

**Beschlussvorlage
61/054/2023
vom 26.10.2023**

Az. 5102002/93
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Katharina Muhle

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	15.11.2023	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	05.12.2023	nicht öffentlich vorberatend
Rat der Stadt Vechta	11.12.2023	öffentlich beschließend

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Schweriner Straße“ - mit örtlichen Bauvorschriften, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB; Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der beiden erneuten eingeschränkten Beteiligungen gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 einen erneuten Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Schweriner Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Mit dem geplanten Vorhaben möchte die Stadt Vechta auf die erhebliche Nachfrage nach Wohnbauflächen und Vorhaben zur Nachverdichtung reagieren und die notwendigen Flächen durch städtebauliche Planungen bedarfsgerecht zur Verfügung stellen.

Das Bauvorhaben wurde von einem Investor projektiert. Die Planung sieht ein Wohnprojekt mit fünf Mehrfamilienhäusern und zwei Reihenhaushgruppen mit drei bzw. vier Reihenhäusern vor. Die Wohngebäude bestehen jeweils aus zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Im südlichen Teil des Plangebietes bildet ein zweigeschossiges Einfamilienhaus den Abschluss der Bebauung. Insgesamt entstehen durch das Wohnprojekt 38 neue Wohnungen. Aufgrund der einheitlichen, kubischen Gebäudegestaltung erscheinen die in ihrer Art und Größe unterschiedlichen Wohngebäude dem Betrachter als Gesamtanlage. Die Erschließung erfolgt über eine zentrale Erschließungsstraße inklusive Wendehammer, die im Osten des Plangebietes parallel zur Bahnstrecke Osnabrück-Bremen verläuft. Insgesamt ist eine Durchgrünung des Wohnparks vorgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 04.03.2023 bis einschließlich 05.04.2023 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt. Auf Grund von Einwänden der Deutschen Bahn zum Abstand zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem Bahnübergang wurde die Erschließungsstraße in den Entwurfsunterlagen in westliche Richtung verschoben. Aus diesem Grund ist eine erneute eingeschränkte Beteiligung nach § 4a (3) Satz 4 BauGB im Juli 2023 durchgeführt worden, in dessen Rahmen die

Deutsche Bahn sowie der Landkreis Vechta erneut um Stellungnahme gebeten worden sind. Vom 05.10. bis zum 20.10.2023 wurde eine weitere erneute, eingeschränkte Beteiligung dieser TÖBs durchgeführt, in der die Deutsche Bahn sowie der Landkreis Vechta um Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert waren. Diese erneute eingeschränkte Beteiligung wurde erforderlich, da der Vorhabenträger das Oberflächenentwässerungskonzept geändert hat. Zudem hat der Vorhabenträger Bestrebungen geäußert die ursprünglich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte neu anzulegende Erschließungsstraße als Privatstraße auszuführen. Aus diesem Grund wurde die Erschließungsstraße im endgültigen Entwurf des Bebauungsplanes als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die gesamte Plangebietsfläche inklusive der Erschließungsstraße wird im Eigentum des Investors verbleiben.

Das vom Vorhabenträger vorgelegte neue Oberflächenentwässerungskonzept (erarbeitet vom Büro Nordlohne & Bechly) sieht eine Speicherkisterne (Speicherkörbe) unter dem Wendehammer vor. Das Oberflächenwasser wird somit jetzt auf der Plangebietsfläche zurückgehalten. Die Zisterne soll mit einem Pumpwerk entleert werden. Dies bedeutet, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser gepumpt werden muss. Das ursprüngliche Konzept sah dagegen eine Rückhaltung im Regenrückhaltebecken an der Schweriner Straße vor.

Die Verwaltung hat den Investor darauf aufmerksam gemacht, dass die gewählte Art der Oberflächenentwässerung durchaus ungewöhnlich sei und weist zusätzlich auf folgende Risiken bzgl. des geplanten Entwässerungskonzeptes hin:

- Unwetterlagen und extreme Wetterereignisse ziehen oft einen Stromausfall nach sich. Ein Ausfall der Pumpen im Erschließungsgebiet bedeutet, dass kein Oberflächenwasser aus dem Gebiet ablaufen kann. Die Zisterne hat keinen Notüberlauf, der bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen einen planmäßigen Überlauf des Stauraums ermöglicht. Bei einem Überlauf der Rückhaltung sind besonders die angrenzenden Grundstücke überflutungsgefährdet.
- Insgesamt zeigt die geplante Entwässerung mehrere Punkte, aus denen sich Risiken im Bereich Überflutungsschutz, Betriebssicherheit und Betriebskosten ergeben.
- Der Investor übernimmt die Haftung für das vorliegende Entwässerungskonzept. Er verpflichtet sich, die angrenzende Wohnbebauung und die Bahnliegenschaft in direkter Nachbarschaft des Vertragsgebietes vor Überschwemmungen zu schützen.

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Vechta und dem Vorhabenträger geschlossen wird. In dem Durchführungsvertrag wird bestimmt, welche Leistungen, unter Beachtung des Vorhabens- und Erschließungsplanes der Vorhabenträger innerhalb welcher Zeiträume erbringen muss. Der Vertrag wird derzeit mit dem Vorhabenträger erarbeitet und wird vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Rat geschlossen. Beispielsweise werden die oben dargelegten Hinweise zu den Risiken des Oberflächenentwässerungskonzeptes in umfangreicherer Form Bestandteil des Durchführungsvertrages werden.

Nachstehend sind die im Rahmen der o. g. Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge aufgeführt.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein		Haushaltsposition:	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: ☐ ja mit ☐ nein

Beschlussempfehlung:

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

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

Nr. 1 - Ericsson GmbH, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf mit Schreiben vom 28.02.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Die Firma Ericsson hat bezüglich des Standortes Ihrer Planung / Baumaßnahme und den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen in Bezug auf ihr Richtfunknetz keine Einwände, insofern die Baumaßnahme nicht vor dem 31.12.23 fertiggestellt werden soll. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH, Ziegelteiche 2-4, 95448 Bayreuth richtfunktrassenauskunft-dttgmbh@telekom.de Wenn sich Ihre Anfrage auf einen bestehenden Vorgang bezieht oder die Realisierung Ihres Vorhabens vor dem Stichtag 31.12.23 liegt, senden Sie Ihre Anfrage bitte erneut an das Postfach bauleitplanung@ericsson.com und nehmen das Schlüsselwort „Nachfrage“ in die Betreffzeile Ihrer E-Mail mit auf.	Die Hinweise sind in der nachfolgenden Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Deutsche Telekom ist im Verfahren beteiligt worden.

Nr. 2 - Ewe-Netz GmbH, Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 02.02.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder	Die Hinweise sind in der nachfolgenden Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die EWE-Netz wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beteiligt.

anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ.

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

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

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

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt 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: 0151-74493158.	
---	--

Nr. 3 - Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg mit Schreiben vom 04.04.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr. 4 - DB AG DB Immobilien Baurecht II, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg mit Schreiben vom 11.04.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.	Die Stadt Vechta hat einen Antrag auf Freistellung beim Eisenbahn-Bundesamt mit Datum vom 21.06.2023 gestellt. Der positive Freistellungsbescheid vom 09.10.2023 ist mittlerweile der Stadt Vechta zugestellt worden.

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken. Die mit dem B-Plan überplante Fläche wurde zum Teil (Flurstück 27/15) mit Kaufvertrag vom 31.08.2009 an die Stadt verkauft. Aus uns vorliegenden Rechtsnachweisen geht hervor, dass das verkaufte Flurstück noch nicht freigestellt ist. Damit ist eine Überplanung des verkauften Flurstücks mit einem B-Plan nicht möglich. Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden und müssen als solche ausgewiesen werden. Bei der überplanten Fläche (hier Flurstücksteile von Flurstück 27/15 der Flur 8) handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BE-VVG i.V.m. § 18 AEG). Bitte beteiligen sie hier das Eisenbahn-Bundesamt Hannover und beantragen die Freistellung des Flurstücks.	den. Die Freistellung wird zum 10.11.2023 bestandskräftig.
Im Grenzbereich befinden sich TK-Kabel/-Anlagen, hier ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich. Bitte teilen Sie der DB Kommunikation schriftlich (mindestens 15 Arbeitstage vorher) und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. IAN 2023007265 den Wunschtermin zur örtlichen Einweisung mit. Bitte nutzen Sie dafür das beigefügte Formular Beantragung örtliche Einweisung und senden dieses ausgefüllt an folgende E-Mail-Adresse zu: DB Kommunikationstechnik GmbH Dokumentenzentrum Auskünfte, I.CVR 22, Tel. +49 511 286 77610 Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com	Die Hinweise sind in der nachfolgenden Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Begründung zum Bebauungsplan erhält eine Ergänzung zu den Hinweisen der DB Immobilien.

