

**Beschlussvorlage
61/057/2023
vom 01.11.2023**

Az. 51 20 02/190
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Stefanie Humpsch

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	15.11.2023	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	05.12.2023	nicht öffentlich beschließend

Bebauungsplan Nr. 190 „Hof Möhring – Erweiterung des Andreaswerkes südlich der Landwehrstraße,, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung; Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Bauleitplanung ist die geplante Umnutzung der ehemaligen Hofstelle Möhring an der Landwehrstraße 14 durch das Andreaswerk. Das Andreaswerk wurde 1969 gegründet und ist dem Deutschen Caritasverband angeschlossen. Es fördert und betreut in seinen Einrichtungen Menschen mit Beeinträchtigungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Hof Möhring – Erweiterung des Andreaswerkes südlich der Landwehrstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung soll dem Andreaswerk eine planungsrechtlich abgesicherte Erweiterung ermöglicht werden.

Die Planung sieht vor, den Geltungsbereich mit einer neuen Nutzung durch das Andreaswerk zu belegen. Im Rahmen der Planung muss geprüft werden, welche Gebäude der ehemaligen Hofstelle erhalten und saniert werden und welche Neubauten weichen müssen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich der Landwehrstraße und umfasst das Grundstück mit den Gebäuden der ehemaligen Hofstelle Möhring, eine südlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche und ein Teilstück des westlich davon verlaufenden Weges. Alle Flächen befinden sich im Eigentum des Andreaswerkes. Nordöstlich und südlich sind weitere Einrichtungen und Flächen des Andreaswerkes. Westlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

Grundzüge der Planung

Entsprechend dem erläuterten Planungsziel wird zur planungsrechtlichen Absicherung das nördliche Gebiet als Fläche für Gemeinbedarf, hier mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, und die erforderlichen nutzungsspezifischen Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die südliche Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet

festgesetzt.

Zusätzlich werden im Bauleitplanverfahren die vorhandenen Grünstrukturen aufgenommen werden und grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Natur- und Umwelt

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte und die weiteren umweltbezogenen Auswirkungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung und im Umweltbericht erfasst, bewertet und dokumentiert. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wie auch die Aussagen der o. g. Fachplanungen werden in die Planung eingestellt.

Vorbereitende Bauleitplanung/ Verfahren

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Damit der Bebauungsplan Nr. 190 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Die 106. Flächennutzungsplanänderung soll den Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen“, als Wohnbaufläche und als Grünfläche darstellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 190 wurde in der Zeit vom 22.08.2023 bis einschließlich 25.09.2023 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.

Nachstehend sind die im Rahmen des o. g. Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Prüfungen aufgeführt.

Finanzielle Auswirkungen: ☒ ja ☐ nein		Haushaltsposition: P1.511000.001	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung:
Kosten für Bauleitplanung		Haushalt 2023/2024	☐ ja mit ☐ nein

Beschlussempfehlung:

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

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

Nr. 1 LGLN, Landesamt für Geoinformation u. Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Dorfstr. 19, 30519 Hannover mit Schreiben vom 08.09.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hanno-	

ver (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

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

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

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

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

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

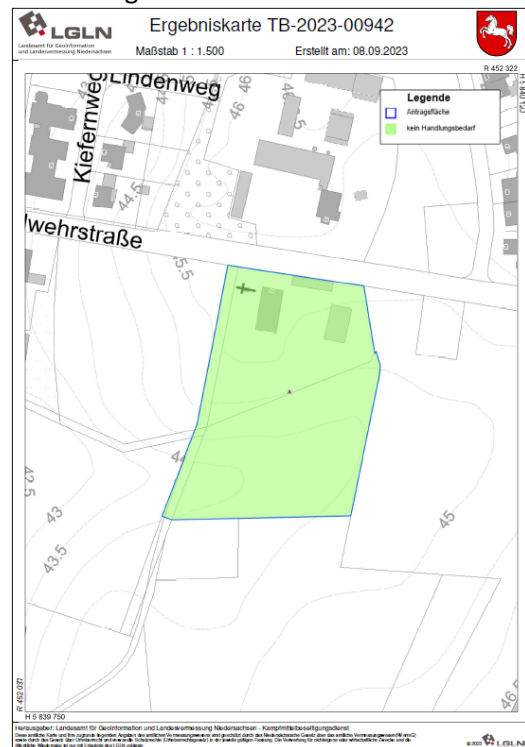
Hinweise:

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

In den Planunterlagen wurde zudem bereits

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.



