Büssing

Bürgermeister: gez. Kater

Protokollführerin gez. Averdam

Teilnehmerverzeichnis

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

Stimmberechtigte Mitglieder:

Büssing, Boris	
Bröker, Jana	
Dödtsmann, Josef	
Frilling, Thomas	
Frye, Jens	
Hölzen, Frank	
Lammerding, Frank, Dr.	
Moormann, Michael	
Ramnitz, Sebastian	Bis TOP 5
Schaffhausen, Sam	
Schmedes, Florian	Bis TOP 7
Schwarting, Bernhard	
Thomann, Tobias	
Wehry, Felix	
Wilking, Annette	

Von der Verwaltung:

Kater, Kristian	Bürgermeister
Scharf, Christel	Fachbereichsleiterin III
Averdam, Renate	Protokollführerin
Heyng, Jonas	Stabstelle 13

Muhle, Katharina	Fachdienst 61
Kolbeck, Johanna	Fachdienst 61
Werring, Jürgen	Fachdienstleiter 66
Wichmann, Christoph	Fachdienstleiter 50

sonstige Anwesende

Frau Abel	NWP
Frau Geelhaar	D & M
Herr Heinzel	Presse
Herr Heinen	Stabstelle13
Herr Chowanitz	Presse

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung,
Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit,
Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge
2. Mitteilungen des Bürgermeisters
3. 109. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Vechta „Radweg Vechta – Lohne“; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
61/033/2023
4. Bebauungsplan Nr. 197 „Radweg Vechta – Lohne“;
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
61/034/2023
5. Bebauungsplan Nr. 189 Teil B 'Wohngebiet bei Suings Hof' mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
61/039/2023
6. 100. Änderung des Flächennutzungsplanes „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)“,
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss
61/040/2023
7. Außenbereichssatzung „Wittenborg“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB;
Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
61/035/2023
8. Städtebauförderung Quartier Antoniusstraße – Sozialer Zusammenhalt
Beschluss über die Festlegung des Gebietes nach § 171 e BauGB „Maßnahmen der Sozialen Stadt“
61/037/2023
9. Beschluss der vorbereitenden Untersuchung (VU) und des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für das Gebiet „Neuer Markt/Innenstadt“ (Programm Lebendige Zentren) unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bürgerinformationsveranstaltung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Beschluss über die Bereitstellung des erforderlichen Eigenanteils

61/036/2023

10. Antrag der CDU-Fraktion vom 24.02.2023 gemäß §10 der Geschäftsordnung auf Erstellung einer Satzung zur Bezuschussung bei den grundsätzlichen Erschließungskosten;
Hier: Vorschlag der Verwaltung auf Erhöhung der Förderbeträge im Rahmen der bereits bestehenden Richtlinie über die Förderung des Wohnungsbaus
50/001/2023
11. Antrag der CDU-Fraktion vom 06.04.2023 gemäß §10 der Geschäftsordnung auf Erstellung eines Konzeptes für eine sog. Kleingartenanlage auf dem Gebiet der Stadt Vechta bzw. auf dem Gebiet der Altgemeinde Langförden
12. Einwohnerfragestunde

Öffentlicher Teil

TOP 1

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

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

Mit Einladung vom 25.08.2023 ist ordnungsgemäß geladen worden. Herr Büssing stellt alsdann die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Der Ausschussvorsitzende Büssing erfragt, ob es Änderungen zur Tagesordnung gibt. Herr Schwarting erfragt, warum der TOP 15 aus der letzten abgebrochenen Sitzung des UPB „Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vom 22.02.2023 „Lebenswerte Städte und Gemeinden durch angepasste Geschwindigkeit“ und der gemeinsame Antrag der Ratsgruppe VCD/FDP, der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen und der Fraktion Wir für Vechta vom 10.06.2023 „Erstellung einer erneuten Wohnungsmarktanalyse“ nicht auf der Tagesordnung ist. Bürgermeister Kater erklärt, dass diese Punkte in der nächsten Sitzung behandelt werden. Alsdann stellt der Vorsitzende die ordnungsgemäße Tagesordnung fest.

Bürgermeister Kater bittet die Ausschussmitglieder nach der Sitzung noch kurz zu bleiben bezüglich einer Mitteilung.

TOP 2

Mitteilungen des Bürgermeisters

Bürgermeister Kater erteilt das Wort an Fachdienstleiter Werring. Herr Werring erläutert, dass die jährlich stattfindende Unfallkommission am 18.04.2023 stattfand. In diesem Gremium werden Unfallhäufigkeitsstellen dargestellt, diskutiert und gemeinsam Lösungen erarbeitet. Teilnehmer dieses Gremiums sind:

- die Polizei Vechta,
- die Verkehrsbehörde und Bauamt Stadt Vechta,
- die Verkehrsbehörde und Bauamt des Landkreises Vechta,
- die Straßenmeisterei Vechta und
- ein Vertreter von der Straßenbaubehörde aus Osnabrück.

An der Kreuzung Kolpingstraße/ An der Christoph-Bernhard-Bastei/ Am Klapphaken und an der Kreuzung Marschstraße Abschnitt Franz-Vorwerk-Straße bis Kolpingstraße besteht seit einigen Jahren eine Unfallhäufungsstelle. Herr Werring berichtet über diese Situationen und präsentiert die Lösungen, die

von allen Beteiligten der Unfallkommission gemeinsam beschlossen wurden.

Im Anschluss wird seitens der Ausschussmitglieder über Vorgehensweise und die Lösungen diskutiert. Fachbereichsleiterin Scharf verweist darauf, dass die Lösungsvorschläge beobachtet werden und falls Anpassungen erforderlich werden, es sicherlich noch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann. Bürgermeister Kater verweist darauf, dass der Ausschuss keine Straßenbeschilderung beschließen kann.

Es wird diskutiert, dass die Rettungsdienste zu den Lösungen befragt werden sollen und Fachdienstleiter Werring sagt zu, dass sowohl die Rettungsdienste als auch die Anwohner beteiligt werden.

Ein Ausschussmitglied beantragt, diesen Tagesordnungspunkt im nächsten Ausschuss als Tagesordnungspunkt zu behandeln. Bürgermeister Kater erklärt, dass es sich hier um Mitteilungen des Bürgermeisters handelt und somit kein Antrag möglich ist.

In Angelegenheit des Verwaltungsausschusses

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

TOP 3

109. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Vechta „Radweg Vechta – Lohne“; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Fachbereichsleiterin Scharf stellt kurz das Projekt bezüglich eines gemeinsamen Radweges Vechta – Lohne vor. Es handelt sich hier um eine gemeinsame Planung der beiden Städte Vechta und Lohne. Es ist noch eine Grundstücksangelegenheit auf Seiten der Stadt Vechta zu klären, aber wenn der Aufstellungsbeschluss nun erfolgt, kann bereits mit Artenschutzgutachten u. ä. begonnen werden.

Fachdienstleiter Werring präsentiert die Planung. Er zeigt die Streckenführung und erläutert, dass beide Städte grundsätzlich für die Route plädieren. Es wurde inzwischen ein Förderantrag beim Land Niedersachsen gestellt und es erfolgte bereits die Aufnahme in das Förderprogramm. Es ist ein Beitrag zum Klimaschutz damit immer mehr Pendler mit dem Rad fahren und zwar abseits der viel befahren Kreisstraße zwischen Lohne und Vechta.

Seitens der Ausschussmitglieder besteht eine grundsätzliche Zustimmung zu dem Radweg. Es wird auf die Kompensation verwiesen und es besteht der Wunsch, dass die gesamte Routenführung incl. der Strecke auf dem Gebiet der Stadt Lohne gezeigt wird. Es wird die gesamte Route dem Protokoll beigefügt. Weiterhin erfolgt der Hinweis, dass die Geschwindigkeit für Autofahrer derzeit geregelt werden muss.

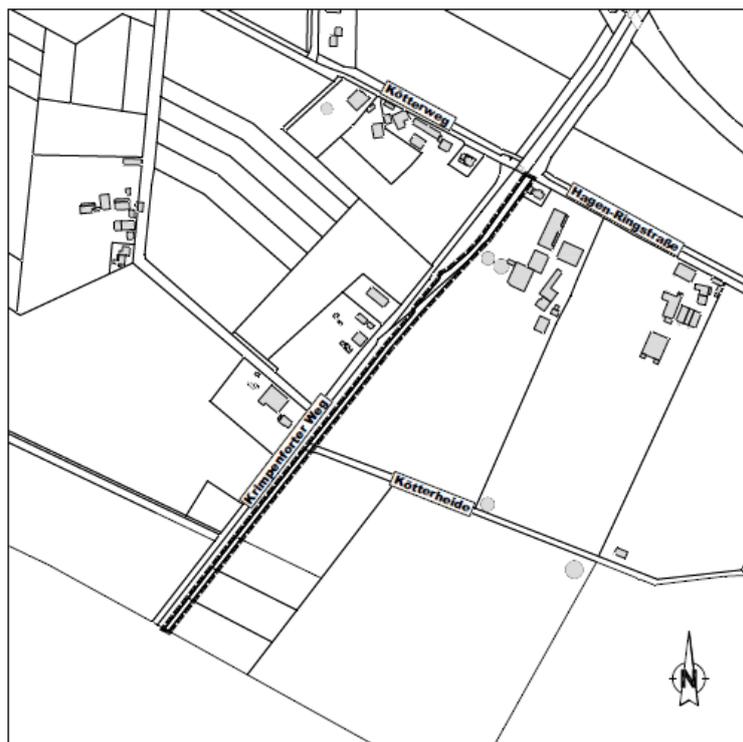
Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss folgende Be-

schlussfassung vor:

„Zur planungsrechtlichen Absicherung einer durchgängigen, kreuzungsfreien Radwegeverbindung zwischen Vechta und Lohne wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes „Radweg Vechta – Lohne“ beschlossen.“

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte gekennzeichnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.“



Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 4

Bebauungsplan Nr. 197 „Radweg Vechta – Lohne“;
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

-siehe Diskussion zu TOP 3-

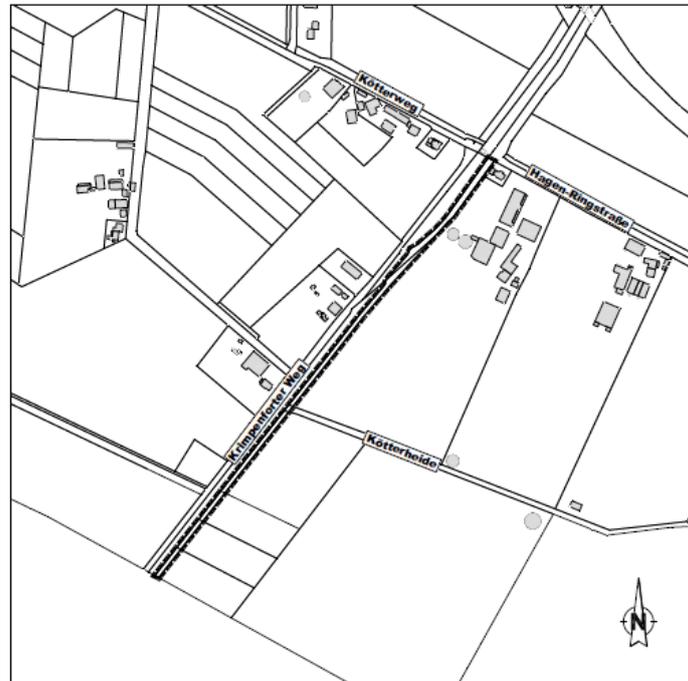
Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss folgende Beschlussfassung vor:

„Zur planungsrechtlichen Absicherung einer durchgängigen, kreuzungsfreien Radwegeverbindung

zwischen Vechta und Lohne wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 „Radweg Vechta – Lohne“ beschlossen.“

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte gekennzeichnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.“



Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 5

Bebauungsplan Nr. 189 Teil B 'Wohngebiet bei Suings Hof' mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

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

Fachbereichsleiterin Scharf erläutert, dass hier zunächst der Teil B dieser Bauleitplanung vorgelegt wird. Bezüglich des Teil A gibt es noch Gespräche mit dem Eigentümer, die noch nicht abgeschlossen sind.

Im Anschluss stellt Frau Geelhaar vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach das Vorhaben vor und erläutert die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und die jeweiligen Abwägungsvorschläge.

Es erfolgt eine Diskussion über den Lebensraum der Vögel, über die Wallanlagen und die Wallheckenschutzstreifen, über den Wald, der nicht in der Waldkarte eingetragen ist und die Kompensation evtl. aus dem Flächenpool der Flächenagentur. Weiterhin wird hinterfragt, warum das Flächennutzungsplanverfahren und das Bebauungsplanverfahren getrennt wird. Frau Scharf erläutert, dass dadurch Bürokratie eingespart wird, da durch die nun getrennt laufenden Bauleitplanverfahren das Genehmigungsverfahren des Flächennutzungsplanes bereits beantragt werden kann. Auf Nachfrage bezüglich der Regenrückhaltung erklärt Frau Scharf, dass diesbezüglich eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt wurde, weil die Regenrückhaltung außerhalb des Geltungsbereichs erfolgt.

In diesem Zusammenhang wird über die rechtlichen Folgen der vorab erfolgten Waldabholzung gesprochen.

Hinweis: Laut Rücksprache mit dem Landkreis Vechta im Nachgang zur Sitzung waren die zuständigen Kollegen vor Ort. Die Stubben der Bäume sind noch vorhanden. Sollte das Bebauungsplanverfahren erfolgreich abgeschlossen werden, so wird der Waldumwandlung stattgegeben. Sollte es nicht abgeschlossen werden, muss der Eigentümer den Wald an der gleichen Stelle wieder aufforsten. Die Bäume seien vom Borkenkäfer befallen.

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

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

Nr. 1, Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 31.08.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Zum Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung.</p> <p><u>Städtebau</u> Die Grundstücke im Geltungsbereich sind weitestgehend unbebaut. Das Mischgebiet des Teilbereichs A umfasst lediglich Wohngebäude. Ein gleichrangiges Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen, welches dem Gebietscharakter entspricht, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben. Das städtebauliche Ziel einer tatsächlichen Durchmischung des Mischgebiets 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 Teilbereichs B befindet sich eine rechtli-</p>	<p>Der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren dahingehend geändert, dass der westliche Bereich der Teilfläche A zukünftig als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird. Der östliche Teil des Geltungsbereiches, der im straßenseitigen Bereich bereits im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzt wird, wird geringfügig in Richtung Westen erweitert. 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>

che Waldfläche (0,35 ha). Die Waldfläche ist in der Waldfunktionenkarte Niedersachsen als Wald mit einer besonderen Schutzfunktion für das Klima dargestellt. Am südlichen Rand dieser Waldfläche ist ein Kleingewässer vorhanden. An den Plangebietsgrenzen des Teilbereiches befinden sich Wallhecken. Bedeutsame Landschaftselemente des Teilbereiches A sind neben einem Kleingewässer die Heckenstrukturen an der West- und Südgrenze. Die aufgeführten Elemente erfüllen in Verbindung mit den im weiteren Umfeld des Plangebietes vorhandenen die Landschaft strukturreich gliedernden Elemente wie Baumreihen, Wall- u. Feldhecken sowie weiteren eingestreuten Kleingewässern landschaftsökologisch wichtige Funktionen wie Lebensraumfunktion für verschiedene Arten, Verbindungselemente und Trittsteine im Biotopverbund, Gliederung der Landschaft und Klimafunktion.

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 qm 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

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.

erhalten bleiben (siehe Umwelt-bericht: 29). Es bleibt unklar, um welchen Bestand es sich hier handeln soll. Der Waldbestand im westlichen Teilbereich B wird vollständig überplant.

Oberstes Ziel des NWaldLG ist es, den Wald zu erhalten. Bevor Waldflächen überplant werden können, muss der Nachweis darüber erbracht werden, dass eine zwingende Notwendigkeit besteht, diese Waldflächen in Anspruch zu nehmen und dass keine anderen, nicht geschützten Bereiche bauleitplanerisch zur Verfügung stehen.

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

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

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

Die im Geltungsbereich befindlichen Wallhecken wurden im Rahmen der Bestandserhebung der Biotoptypen erfasst und in der vorliegenden Planung nahezu vollständig als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts dauerhaft gesichert. Überplante Abschnitte werden im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert. Zudem erfolgt 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 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 Wallhe-

ist im Umweltbericht in der Eingriffsbilanzierung und -bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

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

Zur langfristigen Sicherung und zum Schutz

ckenschutzstreifen werden mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Die Baugrenze wird darüber hinaus in einem Abstand von mindestens 3 bis 5 m festgesetzt, sodass Beeinträchtigungen durch die heranrückende Bebauung vermieden werden. Es ist folglich nicht mit einer Beeinträchtigung und einem Funktionsverlust aufgrund der heranrückenden Bebauung zu rechnen. Im Rahmen der Bauausführung sowie der späteren Nutzung der Grundstücke wird gewährleistet, dass die sich durch den Schutzstreifen ergebenden Nutzungseinschränkungen eingehalten werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

Im Rahmen der Bauausführung sowie der späteren Nutzung der Grundstücke wird gewährleistet, dass die sich durch den Schutzstreifen ergebenden Nutzungseinschränkungen eingehalten werden.

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

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass

sind den Wallhecken vorgelagerte Schutz-
zonen von mind. 10 m als Maßnahmenflä-
chen vorzusehen.

Diese Wallheckenschutzstreifen sind als
begleitender Krautsaum zu entwickeln.
Hierzu ist die Textliche Festsetzung Nr. 8
entsprechend zu ergänzen. Innerhalb die-
ser Flächen sind Bodenauftrag und -
abgrabungen, Boden- und Materialablage-
rungen sowie Flächenversiegelungen jegli-
cher Art unzulässig.

Zum Schutz dieser Wallheckenschutzstrei-
fen vor Beeinträchtigungen sind die Bau-
grenzen in einem Abstand von 5 m festzu-
setzen.

Es sollte festgesetzt werden, dass auf den
nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Garagen und Nebenanlagen in Form von
Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO und
jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder
Abgrabung unzulässig sind.

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

Für die zu überplanenden Wallheckenab-
schnitte (ca. 180 qm) ist ein Antrag auf
Befreiung zu stellen. Als Ausgleich für den
Wallheckenverlust ist eine Wallheckenneu-
anlage im Flächenverhältnis 1:2 ist nachzu-

den Wallhecken, die als Schutzobjekte im
Sinne des Naturschutzrechts festgesetzt wer-
den, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur
und Landschaft vorgelagert werden, die als
Wallheckenschutzstreifen zu entwickeln sind.
Diese verfügen über eine Breite von 5 m.
Ergänzend wird aufgenommen, dass die Bau-
grenze in Abständen von mindestens 3 m,
aber überwiegend 5 m zu den Wallhecken-
schutzstreifen festgesetzt wird. Der daraus
resultierende Abstand von mindestens 8 m
wird als ausreichend erachtet, um dem
Schutz der Wallhecken Rechnung zu tragen.

Der Anregung wird gefolgt und die textliche
Festsetzung um die nebenstehend genannten
Ausführungen ergänzt.

Der Anregung wird gefolgt. Die Baugrenzen
werden in einem Abstand von mindestens 3
m, überwiegend jedoch 5 m zum Wallhecken-
schutzstreifen festgesetzt.

Dem Hinweis wird gefolgt und nebenstehende
Formulierung in der Festsetzung übernom-
men.

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

Ein entsprechender Antrag auf Befreiung wird
durch die Stadt Vechta gestellt. In diesem
Rahmen wird auf die vorliegende Bauleitpla-
nung verwiesen, in die bis zur öffentlichen
Auslegung geeigneter Wallheckenersatz ein-

weisen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf den Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz an die UNBs vom 14.02.2012.

Des Weiteren hat der Planbereich aus artenschutzrechtlicher Sicht eine hohe Bedeutung. Das faunistische Gutachten zum Baugebiet „Hagen“ Brutvögel, Fledermäuse & Amphibien bescheinigt dem Teilbereich B in Bezug auf die Brutvögel eine mittlere Bedeutung (vgl. NWP 16.02.2022). Es konnten mit dem Gartenrotschwanz und dem Grauschnäpper zwei Rote-Liste-Arten nachgewiesen werden. Hinzu kommt der Brutverdacht eines Grünspechtes.

In Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse konnten insgesamt sechs Fledermausarten gutachterlich nachgewiesen werden. Die Zwergfledermaus war hierbei die mit Abstand häufigste Art mit den meisten Kontakten. Im gesamten Bereich sind Zwergfledermausquartiere nachgewiesen worden, der Teilbereich B wird zudem als Jagdhabitat für nahrungssuchende Fledermäuse genutzt. Dem Teilbereich B wird insgesamt gutachterlich eine mittlere bis hohe Bedeutung als Fledermauslebensraum attestiert. Für den nördlichen Teilbereich A liegt eine hohe Bedeutung für Fledermäuse für das nahe Umfeld des Wohnhauses vor.

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

Mit der Überbauung der Teilflächen A und B kann demnach eine Auslösung 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

gestellt wird.

Die nebenstehenden Ausführungen werden 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 Bauzeitenregelung und einer vorherigen Überprüfung auf Vogelniststätten und Fledermausvorkommen vor Gehölzbeseitigungen und Gebäudeabriss durch eine fach-

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 artenschutz-rechtlich 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 Habitate wie Kleingewässer, Grünland und Gehölzstreifen“ umfassen (vgl. Faunistisches Gutachten: S. 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

kundige 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.

Die nebenstehenden Ausführungen geben die Inhalte des faunistischen Fachbeitrags korrekt wieder.

Die nebenstehenden Ausführungen geben die Inhalte des faunistischen Fachbeitrags korrekt wieder.

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

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

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

Die zur vollständigen Kompensation erforder-

Der Anregung wird gefolgt. Als Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen, dass die im Geltungsbereich vorkommenden Exemplare der Sumpfschwertlilie (*Iris pseudacorus*) von einer fachkundigen Person an geeignete Standorte umgesetzt werden. In der Strauch-Baumhecke (HFM) an der südlichen Grenze der Fläche A konnten Stechpalmen (*Ilex aquifolium*) festgestellt werden. Autochthone Exemplare dieser Art sind nach § 7 Abs. 2 BNatSchG besonders geschützt. Treten die Individuen der Art im Zusammenhand mit alten Baumbeständen auf ist es wahrscheinlich, dass es sich tatsächlich um autochthone Exemplare handelt. Da die Strauch-Baumhecke ansonsten mit kleineren Birken (*Betula pendula*), mit ca. 10 cm Stammdurchmesser und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) bewachsen ist, handelt es sich höchst wahrscheinlich nicht um ein autochthones Vorkommen der Stechpalme. Vielmehr kann von einer Anpflanzung ausgegangen werden.