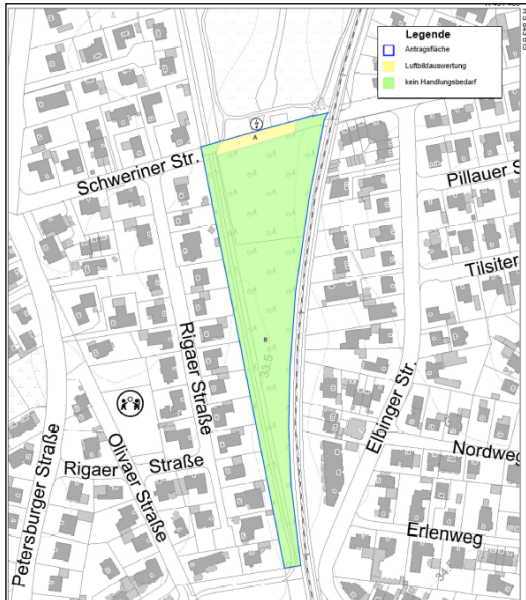
Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren. Die Lage der Systeme kann aus dem beige-fügten Kabellageplan entnommen werden. Bei Kreuzungen sind die Fernmeldekabel grundsätzlich zu unterkreuzen. TK-Anlagen der DB Netz AG dürfen nicht überbaut werden und es muss ein Abstand von 2,00m eingehalten werden. Wir weisen darauf hin, dass Aufträge für Maßnahmen an TK-Kabeln und TK-Anlagen der DB Netz AG, grundsätzlich bei der DB Kommunikationstechnik zu beauftragen sind.	
Die Entwässerung des Bahnkörpers in den vorhandenen Bahnseitengraben muss uneingeschränkt gewährleistet bleiben, ebenso die Funktion des Rohrdurchlasses in km 46,849 der DB-Strecke 1560 Delmenhorst – Hesepe, diese wurde im Kaufvertrag dinglich gesichert. Bislang erfolgt die Ableitung von Wasser aus dem Bereich der Eisenbahninfrastruktur in Richtung Flurstück 27/15. Im Falle der Überplanung des Grundstückes muss die Ableitung des Durchlasses auch weiterhin gewährleistet bleiben.	Die Hinweise zur Entwässerung sind in der nachfolgenden Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Entwässerung des Bahnkörpers in den vorhandenen Bahnseitengraben wird auch nach Entwicklung des Baugebietes möglich sein. Die Begründung zum Bebauungsplan erhält eine Ergänzung zu den Hinweisen zur Entwässerung.
Die Einmündung der neu zu errichtenden Straße zur Erschließung des Baugebietes in die „Schweriner Straße“ muss in einem Mindestabstand von 27 m zum Bahnübergang in km 46,665 der DB-Strecke 1560 Delmenhorst – Hesepe erfolgen. Dabei ist der Mindestabstand von 27 m, gemessen vom Andreaskreuz am BÜ „Schweriner Straße“ bis zum Beginn der Einmündung in die neu geplante Straße in das Baugebiet, zwingend einzuhalten.	Dem Hinweis zum Mindestabstand zwischen der Einmündung der neu zu errichtenden Erschließungsstraße und dem Bahnübergang wird gefolgt. Der Einmündungsbereich der Planstraße in die Schweriner Straße wird um den geforderten Abstand zum Andreaskreuz abgeändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist entsprechend angepasst worden und im Rahmen einer erneuten eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB mit der DB AB DB Immobilien Baurecht sowie dem Landkreis Vechta abgestimmt worden.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaß-	Die Hinweise zu Emissionen des Bahnbetriebes werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Bebauungsplanung enthält bereits Aussagen zum Schallschutz gegenüber den Bahnanlagen. Ein entsprechendes Schallschutzgutachten und die daraus resultierenden Festsetzungen sind in die Planung eingeflossen.

nahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechen den städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.	
Wir weisen schon jetzt darauf hin, dass der Bauherr angehalten ist, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.	Den Hinweisen zur Einfriedung werden gefolgt. Die vorliegende Planung enthält bereits Maßnahmen zur Einfriedung gegenüber den Bahnanlagen.
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren sowie zu gegebener Zeit um Vorlage der detaillierten Planunterlagen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Grenzabstände sind auch hier gemäß der Niedersächsischen Bauordnung einzuhalten. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.	Die Hinweise zu Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen sind in der nachfolgenden Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Stellungnahme:	Prüfung:
Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-	Für die Fläche B (Grundstück Baugebietsflächen) ist kein Handlungsbedarf notwendig. Für die Fläche A wird eine Luftbildauswertung empfohlen, allerdings betrifft dies die Straßenverkehrsfläche, auf der keine Erdarbeiten durchgeführt werden. Dennoch wird für diese Fläche eine Luftbildauswertung beantragt.

niedersachsen-163427.htm

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beige-fügte Kartenunterlage):



Empfehlung: Luftbilddauswertung

Fläche A (Anmerkung: Schweriner Straße)

Luftbilder:

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbilddauswertung:

Es wurde keine Luftbilddauswertung 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 (Anmerkung: Plangebietsfläche)

Luftbilder:

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbilddauswertung:

Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung:

Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <u>Räumung:</u> Die Fläche wurde nicht geräumt. <u>Belastung:</u> Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. <u>Hinweise:</u> Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.“	
--	--

Nr. 6 - Landkreis Vechta Amt für Planung, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 03.04.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Durch das Vorhaben wird ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop in einer Größenordnung von ca. 4.800 m² auf dem Flurstück 35/2 der Flur 8 Gemarkung Vechta überplant. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG für die Beseitigung eines gesetzlich geschützten Biotops wurde am 13.05.2022 erteilt. Die Nebenbestimmungen des Befreiungsbescheides sind einzuhalten.	Der Hinweis zur Einhaltung der Nebenbestimmungen des Befreiungsbescheides wird bei der Umsetzung beachtet. Einige Nebenbestimmungen sind als textliche Festsetzungen bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten. Auch der Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Vechta und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss im Rat geschlossen wird, enthält Nebenbestimmungen des Befreiungsbescheides.
Im Rahmen der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung werden ca. 5.108 m² Wald beseitigt. Oberstes Ziel des NWaldLG ist es, den Wald zu erhalten. Die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme sollte durch eine Prüfung von Alternativen dargelegt werden. Die für die Umwandlung von Wald zu beachtenden rechtlichen Anforderun-	Die Hinweise zum Waldersatz werden zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung über Lage und Qualität der Waldersatzfläche ist mit der Fachbehörde der Stadt Vechta und dem Landkreis Vechta erfolgt. Die genaue Lage der Waldersatzfläche wird der Begründung beigelegt.

gen gemäß § 8 NWaldLG und Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 05.11.2016) sind anzuwenden. Gemäß desRunderlasses 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. Bei Überplanung der Waldfläche wird Waldersatz gemäß § 8 Abs. 4 NWaldLG erforderlich. Eine geeignete Waldersatzfläche ist nachzuweisen.	Zum Ausgleich des Verlustes des Waldes ist ein funktionaler Ausgleich erforderlich. Hierfür wird eine Ersatzfläche innerhalb des Wuchsgebietes Nr. 15 „Ems-Hase-Hunte-Geest“ mit standortgerechten Baumarten in einem Flächenverhältnis von 1 : 1,5 aufgeforstet. Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt vor dem Satzungsbeschluss, mittels Absicherung in einem städtebaulichen Vertrag (Sicherung im Grundbuch erforderlich) mit dem Vorhabenträger. Die für die Neuanlage vorgesehene Fläche liegt im Landkreis Diepholz und hier im Gebiet Bassum (siehe Anlage). Es handelt sich um das Flurstück 2, der Flur 1, Gemarkung Neubruchhausen, Stadt Bassum. Das Flurstück hat eine Größe von 16.630 m² und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.
Zu den Ausführungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags Fauna nehme ich wie folgt Stellung. Bei der Brutvogelerfassung wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 18 Vogelarten registriert, von diesen Arten werden die zwei Arten Gartengrasmücke, Haussperling in der Roten Liste bzw. Vorwarnliste Niedersachsens und/oder Deutschlands geführt. Ein Brutverdacht der Gartengrasmücke wurde im nördlichen Teil des Geltungsbereichs zwar kartiert, aber ein Verbotstatbestand ist den Ausführungen nach nicht gegeben. Bezogen auf den Haussperling wurden im südlichen Geltungsbereich zwei Brutverdachte kartiert. Durch das Vorhaben geht der Verlust an Nahrungsflächen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten einher. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 2 und 3 BNatSchG wird durch den Gutachter, wie auch durch die Nebenbestimmung Nr. 5 der Befreiung nach § 67 BNatSchG vom 13.05.2022, Satz 3 formuliert: „Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sind insbesondere Maßnahmen für den Haussperling (Aufwertung von Flächen im Umfeld des nördlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens, siehe Steckbrief 2, Haussperling im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag) umzusetzen“. Des	Die Hinweise zum Artenschutz und eines Ausgleichs der Bruthabitate werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der fachrechtlichen Forderungen zum Artenschutz wird eine entsprechende textliche Festsetzung Nr. 6.1 in die Planung hinzugefügt. Für zwei Vogelarten sind artenschutzrechtliche Belange durch die Planung betroffen, die durch die Bauzeitenbeschränkungen und Projektgestaltung der Planung ausgeräumt werden können. Unter der Maßgabe, dass der Eingriff außerhalb der Brutzeit (01.03.-30.06.) stattfindet, kann ausgeschlossen werden, dass Individuen der Gartengrasmücke verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 (1) 1 BNatSchG). Ein Verbotstatbestand besteht nicht. Für den Haussperling werden Maßnahmen (Aufwertung von Flächen im Umfeld des nördlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens) vorgenommen, die in die textliche Festsetzung Nr. 6.1 geflossen sind. Des Weiteren wird der Verlust von Fortpflanzungsstätten durch das Anbringen von Nisthilfen an geeigneten Gehölzen und der geplanten Bebauung kompensiert.