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

Nr. 2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd, Außenstelle Vechta, Rombergstraße 53, 49377 Vechta

mit Schreiben vom 04.09.2023

Stellungnahme:

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

Die für die 106. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 190

Prüfung:

Die Aktualisierung der Berechnung hinsicht-

zugrundeliegende Geruchsprognose der aktiven landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebe auf den Planungsbereich ist im August 2021 von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen durchgeführt worden. Laut Angaben der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Sachgebiet Immissionschutz haben sich inzwischen die Berechnungsgrundlagen bezüglich der Emissionen einzelner Tierarten und der Geruchsimmissionen verändert. Das vorliegende Ergebnis wird sich daher nach heutigen Maßstäben anders darstellen können. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Lagerplatte für Gartenabfälle und Grünschnitt, von der weitere Geruchsemissionen ausgehen können. Aufgrund der Gesamtsituation schlagen wir eine Neuberechnung der Geruchsimmissionen vor. Die Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen (Gemarkung Vechta, Flur 17, Flurstück 23/3) südlichwestlich des Plangebietes muss weiterhin gewährleistet bleiben.	lich Geruch wurde bei der Landwirtschaftskammer neu beauftragt. Die neue Berechnung liegt derzeit noch nicht vor. Sie wird Bestandteil der Bauleitplanunterlagen. Die Lagerstätte für Grünabfälle und Grünschnitt südlich des Plangebietes wird entfernt und ein neuer Standort gesucht, der keine störenden Auswirkungen hat. Die Zuwegung wird von der Planung nicht beeinträchtigt.
---	---

Nr. 3 EWE NETZ GmbH, Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 15.08.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und 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	Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Rechtzeitig vor Baubeginn wird die EWE NETZ GmbH beteiligt.

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->

Die EWE NETZ GmbH wird auch weiterhin am Verfahren beteiligt.

netz.de/geschaeftskunden/service/leitungs
plaene-abrufen

**Nr. 4 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich
Osnabrück, Mercatorstraße 11, 49080 Osnabrück**

mit Schreiben vom 04.09.2023

[illegible]

Nr. 5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück

mit Schreiben vom 07.09.2023

<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 Planver-	

fahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom hat bezüglich der o.g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Telekom wird rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt.
--	--

Nr. 6 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg mit Schreiben vom 25.09.2023	
<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 nicht ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 7 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 25.09.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben	

folgende Hinweise:

Bergbau: West

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich von aktivem Bergbau. Durch die vorgesehene Kompensationsfläche verläuft eine Erdölleitung. Betreiber dieser Erdölleitung ist die ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 238, 30179 Hannover.

Für diese Erdölleitung gelten Schutzstreifen, die nicht bebaut werden dürfen. Im Schutzstreifenbereich besteht des Weiteren auch ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt u.a. auch das Anpflanzen oder Aufwachsen lassen von Bäumen und Sträuchern, sowie das Setzen von tiefwurzelnenden Pflanzen.

Nachbergbau

Nachbergbau Themengebiet Tiefbohrungen

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

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

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

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
Welpen-Hemmelte / DN 168,0x7,3 mm	MEEG Mobil Erdgas-Erdöl GmbH	Energetische oder nicht-energetische Leitung	(nicht angegeben)
HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb
Welpen-Löhne / DN 100x3,5 mm	EWE AG	Energetische oder nicht-energetische Leitung	(nicht angegeben)

Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde die BIL-Leitungsauskunft abgefragt. Demnach befinden sich Anlagen der ExxonMobil Production Deutschland GmbH im südlichen Bereich der Kompensationsfläche.

In den Bauleitplanunterlagen wird der Hinweis auf die Erdölleitung der ExxonMobil Production Deutschland GmbH aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) wurde am Verfahren beteiligt und nimmt die Betriebsführung des Leitungsnetzes der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) wahr.