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

Der Anregung wird gefolgt. Die erforderlichen

derliche externe Ausgleichsfläche sowie die Waldersatzfläche 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 parzellen- scharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vor-gesehenen 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 konkret aufzuzeigen ist. Für die festgesetzten Flächen für die Regenrückhaltung sind die dafür erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse einzuholen. Hierbei ist die bisherige Nutzung – Teiche – zu berücksichtigen. Für den bestehenden Teich gab es eine Genehmigung zum Entschlammern und Vertiefen aus dem Jahr 2019. Insbesondere für die Rückhaltung in dem Teilbereich A, in dem auch Gewerbe zulässig ist, ist dies bei der Rückhaltung zu berücksichtigen, sodass eine Vermischung und Ableitung von Grundwasser ausgeschlossen werden kann. Für die gedrosselte Einleitung in das Gewässer III. Ordnung Nr. 16/52 ist die hydraulische Machbarkeit nachzuweisen. Die Einleitung kann nur in Abstimmung mit der Hase-Wasseracht erlaubt werden.

Die Planstraße zum Teilbereich B hat keinen ausreichenden Abstand zum Gewässer III. Ordnung Nr. 16/52, hier ist eine technisch sinnvolle und ökologische Lösung zu finden. Sollten Teilbereiche des Gewässers verrohrt oder verlegt werden müssen, so ist hierfür ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren vor Baubeginn durchzuführen und abzuschließen. Für die Verfüllung von Teichen – auch bei Teilbereichen – ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen (für den Teich im Teilbereich B liegt bereits seit 2020 ein Antrag vor, allerdings sind da die erforderlichen Unterlagen nicht vorgelegt worden).

Immissionsschutz

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.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Bebauungsplan Nr. 189 festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB beinhaltet neben der Fahrbahn auch die Nebenanlagen. Im Zuge der verbindlichen Ausbauplanung wird gewährleistet, dass die Fahrbahn einen ausreichenden Abstand zum Gewässer III. Ordnung Nr. 16/52 einhält.

Die im Nahbereich des Plangebietes vorhan-

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

Hinweis:

Ich weise darauf hin, dass Wendeanlagen im Teilbereich B mit einem Durchmesser kleiner 18 m aus arbeitschutzrechtlichen Gründen mit 3-achsigen Müll-sammelfahrzeugen nicht befahren werden dürfen. Im Planentwurf endet die Planstraße ohne Wendemöglichkeit. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollten Käufer entsprechender Grundstücke bereits vor Vertragsabschluss darauf hingewiesen werden, dass die Abfallgefäße, sowie die Wertstoffsäcke nicht direkt vor dem Grundstück abgeholt werden. Es ist ein Sammelplatz auszuweisen, der von einem Müllsammelfahrzeug angefahren werden kann.

Planentwurf

Im Teilbereich A des Plangebietes soll entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine Anpflanzfläche und im westlichen Plangebiet eine Maßnahmenfläche festgesetzt worden sein (vgl. Umweltbericht: 1). Diese Festsetzungen fehlen jedoch im Planentwurf und in der Bilanzierung.

Bei einem Luftbildabgleich sowie einem Abgleich mit dem Digitalen Höhenmodell (DGM) wird deutlich, dass die in die Eingriffsbilanzierung bei der Bewertung des Ist-Zustandes des Plangebietes B eingestellten Flächenansatz für die in diesem Plangebiet vorhandenen Waldfläche nicht korrekt ist. In die Bilanzierung des Bestandes wird die Waldfläche mit einer Gesamtgröße von 2.900 qm eingestellt. Ein Abgleich mit dem Luftbild zeigt, dass die gesamte Waldfläche eine Größe von ca. 3.500 qm besitzt. Die Flächenansätze sind zu korrigieren.

dene 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.

Im Zuge der weiteren Planungen wird die Wendeanlage am Ende der Planstraße mit einem Durchmesser von 20,00m festgesetzt.

Die angesprochenen Festsetzungen aus dem Umweltbericht entsprechen einem früheren Stand, der aber nach Abstimmung mit allen beteiligten Akteuren geändert wurde. Der Umweltbericht wird dahingehend überarbeitet.

Gemäß der amtlichen Plangrundlage hat die gesamte Fläche eine Größe von 3.950 qm (Lichtung und Gewässer miteingeschlossen). Die bilanzierte Waldfläche gibt die tatsächliche Größe des Biototyps wieder. Eine abschließende Festlegung der Flächengröße erfolgt anhand des Waldgutachtens, dass derzeit noch erstellt wird.

Nr. 2, Hase-Wasseracht, Bahnhofstr. 2, 49632 Essen-Oldenburg mit Schreiben vom 02.08.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Entlang des geplanten Gebiets verläuft das	

<p>Verbandsgewässer III. Ordnung 16/52. Aus Sicht der Hase-Wasseracht bestehen keine Bedenken zur geplanten Maßnahme sofern Folgendes 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 textliche Festsetzung zum Gewässerräumstreifen wird um die nebenstehenden „Zaunanlagen“ ergänzt.</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>
--	--

Nr. 3, LBEG-Landesamt f. Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 19.08.2022	
<p>Stellungnahme:</p> <p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Bergbau: West</p> <p>Durch das Plangebiet verläuft eine Erdölleitung. Diese ist bereits in der Planzeichnung aufgeführt. Betreiber dieser Erdölleitung ist die ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Vahrenwalder Str.238, 30179 Hannover.</p> <p>Für diese Erdölleitung gelten Schutzstreifen, die nicht bebaut werden dürfen. Ich bitte Sie, den vorgenannten Betreiber der Erdölleitung, soweit noch nicht erfolgt, an Ihrem Verfahren zu betei-</p>	<p>Prüfung:</p>

gen, 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/DN 168,0x7, 3 mm	MEEG Mobil Erdgas- Erdöl GmbH	Energetische oder nicht-energetische Leitung	(nicht angedeutet)

Hinweise:

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

Ob im Vorhabengebiet 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

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.

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, ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 238, 30179 Hannover

mit Schreiben vom 04.07.2023

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.</p> <p>Von dem hier angezeigten Vorhaben sind Betriebsanlagen der o.g. Gesellschaften betroffen. Details hierzu können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen.</p> <p>Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf der u. g. BEB/MEEG-Anlage(n) sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten</p>	<p>Die Stellungnahme der ExxonMobil Production Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

der EMPG bestätigt werden.

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

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

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

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

ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Betrieb Lastrup
Auf dem Sande 9
49688 Lastrup

Tel: 0 44 72 / 8 91-0

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

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

Wir bitten Sie, uns bei den weiteren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen für

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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.

Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bau- und Erschließungsarbeiten berücksichtigt.

Die ExxonMobil wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beteiligt.

Rückfragen gerne zur Verfügung.
 Unsere heutige Stellungnahme bezieht sich auf den derzeitigen Planungsstand. Laufende Baumaßnahmen sowie zukünftige Planungen sind in dieser Stellungnahme nicht enthalten.
 Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Antwort auf diese Email. Sollten Sie Ihre Anfrage über BIL - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche - gestellt haben, ist dies nicht notwendig.

Betroffene Betriebseinrichtungen

Leitungsabschnitt	Schutzstreifenbreite (m)	Medium
Name		
02048 000 WELP-LSTR	4	Ol
Ltg-Rest HAGE 5		Ol

Nr. 5, LGLN-Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstr. 19, 30519 Hannover mit Schreiben vom 11.08.2022

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

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 beige-fügte Kartenunterlage)

Fläche A

Empfehlung: Luftbildauswertung

Luftbilder:

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung:

Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung:

Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung:

Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung:

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche B

Luftbilder:

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung:

Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung:

Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung:

Die Fläche wurde nicht geräumt.

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

<p><i>Belastung:</i> Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p> <p><i>Hinweise:</i> 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.</p> <p>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.</p>	
---	--

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 Nutzungs-berechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich 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 Bebauungs-</p>	<p>Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen beteiligt</p>

plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.	
--	--

Nr. 7, ExxonMobilProduction Deutschland GmbH, Vahrenwalder Str. 238, 30179 Hannover mit Schreiben vom 13.07.2022

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.</p> <p>Von dem hier angezeigten Vorhaben sind Betriebsanlagen der o.g. Gesellschaften in unmittelbarer Nähe betroffen. Details hierzu können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen. Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf der u. g. BEB/MEEG-Anlage(n) sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der EMPG bestätigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass sämtliche durch die Maßnahme entstehenden Kosten für Sicherungsmaßnahmen, technische Anpassungen, Umbaumaßnahmen u.Ä. an unseren Anlagen vom Verursacher der Maßnahme zu tragen sind.</p> <p>Der gesamte Schutzstreifen unserer Leitung(en) ist gem. dem geltenden technischen Regelwerk als Bauverbotszone definiert bzw. auszuweisen, so dass zur Gewährleistung der Sicherheit der Leitung(en) und zu eventuell erforderlichen Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten eine jederzeitige Erreichbarkeit der Leitung(en), auch mit Maschineneinsatz, gewährleistet ist.</p> <p>Im Schutzstreifenbereich besteht des Weiteren auch ein Verbot leitungsgefähr-</p>	<p>Die Stellungnahme der Exxon Mobil Production Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

dender Maßnahmen. Dazu zählt u.a. auch das Anpflanzen oder aufwachsen lassen von Bäumen und Sträuchern, sowie das Setzen von tiefwurzelnenden Pflanzen.

Die geplante Maßnahme befindet sich in unmittelbarer Nähe unserer Produktionsanlage(n). Wir möchten Sie daher aus Sicherheits- und Planungsgründen bitten, sich rechtzeitig mit dem zuständigen Überwachungs-betrieb in Verbindung zu setzen, um ein mögliches Gefährdungspotenzial auszuschließen.

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

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

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

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

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

Nr. 8, Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 1- 4	
<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 ge- 	<p>Die Fläche, auf der sich das Regenrückhaltebecken befindet, wird durch die Erweiterung der Straße „Bei Suings Hof“ nur geringfügig</p>

<p>schützten Wallhecke in diesem Bereich entfernt werden.</p>	
<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).</p>	<p>überplant, so dass Auswirkungen auf das Becken selber nicht hervorgerufen werden. Die Wallhecke, die für die Anlage der Erschließungsstraße überplant wird, wird in Form einer Wallheckenkompensation ausgeglichen. Die Erschließung der Teilfläche B über die Straße „Bei Suings Hof“ ist so geplant, dass eine Verrohrung des Gewässers III. Ordnung nicht notwendig ist. Im Rahmen der Ausführungsplanung zum Straßenbau wird der Gewässerschutz berücksichtigt, um keine negativen Auswirkungen auf den vorhandenen Graben hervorzurufen.</p>
<p>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.</p>	<p>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 der Bau eines Wohnhauses geplant, so dass durch die Erschließung dieser Fläche kaum zusätzlicher Verkehr zu erwarten ist. In der Teilfläche B sind 11 Einfamilien- und 10 Reihenhausgrundstücke 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.</p>
<p>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.</p>	
<p>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.</p>	<p>Es handelt sich um Anliegerverkehr und nicht um Durchfahrtsverkehr, da von der festgesetzten Planstraße kein Anschluss an weitere Straßen geplant ist. Aufgrund der geringfügigen 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.</p>
<p>5. Mögliche Straßenschäden durch intensivere Nutzung und Bauverkehr sind nicht auszuschließen. Möglich</p>	<p>Ein Ausbau der Straßen Grüner Weg und Bei Suings Hof sind derzeit nicht vorgesehen. Aufgrund der geringfügigen Erhöhung der Anzahl</p>

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 textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.1 geregelt, dass im Abstand von 5,0 m zu Wallhecken ein absolutes Versiegelungsverbot besteht. Zitat: „in einem Abstandsreich von 5,0 m zu den geschützten Wallhecken sind Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14

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.

Im Bebauungsplan Nr. 189 werden angrenzend an die zu erhaltenden Wallhecken entsprechende Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Diese sind als halbruderale Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art sind hierin unzulässig. In der Planzeichnung werden diese als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

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. 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

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 eine Unterscheidung zwischen WA1 für den nördlichen und WA2 für den südlichen Teil der Fläche B.

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 200qm 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 200 qm über die gesamte geplante Fläche des Bebauungsplan 189 würde die dörfliche Struktur des bestehenden Wohngebietes zunichtemachen. Daher fordere ich eine genauere Beplanung mit einer Festlegung der Bereiche zur Erstellung von Einfamilien-/ Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern und Festlegung einer Grundstücksmindest-größe und Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück analog zum Bebauungsplan 140.

Einwände gegen die Grundflächenzahl (GRZ)

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

Im B-Plan 189 dürfen bis zu 200 % mehr Grundfläche mit Wohnbebauung, Nebenanlagen und Pflasterungen versiegelt werden (GRZ II 0,6 laut Umweltbericht, 0,5 laut Begründung – hier ist nicht eindeutig, welcher Faktor gelten soll) als in den 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 Ver-

Im Bebauungsplan Nr. 189 wird für das WA1 festgesetzt, dass je 200 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist, und je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten. Die absolute Zahl der Wohneinheiten 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 Wohneinheiten wird für das WA2, in dem ausschließlich Hausgruppen, also Reihenhäuser, zulässig sind festgesetzt, dass je Reiheneinheit maximal eine Wohneinheit zulässig ist.

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

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

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

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

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

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde zur Ermittlung der notwendigen Rückhaltefläche ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, das 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 östliche Teil des Geltungsbereiches wird zukünftig als WA1 festgesetzt, so dass auch hier die GFZ auf 0,4 begrenzt wird.

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

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

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

Für die unmittelbar an den Teilbereich B angrenzenden WA gilt jedoch bereits eine festgesetzte Firsthöhe von ≤ 9,5 m, für das Wohngebiet B-Plan 95 „Grüner Weg“ 9,0 m. Hier fordere ich eine Anpassung des B-Plan 189 an die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete mit Vorgabe einer Firsthöhe von ≤ 9,5 m und einer Traufhöhe von 4,5 – 6,5 m.

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

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

Gleiches gilt für die fehlende Eingrenzung einer maximalen Gebäudelänge im B-Plan 189. Hierzu ist in der Begründung das Ziel, den Planern „einen mög-

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 Bebauungsplan wird eine ortsbildtypische verträgliche Bebauung analog zu den Gebäuden im bestehenden Baugebiet „Bei Suings Hof“ gewährleistet.

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

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

lichst 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 geschützten Art Kammmolch auf. Hier sollte der Erhalt der Population im Vordergrund stehen und nicht die Umsiedlung, mit dem Ziel den Teich zu verfüllen. Ob bzw. inwieweit dieses Vorgehen mit dem BNatschG vereinbar sein soll, bitte ich mir darzulegen, insbesondere auch in Form der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta. Ich verweise diesbezüglich rein vorsorglich auf mein Auskunftsrecht nach Umweltinformationsge-

ungsplan 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 Bokener Damm keine Verkehrslärmbelastung auf das Plangebiet einwirkt.

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

Der Gartenteich, für den ein Vorkommen des Kammmolchs nachgewiesen wurde, befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes (vgl. dazu Faunistisches Gutachten: Baugebiet „Hagen“ Stadt Vechta).

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

<p>Nr. 9, Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 5 mit Schreiben vom 18.08.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Als Anwohner der Siedlung -Bei Suings Hof- legen wir einen Einspruch gegen den Bebauungsplan 189, Punkt 6.0 ein. Die Erschließung des Plangebietes sollte über die Straßen "Bokener Damm - Westmark - Siegeweg" und nicht über die Straßen "Hagener Ringstraße - Bei Suings Hof" erfolgen.</p> <p>Rechts und links vom Siegeweg werden die zukünftigen Baugebiete doch sehr wahrscheinlich auch über "Bokener Damm - Westmark - Siegeweg" erschlossen. Hier im "Suings Hof" leben mittlerweile sehr viele Kinder, die durch die immense Anzahl an Baufahrzeugen einer großen Gefahr ausgesetzt werden. Entlang der von mir vorgeschlagenen Zufahrt hingegen, befinden sich nur begrenzt direkte Anwohner, die sich durch die Baufahrzeuge gestört bzw. in Gefahr befinden.</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Erschließung der künftigen Bauflächen erfolgt aufgrund der vorhandenen Infrastruktur weiterhin über die Hagen- Ringstraße sowie der Straßen Grüner Weg und Bei Suings Hof.</p> <p>Die Planungen am Siegeweg sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p>

<p>Nr.10, Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 6 mit Schreiben vom 23.08.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>ich bin Mitgrundstückseigentümer des Flurstückes der Flur der Gemarkung Vechta und insoweit durch die o.g. Bauleitplanung der Stadt Vechta direkt betroffen. Daher erhebe ich aus den folgenden Gründen – auch im Hinblick auf Bebauungsplan Nr. 184- Einwände gegen die Bauleitplanung in der derzeitigen Fassung: 1 Einwände gegen die angedachten Verdichtungskriterien und die Anzahl möglicher Wohneinheiten</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Eine nicht überbaubare Fläche sowie ein Geh-, Fahr -und Leitungsrecht löst keine Begrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung</p>

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

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

Durch das nachträgliche Verdichtungskonzept würde sich theoretisch die Anzahl der Wohneinheiten (WE) im Baugebiet Nr. 140 erhöhen können (pro 200qm 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 mit Stand 26.03.2015.

2 Einwände gegen die Grundflächenzahl (GRZ) Im B-Plan 189 dürfen bis zu 200% mehr Grundstücksfläche mit Wohnbebauung versiegelt werden (GRZ | 0,4) als in den direkt angrenzenden Bereichen WA 6 (GRZ | 0,2), WA 5 (GRZ | 0,3) und WA 4 (GRZ | 0,3) aus B-Plan 140.

Im B-Plan 189 dürfen bis zu 200% mehr Grundfläche mit Wohnbebauung, Nebenanlagen und Pflasterungen versiegelt

aus. Im Zuge des Weiteren Verfahrens erfolgt eine Unterscheidung zwischen WA1 für den nördlichen und WA2 für den südlichen Teil der Fläche B

Im Bebauungsplan Nr. 189 wird für das WA1 festgesetzt, dass je 200 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist, und je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten. Die absolute Zahl der Wohneinheiten 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 Wohneinheiten wird für das WA2, in dem ausschließlich Hausgruppen, also Reihenhäuser, zulässig sind festgesetzt, dass je Reihenseinheit maximal eine Wohneinheit zulässig ist.

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

Im Bebauungsplan Nr. 189 wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl im

werden (GRZ II 0,6, jedoch lt. Umweltbericht, 0,5 lt. Begründung – hier ist nicht eindeutig, welcher Faktor gelten soll) als in dem direkt angrenzenden Bereichen WA 6 (GRZ II 0,3), WA5 (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, und die Versiegelung der Flächen zu minimieren bzw. auf ein Minimum zu begrenzen.

3 Einwände gegen die nicht vorhandene Geschossflächenzahl (GFZ) Teilbereich B
Ohne die Festsetzung einer GFZ im B-Plan 189 Teilbereich B wäre eine vielfach höhere Bebauung als in den angrenzenden Gebieten möglich. Diese beträgt nämlich rechnerisch 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.

4 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. 4,5m und Firsthöhe max. 9,0m) und dem Dorfgebiet B-Plan 44 (Hagen-Ringstraße).

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

Bebauungsplan	Firsthöhe	Traufhöhe
95	9,0 m	4,5 m
140	9,5 m	4,0 – 6,5 m
189 – Bereich B / A (MI1)	$\leq 10,5$ m	-
189 – Bereich A (MI2)	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 MI2) 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

WA1 durch Anlagen gem. §19 (4) BauNVO maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden darf. Im WA2 ist weiterhin eine Überschreitung um 50% zulässig, um die kleineren Reihenhausgrundstücke optimal ausnutzen zu können

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 östliche Teil des Geltungsbereiches wird zukünftig als WA1 festgesetzt, so dass auch hier die GFZ auf 0,4 begrenzt wird.

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

te.“ Hier gibt es in der zeichnerischen Darstellung des B-Plans widersprüchliche Angaben, in der Legende ist eine Firsthöhe von $\leq 9,5$ m angegeben. 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.

Darüber hinaus wird für den Teilbereich MI2 keine Festsetzung der Firsthöhe angegeben mit der Begründung, dem Bauherrn einen größeren Entwicklungsspielraum zu ermöglichen. Dies berücksichtigt jedoch nicht die Eingliederung des Objektes in das umliegende Wohngebiet, das aus Einfamilienhäusern besteht. Im B-Plan 140 wurde mit WA5 auf die baulichen Vorgaben aus dem B-Plan 95 umfangreich eingegangen. Selbiges fordere ich als minimale Grundvoraussetzung für den B-Plan 189

6 Einwände gegen die fehlende Eingrenzung der maximalen Gebäudelänge Gleiches gilt für die fehlende Eingrenzung einer maximalen Gebäudelänge auf 50,00 m 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 jedoch 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

7 Allgemeine Einwände bzw. Fragestellungen a) Bauteppich Bei derzeitigem Planungsstand kann nicht nur viel zu

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

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

Im Bebauungsplan Nr. 189 werden angrenzend an die zu erhaltenden Wallhecken ent-

<p>dicht an die Wallhecke, sondern auch sonst überall auf dem Grundstück gebaut und somit maximal verdichtet werden. Die Grundstücke > ca.650 qm sollen für Einfamilienhäuser genutzt werden. Ein Bauteppich in angemessener Relation zur jeweiligen Grundstücksgröße (vgl. WA4 im B-Plan 140) ist somit problemlos umsetzbar.</p>	<p>sprechende Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Diese sind als halbruderale Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art sind hierin unzulässig. In der Planzeichnung 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.</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, Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 16.08.2023</p>	
<p>Zum Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung.</p> <p>Hinsichtlich der Wasserwirtschaft verweise ich auf meine Stellungnahme vom 31.08.2022.</p> <p><u>Umweltschützende Belange</u></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Planentwurf folgende Bedenken, die wie folgt zusammengefasst werden können.</p> <p>Aus artenschutzrechtlicher Sicht kommt dem Plangebiet ebenfalls eine hohe Bedeutung zu. Das faunistische Gutachten bescheinigt dem Geltungsbereich in Bezug auf die Brutvögel eine mittlere Bedeutung. Hier 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 Plangebiet sind des Weite-</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreis Vechta wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge werden unter Abstimmung mit der Hase-Wasseracht rechtzeitig im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta gestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen, die den Inhalt des Umweltberichtes wiedergeben, werden zur Kenntnis genommen.</p>

ren Zwergfledermausquartiere nachgewiesen worden. Zudem wird das Plangebiet als Jagdhabitat für nahrungssuchende Fledermäuse genutzt. Aus Sicht des Gutachters wird eine mittlere bis hohe Bedeutung als Fledermauslebensraum attestiert.