Weiteren ist der Verlust von Fortpflanzungsstätten durch das Anbringen von Nisthilfen an geeigneten Gehölzen und der geplanten Bebauung zu kompensieren. Je nach Art und Umfang der geplanten Bebauung ist zu prüfen, den südlichen Geltungsbereich mit einer Breite von unter 30 Metern in der aktuellen Ausprägung zur Erhaltung der vorhandenen Bruthabitate des Haussperlings und ein Teil der Nahrungsflächen zu belassen (vgl. Fachbeitrag Fauna agnl 2018: 13). Um artenschutzrechtliche Vorschriften nicht zu verletzen sind die oben genannten Maßnahmen entsprechend textlich festzusetzen.	
Artenschutzrechtliche Aussagen zu der Artengruppe der Fledermäuse fehlen und sind zu ergänzen. Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Rahmen einer Quartiersuche die Gehölzstrukturen im Geltungsbereich auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen zu überprüfen	Der Hinweis zur Artengruppe der Fledermäuse wird gefolgt. Der Bebauungsplan erhält eine textliche Festsetzung Nr. 6.2 hierzu. • Pro beseitigtem Höhlenbaum sind mindestens 3 Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten aufzuhängen. • Pro Neubau sind mindestens 5 Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermausarten aufzuhängen. Die Installation der Kästen kann im Verlauf des Winters bis Mitte Februar erfolgen, so dass sie für die nächste Fledermaussaison nutzbar sind. Für das Anbringen der Fledermauskästen sollte u.a. beachtet werden: Da Fledermäuse je nach Art und Jahreszeit unterschiedliche mikroklimatische Ansprüche haben, sollten die Ersatzquartiere in verschiedenen Himmelsrichtungen von sonnig bis halbschattig an einem oder benachbarten Gebäuden angeboten werden. • Ausrichtung der Kästen: Südost bis Nordwest als bevorzugte Ausrichtung, Ost bis Nordwest möglich, Nord bis Nordost nicht grundsätzlich vermeiden, bei großer Hitze kann ein kühler Hangplatz nützlich sein. • Höhe ab 3-5 m aufwärts, auf freien Anflug achten, damit die Fledermäuse vor dem Kasten schwärmen können. • Fledermäuse meiden Licht, es darf daher keine Beleuchtung auf die Kästen fallen! • Die betroffenen Jagdgebietenfunktionen sind artenschutzrechtlich nicht relevant, zumal die Tiere auf Flächen im Umfeld der Plangebiete ausweichen können. Angesichts der ermittelten Fledermausaktivität sind jedoch im Rahmen der Eingriffsrege-

	lung Maßnahmen zur Schaffung attraktiver Nahrungsflächen für diese Arten vorzusehen. Diese können die Schaffung insektenreicher Habitats wie Kleingewässer, Grünland und Gehölzstreifen umfassen.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Aufgrund des Fehlens einer textlichen Festsetzung kann nicht nachvollzogen werden, welche Maßnahmen auf diesen Flächen umgesetzt werden sollen.	Der Hinweis zu den Inhalten möglicher Festsetzungen zu den öffentlichen und privaten Grünflächen wird zur Kenntnis genommen. Eine Konkretisierung für Maßnahmen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen sieht die Stadt Vechta als nicht notwendig an.
Die textliche Festsetzung Nr. 3 sollte damit ergänzt werden, dass die externe Neuanlage des gesetzlich geschützten Biotopes vollständig abgenommen sein muss.	Dem Hinweis zur Notwendigkeit einer Abnahme der Neuanlage des Ersatzbiotops wird gefolgt. Es erfolgt ein Hinweis in der Planzeichnung. Aufgrund der fachrechtlichen Forderungen zum Artenschutz wird ein entsprechender Hinweis in die Planung hinzugefügt.
<u>Wasserwirtschaft</u> Es sollte sichergestellt werden, dass das vorhandene Regenrückhaltebecken (663052/09/0177) das zusätzliche Volumen vorhalten kann, welches für den B-Plan Nr. 93 erforderlich wird. In den zwei bis drei Jahre zurückliegenden Terminen sollte das Becken entschlammt und ausgebaut werden.	Eine Prüfung des Rückhaltevermögens im Plangebiet hat durch ein Fachbüro stattgefunden und die Hinweise wären in der nachfolgenden Ausführungsplanung beachtet worden. Allerdings wurde das Konzept zur Entwässerung nach Durchführung der öffentlichen Auslegung geändert und dem Landkreis im Rahmen einer erneuten eingeschränkten Beteiligung nach § 4a (3) Satz 4 BauGB vorgelegt (siehe Stellungnahme des Landkreises in der Beschlussvorlage unter III). Das geänderte Entwässerungskonzept stellt sich folgendermaßen dar: Innerhalb der Erschließung wird ein Regenwasserkanal verlegt, an den sämtliche Dachflächen, Straßen- und Hofabläufe angeschlossen werden. Der Regenwasserkanal mündet in einer zentralen Regenrückhalteanlage innerhalb des geplanten Wendeplatzes am südlichen Ende der Planfläche. Mit dem vorgelegten Entwässerungskonzept für die Rückhaltung des Oberflächenabflusses der Dach- und Pflasterflächen sowie der Ableitung des Schmutzwasserabflusses ist eine schadlose und rückstaufreie Einleitung in die öffentliche Kanalisation möglich. Der Landkreis hat mit Stellungnahme vom 18.10.2023 keine Einwände erhoben.

	Die Stadt Vechta wird zusammen mit dem Vorhabenträger verschiedene Maßnahmen umsetzen um zur Abmilderung der Auswirkungen von Starkregenereignissen beizutragen. Durch verschiedene Geländeanhebungen und Geländeabsenkungen soll das Wasser bei Starkregenereignissen gezielt abgeleitet werden. Beispielsweise plant die Stadt Vechta an der südlichen Plangebietsgrenze auf der öffentlich festgesetzten Grünfläche eine Flutrinne bzw. -mulde zu realisieren. Die Grünfläche wird hierzu abgesenkt, so dass bei Starkregen das Wasser dorthin ablaufen und gesammelt werden kann.
Hinweise:	
Für den Ausbau des angrenzenden Regenrückhaltebeckens ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.	Der Ausbau des Regenrückhaltebeckens ist für die vorliegende Bauleitplanung auf Grund des geänderten Entwässerungskonzeptes nicht mehr erforderlich.
Es wird darauf hingewiesen, dass Wendeanlagen mit einem Durchmesser kleiner 18 m aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen mit dreiachsigen Müllsammelfahrzeugen nicht befahren werden dürfen.	Der Durchmesser des geplanten Wendehammers beträgt 20m.
<u>Löschwasserversorgung</u> 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 benö-	Die Hinweise zur Löschwasserversorgung sind in der nachfolgenden Ausführungsplanung und im Genehmigungsverfahren zu beachten und wird mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta und der Freiwilligen Feuerwehr abgestimmt.

tigte 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 300m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.	
---	--

Nr. 7 - Deutsche Telekom Technik, Hannoversche Str. 6-8, 49064 Osnabrück mit Schreiben vom 22.03.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Außerdem bitten wir Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Formulierung entsprechend § 145 Abs. 4 Telekom-	Die Hinweise der Telekom werden in der nachfolgenden Ausführungsplanung berücksichtigt. Ein Hinweis in der Begründung wird ergänzt. Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig vor Baubeginn von Baumaßnahmen beteiligt.

munikationsgesetz aufzunehmen: Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 45 TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“	
--	--

Nr. 8 - LBEG Postfach 510153, 30631 Hannover mit Schreiben vom 23.03.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen Durch das Plangebiet beziehungsweise in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von Tiefwurzelnden Pflanzenbewuchs freizuhalten sind. Bitte beteiligen 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 sie 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 Leitungstyp: Die durch das Plangebiet verlaufende Leitung ist nicht weiter benannt. Anhand der angrenzenden Leitungen kann vermutet werden, dass die Leitung zur EWE Netz GmbH gehört.	Die Hinweise der LBEG werden zur Kenntnis genommen. Die EWE Netz GmbH ist am Verfahren beteiligt worden. Das Vorhandensein von konkreten Leitungen im Plangebiet wurde von der EWE nicht vorgebracht. Die EWE-Netz wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beteiligt.

Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planverfahren Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die Verfahrensführende Behörde abzuwägen.	
<u>Hinweise</u> Sofern im Zuge das o.g. Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS® Kartenserver</u>. Die Hinweise zum Baugrund beziehungsweise den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes beziehungsweise einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des Geotechnischen Berichts sollen gemäß der DIN EN 1997 - 1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in der gültigen Fassung erfolgen.	Die Hinweise Zum Bodenschutz werden in der Begründung als Hinweis aufgenommen.
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 <u>NIBIS® Kartenserver</u> entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter: <u>www.lbeq.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte Rechte</u>. 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 er-	Erlaubnisse oder Bewilligungen und Bergwerkseigentum gem. BBergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten bestehen im Plangebiet nicht.

forderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.“	
--	--

Nr. 9 - Eisenbahn-Bundesamt, Herschelstraße 3, 30159 Hannover Schreiben vom 15.03.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahn des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem B Plan 93 „Südlich Schweriner Straße“ berührt. In der Begründung heißt es „Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Vechta stellt das Plangebiet im nördlichen Teilbereich als eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und im südlichen Teilbereich als eine Fläche für Bahnanlagen dar (vgl. Abbildung 2). Da die vorliegende Planung als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt werden kann, ist der Flächennutzungsplan hinsichtlich der Grünfläche und der Fläche für Bahnanlagen entsprechend zu berichtigen (Zielsetzung: Wohnbauflächen).	Die Stadt Vechta hat einen Antrag auf Freistellung beim Eisenbahn-Bundesamt mit Datum vom 21.06.2023 gestellt. Der positive Freistellungsbescheid vom 09.10.2023 ist mittlerweile der Stadt Vechta zugestellt worden. Die Freistellung wird zum 10.11.2023 bestandskräftig.
Sie beabsichtigen somit, in Teilbereichen eine möglicherweise bestehende Bahnanlage bzw. eine Fläche unter Fachplanungsvorbehalt mit einem Bebauungsplan/Flächennutzungsplan zu überplanen. Der Fachplanungsvorbehalt bewirkt mit dem durch § 38 Satz 1 Baugesetzbuch angeordneten Planrechtsvorgang, dass gemeindliche Bebauungspläne und sonstige Bauvorhaben nur insoweit rechtmäßig sind, als sie die Fachplanung nicht beeinträchtigen. Soll die gemeindliche Planungshoheit wieder in vollem Umfang gelten, bedarf es für die betroffenen Grundstücke einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz zur Aufhebung des Fachplanungsvorbehalts.	
Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden	Die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin

sein sollte, wird deshalb die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstücksnachbarin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit ihrer Planung aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.	DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstücksnachbarin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien hat im Verfahren stattgefunden.
--	--