Die EWE NETZ GmbH wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben. Es wurde in der Stellungnahme der EWE NETZ GmbH vom 15.08.2023 keine Gashochdruckleitung bzw. Rohrfernleitungen genannt. Zudem wurde in der Online-Planauskunft der EWE NETZ GmbH die Leitungspläne für das Plangebiet abgefragt. Auch hier sind die o.g. Leitungen nicht vorhanden. Die EWE NETZ GmbH wird weiterhin am Verfahren beteiligt.

bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen. Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Bau- maßnahmen erfolgen, verwiesen wir für Hinweise und Informationen zu den Bau- grundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Bau- grund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechni- sche Baugrunderkundungen/- untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollen gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fas- sungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertrete- nen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raum- planerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu kön- nen. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder par- zellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stel- lungnahme ersetzt nicht etwaige nach wei- teren Rechtsvorschriften und Normen er- forderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Unter- suchungen.	Die Ausführungen werden bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigt. Der NIBIS-Kartenserver wird im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt.
--	--

Nr. 8 Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 25.09.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungs- planentwurf grundsätzlich keine Bedenken. <u>Umweltschützende Belange</u> Im Geltungsbereich befindet sich entlang der Ostseite des Plangebietes eine ge-	Die am östlichen Rand anstehenden Wallhe- cken werden entsprechend mit einer „Um- grenzung von Flächen für Maßnahmen zum

geschützte Wallhecke im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NNatSchG. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Die Wallhecke ist als Schutzgebiet bzw. Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes darzustellen und in die Bilanzierung mit einzustellen. Mit der heranrückenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Wallhecke im Sinne einer stark eingeschränkten ökologischen Funktionsfähigkeit verbunden (Nutzung als Lagerplätze, Einbeziehung in das Baugrundstück nebst gärtnerischer Überformung u.ä.). Der Funktionsverlust ist in der Eingriffsbilanzierung und -bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Zur langfristigen Sicherung und zum Schutz sind der Wallhecke vorgelagerte Schutzzonen vorzusehen und als begleitender Krautsaum zu entwickeln.

In der Eingriffsbilanzierung wurden bei der Bilanzierung des Ist-Zustandes die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen allgemein als „Grünfläche“ ausbilanziert. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen (Einzelbäume, Hecken, Wallhecken) in der Eingriffsbilanzierung getrennt auszubilanzieren.

Als externe Kompensationsfläche wird das Flurstück 13 der Flur 17 in die vorliegende Planung eingestellt. Geplant ist die Anlage von Extensivgrünland.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre zudem die Anlage einer Hecken-/Wallheckenstruktur an der Westseite dieses Flurstückes zur Förderung des Biotopverbundes im Zusammenhang mit den sich gen Norden/Nordwesten an dieses Flurstück anschließenden Heckenstrukturen zu empfehlen.

Zu den Bewirtschaftungsauflagen des zu etablierenden Grünlandes ergehen folgende Hinweise. Die Ansaat ist mit einer Saatgutmischung für artenreiche Grünländer mit hohem Kräuteranteil unter Verwendung von zertifiziertem Regiosaatgut durchzuführen. Folgende Bewirtschaftungsauflagen sind zu ergänzen. Die Flächen dürfen nicht unbewirtschaftet liegen gelassen werden. Eine Verbrachung ist zu

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt und die Unterlagen entsprechend angepasst. Notwendige Überplanungen werden bei Bedarf im Verhältnis 2:1 an anderer Stelle kompensiert.

Der Anregung wird gefolgt und die vorliegende Eingriffsbilanzierung dahingehend angepasst.

Der Empfehlung wird nicht gefolgt. Die Kompensation der fehlenden Werteinheiten wird vollständig in Form von Extensivgrünland mit Bewirtschaftungsauflagen vorgenommen. Die Fläche wird durch deutlich erkennbare Grenzmarkierungen in Form von Eichenspaltpfählen gesichert.

Die Hinweise werden in den Planunterlagen ergänzt.