Die Erschließung soll ausgehend von der Straße „Suings Weg“ durch eine neu zu errichtende Planstraße erfolgen. Durch den Bau dieser Planstraße geht die Überplanung der rechtlichen Waldfläche und des Kleingewässers einher. Dadurch sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Landschaftsstruktur verbunden. Auswirkungen auf die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse ergeben sich mit der Überbauung und dem damit eihergehenden Verlust der Funktionen als Nahrungsfläche und Brutplatz für Vögel einerseits und als Jagdhabitat und Quartierstandort für Fledermäuse andererseits (vgl. Faunistisches Gutachten: 32). Mit der Überbauung kann 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. Nach dem Vermeidungsgrundsatz gemäß § 13 BNatSchG ist der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Es ist daher nachzuweisen, dass eine zwingende Notwendigkeit besteht diese Strukturen (Wald, Gewässer etc.) in Anspruch zu nehmen und dass keine anderen, nicht geschützten Bereiche, zur Verfügung stehen.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 stellt eine Abrundung der städtebaulichen Entwicklung Planungen im Ortsteil Hagen im südwestlichen Teil des Stadtgebietes dar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 im Jahr 1971 begann die Bebauung der westlichen Seite der Hagen- Ringstraße, um den Ortsteil Hagen in diese Richtung zu erweitern. Durch die Bebauungspläne Nr. 95 aus dem Jahr 1996 sowie Nr. 140 aus dem Jahr 2014 wurde diese Bebauung weiter entwickelt, um weitere Wohn-, Misch- und Gewerbegebietsflächen anbieten zu können. Durch den sich aktuell ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 184 wird der Ortsteil bedarfsgerecht erweitert. Der Geltungsbereich schließt an die bereits entsprechend geplante Straße „Bei Suings Hof“ an und stellt zukünftig weitere Wohnbaugrundstücke in überschaubarem Rahmen für verschiedene Wohnbedarfe zur Verfügung. Da zur Erschließung die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann, wurde diese Fläche zur Bereitstellung der entsprechenden Grundstücke von der Stadt Vechta gewählt.

In den folgenden Abschnitten werden die genannten Inhalte konkret beleuchtet. Die im Geltungsbereich vorhandene Waldfläche umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.500 qm. Der bereits gefällte Bereich stellt hierbei weiterhin rechtlich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes dar. Oberstes Ziel des NWaldLG ist es, den Wald zu erhalten. Bevor Waldflächen überplant werden können muss der Nachweis darüber erbracht werden, dass eine zwingende Notwendigkeit besteht, diese Waldflächen in Anspruch zu nehmen und dass keine anderen, nicht geschützten Bereiche bauleitplanerisch zur Verfügung stehen. Bei Überplanung der Waldfläche wird Waldersatz gemäß § 8 Abs. 4 NWaldLG erforderlich. Ein forstfachkundliches Gutachten wurde den Unterlagen beigelegt. Eine Ersatzaufforstung ist auf dem Flurstück 153/1

Entgegen den derzeitigen Entwicklungen in der Baubranche ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Vechta und insbesondere für dieses Quartier nach wie vor hoch. Die Wohnraum-Leitlinien der Stadt Vechta und das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Vechta prognostizieren bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und bei den Mehrfamilienhäusern weiteren Neubedarf.

Innerhalb des Stadtgebietes gibt es wenige Möglichkeiten entsprechende Wohngebiete zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung wird aus verschiedenen Gründen eingeschränkt, z.B. durch:

- Emissionen aus der Tierhaltung
- Erdgasförderung
- Flächen für erneuerbare Energien
- Mangelnde Flächenverfügbarkeit/ Flächenkonkurrenz mit der Landwirtschaft
- Keine Flächenpotentiale für eine Nachverdichtung im Innenbereich.

Auf der einen Seite ist immer noch die Nachfrage nach Wohnungsbau hoch (auch bei höheren Kosten) und auf der anderen Seite besteht Flächenknappheit. Im Ortsteil Hagen besteht daher die Notwendigkeit, diese verkehrlich und städtebaulich gut gelegenen Flächen zu entwickeln.

Es wird auf die obenstehenden Ausführungen verwiesen.

Mit der Ersatzaufforstung wird der erforderliche Waldersatz vollumfänglich hergestellt unter Berücksichtigung der letzteren Empfehlung zur Waldneuanlage.

der Flur 25 in der Gemarkung Vechta geplant.

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

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

Es wird empfohlen den Schutzstatus aller im Plangebiet vorhandenen Wallhecken aufzuheben und hierzu einen Befreiungsantrag zu stellen. Um eine Ein- bzw. Durchgrünung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen sollten die Wallhecken als Gehölzerhaltungsflächen ohne Schutzstatus im Plangebiet verbleiben. Ist ein Verbleib des Baum- und Gehölzbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gehölzerhaltungsfläche gesichert, so ist für die Aufhebung des Schutzstatus externe Wallheckenneuanlagen im Flächenverhältnis 1:1 ausreichend. Sollte hingegen eine Entfernung des gesamten Baum- u.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Geltungsbereich befindlichen Wallhecken wurden im Rahmen der Bestandserhebung der Biotoptypen erfasst und in der vorliegenden Planung nahezu vollständig als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts dauerhaft gesichert. Überplante Abschnitte werden im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert. Zudem erfolgt 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 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 mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Die Baugrenze wird darüber hinaus in einem Abstand von mindestens 3 bis 5 m festgesetzt, sodass Beeinträchtigungen durch die heranrückende Bebauung vermieden werden. Es ist folglich nicht mit einer Beeinträchtigung und einem Funktionsverlust aufgrund der heranrückenden Bebauung zu rechnen. Im Rahmen der Bauausführung sowie der späteren Nutzung der Grundstücke wird gewährleistet, dass die sich durch den Schutzstreifen ergebenden Nutzungseinschränkungen eingehalten werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

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 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.

Zur langfristigen Sicherung und zum Schutz sind den Wallhecken vorgelagerte Schutz-zonen als Pufferflächen mit einer Breite von 10 m als Maßnahmenflächen vorzusehen und als begleitender Krautsaum zu entwickeln. Zum Schutz dieser Wallheckenschutzstreifen vor Beeinträchtigungen sind die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m festzusetzen. Hier ist ebenfalls festzulegen, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO und jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig sind. Für die Anlage der Erschließungsstraße bzw. für mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen sind Wallheckendurchbrüche vorgesehen (ca. 12 m).

Es ist im Rahmen einer Alternativenprüfung darzulegen, ob ein zwingendes Erfordernis der Überplanung der Wallheckenstrukturen gegeben ist. Alternative Wegeführungen sowie Vermeidungsmaßnahmen wie das grabenlose Verlegen von Leitungstrassen sind zu prüfen, um auch so den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten (Vermeidungsgrundsatz). Sind Alternativen nicht gegeben, so ist dies hinreichend zu begründen. Für die zu überplanenden Wallheckenabschnitte ist ein Antrag auf Befreiung zu stellen. Als Ausgleich

Im Rahmen der Bauausführung sowie der späteren Nutzung der Grundstücke wird gewährleistet, dass die sich durch den Schutzstreifen ergebenden Nutzungseinschränkungen eingehalten werden.

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

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass den Wallhecken, die als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzt werden, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgelagert werden, die als Wallheckenschutzstreifen zu entwickeln sind. Diese verfügen über eine Breite von 5 m. Ergänzend wird aufgenommen, dass die Baugrenze in Abständen von mindestens 3 m, aber überwiegend 5 m zu den Wallheckenschutzstreifen festgesetzt wird. Der daraus resultierende Abstand von mindestens 8 m wird als ausreichend erachtet, um dem Schutz der Wallhecken Rechnung zu tragen.

Aufgrund der direkten Lage des Geltungs-bereiches des Bebauungsplanes Nr. 189 an der bereits bebauten Siedlung aus dem Bebauungsplan Nr. 140 sowie des zu einem späteren Zeitpunkt weiterverfolgten Teil A des Bebauungsplanes Nr. 189 hat sich die Stadt Vechta dazu entschieden, für diese Flächen eine einheitliche Erschließung zu wählen. Der Ausbaustandard der Straßen „Grüner Weg“ sowie „Bei Suings Hof“ wurde entsprechend realisiert. Ausschließlich die beiden Grundstücke, die westlich hinzugekommen sind, werden über den Siegeweg erschlossen. Die Stadt

für den Wallheckenverlust ist eine Wallheckenneuanlage im Flächenverhältnis 1:2 im Flächenpool „Biotopverbund Deindrup“ geplant.

In der Bewertung des Planzustandes sind die auf den Baugrundstücken je angefangene 200 qm Grundstücksfläche zu pflanzenden heimischen Laub- oder Obstbäume (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 13) mit 1,5 WE eingestellt worden. Aus naturschutzfachlicher Sicht werden diese Pflanzgebote ohne flächenmäßige Abgrenzung im Planentwurf als Bestandteile der neu anzulegenden Hausgärten angesehen. Sie stellen eine Gewährleistung dafür dar, dass eine Einstellung der Hausgärten in die Bilanzierung mit 1,0 WE möglich ist. Eine darüber hinaus gehende ökologische Aufwertung im Sinne einer zusätzlichen Kompensationsmaßnahme kann nicht anerkannt werden.

Vechta hält an ihrem Vorhaben fest, das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 189 über die Straße „Bei Suings Hof“ zu erschließen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den Pflanzgeboten der textlichen Festsetzung Nr. 15 handelt es sich um eine Regelung, die über die reine Anlage von Hausgärten, die unter Berücksichtigung des schlechtesten Falles vollständig aus standortfremden, nicht einheimischen Bepflanzungen oder artenarmen Scherrasen bestehen können, hinausgeht. Es wird sichergestellt, dass je angefangene 200qm Grundstück ein Laub- oder Obstbaum (standortgerechte und heimische Gehölzarten) zu pflanzen ist. In ihrer Summe haben die zu pflanzenden Einzelbäume den naturschutzfachlichen Nutzen der Durchgrünung, dem im Rahmen der Eingriffsregelung Rechnung getragen werden soll. Die Umsetzung dieser Anpflanzungen wird über die Grundstückskaufverträge geregelt. Ferner wurde im Umweltbericht ein Hinweis zur Durchführung der Umweltüberwachung aufgenommen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Daraus geht außerdem hervor, dass die Stadt Vechta erstmalig ein Jahr nach der Umsetzung der Planung und erneut nach drei weiteren Jahren eine Überprüfung der Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) durchführen wird. Wird die Maßnahme nicht realisiert, wird die Stadt dies über geeignete Maßnahmen sicherstellen. Es wird zudem auf die oben genannten Ausführungen verwiesen, dass Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Baugebieten aufgrund ihrer ökologischen Wirkung ein Zielwert bis 1,5 beigemessen werden kann. Bei Flächen über 1.000 qm kann dieser Wert jedoch auch überschritten werden. Bei einer angenommenen Fläche von 10 qm pro Baum (angenommener durchschnittlicher Kronenbereich) ergibt sich eine Fläche für Baumpflanzungen von 500 qm, die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 15 mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist. Demnach wird hier lediglich ein Zielwert von 1,5 angesetzt. An der bisherigen Vorgehensweise wird festgehalten. Eine Anpassung der Bilanzierung

Aufgrund des Anstehens von Plaggenesch und seiner besonderen kulturhistorischen Bedeutung ist der Acker gemäß den Bewertungsgrundsätzen des angewandten Osnabrücker Kompensationsmodell bei der Bewertung des Bestandes mit 1,2 WE in die Bilanzierung einzustellen.

Die im Planentwurf im Erweiterungsbereich des Plangebietes auf dem Flurstück 328 festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ((Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen auf 215 qm) fehlt in der Bilanzierung des Planzustandes.

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. Zudem wird das Plangebiet als Jagdhabitat für nahrungssuchende Fledermäuse genutzt. Dem Geltungsbereich wird insgesamt gutachterlich eine mittlere bis hohe Bedeutung als Fledermauslebensraum attestiert (vgl. Faunistisches Gutachten: 24). Angesichts des vorhandenen Quartierpotentials wird gutachterlich zur Sicherstellung der ökologischen Funktion die Schaffung von Ausweichmöglichkeiten in räumlichem Zusammenhang wie folgt empfohlen. Pro beseitigtem Höhlenbaum sind mind. drei Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten anzubringen. Pro beseitigtem Gebäude sind mind. fünf Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermausarten anzubringen. Diese in Abschnitt 3.1.3 „Schutzgut Tiere“ des Umweltberichtes beschriebenen Maßnahmen wurden im Hinweis zum Artenschutz im Planentwurf festgeschrieben. Die betroffenen Jagdgebietenfunktionen 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-

erfolgt aufgrund dessen nicht.

Das Plangebiet wird gemäß Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2023) ausschließlich von mittlerem Gley-Podsol eingenommen. Daher sind keine redaktionelle Ergänzung der Unterlagen bzw. Anpassung der Bilanzierung erforderlich.

Die festgesetzten Anpflanzflächen in den Randbereichen des Erweiterungsbereichs dienen der Eingrünung des Plangebietes. Daher werden diese Flächenanteile dem unversiegelten Bereich des WA zugeordnet und nicht separat aufgeführt. Eine ökologische Aufwertung, die eine höhere Wertstufe bedingen würde, erfolgt an dieser Stelle nicht.

Die Ausführungen sind korrekt wiedergegeben.

Die zur Kompensation eingestellten Flächen (vgl. Umweltbericht 5.2.2) befinden sich in den anerkannten Flächenpools "Gänsemarsch am Spredaer Bach" und "An der Arkeburg". Vorgesehen sind dort ("Gänsemarsch am Spredaer Bach") im Wesentlichen die folgenden Maßnahmen:

wässer, Grünland und Gehölzstreifen“ umfassen (vgl. Faunistisches Gutachten: 35). Es ist gut-achterlich zu klären, ob diese Maßnahmen auf den für die Kompensation eingestellten Flächen gemäß Kapitel 5.2.2 vorgesehen werden können.

Das Faunistische Gutachten bescheinigt in Bezug auf die Brutvögel eine mittlere Bedeutung. Hier konnten mit dem Gartenrotschwanz und dem Grauschnäpper zwei Rote-Liste-Arten nachgewiesen werden. Hinzu kommt der Brutverdacht eines Grünspechtes. Zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten werden für Gartenrotschwanz und Grauschnäpper im Falle ihrer Betroffenheit die Installation und dauerhafte Pflege von je drei Nistkästen pro Art im Bereich des westlichen Plangebietes vorgeschlagen. Diese in Abschnitt 3.1.3 „Schutzgut Tiere“ des Umweltberichtes beschriebenen Maßnahmen wurden im Hinweis zum Artenschutz im Planentwurf festgeschrieben.

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: 33). Es ist

- Umbau nicht standortgerechter Nadelforste und Pappelforste in heimische Laubwälder,
- Bekämpfung vorkommender Neophyten,
- Kammerung der Gruppen im Wald,
- Kammerung und Aufweitung der Gosebäke,
- Revitalisierungsmaßnahmen im Spredaer Bach.

sowie ("An der Arkeburg"):

- Entwicklung von mesophilem Grünland
- Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen
- Anlage einer Mulde mit angrenzendem Blühstreifen
- Entwicklung eines Waldsaums mit Altgrasstreifen
- Erweiterung einer Feldhecke

Die Maßnahmen entsprechen somit den genannten Anforderungen. Die Maßnahmen können in Gänze den angehängten Pflege- und Entwicklungskonzepten entnommen werden.

Die Anmerkung ist korrekt.

Die zur Kompensation eingestellten Flächen (vgl. Umweltbericht 5.2.2) befinden sich in den anerkannten Flächenpools "Gänsemarsch am Spredaer Bach" und "An der Arkeburg". Vorgesehen sind dort ("Gänsemarsch am Spredaer Bach") im Wesentlichen die folgenden Maßnahmen:

- Umbau nicht standortgerechter Nadelforste und Pappelforste in heimische

gutachterlich zu klären, ob diese Maßnahmen auf den für die Kompensation eingestellten Flächen gemäß Kapitel 5.2.2 vorgesehen werden können.

Der Geltungsbereich wurde um einen Bereich des Flurstückes 328 erweitert. Die Faunistische Kartierung sowie der Artenschutzbeitrag beziehen diesen Bereich nicht mit ein. Bezogen auf die geplante Erweiterung der Flächenkulisse auf das Flurstück 328 ist gutachterlich zu klären, ob die Erweiterungsfläche im Rahmen der durchgeführten faunistischen Kartierungen mit untersucht worden ist. Ich weise in diesem Zusammenhang vorsorglich darauf hin, dass es ggf. zu Nachforderungen ergänzender/neuer Kartierungen kommen kann.

Im Plangebiet kommt gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG eine besonders geschützte Pflanzenart vor. Die Sumpfschwertlilie (*Iris*

sche Laubwälder,

- Bekämpfung vorkommender Neophyten,
- Kammerung der Gruppen im Wald,
- Kammerung und Aufweitung der Gosebäke,
- Revitalisierungsmaßnahmen im Spredaer Bach.

sowie ("An der Arkeburg"):

- Entwicklung von mesophilem Grünland
- Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen
- Anlage einer Mulde mit angrenzendem Blühstreifen
- Entwicklung eines Waldsaums mit Altgrasstreifen
- Erweiterung einer Feldhecke

Die Maßnahmen entsprechen somit den genannten Anforderungen. Die Maßnahmen können in Gänze den angehängten Pflege- und Entwicklungskonzepten entnommen werden.

Die Ausführungen sind korrekt. Das dargestellte Untersuchungsgebiet stellt nicht den gesamten Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung dar. Dieser wurde an der westlichen Grenze, nördlich des Siegeweges um ca. 1.500 qm erweitert. Die westlich angrenzenden Ackerflächen werden, wie auch die im Plangebiet untersuchten Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die entlang der Straße begleitenden Gehölzstrukturen weisen ebenfalls sehr ähnliche Qualitäten, wie die bereits im Gutachten erfassten Gehölze, auf. Insofern kann mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Erweiterung des Artenspektrums kommen wird. Es wird davon ausgegangen, dass die im Gutachten aufgeführten Arten (Fledermäuse und Brutvögel) auch im Erweiterungsbereich vorkommen, zumal es sich um „mobile“ Arten handelt. Die im Gutachten genannten und in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gelten auch für den Erweiterungsbereich.

Die im Geltungsbereich vorkommenden Exemplare der Sumpfschwertlilie (*Iris pseudacorus*) sind von einer fachkundigen Person an

pseudacorus) befindet sich im Kleingewässer. Die besonders geschützten Arten sind in der Eingriffsregelung zu betrachten. Die zu überplanenden Bestände sind in die Bilanzierung einzustellen. Im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes nach § 13 BNatSchG ist die Überplanung der o.g. besonders geschützten Arten vorrangig zu vermeiden. Sollte eine Überplanung dieser Arten nicht vermieden werden können, sind diese geschützten Arten umzusetzen. Im Falle einer technisch nicht lösbaren Umsetzung sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Löschwasserversorgung

Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h (800 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine entsprechende Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten Ø100mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120m nicht überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.

Planentwurf

Der Hinweis zum Artenschutz ist dahingehend zu ergänzen, dass auch die Aufhängung der Fledermauskästen durch eine

geeignete Stellen umzusetzen. Durch diese geeignete Maßnahme kann ein Schaden vermieden werden. Die Bestände werden daher nicht in die Bilanzierung eingestellt.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und der Genehmigungsplanungen berücksichtigt.

Dem Hinweis wird gefolgt. Der Hinweis zum Artenschutz wird entsprechend redaktionell geändert.

<p>fachkundige Person zu erfolgen hat.</p> <p>In Bezug auf die Textliche Festsetzung Nr. 7 „Wallheckenschutzstreifen“ wird aus naturschutzfachlicher Sicht die Verwendung einer Regiosaatgutmischung empfohlen.</p> <p>Die Angaben in den Abbildungen sollten anhand des Wohnungsmarktberichts 2021 aktualisiert werden (vgl. Begründung: 6).</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
---	----------------------------------

<p>Nr. 2, Hase- Wasseracht, Bahnhofstraße 2, 49632 Essen- Oldenburg mit Schreiben vom 16.08.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Entlang des geplanten Gebiets verläuft das Verbandsgewässer III. Ordnung 16/52.</p> <p>Aus Sicht der Hase-Wasseracht bestehen keine Bedenken zur geplanten Maßnahme sofern Folgendes berücksichtigt wird:</p> <p>1. Der Gewässerräumstreifen ist gem. Satzung der HWA frei von jeglicher Bebauung. Zuanlagen 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.</p> <p>2. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist nachzuweisen.</p> <p>3. Der Abfluss ist auf den natürlichen Abfluss nicht versiegelter Flächen zu drosseln. Feinsedimente und Schwimmstoffe sind fachgerecht zurückzuhalten.</p> <p>Hinweis: Sollte Kompensationsbedarf für das B-Plan Gebiet bestehen, so könnte man diesen durch ökologische Aufwertungen von Verbandsgewässern der Hase-Wasseracht decken. Der Flächenbedarf von Kompensationsmaßnahmen an und in Gewässern fällt in der Regel deutlich geringer aus als im Vergleich zu „herkömmlichen“ Kompensationsmaßnahmen. Bei Bedarf, sprechen Sie uns gerne an.</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Stellungnahme der Hase- Wasseracht wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für den Gewässerräumstreifen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, in dem Bebauungen, Anpflanzungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig sind.</p> <p>Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird im Rahmen der Genehmigungsplanung nachgewiesen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Nr. 3, EWE Netz GmbH, Cloppenburger Straße 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 03.07.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Stellungnahme der EWE Netz GmbH wird</p>

<p>Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall 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.</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. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzei-</p>	<p>zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

tig 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/leitungsplane-abrufen>

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

Nr. 4, ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 238, 30179 Hannover

mit Schreiben vom 04.07.2023

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.</p> <p>Von dem hier angezeigten Vorhaben sind Betriebsanlagen der o.g. Gesellschaften betroffen. Details hierzu können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen.</p> <p>Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf der u. g. BEB/MEEG-Anlage(n) sind so</p>	<p>Die Stellungnahme der ExxonMobil Production Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der EMPG bestätigt werden.

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

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

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

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

ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Betrieb Lastrup
Auf dem Sande 9
49688 Lastrup

Tel: 0 44 72 / 8 91-0

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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.

Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bau- und Erschließungsarbeiten berücksichtigt.

Die ExxonMobil wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beteiligt.

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

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

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

Betroffene Betriebseinrichtungen

Leitungsabschnitt	Schutzstreifenbreite (m)	Medium
Name		
02048.000 WELP-LSTR	4	OI
Ltg-Rest HAGE 5		OI

Nr. 5, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds. (LGLN), RD Hameln-Hannover, Dorfstraße 19, 30519 Hannover

mit Schreiben vom 06.07.2023

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

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Nie-

Prüfung:

Die Stellungnahme des LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst – wird zur Kenntnis genommen.