Nr. 10 - ProNatura LK Vechta e.V., Heinrichstr. 39, 49413 Dinklage mit Schreiben vom 03.04.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Obwohl Wald und Biotope zerstört werden sollen, möchte die Stadt Vechta ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB zum Abholzen des Waldes Südlich der Schweriner Strasse in Gang setzen. Dies ist nach Auffassung von Pro Natura nicht rechtmäßig.	Die Verlegung des Biotopes und die Regelungen des Waldersatzes entsprechen den gesetzlichen Regelungen und sind mit dem Landkreis Vechta abgestimmt. Eine Überprüfung des Artenschutzes erfolgt durch den Landkreis Vechta im Einvernehmen mit der Stadt Vechta. Der Gesetzgeber hat den Städten und Gemeinden gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Verpflichtung vorgegeben, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen hat. Mit der vorliegenden Überplanung von Flächen im Innenbereichen von Vechta kommt die Stadt ihrer Verpflichtung nach. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche < 20.000 m² gelten nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind nicht notwendig.
In diesem Bereich, wo jetzt noch Wald und Natur vorherrschen, sollen die Flächen sehr stark versiegelt werden. In einer Zeit, in der auch in unserer Region Wasser ein immer wich-	Die Hinweise zum Waldersatz werden zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung der Waldersatzfläche ist mit der Fachbehörde

tigeres Thema wird, können nicht immer mehr Flächen versiegelt werden. Zudem sind Bäume eine wichtiger CO₂ Speicher. Diese können nicht so einfach durch Neuanpflanzungen ersetzt werden.	und dem Landkreis Vechta erfolgt. Die Ersatzfläche innerhalb des Wuchsgebietes Nr. 15 „Ems-Hase-Hunte-Geest“ wird mit standortgerechten Baumarten in einem Flächenverhältnis von 1 : 1,5 aufgeforstet. Die für die Neuanlage vorgesehene Fläche liegt im Landkreis Diepholz und hier im Gebiet Bassum (siehe Anhang). Es handelt sich um das Flurstück 2, der Flur 1, Gemarkung Neubruchhausen, Stadt Bassum. Das Flurstück hat eine Größe von 16.630 m² und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.
Durch die Vernichtung des Waldes wird sich das Kleinklima und die Luftkühlung sowie die Luftfilterwirkung zum Kindergarten und dem Wohn und Siedlungsbereich der Stadt drastisch verschlechtern. Hier sind besonders die Schimmelsporen durch die angrenzende Pferdehaltung mit Mistlagerung nicht außer Acht zu lassen. Eine Verschlechterung der Atemluft, besonders für den Kindergarten, ist nicht auszuschließen.	Die nebenstehende Darstellung bezieht sich nicht auf die vorliegende Planung und bleibt daher unberücksichtigt.
Durch die Abholzung des Waldes wird es starke Einschränkungen der Wohn und Freizeitgestaltung, sowie Naherholung für den Lebensbereich Schweriner Str. und den umliegenden Wohnbereichen geben. Der Verlust eines der letzten größeren grünen Flächen im Stadtgebiet, in Kombination mit dem großen Rückhaltebecken auf der anderen Straßenseite, wird sich negativ für diesen Bereich und die Stadt auswirken.	Der Gesetzgeber hat den Städten und Gemeinden gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Verpflichtung vorgegeben, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen hat. Mit der vorliegenden Überplanung von Flächen im Innenbereichen von Vechta kommt die Stadt ihrer Verpflichtung nach. Damit einher geht aber auch der Verlust von vorhandenen Grünflächen im jeweiligen Stadtgebiet. Dafür ist eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich nicht notwendig. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen der Stadt und vorhandene Erschließungsstraßen können besser ausgenutzt werden.
Nach Ansicht von Pro Natura fehlt eine ausreichende Fledermauskartierung in dem Gebiet. Durch Beobachtungen mit der Wärmebildkamera, wurden zahlreiche Fledermäuse durch uns festgestellt.	Der Hinweis zur Artengruppe der Fledermäuse wird zur Kenntnis genommen und gefolgt. Der Bebauungsplan erhält eine textliche Festsetzung Nr. 6.2 hierzu. • Pro beseitigtem Höhlenbaum sind mindestens 3 Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten aufzuhängen. • Pro Neubau sind mindestens 5 Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermausarten aufzuhängen.

	Die Installation der Kästen kann im Verlauf des Winters bis Mitte Februar erfolgen, so dass sie für die nächste Fledermaussaison nutzbar sind. Für das Anbringen der Fledermauskästen sollte u.a. beachtet werden: Da Fledermäuse je nach Art und Jahreszeit unterschiedliche mikroklimatische Ansprüche haben, sollten die Ersatzquartiere in verschiedenen Himmelsrichtungen von sonnig bis halbschattig an einem oder benachbarten Gebäuden angeboten werden. • Ausrichtung der Kästen: Südost bis Nordwest als bevorzugte Ausrichtung, Ost bis Nordwest möglich, Nord bis Nordost nicht grundsätzlich vermeiden, bei großer Hitze kann ein kühler Hangplatz nützlich sein. • Höhe ab 3-5 m aufwärts, auf freien Anflug achten, damit die Fledermäuse vor dem Kasten schwärmen können. • Fledermäuse meiden Licht, es darf daher keine Beleuchtung auf die Kästen fallen! Die betroffenen Jagdgebietsfunktionen sind artenschutzrechtlich nicht relevant, zumal die Tiere auf Flächen im Umfeld der Plangebiete ausweichen können. Angesichts der ermittelten Fledermausaktivität sind jedoch im Rahmen der Eingriffsregelung Maßnahmen zur Schaffung attraktiver Nahrungsflächen für diese Arten vorzusehen. Diese können die Schaffung insektenreicher Habitats wie Kleingewässer, Grünland und Gehölzstreifen umfassen.
Auch der Uhu hält sich in diesem Bereich auf und nutzt es als Jagdgebiet, wobei das Brutgebiet des Uhus sich im Bereich des Tonnenmoor befindet. Viele Verkehrsunfälle mit angefahrenen Uhus in diesem Bereich bestätigen dieses.	Das Vorkommen eines Uhus wurde im Plangebiet nicht bestätigt. Auch der Unteren Naturschutzbehörde liegen keine Nachweise über das Vorhandensein vor.
Weiterhin bleibt festzustellen, dass von der Stadt Vechta doch recht alte Gutachten eingesetzt werden. Vor Jahren waren Grundwasserknappheit, Klimaerwärmung, Waldsterben, Erhalt von Biodiversität noch keine Themen in unserer Gesellschaft und spielten in der Planung keine große Rolle. Das hat sich durch den festgestellten Klimawandel, auch bei uns, geändert.	Seit der Erstellung der Fachgutachten haben sich die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zum Artenschutz (Zugriffsverbote § 44 Abs.1 BNatSchG) nicht grundlegend geändert. Dagegen hat der Gesetzesgeber eine Änderung des Baugesetzbuches dahingehend hinzugefügt, dass im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen redu-

	ziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB).
Brutvogelkartierungen, Reptilien und Amphibienerfassungen von 2016/2017 haben für die Aktuelle Planung in dem Gebiet für Pro Natura keine Aussagekraft.	Die Aussagen aus den Fachgutachten wurden geprüft und ergänzt durch die Beteiligung der Fachbehörden. Folgende Aussagen werden hierzu ergänzt: Aufgrund der fachrechtlichen Forderungen zum Artenschutz wird eine entsprechende textliche Festsetzung Nr. 6.1 in die Planung hinzugefügt. Für zwei Vogelarten sind artenschutzrechtliche Belange durch die Planung betroffen, die durch die Bauzeitenbeschränkungen und Projektgestaltung der Planung ausgeräumt werden können. Unter der Maßgabe, dass der Eingriff außerhalb der Brutzeit (01.03.-30.06.) stattfindet, kann ausgeschlossen werden, dass Individuen der Gartengrasmücke verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 (1) 1 BNatSchG). Ein Verbotstatbestand besteht nicht. Für den Haussperling werden Maßnahmen (Aufwertung von Flächen im Umfeld des nördlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens) vorgenommen, die in die textliche Festsetzung Nr. 6.1 geflossen sind. Des Weiteren wird der Verlust von Fortpflanzungsstätten durch das Anbringen von Nisthilfen an geeigneten Gehölzen und der geplanten Bebauung kompensiert.
Weiterhin fehlen Informationen, wo der Wald letztendlich kompensiert werden soll.	Der Waldersatz wird auf einer Fläche im Gebiet Bassum (Landkreis Diepholz) auf dem Flurstück 2, der Flur 1, Gemarkung Neubruchhausen, angelegt. Das Flurstück hat eine Größe von 16.630 m² und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Begründung zum Bebauungsplan erhält eine Ergänzung zur Lage der Waldersatzfläche.

Nr. 11 - Bürger 1 mit Schreiben vom 03.04.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<u>Bekanntmachung</u> Warum sind 'insbesondere auch Kinder und Jugendliche über Auswirkungen der Planung zu unterrichten'? Wie erfolgt die be-	Die Beteiligung bzw. Unterrichtung von Kindern und Jugendlichen hat im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften im Sinne der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 1 und