unterbinden. Düngungen, Kalkungen, Entwässerungsmaßnahmen, Veränderungen des Bodenreliefs, Narbenerneuerungen und die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel sind nicht erlaubt. Folgende Auflagen sind zu ergänzen. Das Mähgut ist abzufahren. Die Fläche muss kurzrasig in den Winter gehen (Mulchung bzw. Schnittnutzung mit Abtransport des Mahdgutes). Das Mulchgut kann nicht auf der Fläche verbleiben und ist abzufahren. Der zweite Unterpunkt des Punktes „Pflanzenschutzmittel“ ist zu streichen und stattdessen ist Folgendes aufzunehmen. Die Ausbreitung aufkommender Problempflanzen z.B. Disteln, Stumpflättriger Ampfer, Brennnessel, Rainfarn, Binsen ist durch einen selektiven Pflegeschnitt oder eine Mulchung vor der Samenreife zu verhindern. Bei Problemen sind Abweichungen und Ausnahmen von den Auflagen im Einzelfall und nur im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass höhere Viehdichten bzw. frühere und häufigere Mahdtermine einer Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde bedürfen. Sollte auf der o.g. Kompensationsfläche die Anlage einer Obstwiese geplant sein, so verweise ich in diesem Zusammenhang auf das Maßnahmenblatt „Obstwiese“ im Anhang (vgl. Umweltbericht: 62). Bei der Abendbegehung am 25.05.2022 wurde eine Zwergfledermaus jagend knapp außerhalb des Untersuchungsgebiets im Bereich um die Gebäude südwestlich des Hofs Möhring (Straße „Am Sternenbusch“) festgestellt. Zudem konnte eine Breitflügel-fledermaus westlich an der Landwehrstraße bis zum Kreuzungsbereich Diepholzer Straße jagend erfasst werden. Entsprechende Maßnahmen wurden als Hinweis aufgenommen.

Gemäß eines OV-Berichtes wurde der Bereich des Bebauungsplanes durch einen Spürhund auf Fledermauskontakte untersucht (vgl. OV-Bericht vom 25.02.2022). Es wird empfohlen, auch diese Ergebnisse in den Artenschutzbericht aufzunehmen.

Mit der Vermeidungsmaßnahme 2 „*Unmittelbar vor Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen von höhlenbewohnenden Vogelarten sowie Fledermäuse zu überprüfen.*“ wird ein Vorgehen beschrieben, mit dem ein Artenschutzkonflikt auszuschließen ist. Die Untersuchung mit einem Spürhund ist nur die ökologische Baubegleitung und damit die

Im Rahmen der Brutvogelerfassung 2022 wurden gutachterlich insgesamt 17 Vogelarten im UG festgestellt. Im Rahmen der Erfassungen konnten als streng geschützten Arten der Mäusebussard und der Turmfalke als Nahrungsgäste im UG festgestellt werden. Der auf der Roten Liste Niedersachsens (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022) geführte und als gefährdet eingestufte Star kommt als Brutvogel mit zwei Revieren vor. Entsprechende Maßnahmen wurden als Hinweis aufgenommen. Ich weise darauf hin, dass die CEF-Maßnahmen zur Gewährleistung der ökologischen Funktion vor dem Eingriff zu erfolgen haben. Zum Zeitpunkt des Baubeginns ist die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen nachzuweisen. Zur Dokumentation der Wirksamkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist ein Monitoring auf Nutzung und Funktionsweise der CEF-Maßnahmen anhand fachlich anerkannter Methoden durchzuführen.

Immissionsschutz

Das vorliegende Geruchsraster kann nicht nachvollzogen werden, da die Eingabeparameter wie berücksichtigte Tierhaltungsanlagen und Tierplätze, Ableitparameter, Qualitätsstufe usw. nicht dargelegt wurden.

Weiterhin ist zu beachten, dass Berechnungen vor Dezember 2021 nicht mehr verwendet werden können, da sich mit der Novellierung der TA Luft 2021 grundlegende Berechnungsparameter in der Ausbreitungsberechnung geändert haben und dies vor allem im Nahbereich zu höheren Ergebnissen führt. Für eine Beurteilung ist ein vollständiges Geruchsgutachten mit einer aktuellen Ausbreitungsberechnung vorzulegen.

Wasserwirtschaft

Die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser auf den Grundstücken wird begrüßt. Voraussetzung ist allerdings, dass der anstehende Boden die erforderliche Durchlässigkeit aufweist, und ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vorhanden ist. Dies ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen. Bei einer kombinierten

Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahme. Dem entsprechend ist eine Aufnahme der Erkenntnisse dieser Untersuchung in den Artenschutzbericht nicht notwendig.

Der Hinweis wird in den Unterlagen ergänzt.

Die Aktualisierung der Berechnung hinsichtlich Geruch wurde bei der Landwirtschaftskammer neu beauftragt. Die neue Berechnung liegt derzeit noch nicht vor, wird aber Bestandteil der Bauleitplanunterlagen.

Von einem Fachbüro wurde ein Bericht vom 02.09.2022 zur Bestimmung der Versickerungsfähigkeit durch Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse erstellt. Die unterhalb des Oberbodens anstehenden Sande sind für die Versickerung von Oberflächenwasser geeignet bis gut geeignet. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist mög-

Oberflächenentwässerung von Versickerung und Anschluss an die städtische Regenwasserkanalisation ist darauf zu achten, dass bei der Einleitung in ein Gewässer es zu keiner Abflußverschärfung im Gewässer kommen kann.