<p>dersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbilddauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbilddauswertung 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/luftbilddauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p>Empfehlung: Luftbilddauswertung</p> <p>Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbilddauswertung:</i> Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</p> <p>Fläche B <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. <i>Luftbilddauswertung:</i> Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Luftbilddauswertung wurde am 03.05.2023 durch die Stadt Vechta beauftragt</p>
--	--

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.

Nr. 6, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 51 01 53, 30631 Hannover mit Schreiben vom 03.08.2023

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Bergbau: West</p> <p>Durch das Plangebiet verläuft eine Ölleitung. Betreiber dieser Ölleitung ist die ExxonMobil Deutschland GmbH. Im Leitungsbereich besteht ein Schutzstreifen, dieser beträgt beidseitig 4 m. Der gesamte Schutzstreifen der Leitung(en) ist gem. dem geltenden technischen Regelwerk als Bauverbotszone definiert bzw. auszuweisen, so dass zur Gewährleistung der Sicherheit der Leitung(en) und zu eventuell erforderlichen Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten eine jederzeitige Erreichbarkeit der Leitung(en), auch mit Maschineneinsatz, gewährleistet ist.</p> <p>Im Schutzstreifenbereich besteht des Wei-</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wurde bereits gefolgt. Im Bebauungsplan Nr. 189 wurde ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und</p>

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

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

ExxonMobil Production Deutschland GmbH
 Betrieb Lastrup
 Auf dem Sande 9
 49688 Lastrup
 Tel: 0 44 72/8 91-0

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

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

Weitere Informationen erhalten Sie [hier](#). Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungstatus
HD_PN70	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb
Welppe-Hemmelle / DN 168,0x7,3 mm	MEEG Mobil Erdgas-Erdöl GmbH	Energetische oder nicht-energetische Leitung	(nicht angegeben)
MIDAL - Fernleitung	WINGAS GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb

Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unter-

im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungen berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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.

Ein entsprechender Hinweis zur Sicherung des Schutzstreifens wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8)

nehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Bau- maßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Bau- grundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS® Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Geotechnische Baugrunderkundungen/- untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fas- sungen 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 raumplanarischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes er- stellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständig- keit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwai- ge nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbe- zogene Untersuchungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genom- men.

Nr. 7, Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Straße 6-8, 49084 Osnabrück mit Schreiben vom 03.08.2023

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfol- gend Telekom genannt) – als Netzeigen- tümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Tele- kom Technik GmbH beauftragt und be- vollmächtigt, 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:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.

<p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme beteiligt.</p>
--	---

**Nr. 8, Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 1
mit Schreiben vom 07.08.2023**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Wir sind Grundstückseigentümer der Flurstücke XY und XY der Flur XY der Gemarkung Vechta (Bei Suings Hof XY und XY) und insoweit durch die o.g. Bauleitplanung der Stadt Vechta direkt betroffen.</p> <p>Daher erheben wir aus folgenden Gründen Einwände gegen die Bauleitplanung in der derzeitigen Fassung:</p> <p>Einwände / grundsätzliche Bedenken gegen Teilflächen des Bebauungsplan 189 hier: Teilbereich B) aufgrund der Unvereinbarkeit mit dem aktuell gültigen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta</p> <p>Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 189 liegt in einem vom RROP vorgesehenen Bereich „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotentials“. Hierzu heißt es im Begründungstext: „VBG Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotentials: Die Gebietskulisse umfasst landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer günstigen Bodenfeuchte. Dabei wird davon ausgegangen, dass ein günstiger Bodenwasserhaushalt das Ertragspotential künftig stärker beeinflussen wird, als die natürliche Nährstoffversorgung der Böden“. Wie in der beschreibenden Darstel-</p>	<p>Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 wird, wie in der Stellungnahme angemerkt, als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund hohen Ertragspotentials – dargestellt. Hierbei nimmt das Plangebiet allerdings nur einen kleinen Teil der Gesamtfläche ein, die nördlich, östlich und südlich von Flächen begrenzt wird, die im RROP des Landkreis Vechta als zentrales Siedlungsgebiet sowie als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten dargestellt werden.</p> <p>Die Gesamtfläche wurde bisher ausschließlich zur Hälfte landwirtschaftlich genutzt, da der nördliche sowie Teile des südlichen Bereiches aufgrund entgegenstehender Nutzung nicht landwirtschaftlich genutzt werden konnten.</p> <p>Gegenüber den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen des erwähnten Vor-</p>

lung des RROP festgelegt, handelt es sich dabei um Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung und ist für öffentliche Stellen bindend. Eine Nutzung für Wohnentwicklung im Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 189 – ist hier grundsätzlich nicht vorgesehen und wird daher von uns abgelehnt.

Warum hier eine bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Planes notwendig ist, ist nicht begründet. Die umliegenden Gebiete sind bereits als zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen mit entsprechenden Bebauungsplänen, jedoch nicht bebaut.

Einwände gegen die Lage der Erschließung

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 26.06.2022 zur Lageerschließung erwähnt, lehnen wir die Erschließung über die Straße „Bei Suings Hof“ ab und erwarten eine Prüfung alternativer Wegeführung von Seiten des Siegeweges.

In ihrer Begründung vom 29.06.2023 lautet: „Eine Erschließung der Fläche über den Siegeweg ist nicht vorgesehen“ und „Der Ausbau des Siegeweges / Westmark zu einer Umleitungsstrecke zur Entlastung der Hagen-Ringstraße ist nicht vorgesehen.“ Begründet wurde dieses doch nicht.

Hierzu lautet es jedoch in der Stellungnahme des Landkreis Vechta unter „Umweltschützende Belange“: „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 Alternativprüfung darzulegen, ob ein zwingendes Erfordernis der Überplanung der Wallheckenstrukturen gegeben ist. Alternative Wegeführungen sowie Vermeidungsmaßnahmen für wie das grabenlose Verlegen von Leitungstrassen sind zu prüfen, um auch so den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten.“

Warum eine Erschließung vom Siegeweg aus nicht als Alternative geprüft wurde, erschließt sich uns nicht: In dem aktuellen Bebauungsplan 184 ist eine Erschließung

behaltungsgebietes ist die Bewirtschaftung der bisher im Geltungsbereich vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche aufgrund einer die Flächen trennenden geschützten Wallhecke eingeschränkt.

Aus diesen Gründen sowie aufgrund der Verfügbarkeit ist die Fläche des Geltungsbereiches angrenzend an eine bereits realisierte Wohnbebauung trotz der genannten Darstellung im RROP des Landkreis Vechta mit den allgemeinen raumordnerischen Vorgaben vereinbar.

Die Stadt Vechta hat sich dazu entschieden, das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 189 ausgehend von der Hagen- Ringstraße über die Straße „Grüner Weg“ sowie „Bei Suings Hof“ zu erschließen. Ein entsprechender Anschluss wurde bereits beim Ausbau der Straße „Bei Suings Hof“ eingeplant und kann nun für die vorliegende Erweiterung der erst vor wenigen Jahren erschlossenen Siedlung genutzt werden.

Da das gesamte Plangebiet von Wallhecken eingefasst wird, wäre eine Überplanung von Teilen der Wallhecken auch bei Planungsvarianten unvermeidbar gewesen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 189 werden Wallhecken auf einer Länge von insgesamt rd. 12 m überplant. Dafür ist eine Neuanlage im Verhältnis 1:2 (= 24 m) erforderlich. Die Neuanlage von Wallhecken in einer Länge von 24 m erfolgt auf dem Flurstück 466/3 der Flur 16 Gemarkung Langförden.

Aufgrund der direkten Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 189 an der bereits bebauten Siedlung aus dem Bebauungsplan Nr. 140 sowie des zu einem späte-

des Siegewegs unmittelbar östlich bis an das Teilgebiet B des B-Plan 189 vorgesehen. Darüber hinaus wurde in der aktuellen Fassung des B-Plan 189, Teilbereich B die Erschließungsfläche westlich der bisher überplanten Fläche erweitert. Für diese geht aus der Begründung des B-Plans 189 nicht hervor wie diese erschlossen werden soll. Eine Verkehrsführung über die Straße „Grüner Weg / Bei Suings Hof“ ist nach der vorliegenden Planzeichnung nicht geplant. Somit ist einzig eine Verkehrsführung über „Siegeweg“ möglich.

Eine Erschließung des geplanten Gebietes Teilbereich B über den Siegeweg würde einen Lückenschluss darstellen zwischen dem aktuell geplanten südlichen Erschließungsgebiet B-Plan 184 und dem nordwestlichen Erschließungsgebiet am Siegeweg laut ihrer aktuellen Planung bei zusätzlich bestehendem Bebauungsplan für die Fläche südwestlich des Siegewegs (Ecke Siegeweg/ Kamps Rieden).

Wasserflächen:

Die im B-Plan 100a festgesetzte Wasserfläche wurde im Planungsgebiet von 610 m² auf 315 m² im aktuellen B-Plan reduziert und die Differenz dem Gewässerräumstreifen zugeordnet bzw. als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus befindet sich in dem Plangebiet ein „naturfernes Stillgewässer“, das überplant wird.

Für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist lt. Umweltbericht zur schadlosen Ableitung die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Dies war lt. Planungsunterlagen (Stand 08/2022) zunächst im nordwestlichen Bereich des Teilbereich B, B-Plan 189 vorgesehen.

In der aktuellen Planung Stand 29.06.2023 ist ein solches RRB nicht konkretisiert. In dem Umweltbericht heißt es dazu: „Dieses ist westlich, außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Von dort aus soll das Wasser gedrosselt in den angrenzenden Brandkanal eingeleitet werden.“ Eine konkrete Planung zur zeitgleichen Erstellung eines RRB mit Beginn der weiteren Versiegelungen ist uns nicht erkennbar. In

ren Zeitpunkt weiterverfolgten Teil A des Bebauungsplanes Nr. 189 hat sich die Stadt Vechta dazu entschieden, für diese Flächen eine einheitliche Erschließung zu wählen. Der Ausbaustandard der Straßen „Grüner Weg“ sowie „Bei Suings Hof“ wurde entsprechend realisiert. Ausschließlich die beiden Grundstücke, die westlich hinzugekommen sind, werden über den Siegeweg erschlossen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Vechta hält an ihrem Vorhaben fest, das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 189 über die Straße „Bei Suings Hof“ zu erschließen.

Der vorhandene Graben (Gewässer III. Ordnung), der auch bereits im Bebauungsplan Nr. 100a festgesetzt wurde, wird bauleitplanerisch nicht überplant. Er wird im Bebauungsplan Nr. 189 in seiner eingemessenen Breite festgesetzt und damit planungsrechtlich abgesichert. Der Gewässerräumstreifen sowie die Straßenverkehrsfläche grenzen direkt an die Böschungsoberkante des Grabens.

Die Aussage, für die schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers sei die Anlage eines Regenrückhaltebeckens nötig, ist richtig. Die Planungen sahen im Rahmen des Vorentwurfs (Stand 08/2022) die Unterbringung des benötigten Regenrückhaltebeckens noch im Plangebiet vor. Die neuesten Planungen, die fachgutachterlich begleitet werden, sehen ein Regenrückhaltecken außerhalb des Geltungsbereiches, auf der westlich angrenzenden Fläche vor. Hierin wird nicht nur das Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189, sondern auch aus dem gerade rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 184 eingeleitet. Die konkreten Planungen erfolgen im Rahmen der wasserrechtlichen Anträge rechtzeitig im Vorfeld der Erschließungs- und Bauarbeiten. Im Bebauungsplan

05/2023 wurde lediglich die 103. Änderung des Flächennutzungsplanes veröffentlicht, die im Bereich nordwestlich des Siegeweges für weitere Wohnbauflächen plant. Die Planung eines RRB auf dieser bzw. der nördlich davon gelegenen Fläche ist hier nicht geplant worden.

Diese Eingriffe in die bestehenden Wasserflächen und Oberflächenversiegelungen durch Bebauung ohne die zeitgleiche Erstellung des erforderlichen RRB lehnen wir aus Hochwasserschutzgründen und bei dem zunehmenden Risiko von Starkregenereignissen in Folge des Klimawandels ab. Dies gilt ebenso für das Baugebiet B-Plan 184, auf den in der Begründung B-Plan 189 hingewiesen wird.

Einwände gegen die fehlende Festlegung der Anzahl und der Größe der geplanten Grundstücke

Vorab war für den Teilbereich B eine Bebauungsplanung erfolgt mit Angabe der Anzahl und der Grundstücksgröße. Hier war die Planung von 10 Reihenhausgrundstücken und 11 Bauplätzen für Einfamilienhäuser auf dem Teilbereich B (ohne die neu hinzugenommene Fläche westlich des Siegeweges) ersichtlich.

Der nach der Sitzung des Rats der Stadt Vechta veröffentlichte B-Plan vom **29.06.2023** geht weder auf die konkrete Anzahl der geplanten Grundstücke ein, noch wird eine Grundstück-Mindestgröße festgelegt. Laut ihrem Schreiben vom 29.06.2023 über den Beschluss des Rats der Stadt Vechta aus seiner Sitzung vom 26.06.2023 heißt es zu der Prüfung der von uns gebrachten Einwände vom 18.08.2022: „In der Teilfläche B sind 11 Einfamilien- und 10 Reihenhausgrundstücke geplant.“

Hier erwarten wir eine Anpassung des B-Plans an den uns mitgeteilten Beschluss des Rates vom 26.06.2023 und die dort beschlossene Festlegung der Anzahl der geplanten Grundstücke, alternativ die Festlegung einer entsprechenden Grundstückmindestgröße.

Wir bitten um Eingangsbestätigung unserer Einwendungen sowie um aktive Beteiligung unsererseits an der Bauleitplanung

Nr. 189 wurden die hierfür notwendigen Leitungsrechte für die jeweiligen Regenwasserkanäle verbindlich festgesetzt.

Die für die Regenrückhaltung notwendigen Anlagen werden aus Hochwasserschutzgründen vor Bebauung des Plangebietes erstellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Angabe der Abgrenzung der Grundstücke sowie der Grundstücksgrößen in den bisher veröffentlichten Planzeichnungen hatte einen rein informativen Charakter und war planungsrechtlich nicht bindend. Aus diesem Grund wurden diese Informationen im Rahmen der öffentlichen Auslegung aus den Planunterlagen entfernt, um die Lesbarkeit des Bebauungsplanes zu verbessern. Es besteht derzeit kein Grund zur Annahme, dass eine grundlegende Abweichung von den in den bisherigen Unterlagen dargestellten Größen erfolgt. Die konkreten Planungen sehen weiterhin 10 Reihen- und 11 Einfamilienhausgrundstücke in der Fläche B vor. Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße ist daher nicht erforderlich.

in Form der Aufstellung, Änderung und Abwägung unserer Einwände bezüglich des Bebauungsplan 189 Teilbereich B.

Nr. 9, Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 2	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>hiermit möchten wir unsere Einwendung bzw. unsere Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan äußern.</p> <p>Wir haben nichts gegen das Baugebiet an sich. Uns fehlt ein konkretes Konzept zur Oberflächenentwässerung. In der Begründung zum B-Plan unter dem Punkt 4.2 wird erwähnt, dass ein neues Regenrückhaltebecken geplant ist, aber es wird nicht im Detail darauf eingegangen.</p> <p>Wir sind persönlich davon betroffen. Am 20.06.2023 ist nach dem schweren Unwetter unser Keller mit Wasser vollgelaufen. Hauptproblem war lt. der Feuerwehr Vechta das Regenrückhaltebecken. Dieser war durch die Begrünung verstopft. Leider wird das RRB von der Stadt nicht regelmäßig kontrolliert und sauber gehalten. Auch ein Grund soll der Brandkanal sein, der von der Hase- Wasseracht nicht gepflegt wurde. (Aussage Stadt Vechta)?</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan steht, dass Wasser in den Brandkanal geleitet werden soll. Wie soll das funktionieren, wenn es schon jetzt Probleme gibt. Was für ein Regenrückhaltebecken ist geplant? Was passiert mit dem vorh. Regenrückhaltebecken? Bleibt es bestehen und wird saniert? Im Bebauungsplan ist das vorh. RRB zeichnerisch nicht dargestellt. In der Begründung steht, dass ein RRB für die neue versiegelte Fläche geplant wird. Was heißt das genau? Das vorhandene Becken kommt weg und ein neues RRB für die neue versiegelte Fläche wird gebaut</p>	<p>Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung des vorliegenden Plangebietes wird durch ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken auf der westlich angrenzenden Fläche gesichert. Das neue Regenrückhaltebecken wird so geplant, dass es das Wasser des alten Regenrückhaltebeckens aus dem Bebauungsplan Nr. 140 sowie aus dem Bebauungsplan Nr. 184 aufnimmt. Das aufgefangene Wasser wird dann auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in den Brandkanal eingeleitet. Die Stadt Vechta hat sich dazu entschieden, ein großes Regenrückhaltebecken anzulegen, um den Wartungs- und Pflegeaufwand geringer zu halten. Mit fertigstellung des neuen Regenrückhaltebeckens wird das Regenrückhaltebecken im Bebauungsplan Nr. 140 stillgelegt.</p> <p>Für die bessere Pflege des Brandkanals wird im Bebauungsplan Nr. 189 ein x m breiter Gewässerräumstreifen mit einem Geh Fahr und Leitungsrecht für die Hasen Wasseracht festgesetzt.</p>

Wir möchten Sie bitten, das Konzept der Oberflächenentwässerung noch einmal genau zu prüfen.	
--	--

Satzungsbeschluss:

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. 189 Teil B „Wohngebiet bei Suings Hof“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht.“

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

In Angelegenheit des Rates

TOP 6

100. Änderung des Flächennutzungsplanes „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)„

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

Bürgermeister Kater erläutert kurz das Gebiet und verweist darauf, dass es bereits zwei Anliegerversammlungen gegeben hat und der Bedarf an Wohnraum und Gewerbeflächen durchaus vorhanden ist. Er ist froh, dass auch in Langförden diese Entwicklung möglich geworden ist.

Alsdann erläutert Frau Geelhaar die im Rahmen der öffentlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger eingegangenen Stellungnahmen mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen. Das noch ausstehende Bebauungsplanverfahren ist detaillierter und es sind noch einige Fragen zu klären. Deshalb erfolgt die Vorlage später.

Seitens der Ausschussmitglieder erfolgt eine Diskussion über die Kompensation, über Gutachten zum Bebauungsplan, die Bodenbeschaffenheit (Lehmboden), über die Regenrückhaltung, über den grundsätzlichen Wohnungsbedarf, die Abrisskosten der vorhandenen Ställe usw. Da der Hochbau zurzeit weniger finanzierbar erscheint, besteht bei einzelnen Ausschussmitgliedern die Meinung, dass Flä-

chen für Gewerbe durchaus geschaffen werden sollen aber die Flächen für den Wohnungsbau überdimensioniert sind. Allerdings kann nicht erst mit der Ausweisung von Wohnbauflächen begonnen werden, wenn ein erhöhter Bedarf erneut entstehe.

Bürgermeister Kater verweist auf die von den Fachleuten der N-Bank erklärten Bedarfe, die zwar rückläufig sind aber laut N-Bank immer noch vorhanden sind.

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

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

<p>Nr. 1 LGLN, Landesamt für Geoinformation u. Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln - Hannover Dorfstr. 19, 30519 Hannover mit Schreiben vom 03.04.2023</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 (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 kosten-</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

pflichtig.

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

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

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine 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.

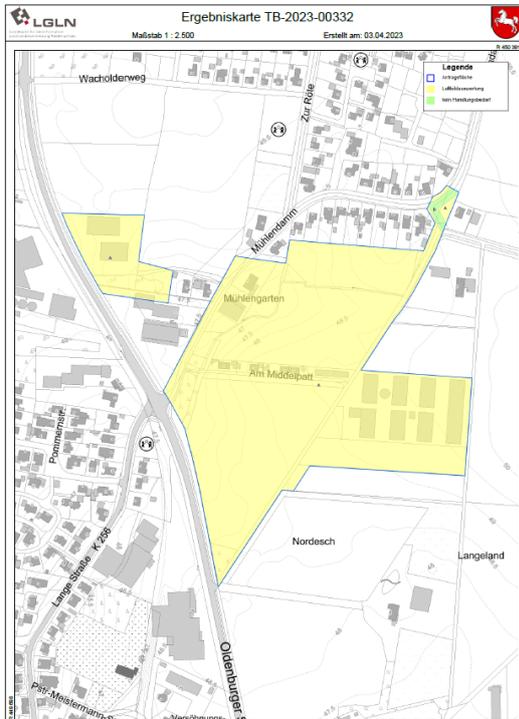
Hinweise:

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,

Der Empfehlung wurde gefolgt. Die Luftbilder wurden ausgewertet. Es besteht kein Handlungsbedarf.

nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.



Stellungnahme vom 20.06.2023

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

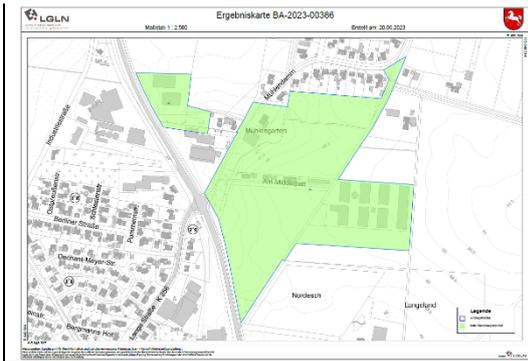
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

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 den Planunterlagen wurde zudem bereits der Hinweis aufgenommen, dass sofern bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen ist.



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

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Zur o. g. Planung nehmen wir aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht Stellung:</p> <p>Die Immissionsprognose der Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist im östlichen Plangebiet Immissionsbelastungen von 11 bis 12 % der Jahresstunden auf. Der maßgebliche Wert für ein WA-Gebiet liegt bei 10 % der Jahresstunden, die nicht überschritten werden sollen.</p> <p>Von der Überschreitung sind ca. 2 ha des Plangebietes betroffen. Somit ist nicht wie in der Begründung nur ein Übergangsbereich von wenigen Metern betroffen.</p> <p>Sofern der durch eine Überschreitungshäufigkeit von über 10 % gekennzeichnete Bereich von einer Wohnbebauung freigehalten wird, bestehen zu den o. g. Planungen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Im Rahmen des Verfahrens erfolgte eine Aktualisierung der Berechnungen durch die Landwirtschaftskammer. Demnach wird der Immissionswert für Wohn- und Gewerbegebiete innerhalb des Plangebietes eingehalten.</p>

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

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung:</p> <p>NCENetztechnikGWPostfach@ewe-netz.de in Verbindung.</p>	<p>Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Rechtzeitig vor Baubeginn wird die EWE Netz GmbH 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.