sondere Beteiligung der Kinder und Jugend?	2 BauGB stattgefunden.
<u>Planzeichnung, Verfahrensvermerke, B Vorhaben und Erschließungsplan, Vorhabenbeschreibung</u> ‘Die Anordnung der Gebäude lässt für die künftigen Bewohner großzügig begrünte Außenflächen entstehen’. ... ‘Für die Konzeption hat die Begrünung des Grundstücks einen sehr hohen Stellenwert. Auf dem Gelände werden um die Gebäude herum großzügige Grünanlagen erstellt, die den Bewohner zum Verweilen einladen sollen’: Was genau ist hier konzeptionell geplant? wieviel Bäume und welche Bäume, Rasen, Wiesen, Bienenweiden etc. – CO-Ausgleich für die vorhandene Wohnumgebung?	Die genaue Ausgestaltung der Grünanlagen wird in der anschließenden Ausführungsplanung geregelt und ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil des Bebauungsplanes beinhaltet aber jetzt bereits die Planung zur Gestaltung der Außenanlagen.
<u>Textliche Festsetzungen, Teil A</u>	
<u>2. Maß der baulichen Nutzung</u> Wieviel m ² sollen bebaut werden und wieviel m ² verbleiben als Grünfläche? <u>Einwand:</u> 60 Stellplätze vorwiegend als Carportplätze sind geplant, dies führt zu nicht notwendiger Versiegelung – wenn Stellplätze gebaut werden, dann z.B. mit Rasenfugenpflaster, so dass damit nicht eine komplette Versiegelung erfolgt und die Möglichkeit der Versickerung gegeben ist.	Die genauen Angaben zur Aufteilung der überbauten und nichtüberbauten Flächen lässt sich aus der Begründung, Kapitel 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten entnehmen. Die Anlage von Carports ist als Beispiel genannt und muss nicht umgesetzt werden. Die Verwendung von Rasenfugensteinen stellt im Bauordnungsrecht auch eine versiegelte Fläche dar. Die Entwässerung der jeweiligen Grundstücke ist in der nachfolgenden Ausführungsplanung zu regeln. Es sind dort die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten.
<u>3. Zulässigkeit von Nutzungen oder Anlagen ab einem bestimmten Eintritt bestimmter Umstände</u> Wo und wie soll die Neuanlage des Biotops genau erfolgen? Siehe hierzu auch 3.2.5 der Begründung – Gemarkung Oythe? Wo der Waldersatz? Diese “neuen“ Flächen kann man/sie von der Umgebung Schweriner Straße nicht zu Fuß, mit Rollator oder Kinderwagen erreichen. Besser wäre es, die vorhandene Fläche vor Ort insgesamt aufzuwerten. Was kostet die Verlegung des Biotops, wer bezahlt das? Wer überprüft die Neuanlage	Die Verlegung des Biotopes und die Regelungen des Waldersatzes entsprechen den gesetzlichen Regelungen und sind mit dem Landkreis Vechta abgestimmt worden. Die Ersetzung des zerstörten Biotopes findet auf den Flurstücken 36 und 38 der Flur 18 in der Gemarkung Oythe statt. Der Waldersatz wird auf einer Fläche im Gebiet der Stadt Bassum (Landkreis Diepholz) auf dem Flurstück 2, der Flur 1, Gemarkung Neubruchhausen, angelegt. Das Flurstück hat eine Größe von 16.630 m ² und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Abnahme des Biotopes erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises

des Biotops und den Abschluss sowie die Nichtnutzung der mit A gekennzeichneten Flächen bis dahin?	Vechta. Ansonsten ist der Fachdienst Bauordnung der Stadt Vechta für die Prüfung der baulichen Maßnahmen im Plangebiet zuständig. Die Kosten der Biotop-Verlegung sind vom Vorhabenträger zu tragen.
<u>4. Vorkehrungen zum Schutz..., Hinweise, Artenschutz</u> Wer überprüft ab wann und während der Bauphase den Artenschutz? Wie erfolgt die artenschutzrechtliche und sachkundige Überprüfung des Areals?	Eine Überprüfung des Artenschutzes erfolgt durch den Landkreis Vechta im Einvernehmen mit der Stadt Vechta.
<u>Begründung, Entwurf Stand: 20.02.2023</u> <u>1.5.3 Flächennutzungsplan</u> <i>‘Der Flächennutzungsplan von 1984 stellt das Plangebiet im nördlichen Teilbereich als eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ... dar...’</i> <u>Einwand:</u> auch südlich ist 1984 ein Teil als Grünfläche dargestellt. Warum soll hier eine als Grünfläche geplante und eine der wenigen immerhin noch vorhandenen “grünen Lungen” im Stadtgebiet entfallen? Besonders vor dem Hintergrund der in hohem Maße versiegelten Wohnumgebung vor Ort (östlich, westlich und südlich) sowie dem nördlich davon gelegenen Gewerbegebiet. Frischluftzufuhr, CO₂ Ausgleich, Mikroklima vor Ort werden eingeschränkt, ein Biotop geht verloren. Die Wohnbebauung im Stadtgebiet sollte, wenn unbedingt zwingend notwendig, an anderer Stelle und anders/ verträglicher erfolgen.	Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Die Stadt Vechta möchte mit der vorliegenden Planung ihrer Verantwortung zur Deckung des Bedarfs an Wohnflächen für ihre Bevölkerung nachkommen. Der Gesetzgeber hat den Städten und Gemeinden gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Verpflichtung aufgegeben, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen hat. Mit der vorliegenden Überplanung von Flächen im Innenbereichen von Vechta an der Schweriner Straße kommt die Stadt ihrer Verpflichtung nach. Eine Eignung als Wohnbaufläche im Rahmen einer Nachverdichtungsmaßnahme ist an dieser Stelle gegeben. Es ist bereits die erforderliche Infrastruktur vorhanden. Die räumliche Nähe zu Kindertagesstätten, Schulen sowie von Versorgungseinrichtungen spricht ebenfalls für den Standort. Zudem ist die Fläche verkehrlich gut angebunden. Eine Zuordnung zur umgebenden Bebauung besteht ebenfalls.
2. Ziele und Zwecke der Planung <i>‘Schonung des Außenbereiches durch Wiedernutzung von Flächen im Innenbereich von Vechta’.</i> Was bedeutet hier “Wiedernutzung”? Momentan handelt es sich um Grünfläche, Wald und Biotop.	

Die Flächenversiegelung im Innenbereich wird durch die geplante Bebauung weiter vorangetrieben mit Verminderung der Luftkühlung und -filterung sowie Verlust von Grünfläche und Wohnqualität.	
<u>3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung:</u> <u>Einwand:</u> Es wird ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB angewendet – da die zulässige Grundfläche 20.000m² nicht überschreitet, obwohl hier doch besondere Belange vor Ort und die des Naturschutzes zu beachten sind, da Wald und ein gesetzlich geschütztes Biotop entfernt werden. Warum wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht abgesehen?	Die Stadt Vechta hat bei ihrer Verfahrenswahl für die Bebauungsplanung die gesetzlichen Vorschriften zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB befolgt und hat daher von einer Umweltprüfung abgesehen. Die Belange des Artenschutzes (siehe Kapitel 3.2.4 und 3.2.6) wurden jedoch untersucht – sie sind grundsätzlich zu prüfen.
Auch falls Vorschriften dies nicht erfordern, so sind doch Belange des Klima- und Artenschutzes grundsätzlich und zu Gunsten und zum Wohl der Bevölkerung zu bewerten. Die Anlieger der umliegenden Wohnbebauung haben erhebliche Einbußen der wohnortnahen Umgebung hinsichtlich der Auswirkungen auf das Mikroklima und den Zugang zu naturnahem Erholungsraum hinzunehmen.	
<u>Bewertung des Eingriffes - Auswirkungenprognose:</u> ‘Der Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Wohngebietes bewirkt eine Neuversiegelung’. Wieviel m² werden hier versiegelt? Einwand: Es wird gemäß Entwurf erheblich versiegelt! Wer entscheidet auf welcher Grundlage, dass es sich hier nicht um wertvolle, naturnahe oder seltene Biotopstrukturen handelt?	Die Verlegung des Biotopes und die Regelungen des Waldersatzes entsprechen den gesetzlichen Regelungen und sind mit dem Landkreis Vechta abgestimmt. Eine Überprüfung des Artenschutzes erfolgt durch den Landkreis Vechta im Benehmen mit der Stadt Vechta. Der Gesetzgeber hat den Städten und Gemeinden gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Verpflichtung vorgegeben, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen hat. Mit der vorliegenden Überplanung von Flächen in Innenbereichen von Vechta kommt die Stadt ihrer Verpflichtung nach.
<u>Einwand:</u> es liegt ein Schutzgebiet- oder -objekt in Form eines Biotopes vor, das entkernt wird.	Schutzgebiete oder -objekte nach BNatSchG bzw. NAGBNatSchG liegen, mit Ausnahme des noch zu verlegenden Biotopes nach § 30 BNatSchG (siehe nachfolgendes Kapitel 3.2.5), weder im Plangebiet noch im unmittelbaren

	Umfeld vor.
<u>Einwand:</u> es werden Brutplätzte und Lebensraum von europäischen Vogelarten vor Ort zerstört.	Für zwei Vogelarten sind artenschutzrechtliche Belange durch die Planung betroffen, die durch die Bauzeitenbeschränkungen und Projektgestaltung der Planung ausgeräumt werden können. Unter der Maßgabe, dass der Eingriff außerhalb der Brutzeit (01.03.-30.06.) stattfindet, kann ausgeschlossen werden, dass Individuen der Gartengrasmücke verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 (1) 1 BNatSchG). Ein Verbotstatbestand besteht nicht. Für den Haussperling werden Maßnahmen (Aufwertung von Flächen im Umfeld des nördlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens) vorgenommen, die in die textliche Festsetzung Nr. 6.1 geflossen sind. Des Weiteren wird der Verlust von Fortpflanzungsstätten durch das Anbringen von Nisthilfen an geeigneten Gehölzen und der geplanten Bebauung kompensiert.
<u>Einwand:</u> das Orts- und Landschaftsbild wird nachhaltig negativ durch die Entnahme von Bäumen, Versiegelung und Wohnbebauung verändert im Innenstadtbereich und für die Wohnumgebung.	Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen des § 13a BauGB handelt, sind auch Auswirkungen auf das Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“ durch die Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelten Flächen für die Bebauung mit Wohnhäusern zu tolerieren.
<u>Einwand:</u> das Bauvorhaben führt zu einer Verschlechterung des Mikroklimas, Verminderung der Luftkühlung und Luftfilterung, was auch zu einem Verlust von Wohn- und Lebensqualität führt.	Ebenfalls liegen keine Bereiche besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft vor. Erheblich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelten Flächen für die Bebauung mit Wohnhäusern zur Deckung der dringenden Bedarfe an Wohnungen sind diese Auswirkungen hinzunehmen.
<u>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger</u> <u>Umweltauswirkungen</u> <i>‘Es sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen, mit Ausnahme des noch zu verlegenden Biotops nach §30 BNatSchG, zu verzeichnen’.</i> <u>Einwand:</u> es sind nachteilige Umweltaus-	Abgesehen vom nach § 30 geschützten Biotop liegen keine wertvollen, naturnahen oder seltenen Biotopstrukturen vor. Ebenso liegen keine Hinweise auf Rote-Liste-Arten oder Biotoptypen vor. Schutzgebiete oder -objekte nach BNatSchG bzw. NAGBNatSchG liegen, mit Ausnahme eines noch zu verlegenden Biotopes nach § 30 BNatSchG (siehe nachfolgendes Kapitel 3.2.5), weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld vor.