Hinweis:

Für die Einleitung in das Grundwasser ist eine Erlaubnis gem. § 8/10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Löschwasserversorgung

Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h (1600 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine entsprechende Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten Ø100mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120m nicht überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.

Planentwurf

Der Hinweis zu den „Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ ist in Bezug auf die fachgerechte Anbringung der Kästen dahingehend zu ergänzen, dass die Aufhängung der Kästen durch eine fachkundige Person zu erfolgen hat. Des Weiteren ist zu ergänzen,

lich aber die verfügbare Sickerstrecke ist begrenzt.

Sobald ein konkretes städtebauliches Konzept vorliegt, wird der Vorhabenträger ein detailliertes darauf abgestimmtes Entwässerungskonzept von einem Fachbüro erstellen lassen.

Sollte es zu einer Einleitung in das Grundwasser kommen, wird eine Erlaubnis gem. § 8/10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden in die Begründung sowie den Planteil übernommen.

Die Löschwasserversorgung wird mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abgestimmt, sobald der Vorhabenträger ein konkretes städtebauliches Konzept erstellt hat.

Die Unterlagen werden entsprechend den Anregungen ergänzt.

dass die CEF-Maßnahmen zur Gewährleistung der ökologischen Funktion vor dem Eingriff zu erfolgen haben. Bei der Aufzählung der Vermeidungsmaßnahmen im Hinweis „Maßnahmen zur Vermeidung“ fehlt die Vermeidungsmaßnahme V4 sowie die Vermeidungsmaßnahme V3-Vögel: Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren.	Dieser redaktionelle Fehler wurde innerhalb der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung korrigiert und insgesamt 5 Vermeidungsmaßnahmen definiert. Diese sind in die Begründung sowie den Planteil eingeflossen.
---	---

Nr. 9 ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG), Vahrenwalder Straße 238, 30179 Hannover mit Schreiben vom 28.09.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr. Von dem hier angezeigten Vorhaben sind Betriebsanlagen der o.g. Gesellschaften betroffen. Details hierzu können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen. Wie weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen. Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf der u.g. BEB/MEEG-Anlage(n) sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der EMPG bestätigt werden. Der gesamte Schutzstreifen unserer Leitung(en) ist gem. dem geltenden technischen Regelwerk als Bauverbotszone definiert bzw. auszuweisen, so dass zur Gewährleistung der Sicherheit der Leitung(en) und zu eventuell erforderlichen Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten eine jederzeitige Erreichbarkeit der Leitung(en), auch mit Maschineneinsatz, gewährleistet ist. Im Schutzstreifenbereich besteht des Weiteren auch ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt u.a. auch das Anpflanzen oder aufwachsen lassen von Bäumen und Sträuchern, sowie das Setzen von tiefwurzelnenden Pflanzen. Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt	Die Stellungnahme der ExxonMobil Production wird zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 190 berücksichtigt sowie in den Ausführungen zur Kompensationsfläche innerhalb der Begründung ergänzt. Zudem wird die Stellungnahme an den Vorhabenträger zur Kenntnis und Beachtung weitergegeben.

erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zu folgendem Überwachungsbetrieb aufzunehmen:

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

Die Schutzanweisungen fügen wir mit der Bitte um Beachtung bei. Sie sind auf der Baustelle zusammen mit den Plänen vorzuhalten.

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

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

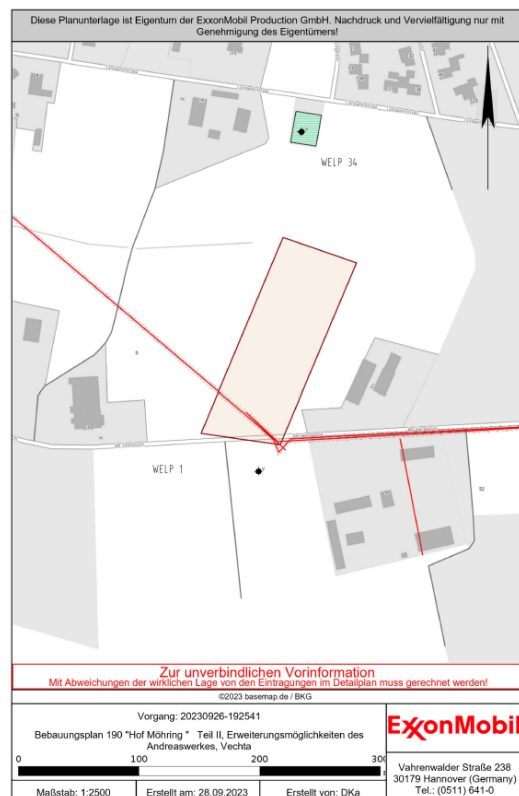
Unsere heutige Stellungnahme bezieht sich auf den derzeitigen Planungsstand. Laufende Baumaßnahmen sowie zukünftige Planungen sind in dieser Stellungnahme nicht enthalten.