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

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

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedin-

gungen 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.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

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

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem sind eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Versorgungssicherheit Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt</p>	<p>Die Ausführungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Vechta durchgeführt werden. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.

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

Versorgungsdruck

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

Löschwasserversorgung

Im Hinblick auf den der Stadt Vechta obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Bestandhydranten im Umfeld des Plangebietes können je nach Lage 24 m³/h, 48 m³/h bzw. 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen. Eine Positionierung von neuen Hydranten für Löschwasserzwecke im Wohngebiet ist abhängig von der Trinkwasserhygiene und im Vorfeld der Erschließung abzustimmen.

Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

<p>Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlenksarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter von unserer Betriebsstelle in Holdorf, Tel: 05494 9952011, vor Ort an.</p>	
--	--

Nr. 5 Hase-Wasseracht, Bahnhofstraße 2, 49632 Essen-Oldenburg mit Schreiben vom 28.04.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Im Bereich des Plangebiets verläuft das Verbandsgewässer 15.2/0 (Oberlauf Lange Furt). Dem aktuellen Entwurf kann seitens der Hase-Wasseracht nicht zugestimmt werden.</p> <p>Das Gewässer muss in der Begründung und dem Plan kenntlich gemacht werden, zudem ist ein beidseitiger Gewässerräumstreifen von 5 m einzuplanen. Diese Räumstreifen sollten in öffentlicher Hand verbleiben.</p> <p>Ich weise vorsorglich nochmal darauf hin, dass im Bereich des Gewässers (5 m ab Böschungsoberkante) bauliche Anlagen unzulässig sind. Hierzu gehören auch Zäune und Ziergärten. Anpflanzungen sind nur mit Zustimmung des Verbands zulässig.</p> <p>Sollte das Gewässer aufgelöst werden, ist dies vertraglich mit der Hase-Wasseracht zu Regeln.</p> <p>Eine Abstimmung seitens der Stadt Vechta hat nicht stattgefunden, dies ist sehr bedauerlich. Es ist nicht unser Ansinnen Verfahren durch negative Stellungnahmen zu</p>	<p>Die Planung sieht die Aufhebung des Gewässers vor. Die Darstellung des Gewässers und eines Räumstreifens ist somit nicht erforderlich. Die Detailplanungen werden mit der Hase-Wasseracht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Das Ingenieurbüro Frilling+Rolf hat die Planung mit der Hase-Wasseracht abgestimmt. Den geplanten Entwässerungsmaßnahmen wurde grundsätzlich zugestimmt. Im Rahmen</p>

verlängern, jedoch sehen wir uns bei dieser Planung dazu gezwungen. Wir wünschen uns in Zukunft eine bessere Kommunikation bzgl. Planungen an unseren Gewässern.

der verbindlichen Bauleitplanung und der in diesem Rahmen erfolgenden Konkretisierung des Entwässerungskonzeptes erfolgen weitere Abstimmungen mit der Hase Wasseracht.



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

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:</p> <p>Das Plangebiet wird östlich des Mühlendamms laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) zu großen Teilen von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftuges meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten werden entsprechende Untersuchungen (Prospektionen) gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt. Hierzu wird frühzeitig eine Abstimmung durchgeführt.</p>

<p>Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.</p> <p>Der in den Planunterlagen bereits enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden reicht hier nicht aus. Vielmehr ergeben sich für einen Großteil des bisher unbebauten Bereiches im zur Wohnbebauung vorgesehen Gebiet östlich des Mühlendamms folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. • Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befunddichte und Erhaltungszustand mind. 15 % der Fläche zu öffnen. Mind. 10 % der angetroffenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden, Bodenprofile anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen Sohle etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte. • Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. • Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. • Wir regen an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen. 	
--	--

<p>Nr. 7 Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 05.05.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungs-</p>	

planentwurf grundsätzlich keine Bedenken.

Städtebau

Die erhebliche Erweiterung von Wohnbauflächen in Langförden östlich der B 69 ist nicht nachvollziehbar dargelegt worden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Weiterentwicklung des Ortes Langförden westlich der B69 anzustreben. Die Orientierung am konkreten Wohnbauflächenbedarf für Langförden ist aufzuzeigen.

Umweltschützende Belange

Zu den mir vorliegenden Unterlagen kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da der Umweltbericht erst im nächsten Verfahrensschritt beigefügt

Die Ausführungen werden berücksichtigt. Entgegen den derzeitigen Entwicklungen in der Baubranche ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Vechta nach wie vor hoch. Die Wohnraum-Leitlinien der Stadt Vechta und das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Vechta prognostizieren bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und bei den Mehrfamilienhäusern weiteren Neubedarf. Westlich der Oldenburger Straße (B 69) der Ortschaft Langförden gibt es derzeit keine Möglichkeiten ein Wohngebiet dieser Größenordnung zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung wird aus verschiedenen Gründen eingeschränkt, z.B. durch:

- Emissionen aus der Tierhaltung
- Emissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten
- Schutzabstände zu Erdgasförderstellen und Leitungstrassen
- Mangelnde Flächenverfügbarkeit/ Flächenkonkurrenz mit der Landwirtschaft

Auf der einen Seite ist immer noch die Nachfrage nach Wohnbauflächen hoch (auch bei höheren Kosten) und auf der anderen Seite besteht Flächenknappheit. In Langförden, östlich der B 69 besteht daher das städtebauliche Erfordernis, diese verkehrlich und städtebaulich gut gelegenen Flächen zu entwickeln.

Die Entwicklung der Wohnbauflächen ist auf einen längerfristigen Entwicklungshorizont ausgelegt und soll in Teilabschnitten erfolgen, um bedarfsgerecht Grundstücke zur Verfügung stellen zu können. Zudem soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59L Erweiterungsflächen für den ansässigen Betrieb geschaffen werden. Die Begründungen zu den Bauleitplänen werden hierzu ergänzt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

wird und die Abarbeitung des speziellen Artenschutzes nur unvollständig behandelt wurde.

Im Änderungsbereich befinden sich geschützte Wallhecken im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 NNatSchG. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Die Wallhecken sind entsprechend zu schützen. Bei den Wallhecken im Plangebiet handelt es sich um einen Wallheckenbereich an der östlichen Grenze des Teilbereiches A, einen Wallheckenrest nördlich der Straße „Am Middelpatt“ und einen Wallheckenrest bestehend aus drei Eichen auf einem Wall am Graben zwischen den Flurstücken 67 und 74/11. Die beiden zuerst genannten Wallhecken sind im Bestandsplan verortet worden. Die zuletzt genannte Wallhecke fehlt im Bestandsplan. In der Bilanzierung bei der Bewertung des Bestandes fehlen die Wallhecken vollständig. Der Bestandsplan und die Bilanzierung sind entsprechend anzupassen.

Mit der heranrückenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Wallhecken im Sinne einer stark eingeschränkten ökologischen Funktionsfähigkeit verbunden (Nutzung als Lagerplätze, Einbeziehung in das Gartengrundstück nebst gärtnerischer Überformung u. ä.). Der Funktionsverlust ist im Umweltbericht in der Eingriffsbilanzierung und -bewertung in Form einer Abwertung des Planwertes entsprechend zu berücksichtigen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte bei der Parzellierung der Baugrundstücke eine Einbeziehung der Wallhecken nebst Wallheckenschutzstreifen in die Baugrundstücke unterbleiben, um Konflikte zu vermeiden.

Sollte eine Überplanung von Wallhecken erfolgen, ist im Rahmen einer Alternativenprüfung darzulegen, ob ein zwingen-

Die nebenstehend folgenden Ausführungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Die in Rede stehende Wallhecke an der östlichen Grenze des Teilbereiches A befindet sich mit einem genügend großen Abstand zur Planbereichsgrenze außerhalb des Geltungsbereichs. Um dem Schutz der Wallhecke weiterhin Rechnung zu tragen, wird an der Planbereichsgrenze im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Demnach ist nicht von Beeinträchtigungen auszugehen.

Der Wallheckenrest nördlich der Straße „Am Middelpatt“ wird im Bestandsplan aufgeführt. Dieser Abschnitt befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 22L). Daher bleibt er in der Bilanzierung unberücksichtigt, da eine Beregelung bereits in der Ursprungsplanung erfolgte.

Der Wallheckenrest bestehend aus drei Eichen auf einem Wall am Graben zwischen den Flurstücken 67 und 74/11 hat gem. Aussagen der UNB des LK Vechta eine Länge von ca. 10 m. Die Bilanzierung wird dahingehend angepasst und eine Wallheckenkompensation für den entsprechenden Abschnitt berücksichtigt. Der Hinweis wird mit dem Verweis auf die obigen Ausführungen zur Kenntnis genommen.

Eine Erhaltung des in Rede stehenden Wallheckenrests (am Graben zwischen den Flurstücken 67 und 74/11) innerhalb der Feldhecke

des Erfordernis der Überplanung der naturschutzrechtlich geschützten Wallheckenstrukturen gegeben ist (vgl. Vermeidungsgrundsatz gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG). Sind Alternativen nicht gegeben, so ist dies entsprechend zu begründen. Für die zu überplanenden Wallheckenabschnitte ist ein Antrag auf Befreiung zu stellen. Als Ausgleich für den Wallheckenverlust ist eine Wallheckenneuanlage im Verhältnis 1:2 nachzuweisen (vgl. Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz an die UNBs vom 14.02.2012).

Es werden Kompensationsflächen aus dem B-Plan Nr. 22L überplant. In der Bilanzierung sind aus naturschutzfachlicher Sicht als Bestandswerte die Planwerte aus dem Ursprungsplan des B-Planes Nr. 22L zu übernehmen. In Bezug auf die Pflanzenerhaltungsflächen unterscheidet der Ursprungsplan zudem zwischen Pflanzenerhalt „Obstbäume“ und Pflanzenerhalt „Feldgehölze“.

Außerdem werden die im B-Plan entsprechend festgesetzten Pflanzgebote in der Bilanzierung bei der Bewertung des Planzustandes mit 1,5 WE eingestellt. Aus naturschutzfachlicher Sicht werden diese Pflanzgebote ohne flächenmäßige Abgrenzung im Planentwurf als Bestandteile der neu anzulegenden Hausgärten in den Wohngebieten angesehen. Sie sollen gewährleisten, dass Hausgärten in die Bilanzierung mit 1,0 WE eingestellt werden können. Eine darüber hinaus gehende ökologische Aufwertung im Sinne einer zusätzlichen Kompensation kann nicht anerkannt werden.

Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche ist rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Änderungsbereich, Eigentum oder städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Lage der Fläche ist 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 darzustellen.

Dem faunistischen Fachbeitrag zufolge war

würde erhebliche Veränderungen in der Planung hervorrufen und einen erheblichen Verlust von Bauland bedingen. Zu den Ausführungen zur Alternativenprüfung wird auf die Abwägung weiter oben verwiesen. Ein Antrag auf Befreiung für die überplante Wallhecke wird für den überplanten Abschnitt im Rahmen des Umweltberichtes gestellt.

Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die verbindliche Bauleitplanung und werden in diesem Rahmen abgearbeitet.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde lediglich ein überschlägiger Kompensationsbedarf ermittelt. Die konkret benötigte Ersatzfläche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in die Planung eingestellt und entsprechend gesichert. Da eine konkrete Ersatzfläche noch nicht feststeht, kann der Umweltbericht nicht entsprechend ergänzt werden.

Dem Hinweis wird gefolgt. Der Text wird

„in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta eine Erfassung der Brutvögel durchzuführen“ (vgl. S.1). Eine Abstimmung der Kartierungen ist jedoch nicht mit mir erfolgt. Bei dem eingereichten Gutachten handelt es sich um eine Darlegung der Ergebnisse der Brutvogelkartierungen. Eine Artenschutzrechtliche Prüfung, die die durch die Planungen entstehenden möglichen Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG betrachtet und Vermeidungs-, Minderungs- und funktionserhaltende Maßnahmen herleitet, ist den Unterlagen noch beizufügen. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass bei Überplanung der Brutreviere eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vorliegt. Ein geplantes Vorhaben kann dem-nach nur zugelassen werden, sofern nachgewiesen werden kann, dass unter Berücksichtigung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Bezüglich des Steinkauzes wird darauf hingewiesen, dass sich neben den Steinkauzröhren an den Ställen, eine weitere Steinkauzröhre in einer Eiche in dem Wallheckenrest am Graben zwischen den Flurstücken 67 und 74/11 befindet.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Plangebiet auf die Artengruppen der Fledermäuse zu überprüfen. Das Kartierprogramm ist im Vorfeld mit mir abzustimmen.

Zudem sind Aussagen zu Eignung des Plangebietes für Amphibienvorkommen zu treffen.

Immissionsschutz

Für die unter Punkt 4.3 Geruchsmissionen gemachten Angaben ist das vollständige Gutachten zur Plausibilitätsprüfung vorzulegen. Dazu gehören auch Angaben, welche Betriebe mit welchen Tierplätzen berücksichtigt wurden und das Rechenlaufprotokoll.

dementsprechend angepasst. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird den Unterlagen beigelegt.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und das faunistische Gutachten um diese Information ergänzt.

Der Anregung wird gefolgt. Eine Kartierung der Fledermäuse wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ergänzt. Das Kartierprogramm wurde im Vorfeld mit der UNB abgestimmt.

Der Umweltbericht wurde um Aussagen zur Eignung des Plangebietes für Amphibienvorkommen ergänzt.

Der Anregung wurde gefolgt. Das vollständige Gutachten wurde in der öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingestellt.

**Nr. 8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück
mit Schreiben vom 08.05.2023**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Nr. 9 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 11.05.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Bergbau: West</p> <p>In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich bergbauliche Anlagen (z.B. Sauergasbohrungen) sowie bergbauliche Leitungen (z.B. Sauergasleitungen) der ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Varenwalder Str. 238, 30179 Hannover. Bei den bergbaulichen Anlagen sowie den Leitungen sind Sicherheitsabstände bzw. Schutzstreifen zu beachten. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs</p>	<p>Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde die BIL-Leitungsauskunft abgefragt. Demnach sind Anlagen der ExxonMobil Production nicht betroffen.</p>

frei zu halten. Bitte beteiligen Sie das Unternehmen am weiteren Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das

LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Zur Unterstützung bei der

Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Boden-

Das Schutzgut Boden und Fläche wird im Umweltbericht berücksichtigt und bewertet.

karte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

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

Kategorie

Plaggenesch

hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit

Die Karten können auf dem NIBIS® Kartenserver eingesehen werden.

Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.

Entgegen den derzeitigen Entwicklungen in der Baubranche ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Vechta nach wie vor hoch. Die Wohnraum-Leitlinien der Stadt Vechta und das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Vechta prognostizieren bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und bei den Mehrfamilienhäusern weiteren Neubedarf.

Die Siedlungsentwicklung im übrigen Stadtgebiet wird aus verschiedenen Gründen eingeschränkt, z.B. durch:

- Emissionen aus der Tierhaltung,
- Emissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten,
- Schutzabstände zu Erdgasförderstellen und Leitungstrassen,
- Mangelnde Flächenverfügbarkeit/ Flächenkonkurrenz mit der Landwirtschaft.

Das Plangebiet dient der langfristigen Deckung des Wohnraumbedarfs der Ortschaft Langförden und lässt sich abschnittsweise entsprechend der Nachfragesituation erschließen.

Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden archäologische Untersuchungen des Plaggenesch vorgenommen.

In der Planungsphase lassen sich aus bo-

Unter Punkt 5.1 im Umweltbericht wird auf

denschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und – wenn möglich – in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a.

DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

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

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) einge-

die genannten DIN-Vorschriften und Leitfäden verwiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen wurden berücksichtigt.

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

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
HD_PN70	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb

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

Hinweise

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

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

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis 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

Derzeit findet ein Austausch mit der EWE zur Verlegung der Gashochdruckleitung statt.

Die Ausführungen werden bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	
---	--

Bürgerstellungennahmen

Hinweis: Aufgrund der inhaltlichen Zusammenhänge werden die nachfolgenden drei Bürgerstellungennahmen, die explizit zum dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 59L „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)“ abgegeben wurden, ebenfalls mit aufgeführt.

Nr. 10 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 1 und 29 weitere Unterzeichner mit Schreiben vom 02.03.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Ortsratssitzung vom 20.02.2023 in Langförden; hier Punkt 11 Anliegerbedenken/ -ablehnung zum B-Plan Nr. 59L Bereich östlich der Oldenburger Straße (B69) Leider war es uns nicht möglich gemacht worden, unser Anliegen zum geplanten Baugebiet vorzutragen. Unsere Frage zu einer evtl. Vorortbegehung- in den kommenden 4 Wochen- mit Ihnen wurde nicht beantwortet und auf eine ggf. schriftliche "Anfrage" verwiesen. Wir, die Anlieger in diesem Bereich von Langförden-Nord sind gegen dieses Baugebiet. Gründe: 1.) Dieser Bereich ist u. E. zum Großteil für eine Wohnbebauung etc. ungeeignet, da hier Höhenunterschiede von bis zu ca. 5,00 m vorliegen. Hier wären dann enorme Veränderungen durch Beton-Spundwände mit enormen Erdarbeiten erforderlich, welche dann auch für die Altanlieger zum Nachteil wären. Hinweis: Das aktuelle Baugebiet Nr.: 57 L in Langförden-Nord hatte einen natürlichen Höhenunterschied zum Mühlendamm von ca. bis zu 0,60 m. Hier wurden bereits Spundwände bis zur Höhe von 1,20 m gesetzt. Auch zum Nachteil der Altanlieger. 2.) Die Oberflächenwasserabführung ist u. E. auch heute bereits im Grenzbereich zu</p>	<p>Ein Vororttermin hat zwischenzeitlich stattgefunden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplanten Entwässerungseinrichtungen sind der vorhandenen Örtlichkeit angepasst, so dass der Einbau von Spundwänden und Erdaufschüttungen nicht erforderlich ist.</p> <p>Der nebenstehenden Ausführungen beziehen sich nicht auf das vorliegende Planverfahren.</p> <p>Durch das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) werden die Wasserstaumengen/-überflutungen im Bereich des Durchlasses an</p>

<p>sehen, obwohl aktuell noch sehr viel Regenwasser natürlich im umliegenden Wiesen- / Ackerlandbereich versickern kann. Durch zusätzliche Versiegelungsflächen /-maßnahmen wäre unseres Erachtens eine Oberflächenwasserableitung unter der B 69 hindurch nicht mehr einwandfrei zu gewährleisten.</p> <p>Hier kommt es bei gewissen Wetterlagen bereits heute zu Wasseraufstauungen, da hier aus dem gesamten Bereich Langförden-Nord das Wasser ein-/zufließt.</p> <p>Herr Kater, wir würden uns freuen, wenn Sie uns ca. 1 Stunde Ihrer Zeit für eine Vorortbegehung einräumen könnten. Evtl. sogar noch vor dem 13.03.2022 (= nächste Stadtratssitzung). Wenn es Ihnen möglich ist, wären evtl. 2 Terminvorschläge (gegen Abend oder samstags) zur Abstimmung unter den Anliegern zu begrüßen.</p>	<p>der 869 abgefangen. Bei der Planung des RRBs wurde dies entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Ein Vororttermin hat zwischenzeitlich stattgefunden.</p>
---	---

<p>Nr. 11 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 1 mit Schreiben vom 02.05.2023 Eine Unterschriftenliste mit 74 Unterzeichnerinnen und Unterzeichnern liegt der Stellungnahme bei.</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Anliegerablehnung zum B-Plan Nr. 59L im Bereich östlich der B69 Unterschriften der Bewohner/ Anlieger von Langförden-Nord als separate Anlage Dass wir Anlieger gegen das von Ihnen gewollte neue Wohnbaugebiet 59 L sind, ist Ihnen bereits bekannt.</p> <p>Auch in der Vorortbegehung am 26.04.2023 haben wir versucht, Ihnen nochmals zu erklären und aufzuzeigen, dass bereits heutzutage die Oberflächenwasserabführung /-abflutung bei etwas stärkerem Regen schon problematisch ist und es vor der B69 bereits zu Wasseraufstauungen/-überflutungen kommt.</p> <p>Aktuell ist noch nicht einmal der zusätzliche Oberflächenwasseranfall vom aktuellen Baugebiet 57 L enthalten.</p> <p>Auch ein diesbezügliches Wasserrückhaltebecken erreicht einmal einen Abflutungs-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine schadloose Oberflächenentwässerung wird sichergestellt.</p> <p>Es wird auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen.</p>

bedarf, welcher dann nur in den „Durchgabepunkt“ an der B69 ab- /zufließen kann. Gleichfalls ist das Gebiet Weide-/Ackerfläche (= Kirchland) aufgrund der extremen Hang- / Trichterlage ungeeignet. Hier würden enorme Erschließungskosten (Spundwände / Erdaufschüttungen) anfallen, um hier einen gewissen Höhenausgleich zu schaffen.

Auch könnte das Oberflächenwasser aus diesem Bereich nur dem aktuellen Wassergraben zugeführt werden, da aufgrund dieser Lage ein geplantes Wasserrückhaltebecken an der B69 nicht in Betracht kommen kann.

Außerdem würden wir Anlieger am Mittelpatt enorm eingeeignet und sogar geschädigt werden. Wir Anlieger haben nur sehr schmale und kleine Grundstücke. Vorne wäre dann eine größere Durchgangsstraße und hinter unseren Häusern höhere Spundwände mit Erdaufschüttungen.

Insgesamt würde der Siedlungscharakter durch eine ca. Verdoppelung der Anwohnerzahl / Wohnhäuser total verloren gehen und der Mühlendamm etc. in eine vielbefahrende Durchgangsstraße, auch in Richtung des Visbeker Damms, umfunktioniert. Die aktuelle "grüne Oase" (Weidefläche etc.) mit Baumbestand würde überflüssigerweise verloren gehen.

Der Verlust dieses gewachsenen Flora-/Faunabereichs, wo heutzutage entsprechend Wildtiere (z. B. Rehe, Fasane, Eichhörnchen etc.) und Insekten angesiedelt sind, wäre enorm. Und das in einer Zeit, wo dieses allgemein einen höheren Stellenwert hat. Eine neue, ca. 40%-ige Neuversiegelung würde sicherlich auch vom z. B. BUND negativ gesehen werden können.

Die geplanten Entwässerungseinrichtungen sind der vorhandenen Örtlichkeit angepasst, so dass der Einbau von Spundwänden und Erdaufschüttungen nicht erforderlich ist.

Die Planung des Regenrückhaltebeckens entlang der B69 ist planerisch und baulich mit keinen Problemen behaftet.