wirkungen (siehe Einwände oben) zu verzeichnen!	Bereiche besonderer Bedeutung für das Schutzgut Biologische Vielfalt liegen im Plangebiet nicht vor. Zur Vermeidung des artenschutzrechtlichen Verbotseintritts nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf das Freimachen der Ruderalflächen als potentielle Brutplätze für europäische Vogelarten nicht während der Brutzeit erfolgen. Andernfalls ist unmittelbar vor der Räumung der Ruderalflächen durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen aktuell keine Brutvorkommen bestehen. Weitere artenschutzrechtliche Verbote sind durch die Planung nicht zu erwarten.
<u>3.2.5 Biotopverlegung</u> <i>Sind alle Belange, von Natur- und Landschaft mit den zahlreichen Schutzgütern wie z.B. Wasser, Boden, Luft, Landschaftsbild und Klima etc. geprüft worden?</i> <u>Einwand:</u> wenn dies der Fall sein sollte, wurde meines Erachtens vergessen, dass es sich hier um die Zerstörung eines gesetzlich geschützten Biotops im Innenstadtbereich handelt.	Durch das Vorhaben wird ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop in einer Größenordnung von ca. 4.800 m² auf dem Flurstück 35/2 der Flur 8 Gemarkung Vechta überplant. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG für die Beseitigung eines gesetzlich geschützten Biotops wurde am 13.05.2022 erteilt.
Absatz 3 und 4: wie sind die Regelungen zur angegebenen Neuanlage des Biotops zu verstehen? Erfolgt die Ersetzung des Biotops zur Größe von 4.800m² auf den Flurstücken 36 und 38 der Flur 18 in der Gemarkung Oythe (Entwicklung Feuchtgrünland zur Größe von 11.076m²)?	Am 13.05.2022 hat der Landkreis Vechta eine Befreiung nach § 67 BNatSchG für die Biotopverlegung erteilt. Inhaltlich wird damit eine Beseitigung eines gesetzlich geschützten Biotops im Plangebiet an der Schweriner Straße und die Neuanlage eines Biotopes auf den Flurstücken 36 und 38 der Flur 18 in der Gemarkung Oythe genehmigt. Weiterhin darf mit einer Beseitigung des Biotopes erst dann begonnen werden, wenn der Bebauungsplan Nr. 93 in Kraft getreten ist und die Neuanlage des neu anzulegenden Biotops vollständig abgeschlossen und vom Landkreis Vechta abgenommen wurde.
Wird die Biotopzerstörung gleichwertig ausgeglichen? In den Planzeichnungen nicht erkennbar.	Die Verlegung des Biotopes und die Regelungen des Waldersatzes entsprechen den gesetzlichen Regelungen und sind mit dem Landkreis Vechta abgestimmt. Eine Überprüfung des Artenschutzes erfolgt durch den Landkreis Vechta im Einvernehmen mit der Stadt Vechta.
<u>3.2.6 Artenschutz</u>	Ein Fachgutachten zur Prüfung des Arten-

Liegt ein Fachgutachten zur Prüfung des Artenschutzes vor?	schutzes liegt vor und wurde in die vorliegende Planung integriert und mit der zuständigen Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta) abgestimmt.
Der Artenschutzbeitrag ist von 2017 oder 2018? Die Bewertungsgrundlagen sind vergleichbar alt (2015-2017)? -sind diese noch aktuell? <u>Einwand:</u> Neuere Gutachten sollten erstellt werden.	Die Untere Naturschutzbehörde als zuständige Fachbehörde hat keine Einwände gegen die Gutachten erhoben.
Für 2 Vogelarten bestehen artenschutzrechtliche Belange: durch wen, wie würde die Umweltbaubegleitung erfolgen?	Eine Überprüfung des Artenschutzes erfolgt durch den Landkreis Vechta im Einvernehmen mit der Stadt Vechta. Für die betroffenen Vogelarten wurde folgendes Vorgehen bereits festgehalten und in der Begründung beschrieben: Für zwei Vogelarten sind artenschutzrechtliche Belange durch die Planung betroffen, die durch die Bauzeitenbeschränkungen und Projektgestaltung der Planung ausgeräumt werden können. Unter der Maßgabe, dass der Eingriff außerhalb der Brutzeit (01.03.-30.06.) stattfindet, kann ausgeschlossen werden, dass Individuen der Gartengrasmücke verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 (1) 1 BNatSchG). Ein Verbotstatbestand besteht nicht. Für den Haussperling werden Maßnahmen (Aufwertung von Flächen im Umfeld des nördlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens) vorgenommen, die in die textliche Festsetzung Nr. 6.1 geflossen sind. Des Weiteren wird der Verlust von Fortpflanzungsstätten durch das Anbringen von Nisthilfen an geeigneten Gehölzen und der geplanten Bebauung kompensiert.
3.2.7 Waldausgleich <i>‘Wald nimmt... eine besondere Stellung im Umweltrecht ein. Waldflächen sind spezialrechtlich geschützt durch das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung;‘</i> Hier sollen mehr als 5.000m² Wald beseitigt werden und das im innerstädtischen	Entsprechend der Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB). Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Sinne des

Bereich mit Verlust einer der letzten größeren, grünen und zusammenhängenden Flächen im Stadtgebiet, auch in Kombination mit der nördlich gelegenen Grünfläche. In vielen Städten wird dagegen entsiegelt und Bäume werden gepflanzt, um der Überhitzung in den heißen Sommern entgegenzuwirken, auch durch Verdunstungskälte die Bäume erzeugen. Hinzu kommt der Verlust von CO-Ausgleich, die Versiegelung der Fläche und der Verlust von Lebensraum für Vögel und andere Lebewesen / Insekten. Dadurch verschlechtert sich die Wohnqualität insgesamt vor Ort.	§ 13a BauGB werden Teile von brachliegenden Flächen und nicht mehr genutzten Flächen für Bahnanlagen (Innenentwicklung) innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Vechta in Bauflächen umgewandelt. Die Festsetzung von Bauflächen dient der Neuausweisung von Wohnnutzungen. Sie lassen eine zusätzliche Bebauung in einem angemessenen Umfang zu. Da der Wohnungsmarkt in Vechta zurzeit zu Teilen angespannt ist, wird mit der konzipierten Wohnanlage ein breiteres Wohnangebot geschaffen. Der innerstädtische Wohnungsmarkt kann sich zugunsten neuer familiengerechter Wohnungen wieder entspannen.
<i>‘Zum Ausgleich des Verlustes des Waldes soll an räumlich-funktionaler Stelle zusätzlich ein neuer Wald angepflanzt werden.’</i> <u>Einwand:</u> wo, wann, in welcher Form und zu welchen Bedingungen soll neuer Wald angepflanzt werden? Gibt es noch Ausgleichsflächen? Abgesehen davon, dass zum Ausgleich nicht “zusätzlich” Wald angepflanzt wird, da Wald an der Schweriner Straße verloren geht.	Die Regelungen des Waldersatzes entsprechen den gesetzlichen Regelungen und sind mit dem Landkreis Vechta abgestimmt worden. Der Waldersatz wird auf einer Fläche im Gebiet der Stadt Bassum (Landkreis Diepholz) auf dem Flurstück 2, der Flur 1, Gemarkung Neubruchhausen, angelegt. Das Flurstück hat eine Größe von 16.630 m² und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.
<u>Allgemeines</u> Im Stadtgebiet Vechta geht es dabei auch um die Summe der in den letzten Jahren weggefallenen Grünflächen und des (ehemals) vorhandenen alten Baumbestandes sowie der Flächenversiegelung vor Ort. Gibt es ein Stadtentwicklungs- / Gesamtkonzept hinsichtlich der Bebauung und bezüglich Grünanlagen und Baumbestand im Stadtgebiet? Dies ist besonders vor dem Hintergrund der klimatischen Anforderungen und des zunehmenden Artenchwundes von Bedeutung: Berücksichtigung von Auswirkungen auf das Mikroklima, Frischluftschneisen, Entsiegelung von Flächen, um Überhitzung in	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen aber nicht gefolgt. Der Gesetzgeber hat den Städten und Gemeinden gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Verpflichtung vorgegeben, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen hat. Mit der vorliegenden Überplanung von Flächen im Innenbereich von Vechta kommt die Stadt ihrer Verpflichtung nach. Der Flächennutzungsplan ist nach dem Baugesetzbuch (§ 5 BauGB) der vorbereitende Bauleitplan, der für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die damit verbundene Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt. Bestehende Entwicklungen sollen bereits im

heißen Sommern entgegenzuwirken, Erhalt von Grünanlagen, Erhalt von vorhandenem Baumbestand, Unterpflanzung und Nachpflanzung, Sicherung von alten wertvollen Bäumen, nachhaltige und naturnahe Bepflanzung, Blühwiesen/ streifen, Bienenweiden? Die Stadt könnte Vorreiter sein / mit gutem Beispiel vorangehen und z.B. die vielen Stadtbeete Klima, Natur- und Arterhaltungsgerecht gestalten.	Vorfeld durch den Flächennutzungsplan erkannt und gesteuert werden. Einen besonderen Stellenwert hat dabei die Flächenvorsorge für sich verändernde Flächennutzungen, neue Bedarfe an gewerblichen, privaten und öffentlichen Flächen aber auch Flächen zum Erhalt und zur Sicherung der städtebaulichen und ökologischen Strukturen. Bei der Aufstellung eines FNP ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung anzustreben (§ 1 (5) BauGB). Diese Entwicklung soll nach dem BauGB die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen. Derzeit stellt die Stadt Vechta seinen Flächennutzungsplan neu auf. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan wurde 1984 rechtsverbindlich. Seit den 80er Jahren haben sich Nutzungsansprüche an den Raum deutlich verändert, die Schutzbedürfnisse für Mensch, Ökosystem oder Kultur- und Sachgüter sind gewachsen, rechtliche Grundlagen für Planungen wurden novelliert (Anpassung an EU-Richtlinien, neue Baurecht- und Umweltgesetze). Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Vorsorgeflächen für Maßnahmen sind von höherer Bedeutung. Entsprechende Zielsetzungen werden im neuen FNP berücksichtigt.
--	---