ExxonMobil

Betroffene Betriebseinrichtungen

Leitungsabschnitt Name	Schutzstreifenbreite (m)	Medium
02048.000 WELP-LSTR	4	Öl
03040 WELP 34-WELP (a.B.)	4	Öl
Ltg-Rest WELP 1		Öl

Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.



Darstellung der Ölleitung (rote Linie) sowie Stationsfläche (grüne Fläche)

Nr. 10 Freiwillige Feuerwehr Stadt Vechta - Stadtkommando

mit Schreiben vom 12.09.2023

Stellungnahme:

Ich begrüße grundsätzlich die dort geplanten Bauvorhaben und die Vergrößerung der Einrichtungen des Andreaswerks, im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung. Auch für mich dürfte dieser Bereich zeitnah einer Wohnbebauung zugeführt werden. Bitte beachten Sie, dass lt. Feuerwehrbedarfsplan die geplanten Wohnobjekte mit einer Drehleiter nicht innerhalb der nötigen Hilfsfrist erreicht werden können. Dies gilt es im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Zusätzlich ist die Versorgung mit Löschwasser in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets bedenklich niedrig. Es liegt nur ein 150er Hydrant in der Landwehrstraße, gegenüber der Andreaswerk Werkstatt und ein weiterer 100er in der Straße alter Ziegelhof und Kiefernweg, alle mehr als 200m entfernt.

Prüfung:

Die Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Stadt Vechta wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 190 wurden folgende Hinweise aus der Stellungnahme vom Landkreis Vechta aufgenommen:

„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 W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h (1600 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-

Bitte prüfen Sie, in Zusammenarbeit mit den Brandschutzprüfern des LK-Vechta, ob die Wasserversorgung im Plangebiet ausreichend oder ob eine alternative Wasserversorgung notwendig ist.	Hydranten Ø100mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120m nicht überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.“ Die Löschwasserversorgung wird mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der Freiwilligen Feuerwehr Vechta abgestimmt, sobald der Vorhabenräger ein konkretes städtebauliches Konzept erstellt hat.
---	--

Nr. 11 Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum, Lindenstraße 2, 49577 Ankum mit Schreiben vom 17.08.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Aus hiesiger Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planungen. Sofern Waldflächen überplant werden, wären diese adäquat zu kompensieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Baumbestand wird im Bebauungsplan Nr. 190 festgesetzt. Dementsprechend ist hier keine Kompensation notwendig.

Bürgersternnahmen

Nr. 1 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 1 mit Schreiben vom 25.08.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Die Entwässerung im südlichen Teil ist kritisch. Der abführende Graben geht durch unser Grundstück und kann die Mengen eines Starkregens nicht auffangen. Der Durchlass ist zu klein. Im Zuge der Maßnahmen sollten wir gemeinsam ein gutes Konzept entwickeln. Zu einem Ortstermin stehen wir gern zur Verfügung.	Das konkrete städtebauliche Konzept und das Entwässerungskonzept stehen derzeit noch nicht fest, sondern befinden sich noch in der Bearbeitung. Das Andreaswerk als Vorhabenräger wird frühzeitig Kontakt - spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwecks Abstimmung aufnehmen.

Auslegungsbeschluss:

„Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 190 „Hof Möhring – Erweiterung des Andreaswerkes südlich der Landwehrstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt.

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

Anlagen

BPlan 190 - 1 Plan

BPlan 190 - 2 Begründung und Umweltbericht

BPlan 190 - 3 Artenschutzprüfung

BPlan 190 - 4 Biotoptypenkarte

BPlan 190 - 5 Erfassungskarte Brutvögel