Die Erschließung der Grundstücke am Mittelpatt kann zukünftig über eine Planstraße erfolgen, die südlich der vorhandenen Straße angelegt wird. Die Straße Am Mittelpatt befindet sich aktuell auf den privaten Grundstücken. Dieser etwa 4 m breite Streifen kann zukünftig als privater Garten genutzt werden. Darüber hinaus wird an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Pflanzstreifen angelegt. Die Baugrenze hält so einen Abstand von insgesamt 8 m zur Grundstücksgrenze der vorhandenen Bebauung ein.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die verkehrlichen Belange werden geprüft.

Entgegen den derzeitigen Entwicklungen in der Baubranche ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Vechta nach wie vor hoch. Die Wohnraum-Leitlinien der Stadt Vechta und das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Vechta prognostizieren bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und bei den Mehrfamilienhäusern weiteren Neubedarf. Die Erschließung zusätzlicher Wohnbauflächen ist somit nicht überflüssig.

Im Umweltbericht, der als Teil II der Begründung beigefügt ist, werden die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Erhebliche Umweltauswirkungen sind über geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. §15 BNatSchG auszugleichen. Der Umweltbericht wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

<p>Wir fordern hiermit nochmals die Einstellung Ihrer Planungen bzgl. des Wohnbaugebietes 59 L. Hier gibt es u. E. bessere Erschließungsmöglichkeiten für die Stadt Vechta im Bereich "Thöle - ELO - in Richtung Bergmanns Siedlung".</p> <p>Die Erschließungskosten würden hier u. E. entschieden günstiger sein, ein aufnahmefähiger Wassergraben wäre vorhanden und die Anbindung an Kindergarteneinrichtungen und Schule besser.</p> <p>Auch sind im Bereich „Stukenborg“ schon bessere Möglichkeiten vorhanden, wie z. B. die schon gegebene Infrastruktur, die Anbindung an bereits vorhandenen Einkaufsmärkten und kürzere Wege zu den weiterführenden Schulen.</p> <p>Dieses sind nur zwei von mehreren Möglichkeiten für die Stadt Vechta.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Westlich der Oldenburger Straße (B 69) gibt es in der Ortschaft Langförden derzeit keine Möglichkeiten ein Wohngebiet dieser Größenordnung zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung wird aus verschiedenen Gründen eingeschränkt, z.B. durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emissionen aus der Tierhaltung - Emissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten - Schutzabstände zu Erdgasförderstellen und Leitungstrassen - Mangelnde Flächenverfügbarkeit/ Flächen-konkurrenz mit der Landwirtschaft <p>Das Plangebiet dient der langfristigen Deckung des Wohnraumbedarfs der Ortschaft Langförden. Durch die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen soll zum Erhalt der in Langförden vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beigetragen werden.</p>
---	---

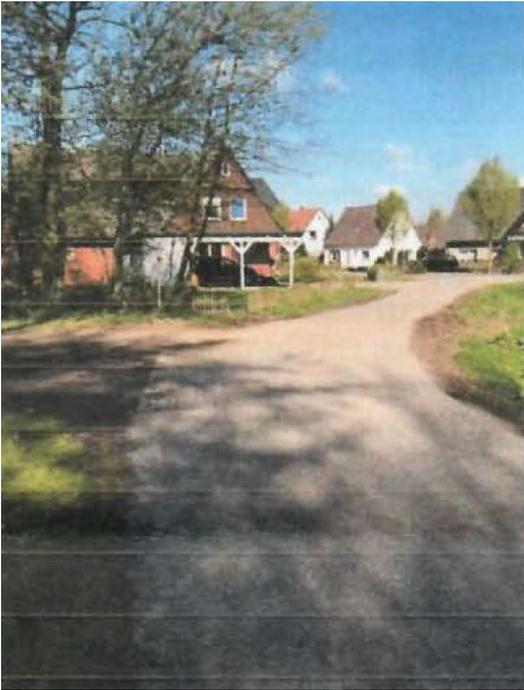
<p>Nr. 12 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 1 mit Schreiben vom 02.05.2023 Eine Unterschriftenliste mit 74 Unterzeichnerinnen und Unterzeichnern liegt der Stellungnahme bei.</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Widerspruch Anliegerablehnung zum B-Plan Nr. 59L im Bereich östlich der B69 Unterschriften der Bewohner/ Anlieger von Langförden-Nord als separate Anlage Gegen dem am 03.04.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen:</p> <p>Am 12.01 .2023 wurde uns erstmals in einer Bürgerinformationsveranstaltung im Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr in Langförden die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes & Bebauungsplan Nr. 59L vorgestellt.</p> <p>Auf dieser Veranstaltung haben wir bereits</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die verkehrlichen Belange werden im weiteren Verfahren gutachterlich geprüft.</p>

ausgiebig unsere Bedenken bzgl. des Baugebietes angebracht.

Aus diesem Grund legen wir nun schriftlich gegen diesen Widerspruch ein.

Konkret heißt das, dass wir gegen die Planungen des Baugebietes sind.

Bezugnehmend auf die Planungen der Einmündung vom Mühlendamm in das möglich neue Baugebiet (Ecke Götting/ Pille) ist wie geplant nicht realisierbar.



Bereits jetzt wird der gepflasterte Teil des Mühlendamms von vielen Anwohnern (nicht nur aus Langförden-Nord oder Langförden) als Abkürzung zum offiziellen geteerten Teil des Mühlendamms genutzt. Aus unserer Sicht wird dies mit der geplanten Straße ein sehr viel höheres Verkehrsaufkommen auf diesen Teil der Straße geben. Allerdings ist diese Straße bereits jetzt so schlecht befahrbar, dass es kaum einen Begegnungsverkehr zulässt. Zudem wird der gesamte Mühlendamm gerade in den Sommermonaten von vielen Erntemaschinen, LKWs und Treckern mit Anhängern befahren.



Uns wurde am 12.01.2023 ein anderer Bebauungsplan vorgelegt, als der, der nun in der Tageszeitung und auf Ihrer Homepage steht. Daher sehen wir diese Verkehrsführung als nicht möglich an.

Des Weiteren sind die beiden geplanten Zuwegungen zu Beginn des Mühlendamms (aus Sicht der B69) in das neue Baugebiet ebenfalls nicht dafür ausgelegt. Die Kreuzungs-/ Ampelanlage hat einen zu kurzen Abstand zu den geplanten Einfahrten. Bereits jetzt staut sich der Verkehr zu den Stoßzeiten enorm auf dem Mühlendamm, da viele Pendler aus Visbek diesen zu ihren Arbeitsstätten nach Langförden und Bakum und natürlich umgekehrt auch nutzen. Mit den geplanten Grundstücken und der Kindertagesstätte würde das Verkehrsaufkommen viel zu hoch für diesen Bereich ausfallen. Ein Rückstau in den Mühlendamm kann nicht aufgefangen werden. Hinzu kommt noch, dass auch der ansässige Betrieb sich erweitern wird, so dass davon ausgegangen werden muss, dass zusätzlicher lade- und landwirtschaftlicher Verkehr auf dem ersten Stück des Mühlendamms hinzukommen wird, mit Ausweitung als "Treckerteststrecke".

Ebenso gilt es zu bedenken, dass alle zukünftigen Kinder aus dem Baugebiet die B69 überqueren müssen, um in die ortsan-

Die geplante Verkehrsführung ist gegenüber dem am 12.01.2023 vorgestellten Stand unverändert.

Der Sachverhalt wird gutachterlich geprüft.

sässige Grundschule zu gelangen. Dies wird überwiegend mit Autos passieren, so dass der Rückstau noch einmal deutlich zum "Kindergartenverkehr" zunimmt. Aus diesen genannten Gründen sprechen wir uns gegen das geplante Baugebiet aus.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
--	--

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

Nr. 1 EWE NETZ GmbH, Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 28.06.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess 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, die anerkannten Regeln der Technik, sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, wie z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. 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.</p> <p>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.</p> <p>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 Entscheidun-</p>	<p>Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Rechtzeitig vor Baubeginn wird die EWE Netz GmbH erneut beteiligt.</p>

gen 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.

**Nr. 2 LGLN, Landesamt für Geoinformation u. Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Dorfstr. 19, 30519 Hannover
mit Schreiben vom 08.07.2023**

Stellungnahme:

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

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

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

Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

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 Niedersachsens 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.

In den Planunterlagen wurde zudem bereits der Hinweis aufgenommen, dass sofern bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen ist.



Nr. 3 OOWV, Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, Georgstraße 4, 26919 Brake mit Schreiben vom 14.07.2023

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
In unserer Stellungnahme vom 13.04.2023 - AP-LW-AWN/R1/04/23/DZ- haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt. Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.	Es wird auf die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme vom 13.04.2023 verwiesen.

Nr. 4 Hase-Wasseracht, Bahnhofstraße 2, 49632 Essen-Oldenburg mit Schreiben vom 28.07.2023

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Unsere Stellungnahme vom 28.04.2023 ist weiterhin gültig.	Es wird auf die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme vom 28.07.2023 verwiesen.

Nr. 5 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg mit Schreiben vom 28.07.2023

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o.g. Planungen folgende Bedenken oder Anregungen vorgetragen:	Die Ausführungen werden im Vorfeld der Baumaßnahmen berücksichtigt.

<p>Zum Schutz der im Plangebiet mit großer Wahrscheinlichkeit vorhandenen Bodendenkmale muss gewährleistet sein, dass die in der Begründung unter Punkt 4.5 „Belange des Denkmalschutzes“ aufgeführten Anregungen der Denkmalpflege (Prospektion im Vorfeld / ggf. weiterführende archäologische Ausgrabungen) bei den zukünftigen Planungen im Teilbereich B hinreichend beachtet werden. Wir gehen davon aus, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen.</p>	
---	--

<p>Nr. 6 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 03.08.2023</p>									
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>								
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:</p> <table border="1" data-bbox="220 1787 746 1854"> <thead> <tr> <th>Objektname</th> <th>Betreiber</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Leitungsstatus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HD_PN70</td> <td>EWE NETZ GmbH</td> <td>Gashochdruckleitung</td> <td>betriebsbereit / in Betrieb</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsver-</p>	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	HD_PN70	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	<p>Die Ausführungen wurden berücksichtigt. Derzeit findet ein Austausch mit der EWE zur Verlegung der Gashochdruckleitung statt.</p>
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus						
HD_PN70	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb						

<p>laufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Bau- maßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Ausführungen werden bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>Nr. 7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück mit Schreiben vom 08.05.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stel-</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

<p>lungnahmen 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>Nr.8 Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 16.08.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p><u>Städtebau</u> Die dargelegte Einschränkung der Siedlungsentwicklung bezieht sich auf allgemeine und grundsätzliche Ursachen einer erschwerten Siedlungsentwicklung im Landkreis Vechta. Geeignete Standorte und bereits als Wohnbauflächen dargestellte Räume sind in der Begründung anhand der dort herrschenden Rahmenbedingungen zu erläutern.</p>	<p>Die Ausführungen werden berücksichtigt. Ziel der Stadt Vechta ist es, in Langförden zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen um den Erhalt der in Langförden vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu sichern. Dementsprechend erfolgte eine Standortalternativenprüfung. Demnach ist die bauliche Entwicklung in Langförden durch Emissionen aus der Tierhaltung und aus Gewerbe- bzw. Industriegebieten, Schutzabstände zu Erdgasförderstellen und Leitungstrassen und die mangelnde Flächenverfügbarkeit/ Flächenkonkurrenz mit der Landwirtschaft eingeschränkt. Auch wenn die genannten Einschränkungen große Teile des Landkreises betreffen, handelt es sich dennoch um Ausschlusskriterien für eine bauliche Entwicklung auf Grundlage derer man eine Standortwahl begründen kann. Eine entsprechende Darstellung wird in den Planunterlagen ergänzt.</p>

Des Weiteren ist nicht erkennbar, dass sich die Ausweisung am konkreten Wohnbauflächenbedarf von Langförden orientiert.

Konkrete Bevölkerungsprognosen und Bedarfsermittlungen liegen für die Ortschaft Langförden nicht vor. Hierzu ist festzuhalten, dass Bevölkerungsprognosen und die darauf beruhenden Bedarfsanalysen insbesondere für einzelne Ortslagen mit erheblichen Unsicherheiten verbunden sind. Verlässliche Aussagen lassen sich auf dieser Grundlage kaum treffen. Ziel der Stadt Vechta ist es, in Langförden zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen, um den Erhalt der in Langförden vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu sichern (Funktionsfähigkeit des Ortes, längerfristige Entwicklungsperspektiven, Langförden als Wohnstandort für die hiesige Bevölkerung). Darüber hinaus eignet sich die Ortschaft aus Sicht der Stadt Vechta aufgrund der vorhandenen Infrastruktur aber auch für die Deckung des gesamtstädtischen Wohnraumbedarfs. Dieser ist entgegen der derzeitigen Entwicklungen in der Baubranche weiterhin hoch. Die in der Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Vechta getroffenen Aussagen sind weiterhin zutreffend (Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, 2020). Dieser ist zu entnehmen, dass die Universitätsstadt Vechta über eine hohe Wohn- und Lebensqualität und ein im Maßstab überdurchschnittliches infrastrukturelles und kulturelles Angebot verfügt. Die wachsende Bedeutung als Wohnstandort resultiert aus einer sehr dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung. Aufgrund der hohen Bedeutung als regionales Arbeitsmarktzentrums bestehen enge arbeits- und wohnungsmarktbezogene Verflechtungen im Stadt-Umland-Raum. Die guten Rahmenbedingungen haben die positive Einwohnerentwicklung der letzten Jahre befördert und zu einer wachsenden Nachfrage und Bedarf an Wohnraum geführt. Der durch eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung, erhebliche Wanderungsgewinne und zum Teil die Singularisierung getragene Nachfragezuwachs bezieht sich auf nahezu alle Ziel- und Altersgruppen. In der Folge besteht eine hohe Wohnraumnachfrage. Dabei ist das Einfamilienhaussegment weiterhin von besonderer Bedeutung. Zeitgleich ist aufgrund des demografischen Wandels eine Diversifizierung der Angebotsstruktur zu forcieren. Dies schlägt sich in einem erheblichen Ent-

Umweltschützende Belange

Im Geltungsbereich befinden sich geschützte Wallhecken im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 NNatSchG. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Eine Überplanung von Wallhecken ist vorgesehen.

Daher ist im Rahmen einer Alternativenprüfung darzulegen, ob ein zwingendes Erfordernis der Überplanung der naturschutzrechtlich geschützten Wallheckenstrukturen gegeben ist (Vermeidungsgrundsatz gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG). Sind Alternativen nicht gegeben, so ist dies entsprechend zu begründen. Für die zu überplanenden Wallheckenabschnitte ist ein Antrag auf Befreiung zu stellen. Als Ausgleich für den Wallheckenverlust ist eine Wallheckenneuanlage im Verhältnis 1:2 nachzuweisen (vgl. Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz an die UNBs vom 14.02.2012). An der östlichen Änderungsbereichsgrenze des Teilbereiches A befindet sich eine Wallhecke. Zur langfristigen Sicherung und zum Schutz der Wallhecke sind im Änderungsbereich Schutzzonen als mindestens 10 m Puffer zur Wallhecke zu berücksichtigen.

wicklungsdruck nieder. Die hohe Nachfrage nach Bauplätzen kann die Stadt angebotsseitig kaum bedienen. Ein Teil der Nachfrage wird unter anderem in den Umlandgemeinden gedeckt. Mindestens für die nähere Zukunft ist mit einem weiter steigenden Bedarf an Wohnraum zu rechnen. Diesbezüglich besteht Handlungsbedarf zur Aktivierung von Potenzialen im Bestand bzw. von Wohnbauflächen. Das vorliegende Plangebiet ist in der Wohnungsmarktanalyse und -prognose als Potenzialfläche für eine wohnbauliche Entwicklung ausgewiesen. Die Entwicklung der Wohnbauflächen in Langförden ist auf einen längerfristigen Entwicklungshorizont ausgelegt und kann in Teilabschnitten erfolgen, um bedarfsgerecht Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Die Begründung wird um die Ausführungen ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die oben genannten Ausführungen zur Standortalternativenprüfung verwiesen. Die nebenstehend folgenden Ausführungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Aufgrund des Anstehens von Plaggensch ist der Acker aufgrund seiner besonderen kulturhistorischen Bedeutung gemäß den Bewertungsgrundsätzen des angewandten Osnabrücker Kompensationsmodell“ bei der Bewertung des Bestandes mit 1,2 WE in die Bilanzierung einzustellen.

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 darzustellen.

Entgegen der Aussage im Gutachten ist eine Abstimmung der Kartierungen der Brutvögel mit mir nicht erfolgt. Das ermittelte Vogelartenspektrum setzt sich zu einem großen Teil aus Allerweltsarten (Ubiquisten) zusammen, die überwiegend die Gehölze besiedeln (vgl. Faunistischer Fachbeitrag: 3). Mit insgesamt elf Brutpaaren zählt der Haussperling zu den häufigsten Brutvogelarten. Bezüglich des Steinkauzes wird darauf hingewiesen, dass sich neben den Steinkauzröhren an den Ställen

Das Schutzgut Boden und Fläche wird im Umweltbericht berücksichtigt und bewertet. Nach dem Osnabrücker Modell erstreckt sich die Wertstufenspanne beim Biotoptyp Acker von 0,8 bis 1,5, wobei ein Wert von 1,0 für eine Ackerfläche durchschnittlicher Ausprägung anzusetzen ist. Das Osnabrücker Kompensationsmodell enthält zudem ein Beispiel zum Umgang mit der „Ausweisung eines Baugebietes [...] mit Inanspruchnahme von Eschböden“. Die Inanspruchnahme der Eschböden wird, wie auch im vorliegenden Fall als erheblich eingestuft. Es erfolgt zudem eine schutzgutspezifische Beurteilung des Kompensationsbedarfs in der ein zusätzlicher Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden im Allgemeinen und die Überplanung von Plaggensch im Besonderen als nicht erforderlich angesehen wird. Es sollte jedoch als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme ein Hinweis in die Unterlagen aufgenommen werden, wie mit potenziellen Bodenfundten zu verfahren ist. Da ein entsprechender Hinweis bereits Gegenstand der Planunterlagen ist, ist keine redaktionelle Ergänzung der Unterlagen erforderlich.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde lediglich ein überschlägiger Kompensationsbedarf ermittelt. Die konkret benötigte Ersatzfläche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in die Planung eingestellt und festgesetzt. Da eine konkrete Ersatzfläche noch nicht feststeht, kann der Umweltbericht nicht entsprechend ergänzt werden.

Dem Hinweis wird gefolgt. Der Text wird dementsprechend angepasst. Die Ausführungen geben die Ergebnisse des Gutachtens korrekt wieder. Der Hinweis auf eine weitere Steinkauzröhre wird zu Kenntnis genommen.

eine weitere Steinkauzröhre in einer Eiche in dem Wallheckenrest am Graben zwischen den Flurstücken 67 und 74/11 befindet.

Eine Prüfung, der durch die Planungen entstehenden möglichen Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezogen auf die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien fehlt. Ebenso die Darlegung von Vermeidungs-, Minderungs- und funktionserhaltende Maßnahmen, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung den Unterlagen beigelegt werden soll. Eine hinreichend genaue Artenschutzrechtliche Prüfung mit Darlegung von Kartierungsergebnisse ist für die Genehmigung der Flächennutzungsplanung erforderlich.

Immissionsschutz

In dem Gutachten der Landwirtschaftskammer vom 22.05.2023 wurden für die Teilbereiche A (Gewerbegebiet) und B (Wohngebiet und Mischgebiet) die Geruchsstundenhäufigkeiten bestimmt.

Bei der Berechnung wurden folgenden genehmigten Tierhaltungsanlagen innerhalb des 600 m-Radius nicht berücksichtigt: Am Middelplatt 9 (Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereich dieses B-Planes, die Tierhaltung soll entsprechend der Begründung aufgegeben werden), Mühlendamm 350 (Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereich dieses B-Planes, die Tierhaltung soll entsprechend der Begründung aufgegeben werden) und Schulzemeyers Kirchweg 2 (entsprechend des Gutachtens keine Tierhaltung mehr). Unter der Annahme, dass die oben aufgeführten Betriebe nicht zu berücksichtigen sind, wurden für den Teilbereich A Geruchshäufigkeiten von 10 % bis 11 % und für den Planbereich B 5 % bis 9 % der Jahresstunden ermittelt. Unter der Voraussetzung der Aufgabe der o.g. Tierhaltungsanlagen werden die Immissionswerte nach Anhang 7 TA-Luft eingehalten.

Vertragliche Absicherungen zur Aufgabe der Tierhaltung reichen jedoch für die Beurteilung im Genehmigungsverfahren nicht aus. Es gilt die faktische Aufgabe der Tier-

Der Umweltbericht wurde dahingehend ergänzt.

Noch ausstehende Ergebnisse zur Erfassung der Fledermäuse werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und ebenfalls in die Unterlagen eingestellt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Kap. 5.1 des Umweltberichts benannt.

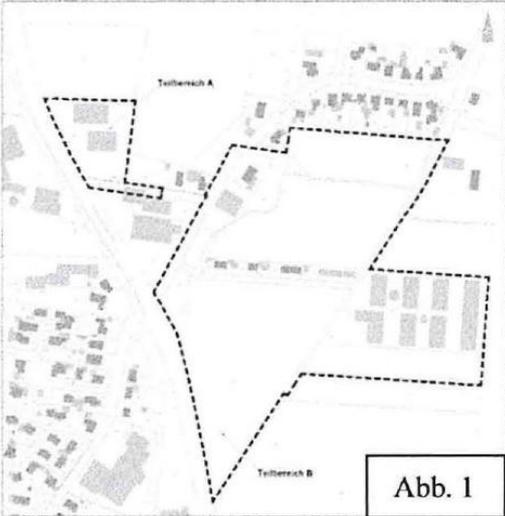
Ein Grundstück mit der Adresse Mühlendamm 350 befindet sich weder im Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung noch im Umfeld des Plangebietes.

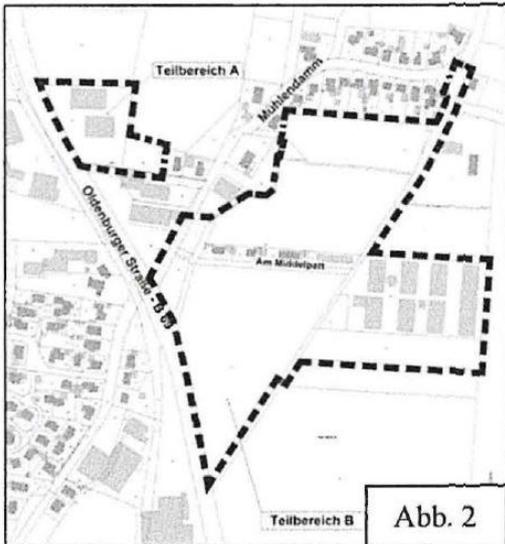
Zur Absicherung der Stallstilllegungen liegt eine entsprechende Baulasterklärung vor. Die entsprechenden Unterlagen werden dem Landkreis vorgelegt.