Nr. 12 – Bürger 2 mit Schreiben vom 04.04.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Die Verlegung des Biotops nach Oythe ist ökonomisch und gemäß Naturschutzgesetz nicht sinnvoll. Ein über Jahrzehnte entwickeltes Biotop kann nicht sinnvoll durch ein Wasser geführtes Baggerloch ersetzt werden. Die Amphibien brauchen die Verbindung zum Regenrückhaltebecken (wasserführend) auf der nördlichen Seite der Schweriner Straße. Die Amphibien können die Schweriner Straße verhältnismäßig sicher überqueren, da die Schweriner Straße verkehrsberuhigt ist.	Die Hinweise zur Verlegung des Biotopes werden zur Kenntnis genommen. Die Verlegung des Biotopes und die Regelungen des Waldersatzes entsprechen den gesetzlichen Regelungen und sind mit dem Landkreis Vechta abgestimmt. Eine Überprüfung des Artenschutzes erfolgt durch den Landkreis Vechta im Einvernehmen mit der Stadt Vechta. Die Neuanlage des geschützten Biotops soll auf einer intensiv genutzten Ackerfläche am Moorbach in Oythe (Flurstücke 36/0 und 38/0 der Flur 18 in der Gemarkung Oythe erfolgen. Es ergibt sich eine Maßnahmenfläche in einer

	Größe von ca. 26.390 m². Die Entwicklungsziele des Ersatzbiotopes sind durch folgende Maßnahmen definiert: Über die Anlage einer Sekundär-Aue mit Laufverlängerung des Moorbaches, Schließen von Drainagen, Anlage von wechselfeuchten Bodensenken, Anlage von Krautsäumen und Neuanlage von Feuchtgrünland sollen die Standortfaktoren geschaffen werden, die eine dauerhafte Etablierung von Feuchtgrünland ermöglichen. Weiter wird es darauf ankommen der Fläche dauerhaft Nährstoffe zuzuführen und eine für die Fauna schonende Flächenbewirtschaftung zu erreichen. Hier sollen nach baulicher Wiederherstellung einer Feuchtwiese „historische“ Bewirtschaftungsformen umgesetzt werden Es handelt sich daher um umfangreiche Maßnahmen, die die Neuanlage des Biotops umfassen.
<u>Die Lärmbelästigung</u> Es besteht bereits eine hohe Lärmbelästigung durch die Bahnlinie. Lärmschutzvorrichtungen bestehen nicht. Durch möglicherweise zunehmenden Bahnverkehr und die laut Bebauungsplan geplante Bebauung steigt die Lärmbelästigung noch einmal deutlich. Die Wohnqualität der ganzen Siedlung wird durch den Bebauungsplan deutlich geschmälert.	Die vorliegende Bebauungsplanung enthält bereits Aussagen zum Schallschutz gegenüber dem Bahnbetrieb. Ein entsprechendes Schallschutzgutachten und die daraus resultierenden Festsetzungen sind in die Planung eingeflossen. Die aus der geplanten Wohnbebauung resultierenden Geräusche sind als sozial-adäquate Immissionen hinzunehmen.
<u>Brand</u> Die geplante enge Bebauung und die geplante lange Stichstraße sind im Falle eines Brandes mit entsprechenden Gefahren und Risiken verbunden.	Die vorliegende Planung berücksichtigt die verbindlichen gesetzlichen Vorschriften und ständigen Normen wie z.B. Straßen- und Wendeanlagenbreiten zur Befahrung mit größeren Fahrzeugen wie z.B. Feuerlöschfahrzeugen. Weiterhin werden die Anforderungen an Löschwasserversorgung berücksichtigt. Der Brandschutz auf Gebäudeebene ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen
<u>Wohnqualität in der Stadt Vechta durch die starke Verdichtung</u> Ich wohne seit 48 Jahren in dieser Siedlung in Vechta. Früher gab es ausreichend freie Flächen in den Siedlungen zu spielen etc. Mittlerweile wohnen alle dicht aufeinander. Das Grün ist verschwunden. Alles ist betoniert. Aus meiner Sicht hat sich hierdurch die Wohnqualität in Vechta deutlich	Der Hinweis auf die Verschlechterung der Wohnqualität wird zur Kenntnis genommen. Der Gesetzgeber hat den Städten und Gemeinden gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Verpflichtung vorgegeben, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen hat. Mit der vorliegenden Überplanung von Flächen im Innenbereich von Vechta kommt die Stadt

verschlechtert. Ich würde es begrüßen, wenn der vorhabenbezogene Bauplan nicht umgesetzt wird und in Vechta ein wenig Grün erhalten bleibt.	ihrer Verpflichtung nach. Die benachbarten Wohngebiete stellen sich zum Großteil als Einfamilienhaussiedlungen mit entsprechenden Gartenbereichen dar. Eine Vollversiegelung ist so wie dargestellt nicht eingetreten.
---	--

Nr. 13 – Bürger 3 mit Schreiben vom 15.07.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Wir sind im April in die Rigaer Straße in Vechta gezogen. Wir hatten das Wissen, dass hinter dem Radweg, die Fläche zwischen Schweriner Straße und Beilage bebaut wird. Dies ist soweit auch kein Problem für uns. Allerdings frage ich mich, in Zeiten des Klimawandels und Sterben der Artenvielfalt, ob es wirklich nötig ist, ein intaktes Ökosystem mit alten Bäumen, die CO₂ speichern und ein Lebensraum für etliche Arten u.a. von unterschiedlichen heimischen Vögeln, der Fledermaus, dem Eichhörnchen und dem Igel sind, zu zerstören. Klar stehen nicht alle dieser Tiere unter Artenschutz, aber trotzdem tragen sie zu unserem intakten Ökosystem bei. Davon ab, dass dieses Stück ja auch schon mal unter Naturschutz stand. Das wird ja einen Grund gehabt haben. Zudem hilft der Wald (Baumkronen) bei extremen Temperaturen wie gerade, die Flächenerhitzung zu reduzieren. Die EU und Deutschland reden von Flächenentsiegelung und Aufforstung gegen den Klimawandel (Green Deal) und hier wird ein intaktes, funktionierendes „altes Ökosystem“ für den Bau von Häusern / Versiegelung mutwillig zerstört. Dafür habe ich überhaupt kein Verständnis und das liegt nicht daran, dass ich dort wohne. Braucht Vechta keine grüne Lunge außerhalb von Füchtel/Welpe? Einen wildgewachsenen grünen unangetasteten nenne ich es mal „Urwald“? Ein Wald in diesem Umfang irgendwo anders mit Ausgleichflächen und kleinen Bäumchen kompensieren zu wollen, ist dann nur ein Tropfen auf den heißen Stein.	Der Hinweis zum Verlust des Ökosystems wird zur Kenntnis genommen. Die Verlegung des Biotopes und die Regelungen des Waldersatzes entsprechen den gesetzlichen Regelungen und sind mit dem Landkreis Vechta abgestimmt. Eine Überprüfung des Artenschutzes erfolgt durch den Landkreis Vechta im Einvernehmen mit der Stadt Vechta. Der Gesetzgeber hat den Städten und Gemeinden gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Verpflichtung vorgegeben, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen hat. Mit der vorliegenden Überplanung von Flächen im Innenbereich von Vechta kommt die Stadt ihrer Verpflichtung nach. Eine Abstimmung der Waldersatzfläche ist mit der Fachbehörde und dem Landkreis Vechta erfolgt. Die genaue Lage der Waldersatzfläche wird der Begründung beigelegt. Die Neuanlage des geschützten Biotops soll auf einer intensiv genutzten Ackerfläche am Moorbach in Oythe (Flurstücke 36/0 und 38/0 der Flur 18 in der Gemarkung Oythe erfolgen. Es ergibt sich eine Maßnahmenfläche in einer Größe von ca. 26.390 m². Die Entwicklungsziele des Ersatzbiotopes sind durch folgende Maßnahmen definiert: Über die Anlage einer Sekundär-Aue mit Laufverlängerung des Moorbaches, Schließen von Drainagen, Anlage von wechselfeuchten Bodensenken, Anlage von Krautsäumen und Neuanlage von Feuchtgrünland sollen die Standortfaktoren geschaffen werden, die eine dauerhafte Etablierung von Feuchtgrünland ermöglichen. Weiter wird es darauf ankommen der Fläche dauerhaft Nährstoffe zuzuführen und eine für die Fauna schonende Flächenbewirtschaftung zu erreichen. Hier sollen nach baulicher Wiederherstellung ei-

Die Stadt Vechta könnte in solchen Bereichen eine Vorbildfunktion einnehmen und vielleicht auch eine Baugenehmigung, die der Investors bekommen hat, zurückziehen/ auf Eis legen und mit diesem über eine alternative Fläche für seine Pläne diskutieren. Auch wenn das Grundstück ihm gehört und nicht der Stadt. Da gibt es bestimmt Lösungen. Wie sollen den die Bürger ein Feingefühl für den Naturschutz/Artenvielfalt bekommen, wenn die Stadt kein Vorbild ist? Und es bald auch keine Orte gibt, wo man diese erleben kann. Angeblich soll ja schon im Herbst mit der Abholzung begonnen werden. Noch wäre also kurz Zeit den Mut und den Willen zu zeigen und ein kleines Ökosystem zu retten und das wirtschaftliche Interesse in den Hintergrund zu stellen bzw. einfach auf eine andere Fläche zu verlagern. Mein Einwand gilt auch nicht nur für diesen gerade angesprochenen Bereich, sondern auch im Kleinen beim Erhalt von Bäumen und naturnahen Hecken auf Grundstücken, wo Mehrparteien- oder neue Einfamilienhäuser entstehen. Mir fällt gerade z.B. die Hecke an der Wintermarsch ein, wo das tolle alte Haus leider abgerissen wurde (die Bäumen sind leider schon weg, obwohl sie ziemlich am Rand standen, die uralte Hecke ist ja noch da und ich hoffe sie bleibt auch). Ein Mehrparteienhaus sieht doch auch netter aus, wenn vor dem Haus nicht eine Betonwüste mit ggf. Kirschlorbeer und Buchs entsteht, sondern heimische naturnahe und nützliche Pflanzen stehen bleiben bzw. gepflanzt werden). Da wäre so viel Potenzial, der einfach verpflichtend sein müsste. Ich selbst bin in meinem eigenen Garten in diesem Sinne zurzeit auch nicht zufrieden. Die Vorbesitzer haben sehr viel Kirschlorbeer gepflanzt (das grüne Plastik, leider null nützlich für die Natur). Da muss ich jetzt nach und nach auch noch vieles verbessern und verändern. Ich lade Sie herzlich ein, sich bei uns in den	ner Feuchtwiese „historische“ Bewirtschaftungsformen umgesetzt werden
---	--

Garten zu setzen und die Artenvielfalt mit eigenen Augen zu betrachten.	
Ich freue mich über eine Rückmeldung.	

Nr. 14 – Bürger 4 mit Schreiben vom 12.03.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Wir haben mal ein paar Fragen zu dem Bebauungsplan Nr. 93 Südlich Schweriner Straße.	Der Wassergraben bleibt bestehen. Allerdings wird sich die Form etwas verändern. Die Funktionstüchtigkeit bleibt dabei aber erhalten.
Die Maße im der Zeichnung entlang des Radwegs alter Bahndamm gehen die vom Radweg aus oder vom Wassergraben und bleibt der Wassergraben bestehen?	Die Maße zu den Baufeldern beziehen sich auf die Grundstücksgrenzen. Leider ist es nicht möglich, die Bäume östlich des Grabens zu erhalten. Diese müssen zu Teilen weichen.
Der Bäume entlang des Radwegs alter Bahndamm und des Grabens am Radweg bleiben sie stehen oder müssen sie weichen .	

II. Prüfung der während der ersten erneuten eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:

Nr. 15 - Landkreis Vechta Amt für Planung, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 12.07.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Zum Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung:	Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 05.04.2023 wird zur Kenntnis genommen. Unter Punkt I Nr. 6 des vorliegenden Protokolls sind die vorgebrachten Punkte bereits abgewogen.
<u>Umweltschützende Belange</u>	
Um Wiederholungen zu vermeiden verweise ich auf meine Stellungnahme vom 05.04.2023 hinsichtlich des geschützten Biotops, des Waldes und der betroffenen Tierarten.	
Ein forstfachkundliches Gutachten des Forstamtes Ankum wurde mir am 15.05.2023 zugesendet. Danach ist der Wald im Flächenverhältnis 1:1,5 an anderer Stelle zu ersetzen. Ich nehme zur Kenntnis, dass der Waldersatz auf dem Flurstück 2 der Flur 2, Gemarkung Neubruchhausen im Landkreis Diepholz geplant ist.	Der Hinweis auf den Waldersatz im Flächenverhältnis 1:1,5 wird zur Kenntnis genommen und wurde mit der Vorlage des Waldersatzes in der Gemarkung Neubruchhausen beachtet.

Nr. 16 - DB AG DB Immobilien Baurecht II, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg mit
--

Schreiben vom 05.07.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren. Die Verschiebung des Einmündungsbereichs der neu anzulegenden Planstraße auf den von uns geforderten Abstand von 27 m zum Andreaskreuz haben wir zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus ist uns noch wichtig, dass der Straßenbaulastträger auch die erforderlichen Anpassungen am BÜ-Pass des Bahnüberganges in km 46,665 „Schweriner Straße“ der DB-Strecke 1560 (Delmenhorst – Hesepe) veranlasst.	Der Hinweis auf die Veranlassung von Anpassungen am BÜ-Pass durch den Straßenbaulastträger wird zur Kenntnis genommen.
Sämtliche Auflagen und Hinweise unserer Stellungnahme vom 11.04.2023 haben weiterhin Gültigkeit (bitte beachten sie unbedingt die Kabellagen): Die mit dem B-Plan überplante Fläche wurde zum Teil (Flurstück 27/15) mit Kaufvertrag vom 31.08.2009 an die Stadt verkauft. Aus uns vorliegenden Rechtsnachweisen geht hervor, dass das verkaufte Flurstück noch nicht freigestellt ist. Damit ist eine Überplanung des verkauften Flurstücks mit einem B-Plan nicht möglich. Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden und müssen als solche ausgewiesen werden. Bei der überplanten Fläche (hier Flurstücksteile von Flurstück 27/15 der Flur 8) handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Bitte beteiligen sie hier das Eisenbahn-Bundesamt Hannover und beantragen die	Die Abwägung zu den Auflagen und Hinweisen vom 11.04.2023 wurden im Punkt I Nr. 4 bearbeitet bzw. abgewogen.

Freistellung des Flurstücks. Im Grenzbereich befinden sich TK-Kabel/ -Anlagen, hier ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich. Bitte teilen Sie der DB Kommunikation schriftlich (mindestens 15 Arbeitstage vorher) und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. IAN 2023007265 den Wunschtermin zur örtlichen Einweisung mit. Bitte nutzen Sie dafür das beigefügte Formular Beantragung örtliche Einweisung und senden dieses ausgefüllt an folgende E-Mail-Adresse zu: DB Kommunikationstechnik GmbH Dokuzentrum Auskünfte, I.CVR 22, Tel. +49 511 286 77610 Mail:DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren. Die Lage der Systeme kann aus dem beigefügten Kabellageplan entnommen werden. Bei Kreuzungen sind die Fernmeldekabel grundsätzlich zu unterkreuzen. TK-Anlagen der DB Netz AG dürfen nicht überbaut werden und es muss ein Abstand von 2,00m eingehalten werden. Wir weisen darauf hin, dass Aufträge für Maßnahmen an TK-Kabeln und TK-Anlagen der DB Netz AG, grundsätzlich bei der DB Kommunikationstechnik zu beauftragen sind. Die Entwässerung des Bahnkörpers in den vorhandenen Bahnseitengraben muss uneingeschränkt gewährleistet bleiben, ebenso die Funktion des Rohrdurchlasses in km 46,849 der DB-Strecke 1560 Delmenhorst – Hesepe, diese wurde im Kaufvertrag dinglich gesichert. Bislang erfolgt die Ableitung von Wasser aus dem Bereich der Eisenbahninfrastruktur in Richtung Flurstück 27/15. Im Falle	
---	--

der Überplanung des Grundstückes muss die Ableitung des Durchlasses auch weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Einmündung der neu zu errichtenden Straße zur Erschließung des Baugebietes in die „Schweriner Straße“ muss in einem Mindestabstand von 27 m zum Bahnübergang in km 46,665 der DB-Strecke 1560 Delmenhorst – Hesepe erfolgen. Dabei ist der Mindestabstand von 27 m, gemessen vom Andreaskreuz am BÜ „Schweriner Straße“ bis zum Beginn der Einmündung in die neu geplante Straße in das Baugebiet, zwingend einzuhalten.

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

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

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

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

wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren sowie zu gegebener Zeit um Vorlage der detaillierten Planunterlagen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Grenzabstände sind auch hier gemäß der Niedersächsischen Bauordnung einzuhalten. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.	
--	--

III. Prüfung der während der zweiten erneuten eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:

Nr. 17 - Landkreis Vechta Amt für Planung, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 18.10.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfs bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 18 - DB AG DB Immobilien Baurecht II, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg mit Schreiben vom 20.10.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen,	Die Hinweise zur Aufrechterhaltung der Entwässerung des Bahnkörpers sowie der Funktion des Rohrdurchlasses werden zur Kenntnis

übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren. Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Südlich Schweriner Straße“ haben wir bereits im Rahmen der vorherigen Beteiligungen Stellung genommen. Unsere Gesamtstellungnahmen vom 11.04.2023 (Az. TÖB-NI-23-153344) und 05.07.2023 (Az. TÖB-NI-23-161158) behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind zu beachten. Bei der Planung und Umsetzung des Entwässerungskonzeptes ist zwingend zu beachten, dass die Entwässerung des Bahnkörpers in den vorhandenen Bahnseitengräben uneingeschränkt gewährleistet bleiben muss. Ebenso darf die Funktion des Rohrdurchlasses in Bahn-km 46,849 der Bahnstrecke 1560 Delmenhorst – Hesepe zu keiner Zeit eingeschränkt werden. Weitere Hinweise oder Anregungen zu den geänderten bzw. ergänzenden Teilen des Bebauungsplanentwurfs haben wir nicht vorzubringen.	nis genommen und sind im Entwässerungskonzept aufgenommen.

Satzungsbeschluss:

„Nach Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der beiden erneuten eingeschränkten Beteiligungen gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Schweriner Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung bestehend aus der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung.“

Anlagen

Bplan_093 - südlich SchwerinerStr. - 17.11.2023 - BPlan93 - 5 Entwässerungskonzept - Gutachten - -
Bplan_093 - südlich SchwerinerStr. - 23.11.2023 - BPlan93 - 2 Begründung - Begründung - - MUHLE -
p
Bplan_093 - südlich SchwerinerStr. - 26.10.2023 - BPlan93 - 1 Planzeichnung komprimiert - Plan - -
[1]

Bplan_093 - südlich SchwerinerStr. - 26.10.2023 - BPlan93 - 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - G
Bplan_093 - südlich SchwerinerStr. - 26.10.2023 - BPlan93 - 4 Schallgutachten - Gutachten - - MUHLE