<p>haltung z. B. durch Abbruch der Gebäude.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Im Konzept fehlt die Unterscheidung des Niederschlagswassers aus Gewerbe und Wohnbebauung. Es ist möglich, dass eine Vorbehandlung des gewerblichen Niederschlagswassers erforderlich ist.</p> <p>Das Gewässer III. Ordnung Nr. 15.2/0 der Hase-Wasseracht wird überplant und soll gem. Entwässerungskonzept aufgehoben werden. Dies ist mit der Hase-Wasseracht und der Unteren Wasser- bzw. Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Einleitung des Niederschlagswassers aus der Rückhaltung soll in das Gewässer II. Ordnung Nr. 15.2 „Lange Furt“ erfolgen. Hier ist zu klären, ob das Gewässer noch als Gewässer fungiert, oder ob es sich lediglich um einen Regenwasserkanal handelt. Sollte das Gewässer erhalten bleiben sind die Uferrandstreifen/Räumstreifen gemäß den Vorgaben der Hase-Wasseracht einzuhalten.</p> <p>Die Ausführung des Regenrückhaltebeckens ist fachlich mit Unteren Wasser- und Naturschutzbehörde abzustimmen, da sich Ausbau und Bewertung für Kompensationen widersprechen.</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Im Plangebiet ist die Altablagerung 09/4002 bekannt. Diese ist im Plan zu kennzeichnen und die Flächennutzung darzustellen.</p> <p><u>Planentwurf</u></p> <p>Die Angaben in den Abbildungen 1 und 2 sollten anhand des Wohnungsmarktberichts 2021 aktualisiert werden.</p>	<p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Konkretisierung des Entwässerungskonzeptes. Die nebenstehenden Hinweise werden in diesem Rahmen berücksichtigt.</p> <p>Die Altablagerung ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Begründung enthält entsprechende Ausführungen hierzu.</p> <p>Die Aussagen in der Begründung werden aktualisiert.</p>
---	--

Bürgerstellungennahmen

Nr. 9 Bürgerinformation am 20.06.2023 im Rathaus der Stadt Vechta	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Siehe Protokoll im Anhang	Siehe Protokoll im Anhang
<p>Nr. 10 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 1 mit Schreiben vom 04.08.2023</p> <p>Eine Unterschriftenliste mit 81 Unterzeichnerinnen und Unterzeichnern liegt der Stellungnahme bei</p>	

Stellungnahme:	Prüfung:
<p>Einspruch/ Anliegerablehnung zum B-Plan Nr. 59L im Bereich östlich der B69 Unterschriften der Bewohner/ Anlieger von Langförden – Nord als Anlage</p> <p>Die am 02.03.2023 und am 02.05.2023 von uns Anliegern/ Einwohner aus Langförden Nord zum BP 59Leingebrachten Einwände etc. bleiben in Gänze bestehen, da seitens der Stadtverwaltung ein Teil dessen falsch oder gar nicht abgearbeitet oder beantwortet wurden. Dieses führte gleichfalls dazu, dass nachfolgende Gremien, wie z.B. dem Bauausschuss etc., keine ausreichende Meinungsbildung zum BP gegeben wurde. Gegen den am 03.04.2023 und am 24.06.2023 bekannt-gegebenen 100. Änderung des Flächennutzungsplanes "Langförden-Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße" möchten wir weiterhin Einwände vorbringen:</p> <p>1. Allgemein:</p> <p>Wie bereits im ersten Einspruch, eingereicht am 02.03.2023, erwähnt, gibt es widersprüchliche Unterlagen, die uns Anliegern vorgelegt wurden. In der Bürgerinformationsveranstaltung am 12.01.2023 wurde uns untenstehender Geltungsbereich (Abb. 1) vorgelegt.</p> 	<p>Die Einwendungen wurden in der Beschlussvorlage vom 16.05.2023 zum Bebauungsplan Nr. 59L abgearbeitet bzw. beantwortet. Die Abwägung wurde am 31.05.2023 im Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen öffentlich beraten. Anschließend wurde die Abwägung dem Verwaltungsausschuss am 20.06.2023 zum Beschluss vorgelegt. Die Einwendungen wurden den Ausschussmitgliedern im Vorfeld der Sitzung zur Verfügung gestellt, sodass eine ausreichende Meinungsbildung möglich war.</p> <p>Der Geltungsbereich wurde im Anschluss an die Bürgerinformationsveranstaltung am 12.01.2023 angepasst. Der erweiterte Geltungsbereich war Bestandteil der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 3(1) & 4(1) BauGB. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches soll ein Ausbau des Straßenabschnittes ermöglicht werden. Dies erfolgt bei Bedarf. Konkrete Planungen hierzu liegen derzeit nicht vor.</p>



Da wir bereits auf dieser Versammlung unsere Bedenken dargelegt haben bzgl. der Verkehrsführung Ecke Pille/ Götting, kommt seitdem immer ein anders aussehender Geltungsbereich ins Spiel (Abb. 2). Wie kann das sein?

Wann wurde dieser Bereich geändert?
Liegt diesbezüglich ein Beschluss des Verwaltungsausschusses vor?

Wann wurde diese Änderung beschlossen?

Von welchem Gremium wurde die Änderung beschlossen?



(Abb. 3: Hier fehlt der Zipfel bei Götting/ Pille im Planungsgebiet; aus dem Entwässerungskonzept von Frilling + Rolfs GmbH)

Der am 10.03.2020 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta gefasste Aufstellungsbeschluss umfasst den betreffenden Bereich.

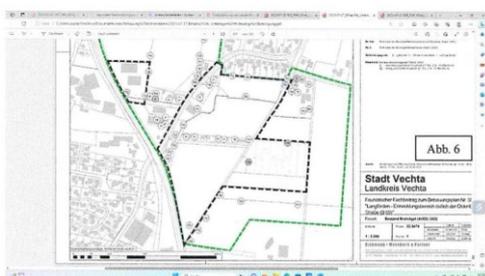
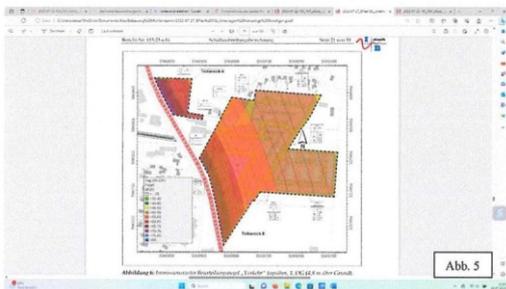
Die Auslegung der vorliegenden Fassung der 100. Flächennutzungsplanänderung wurde am 20.06.2023 vom Verwaltungsausschuss beschlossen.

Im Rahmen der hier vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung ist die Vorlage eines detailliert ausgearbeiteten Entwässerungskonzeptes nicht erforderlich. Die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches wirkt sich nicht auf die Entwässerungsplanung für das geplante Baugebiet aus. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und den Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 59L beigelegt. Die öffentliche Auslegung des dazugehörigen Bebauungsplanes wird noch durchgeführt.



(Abb. 4 aus dem schalltechnischen Gutachten von I+ B Akustik GmbH) Diese Vorlage des Plangebiets wurde durchgehend für alle ermittelten Werte von der Fa. I+B als Berechnungsgrundlage genutzt.

Zum Beispiel auch für die Schallausbreitung (Abb. 5):



Auch für das faunistische Gutachten liegt nur dieser Planungsbereich als Berechnungsgrundlage vor (siehe Abb. 6)

Im Bereich Götting/Pille besteht ein alter Baumbestand, der einen wesentlichen Einfluss auf die erstellten Gutachten hat. Dieser "Zipfel" wird in den für die Entscheidung maßgeblichen Gutachten nicht berücksichtigt.

Wir stellen fest, dass die vorliegenden Gutachten und Konzepte (Entwässerungskonzept, schalltechnisches Gutachten, faunistisches Gutachten), sich nicht auf das zu beschließende Baugebiet (L 59) beziehen.

Wir erheben Einspruch gegen das Baugebiet (L 59), da sich die vorgelegten Gutachten und Konzepte nicht auf das zu verab-

Im schalltechnischen Gutachten wurden die auf die geplanten Bauflächen einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt. Im Bereich der Erweiterung werden keine Bauflächen ausgewiesen, sodass sich die Erweiterung nicht auf die Inhalte des Gutachtens auswirkt. Das Schalltechnische Gutachten wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aktualisiert und den Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 59L beigelegt.

Die nebenstehende Darstellung wurde nicht den aktuellen Planunterlagen entnommen. Der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgelegte Faunistische Fachbeitrag berücksichtigt den aktuellen Geltungsbereich.

Es wird auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen.

schiedende Baugebiet (L 59) beziehen, da der Zipfel Pille/Götting nichtberücksichtigt wurde.

Wir fordern eine Aussetzung der weiteren Planung bis die Gutachten über das korrekte Baugebiet vorliegen.

Wir erheben Einspruch gegen das Baugebiet (L 59)), da es einen formellen Fehler bei der Planung, bzw. Erstellung des Baugebietes gibt (falsche Gutachtengebiete).

2. Verkehr

In der Beschlussvorlage 61/026/2023 vom 16.05.2023 wurde bei dem Widerspruch vermerkt, dass unsere Bedenken verkehrstechnisch überprüft werden sollen. Leider konnten wir dazu noch keinerlei Erklärungen/Überprüfungen finden und legen nach wie vor erneut unser Veto bei der geplanten Verkehrsführung ein.

Seit wann liegt ein verkehrstechnisches Gutachten vor?

Wieso wurde uns dieses trotz Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt?



Bezugnehmend auf die Planungen der Einmündung vom Mühlendamm in das möglich neue Baugebiet (Ecke Götting/ Pille) geben wir auch hier unser Veto ein, da diese wie geplant uns immer noch nicht realisierbar erscheint. In den Planungen der Stadt Vechta soll der "Neusiedlungsverkehr" auf den Mühlendamm geleitet werden. So etwas kann nur in der Theorie laufen/ passieren. In der Realität tickt der Mensch anders und ist da wie das Wasser: Er sucht sich den Weg des geringsten Widerstandes!

In der Realität sieht es nun jetzt schon so aus, dass der gepflasterte Teil des Mühlendamms bereits jetzt schon von vielen Anwohnern (nicht nur aus Langförden Nord oder Langförden) als Abkürzung zum offizi-

Im Rahmen der hier vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung ist ein detailliert ausgearbeiteten Verkehrsgutachtens nicht Bestandteil. Die verkehrstechnische Untersuchung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und den Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 59L beigefügt. Die öffentliche Auslegung des dazugehörigen Bebauungsplanes wird noch durchgeführt.

ellen geteerten Teil des Mühlendamms bzw. zum Schulzemeyers Kirchweg genutzt wird. Aus unserer Sicht wird dies mit der geplanten Straße ein sehr viel höheres Verkehrsaufkommen auf diesen Teil der Straße geben. Allerdings ist diese Straße bereits jetzt so schlecht befahrbar, dass es kaum einen Begegnungsverkehr zulässt. Zudem wird der

gesamte Mühlendamm gerade in den Sommermonaten von vielen Erntemaschinen, LKW und Traktoren mit Anhänger befahren.

Gemachte Aussagen wie: "Es können dort Poller eingesetzt werden, um nur Fußgänger und Radfahrer durchzulassen" wurden bislang noch nirgends weiter erwähnt. Somit bleibt unser Widerspruch bestehen.

Wie wir feststellen konnten, wurde eine Verkehrszählung am Mühlendamm durchgeführt. Diese wurde aber bereits nach wenigen Tagen abgebrochen. Sollen die erbrachten Zahlen tatsächlich ausreichen, um sich ein Bild vom Verkehrsfluss auf dem Mühlendamm machen zu können?

Wir erheben Einspruch gegen diese Verkehrsführung, da diese nicht im Einklang mit dem uns vorgestellten Bebauungsplan (L 59) steht.

Weiterhin legen wir Einspruch gegen die geplante Einmündung/ Einfahrt in das Neubaugebiet Mühlendamm/ Middelpatt ein. Die dort heute entlangführende Straße. Am Middelpatt" ist eine Privatstraße, die den Anliegern gehört. Es muss eine neue Zuwegung/ Einfahrt in das geplante Baugebiet entstehen müssen, die noch dichter an die B69 liegen würde. Dies bedeutet, dass es in Zukunft, besonders zu den Stoßzeiten, einen enormen Rückstau geben wird, um überhaupt in den Ampelbereich zu kommen.

Wie sieht die verkehrstechnische Planung in diesem Bereich aus?

Wer hat die Kosten für die Veränderung Verkehrsführung zu tragen?

Wie hoch sind die geschätzten Kosten dafür?

Außerdem gibt es bereits jetzt zu bestimmten Tageszeiten einen erheblichen Stau im Ampel-Kreuzungsbereich, da viele Pendler aus umliegenden Kommunen die Strecke als Arbeitsweg nutzen. Nicht außer Acht zu lassen ist weiterhin, dass sich ein Betrieb zu Beginn des Mühlendamms erweitern will. Dies bedeutet mehr Kunden- und Zulieferungsverkehr.

Wie soll der Bereich die zusätzliche Verkehrsbelastung auffangen?

Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan (B 59), da uns kein verkehrstechnisches Gutachten zur Verfügung gestellt wurde.

3. Versiegelung von Flächen

Des Weiteren sprechen wir uns gegen weitere Versiegelungsflächen in Langförden-Nord aus.

Aktuell wird über die immer weitere Versiegelung von Flächen diskutiert, auch im Landkreis Vechta. Da es in Langförden-Nord noch zwei weitere Baugebiete gibt/geben wird, ist unserer Ansicht nach, das Maß der Versiegelung für Langförden-Nord erfüllt.

Das aktuelle Baugebiet bei Vaske/ Vornhagen wird in naher Zukunft erweitert werden können, da das noch bestellte Feld (angrenzend an das jetzige Baugebiet) der Stadt zum Kauf angeboten wird. Außerdem ist das Land hinter dem neu angelegten "Trockenbecken" schon im Besitz der Stadt Vechta, wo in naher Zukunft ebenfalls ein Baugebiet entstehen kann.

Bereits jetzt, im Sommer, kann festgestellt werden, dass Regenwasser in Langförden-Nord nicht einfach versickert. Wie Diekmann - Mosebach und Partner in ihrem Umweltbericht vom Juni 2023 geschrieben

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Entgegen den derzeitigen Entwicklungen in der Baubranche ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Vechta nach wie vor hoch. Die Wohnraum-Leitlinien der Stadt Vechta und das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Vechta prognostizieren bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und bei den Mehrfamilienhäusern weiteren Nebedarf. Das Plangebiet dient der langfristigen Deckung des Wohnraumbedarfs der Ortschaft Langförden. Durch die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen soll zum Erhalt der in Langförden vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beigetragen werden.

Das Wohnbaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 57L „Wohnen westlich des Mühlendamms“ befindet sich derzeit in der Entwicklung. Für die gegenüberliegende Fläche, östlich der Straße „Mühlendamm“ ist eine mittelfristige Entwicklung vorgesehen.

Es wird auf die oben gemachten Ausführungen zur Bedarfslage verwiesen. Alternativflächen stehen in Langförden nicht zur Verfügung.

haben, besteht der überwiegende Teil B des Geltungsbereichs fast ausschließlich aus Plaggenboden (Boden des Jahres 2013), der als besonders schützenswert gilt. Ihm spricht man eine große Fruchtbarkeit zu. Ebenso weist Diekmann- Mosebach und Partner auf die hohe Bedeutung vom Schutzgut Fläche hin.

"Auch unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorbelastungen, ergeben sich aufgrund des Verlustes sämtlicher Bodenfunktionen, der Überprägung schutzwürdigen Bodens und der Flächenneuversiegelung durch das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche." (aus: 100. Flächennutzungsplanänderung "Langförden- Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)" UMWELTBERICHT (Teil II der Begründung) - Entwurf- von Diekmann- Mosebach & Partner)

Wieso ignoriert dies die Stadt Vechta?

Das Baugebiet ist nachweislich in einem Starkregengefährdungsgebiet. Wir Anwohner befürchten, dass bei zusätzlichen Versiegelungen unsere bestehenden Elementarschadenversicherungen von den Versicherungsunternehmen gekündigt werden, bzw. wir keine neuen Elementarschadenversicherungen, bzw. nur zu einem höheren Preis abschließen können.

Wer übernimmt die höheren Kosten?

Wer übernimmt die Elementarschäden an unseren Häusern, falls wir keine Versicherung mehr abschließen können?

Das Wasser wird unter der B69 entlang der Langen Straße abgeleitet. Wurde bei der Planung der Sanierung der "Langen Straße" berücksichtigt, dass erhöhte Wassermengen durch die Kanalisation entlang der "Langen Straße" abgeleitet werden müssen?

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Ausführungsplanung wird eine schadlose Oberflächenentwässerung sichergestellt. Im Rahmen der Aufstellung des dazugehörigen Bebauungsplanes Nr. 59L wird ein Oberflächenentwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Frilling + Rolfs erstellt. Dieses ist Bestandteil der Auslegungsunterlagen des Bebauungsplanes.

Zudem wurde den Anwohnern in der Bürgerinformationsveranstaltung am 20.06.2023 von dem o.g. Ingenieurbüro das geplante Entwässerungskonzept vorgestellt und die Anwohner hatten die Möglichkeit dem Büro Fragen zu stellen.

Siehe vorgenannte Ausführungen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in dem geplanten Regenrückhaltbecken zurückgehalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt abgeleitet.

4. Grundwasser

Auch in Bezug auf die Entstehung/ Bildung von Grundwasser widersprechen wir dem Vorgehen der Stadt Vechta bzgl. ihrer Planungen.

Durch weitere Versiegelung von Flächen und dem kontrollierten Ablauf der Oberflächenentwässerung (alles wird durch Rohre abgeleitet), kann kaum noch Wasser in das Grundwasser vordringen. Wie man schon an dem neu entstandenen "Trockenbecken" am Mühlendamm sieht, versickert Regenwasser in lehmhaltigen Becken äußerst schlecht. Das Wasser verdunstet eher, als dass es in den Boden eindringt. In protokollierten drei Monaten war das "Trockenbecken" an genau fünf Tagen trocken. Offenliegende Gräben sollen ebenfalls verrohrt werden, was wiederum Lebensraum und Wasserstellen für Tiere nimmt.

Bei geplanten Maximalgrößen der Grundstücke von 600qm, bleibt nicht viel Versickerungsfläche über.

Viele Anlieger haben eine eigene Trinkwasserversorgung. Kein Grundwasser- kein Trinkwasser.

Wer übernimmt die Kosten, falls wir an die städtische Wasserversorgung angeschlossen werden müssen?

Wie sieht der aktuelle Grundwasserstand aus und wie wird dieser nach der Bauphase sein?

Zu dieser Problematik hätten wir gerne eine schriftliche Beantwortung.

5. OFW= Oberflächenentwässerung

Einige Örtlichkeiten von anfließendem OFW in Richtung B69 sind nicht- auch nicht in der Ausarbeitung der Fa. Frilling + Rolfs beachtet worden.

Ein externer Fachmann sieht die An-/ Abführung des OFW in dem BP 59L bereits aktuell als sehr problematisch und durchführbar an. Weitere Planerschließungsflächen sind in der Beurteilung nicht einmal eingeflossen.

Der zulässige Versiegelungsgrad wird im überwiegenden Teil des Plangebietes auf 45 % bzw. 60 % begrenzt. Die Flächen bleiben somit zum Teil unversiegelt.

Langfristig können Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Bedarfslage hat sich die Stadt Vechta aber dennoch dazu entschieden, an der Planung festzuhalten.

Wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft – auch in Abstimmung mit dem OOWV und der unteren Wasserbehörde.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Ausführungsplanung wird eine schadlose Oberflächenentwässerung sichergestellt.

Die wasserwirtschaftliche Planung wird durch die Wasseracht und den Landkreis Vechta als Untere Wasserbehörde geprüft.

Unterlagen in denen die Bedenken konkret erläutert wurden, liegen nicht vor.

Uns Anlieger/ Einwohner wird jedoch eine diesbezügliche Beurteilungsfähigkeit vom Grundsatz her abgesprochen.

Zu unserer zukünftigen Sicherheit können evtl. kommunal Bedienstete eine persönliche Gewähr übernehmen, da sich die Fa. Frilling + Rolfs bereits -mit der Anführung eines 100-jährigen OFW- von einer Gewährung freigesprochen hat.

Nach heutigen Erkenntnissen wird sich das 100-jährige Ereignis wohl auf 2 bis 3 Jahre verkürzen.

Das Ingenieurbüro Frilling + Rolfes empfiehlt einen anderen Bereich für das geplante Regenrückhalte- /Trockenbecken.

An welcher anderen Stelle plant die Stadt Vechta das Regenrückhalte/ Trockenbecken?

Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan (L 59), da auf die Bedenken des Ingenieurbüros Frilling + Rolfes bezüglich des Regenrückhalte- /Trockenbeckens nicht entsprechend eingegangen wurde.

6. Schutzgut Mensch

Weiterhin widersprechen wir der Aussage von Diekmann- Mosebach & Partner:

"Durch die Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und einer Fläche für den Gemeinbedarf ist für das Schutzgut Mensch ohne Berücksichtigung der Planinhalte des erstellten Lärmgutachtens von weniger erheblichen Auswirkungen auf die Wohn(umfeld)qualität der in der weiteren Umgebung existierenden Bevölkerung auszugehen."

Dadurch, dass aktuell über 100 Bauplätze entstehen sollen, lässt es sich nicht vermeiden, dass wir von einem Zuwachs an motorisierten Fahrzeugen (ca. 150 PKWs) ausgehen müssen. Diese werden mit Sicherheit nicht zu 100% elektrisch betrieben. Wir sehen es also als gegeben an, dass sich die Wohnqualität der bestehenden Siedlungen verschlechtern wird.

Auf Seite 6 des Umweltberichts von Diekmann- Mosebach & Partner ist zu lesen,

Die Lage des Regenrückhaltebeckens wurde in Abstimmung mit dem Ingenieurbüro Frilling + Rolfs festgelegt unter Beachtung entwässerungstechnischer und topografischer Gegebenheiten. Ausschließlich dieser Bereich wurde im Rahmen der Bauleitplanung hierfür vorgesehen und eingeplant.

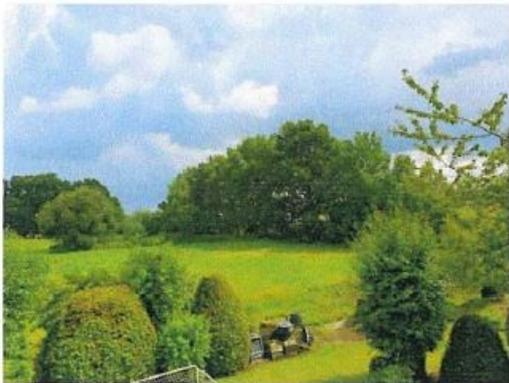
Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Immissionsschutzes werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet.

Im Rahmen der Entwicklung von Wohngebieten ist natürlich auch mit einem gewissen Mehrverkehr zu rechnen. Dass sich hierdurch die Wohnqualität der Siedlungen insgesamt verschlechtern wird, ist jedoch nicht zu erwarten.

Für den Menschen stellt das gesamte Untersuchungsgebiet überwiegend eine intensiv

dass das Gebiet keine besondere Erholungsfunktion für den Menschen aufweist. Für uns Anlieger ist gerade das unsere Erholungsfunktion. Es ist ruhig, nicht überlaufen, Kinder können sich (relativ) frei bewegen und viele Tiere haben hier ihr zu Hause. Genau das ist uns Anliegern wichtig zu schützen.



Durch die Verdoppelung der Grundstücke auf, vergleichsweise, kleinem Raum ist davon auszugehen, dass es zu einer vermehrten Geräuschbelastung der Altanlieger kommen wird.

genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche, teilweise auf Böden mit äußerst hoher Fruchtbarkeit (Plaggenesch, LBEG (2023)) dar. Entlang der Straßen Middelpatt und Mühlandamm bestehen Siedlungsstrukturen. Östlich der B69 befinden sich gewerbliche Betriebe. Im östlichen Geltungsbereich sind Tierhaltungsanlagen vorhanden die aufgegeben werden sollen. Das Gebiet hat keine besondere Erholungsfunktion.

Die Betrachtung/Beurteilung erfolgt anhand der umgebenden Strukturen und bezieht sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet. Eine punktuelle, individuelle und subjektive Betrachtung kann durchaus zu einem anderen Ergebnis kommen, bezieht dann allerdings nicht alle Faktoren (objektiv) in die Bewertung mit ein. Ebenso wurde dem Gebiet eine Erholungsfunktion nicht abgesprochen – es wurde lediglich keine besondere Erholungsfunktion festgestellt. Hierzu ist hinzuzufügen, dass gemäß Rechtsprechung kein Anspruch auf Beibehaltung der bestehenden Situation besteht (vgl. BGH, Urt. v. 20.10.1967 – V ZR 78/65).

Die Belange des Immissionschutzes werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet.

Die neben den oben genannten zusätzlichen Immissionen durch den zu erwartenden Mehrverkehr möglichen Immissionen sind als sozialadäquate Geräusche von den Altanliegern hinzunehmen.

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 100. Änderung des Flächennutzungsplanes „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)“ mit der Begründung und dem Umweltbericht beschlossen.“

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	9
	Nein-Stimmen:	4
	Enthaltungen:	1

TOP 7

Außenbereichssatzung „Wittenborg“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB;

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

Fachbereichsleiterin Scharf erläutert zu Beginn kurz die rechtlichen Unterschiede zwischen einem Bebauungsplan und einer Außenbereichssatzung. Mit einem Bebauungsplan wird ein Gebiet soweit geregelt, dass ein generelles Baurecht dort besteht, während eine Außenbereichssatzung eine begrenzte Wirkung hat. Eine Außenbereichssatzung ist in Vechta nur sehr selten anwendbar, da eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden sein muss, aber es ein Gebiet ist, das nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Alsdann erläutert Frau Abel vom Büro NWP den Sachverhalt und die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen mit den Abwägungsvorschlägen.

Es erfolgt eine umfangreiche Diskussion über den Planungsanlass der Satzung, kritisiert wird, dass hier ein einzelnes Vorhaben im Nachhinein legalisiert werden soll. In dem Zusammenhang weist Herr Schwarting darauf hin, dass er auf einer privaten Feier persönlich angegriffen wurde, weil einige Stellungnahmen aus einer nicht öffentlichen Sitzung in diesem Zusammenhang anscheinend weitergegeben wurden. Dieses ist nicht erlaubt!

Frau Abel weist darauf hin, dass für diesen Planungsanlass grundsätzlich das Verfahren einer Außenbereichssatzung rechtlich möglich ist. Bürgermeister Kater erklärt, dass hier ein Gebiet beschlossen werden soll und nicht ein Einzelvorhaben.

Frau Scharf empfahl, in diesem Verfahrensstand die städtebauliche Verträglichkeit der Satzung zu beurteilen, die planungsrechtlich nicht zu beanstanden ist.

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

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

Nr. 1 Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 03.07.2023	
<u>Stellungnahme:</u> <u>Städtebau</u> Die Bebaubarkeit der Außenbereichssatzung wird aufgrund von erhöhten Geruchsmissionen durch Baugrenzen eingeschränkt. Auf die Baugrenzen kann verzichtet werden, da die Bebaubarkeit im Rahmen der zulässigen Immissionswerte im Zulassungsverfahren geprüft wird. Die in der Begründung dargelegte Bebaubarkeit	<u>Prüfung:</u> Aufgrund der starken Vorbelastung durch Geruchsmissionen (siehe unten) im Westen wird aus Gründen der Vorsorge der Bereich für mögliche Neubauvorhaben oder Vorhaben, die einem Neubau gleichkommen, auf den durch die Baugrenze gekennzeichneten Abschnitt eingeschränkt. Die Baugrenzen stellen damit den maximalen Rahmen für zusätzli-

<p>stellt lediglich eine Momentaufnahme dar. Die Außenbereichssatzung schafft kein Baurecht.</p> <p>Gleichwohl kann die aktuelle Geruchsimmisionsprognose für die Zulassung von Vorhaben herangezogen werden. In die Satzung sollte jedoch ein Hinweis zu erhöhten Geruchsimmisionen aufgenommen werden.</p>	<p>che Wohngebäude dar und bestimmen gleichzeitig den Anwendungsbereich der Bestimmungen in § 3 der Satzung. Ein verbindliches Baurecht ergibt sich hierdurch nicht.</p> <p>Die Prüfung der Zulässigkeit obliegt dem Baugenehmigungsverfahren. Hier kann anhand einer Neuberechnung der Geruchsimmisionen der Nachweis erfolgen, dass das Außenbereichsvorhaben unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Geruchsimmisionen zulässig ist. Ein Hinweis zur Vorbelastung wird in die Satzung aufgenommen.</p>
<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Eine Plausibilitätsprüfung ist nur auf Grundlage einer vollständigen Geruchsimmisionsprognose möglich.</p>	<p>Im Außenbereich gilt ein Immissionsrichtwert IW von bis zu 0,20. Im begründeten Einzelfall ist auch ein Immissionsrichtwert IW von 0,25 zulässig. Die der Stadt vorliegende Immissionsprognose von 2019 wurde in die Abwägung eingestellt, um abzuschätzen, ob eine Wohnnutzung in diesem Abschnitt des Außenbereichs möglich ist. Dabei hat die Stadt zugrunde gelegt, dass ein Immissionsrichtwert IW von 0,25 mit einer Wohnnutzung im Außenbereich noch vereinbar ist und dass der nordöstliche Abschnitt, wo eine Umnutzung zum Wohnen geplant ist und wo Freiflächen vorhanden sind, diesen Wert nicht überschreitet. Insofern sieht die Stadt die Möglichkeit einer Bebauung im Außenbereich grundsätzlich als gegeben an und will daher durch diese Satzung den Bereich bestimmen, wo Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Eine weitergehende Prüfung der Zulässigkeit obliegt dem Baugenehmigungsverfahren. Hier kann anhand einer Neuberechnung der Geruchsimmisionen der konkrete Nachweis erfolgen, dass das Außenbereichsvorhaben unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Geruchsimmisionen zulässig ist.</p>
<p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser auf den Grundstücken begrüßt wird. Voraussetzung ist allerdings, dass der anstehende Boden die erforderliche Durchlässigkeit</p>	<p>Durch diese Satzung wird der Bereich bestimmt, wo Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen</p>

<p>aufweist, und ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vorhanden ist.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich an dem Gewässer Nr. 16.3/5. Nach der Verbandssatzung der Hase-Wasseracht ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Bepflanzungen in einer Entfernung von weniger als 5 m von der oberen Böschungskante bei Gewässer III. Ordnung, nicht zulässig.</p>	<p>oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die weitergehende Zulässigkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Der Nachweis der Erschließung und damit auch der schadlosen Oberflächenentwässerung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Der Hinweis wird in die nachrichtlichen Hinweise aufgenommen. Das Gewässer liegt jedoch außerhalb des Satzungsgebietes.</p>
--	---

Nr. 2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd, Außenstelle Vechta, Rombergstraße 53,49377 Vechta mit Schreiben vom 07.06.2023

<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Die für die Ausweisung der Satzung zugrundeliegende Geruchsprognose ist 2019 durchgeführt worden. Laut Angaben der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Sachgebiet Immissionsschutz haben sich inzwischen die Berechnungsgrundlagen bezüglich der Emissionen einzelner Tierarten und der Geruchsmissionen verändert. Das vorliegende Ergebnis wird sich daher nach heutigen Maßstäben anders darstellen.</p> <p>Aufgrund der Gesamtsituation schlagen wir eine Neuberechnung der Geruchsmissionen vor.</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Im Außenbereich gilt ein Immissionsrichtwert IW von bis zu 0,20. Im begründeten Einzelfall ist auch ein Immissionsrichtwert IW von 0,25 zulässig.</p> <p>Die der Stadt vorliegende Immissionsprognose von 2019 wurde in die Abwägung eingestellt, um abzuschätzen, ob eine Wohnnutzung in diesem Abschnitt des Außenbereichs möglich ist. Dabei hat die Stadt zugrunde gelegt, dass ein Immissionsrichtwert IW von 0,25 mit einer Wohnnutzung im Außenbereich noch vereinbar ist und dass der nordöstliche Abschnitt, wo eine Umnutzung zum Wohnen geplant ist und wo Freiflächen vorhanden sind, diesen Wert nicht überschreitet. Insofern sieht die Stadt die Möglichkeit einer Bebauung im Außenbereich grundsätzlich als gegeben an und will daher durch diese Satzung den Bereich bestimmen, wo Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Eine weitergehende Prüfung der Zulässigkeit obliegt dem Baugenehmigungsverfahren. Hier kann anhand einer Neuberechnung der Geruchsmissionen der konkrete Nachweis erfolgen, dass das Außenbereichsvorhaben unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Geruchsmissionen zulässig ist.</p>
---	---

**Nr. 3 LGLN, Regionaldirektion - Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst,
Dorfstraße 19, 30519 Hannover
mit Schreiben vom 05.06.2023**

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

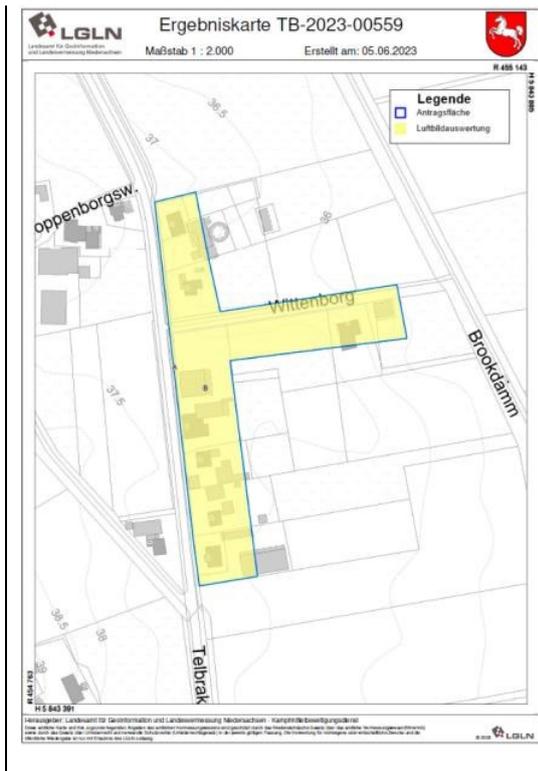
Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

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

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung>

Prüfung:

<p>ng/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427. html Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung Betreff: Telbrake, Außenbereichssatzung "Wittenborg", Ortschaft Telbrake Antragsteller: Stadt Vechta Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p>	
<p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u> Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es gesteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Fläche B Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es gesteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	<p>Durch diese Satzung wird der Bereich bestimmt, wo Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die weitergehende Zulässigkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Eine Kampfmittelerforschung kann bei Bedarf auf der Zulassungsebene erfolgen.</p>



Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 4 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 20.06.2023

Stellungnahme:

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 Pflanzbewuchs freizuhalten sind.

Bitte beteiligten Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit gegebenenfalls erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle.

Prüfung:

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes liegt die Leitung außerhalb des Satzungsgebietes parallel zur Straße „Brookdamm“.

Es wird jedoch ein Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

Objektname:
Goldenstedt-Bielefeld/DN 219x6,35 mm
Betreiber:
BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG
Leitungstyp:
Energetische oder nichtenergetische Leitung
Leitungsstatus:
(nicht angegeben)
Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlauf 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 für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnisse 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.

**Nr. 5 EWE NETZ, Cloppenburger Straße 302, 26133 Oldenburg
mit Schreiben vom 25.05.2023**

<p><u>Stellungnahme:</u> Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess 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, die anerkannten Regeln der Technik, sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, wie z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. 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.</p>	<p><u>Prüfung:</u> Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die EWE Netz wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beteiligt.</p>
<p>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 Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-</p>	

74493158.

**Nr. 6 NLWKN Bst. Cloppenburg, Drüdingstraße 25, 49661 Cloppenburg
Gewässerbewirtschaftung /Flussgebietsmanagement
mit Schreiben vom 28.06.2023**

Stellungnahme:

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

Das Vorhaben befindet sich in einem Wasserschutzgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen.

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

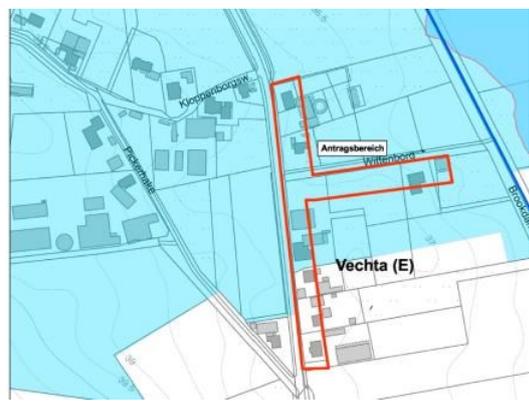
Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, geht der NLWKN von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.

Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Satzung wird um Hinweise zur Lage im Wasserschutzgebiet ergänzt.

Durch diese Satzung wird der Bereich bestimmt, wo Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die weitergehende Zulässigkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Satzung ermöglicht nur wenige Neubauvorhaben. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können bei Bedarf auf der Zulassungsebene geprüft werden.



Siehe oben

**Nr. 7 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück
mit Schreiben vom 04.07.2023**

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

Prüfung:

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beteiligt

alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.

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 Abzweikkästen 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.

Satzungsbeschluss:

„Nach Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches und des §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes die im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB aufgestellte Außenbereichssatzung „Wittenborg“ bestehend aus der Satzung sowie der Begründung als Satzung beschlossen.“

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen:	7
	Nein-Stimmen:	4
	Enthaltungen:	3

Auf Vorschlag des Ausschussvorsitzenden werden die Tagesordnungspunkte 8 und 9 gemeinsam beraten und einzeln abgestimmt.

TOP 8

Städtebauförderung Quartier Antoniusstraße – Sozialer Zusammenhalt

Beschluss über die Festlegung des Gebietes nach § 171 e BauGB „Maßnahmen der Sozialen Stadt“

Bürgermeister Kater erläutert, dass die Stadt mit dem Antrag für das Quartier Antoniusstraße – Programm Sozialer Zusammenhalt aufgenommen wurde. Für den Neuen Markt gab es keine Aufnahme, so dass ein erneuter Antrag gestellt werden muss.

Fachbereichsleiterin Scharf erklärt, dass für das Verfahren des Quartiers Antoniusstraße nun die Festlegung des Gebietes als „Soziale Stadt“ oder als „Sanierungsgebiet“ erfolgen muss. Sie erläutert anhand der Tabelle die Unterschiede dieser beiden Verfahrensarten mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen.

Eine Aufnahme im Quartier des Neuen Marktes ist nicht erfolgt, aber es kann und sollte ein neuer Antrag gestellt werden. In der Bereisung im vergangenen Herbst war es bereits ersichtlich, dass nicht beide Gebiete gleichzeitig aufgenommen werden und beim Projekt Neuen Markt kein Zeitdruck vorhanden ist, da die LZO und das Gesundheitsamt des Landkreises zunächst tätig werden müssen.

Die Ausschussmitglieder stimmten den Vorschlägen ohne längere Diskussion zu.

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

„Das in der Anlage 1 dargestellte Gebiet „Quartier Antoniusstraße“ wird als Gebiet nach § 171 e BauGB „Maßnahmen der Sozialen Stadt“ beschlossen.“

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 9

Beschluss der vorbereitenden Untersuchung (VU) und des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für das Gebiet „Neuer Markt/Innenstadt“ (Programm Lebendige Zentren) unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bürgerinformationsveranstaltung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Beschluss über die Bereitstellung des erforderlichen Eigenanteils

-Diskussion siehe TOP 8-

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

„Der Rat der Stadt Vechta nimmt die Ergebnisse der vorliegenden Ausarbeitung zustimmend zur Kenntnis. Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept und die Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Neuer Markt / Innenstadt“ mit den abgeleiteten Entwicklungszielen, Maßnahmen und der Grobkostenschätzung (Kosten- und Finanzierungsübersicht vom 16.06.2022) werden als Grundlage für die erneute Antragstellung von Städtebaufördermitteln beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage für das Jahr 2024 den Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung zu stellen. Der Rat der Stadt Vechta beschließt, dass im Fall der Programmaufnahme der durch Einnahmen und Fördermittel des Landes/Bundes nicht gedeckte Teil der Kosten der Gesamtmaßnahme durch die Stadt Vechta bereitgestellt wird.“

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 10

Antrag der CDU-Fraktion vom 24.02.2023 gemäß §10 der Geschäftsordnung auf Erstellung einer Satzung zur Bezuschussung bei den grundsätzlichen Erschließungskosten;

Hier: Vorschlag der Verwaltung auf Erhöhung der Förderbeträge im Rahmen der bereits bestehenden Richtlinie über die Förderung des Wohnungsbaus

Die CDU-Fraktion erläutert kurz den Beweggrund für den Antrag auf Bezuschussung zu den Erschließungskosten für Bauherren, die erstmalig ein Einfamilienhaus errichten. Es soll damit ein Anreiz für Neubauten geschaffen werden um Familien zu entlasten und schlug vor, die von der Verwaltung vorgeschlagene Verdoppelung der Beträge von dann 2.400 Euro weiter auf 3.000 Euro zu erhöhen.

Bürgermeister Kater schlägt vor, dass die bestehende Richtlinie über die Förderung des Wohnungsbaus im Grundsatz erhalten bleibt und genutzt wird. Hierbei handelt es sich um ein geeignetes Instrument mit dem bereits Familien bei der Errichtung oder Kauf eines Eigenheimes unterstützt werden können. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die derzeitigen Förderbeiträge zu verdoppeln.

Alsdann erläutert Fachdienstleiter Wichmann, Amt für Soziale Dienste, Senioren und Integration, die bestehende Richtlinie aus dem Jahr 1990 mit den letzten Anpassungen aus den Jahren 2019 und 2021. In der Vorlage sind die Anzahl der in den letzten Jahren erfolgten Bewilligungen und die Gesamtausgaben aufgeführt. Dabei schlägt Fachdienstleiter Wichmann vor, die Fördersumme zu verdoppeln.

Seitens der Ausschussmitglieder gibt es eine allgemeine Zustimmung zu dem Vorschlag. Es wird über die Berechnungsgrundlagen diskutiert. Herr Wichmann verweist diesbezüglich darauf, dass die Berechnungen analog des Nds. Wohnraumförderungsgesetzes erfolgen.

Seitens der SPD-Fraktion wird vorgeschlagen, die Einkommensgrenze zu erhöhen und zwar sollte der Zuschlag zum Einkommen aus den Nds. Wohnraumfördergesetz von 30% auf 40% erhöht werden. Weiterhin soll die Fördersumme statt auf 2.400 € auf 3.000 € erhöht werden.

Auf die Frage, ob auch andere Instrumente für die Förderung in Frage kommen verweist Bürgermeister Kater darauf, dass z.B. ein Rabatt bei der Grunderwerbssteuer rechtlich nicht möglich ist. Deshalb wird hier die Erweiterung der städtischen Förderung vorgeschlagen.

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

Die bestehende Richtlinie der Stadt Vechta über die Förderung des Wohnungsbaus wird inhaltlich in der Form zum 01.01.2024 angepasst.

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

1. „Die Förderhöhe wird von je 1.200 € auf 3.000 € erhöht.
2. Die Förderart „Nachlass auf den Grundstückspreis bei Erwerb stadteigener Grundstücke“ wird ausgeschlossen.“
3. Der Zuschlag zur Einkommensgrenze aus dem Nds. Wohnraumfördergesetz wird von 30 % auf 40 % erhöht.“

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 11

Antrag der CDU-Fraktion vom 06.04.2023 gemäß §10 der Geschäftsordnung auf Erstellung eines Konzeptes für eine sog. Kleingartenanlage auf dem Gebiet der Stadt Vechta bzw. auf dem Gebiet der Altgemeinde Langförden

Zunächst erläuterte Herr Frilling den Hintergrund und die Absicht seines Antrages.

Fachbereichsleiterin Scharf erläutert, dass derzeit der Bedarf einer solchen Anlage nicht abgeschätzt werden kann, daher schlägt die Verwaltung vor, zunächst eine Online-Befragung durchzuführen. Weiterhin muss bei Bedarf ein passendes Grundstück gesucht werden und für eine Kleingartenanlage braucht es einen Verein mit entsprechenden Regularien. Es ist ein größerer Aufwand eine entsprechende Anlage herzurichten.

Herr Hölzen wundert sich, dass zunächst die Baugrundstücke immer kleiner ausgewiesen werden und so eng wie möglich bebaut wird und um das wieder auszugleichen, ist nun eine Kleingartenanlage

erforderlich. Es soll zunächst der Bedarf ermittelt werden.

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

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Bedarfsabfrage für eine Kleingartenanlage im Rahmen einer Onlineabfrage durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 12

Einwohnerfragestunde

keine