

## **Bebauungsplan Nr. 83 „An den Fischteichen II“ – 1. Änderung (Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)**

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 17.05.2021 bis 18.06.2021 gingen keine Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit ein.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass sie keine Anregungen und Bedenken vorzubringen haben:

- GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Ericsson Services GmbH

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Hinweise vorgebracht:

### **1. OOWV, Schreiben vom 18.06.2021**

Der OOWV weist darauf hin, dass das Gebiet voll erschlossen ist und gibt sodann Hinweise zum Umgang mit den vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bei Bauarbeiten. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und somit für den OOWV keine Pflicht zur Sicherstellung der vollständigen Löschwasserversorgung über das leitungsgebundene Wasserversorgungsnetz besteht.

#### Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind vom Grundeigentümer zu beachten.

### **2. EWE Netz GmbH, E-Mail vom 18.05.2021**

Die EWE Netz GmbH weist auf ihre im Baugebiet befindlichen Versorgungsleitungen und Anlagen hin. Diese seien in ihren Trassen und Standorten grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt noch anderweitig gefährdet werden. Des Weiteren gibt die EWE Hinweise, die bei evtl. notwendigen Änderungen ihrer Anlagen zu beachten sind.

#### Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind vom Grundeigentümer zu beachten.

### **3. Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 12.05.2021**

Die Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass durch das betroffene Grundstück eine Richtfunkstrecke verläuft. Im Bereich der Richtfunktrasse dürfe eine Bebauungshöhe von max. 35 m ü.G. nicht überschritten werden. Höhere Bauwerke würden den Betrieb der Verbindung unterbrechen.

#### Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Richtfunkstrecke ist bekannt. Die Trasse und der zugehörige Schutzstreifen sind in der Planzeichnung dargestellt.

#### **4. Landkreis Vechta, Schreiben vom 17.06.2021**

Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Änderungsentwurf grundsätzlich keine Bedenken.

##### Umweltschützende Belange

Auf dem Flurstück 17/42 der Flur 19 ist ein Kleingewässer/Teich vorhanden. Es ist unklar, ob der Teich überbaut werden soll. Durch die Verschüttung des Teiches können möglicherweise artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Da eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Teiches nicht vorliegt, ist eine Bewertung des Eingriffs noch nicht möglich. Um die faunistische Bedeutung des Teiches für die Artengruppe der Amphibien hinreichend beurteilen zu können, ist die Methodik A1 und A3 der „Leistungsbeschreibung für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aus dem Jahre 2014 zu Grunde zu legen. Des Weiteren ist der Teich auf Vorkommen der Teichmuschel zu überprüfen. Bezüglich der Überplanung des Teiches und der den Teich umgebenden, mit Gehölzen bestockten Freiflächen sind zudem artenschutzrechtliche Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse darzulegen.

Im vorliegenden Bauleitplan wird nach den Regelungen des § 13 BauGB auf eine Eingriffsbilanzierung verzichtet. Mit der vorliegenden Planung wird jedoch eine Ursprungsplan festgesetzte Kompensationsfläche (öffentliche Grünfläche G1: Pufferzone zur Wallhecke) überplant. Diese Überplanung bedeutet auch in einem Verfahren nach §13 einen flächengleichen Ausgleich.

---

Aus den genannten Gründen sowie aufgrund der Überplanung des bestehenden Teiches wird aus natur-  
schutzfachlicher Sicht die Erarbeitung einer Eingriffsbewertung und -bilanzierung für erforderlich gehalten. Zudem ist zur besseren Nachvollziehbarkeit ein Bestandsplan dem Erläuterungsbericht beizufügen. Um Beeinträchtigungen der nördlich an den vorliegenden Änderungsbereich angrenzenden öffentlichen Grünfläche G1 (Wallheckenpufferzone) zu vermeiden und zu minimieren, ist die nördliche Baugrenze in einem Abstand von 5 m festzusetzen.

##### Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass in dem Erweiterungsbereich der Firma ein Regenrückhaltebecken angelegt wurde, welches jetzt überbaut werden soll. Für die Verfüllung von Gewässern (Regenrückhaltebecken oder Teichen) sind die dafür erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vor Baubeginn durchzuführen und abzuschließen. Die Rückhaltung ist von der Firma an anderer Stelle wiederherzustellen, wobei die Einleitung in ein Gewässer, nach Rückhaltung und Sedimentation erlaubnispflichtig ist. Ebenso genehmigungspflichtig ist die Erstellung von Gewässern (Teichen oder Senken, bereits angelegt auf dem Nachbargrundstück).

Hinweis:

Für die Einleitung in das Grundwasser oder ein oberirdisches Gewässer ist eine Erlaubnis gem. § 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### Beschlussvorschlag:

#### Umweltschützende Belange:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei dem genannten Teich handelt sich um ein Regenrückhaltebecken. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 sieht für den betreffenden Grundstücksbereich keinerlei Änderungen der Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsplan vor (Industriegebiet). Ein planerischer Eingriff findet somit nicht statt. Unabhängig davon sind die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG vom Grundstückseigentümer bei etwaigen Bau- oder Verfüllungsmaßnahmen zu beachten. Hierauf wird in der Planzeichnung hingewiesen.

Auf eine Eingriffsbewertung wurde in der vorliegenden Planung nicht verzichtet – siehe Punkt 9 der Begründung. Der Wegfall von 93 m<sup>2</sup> Grünfläche wird durch die Änderung von Verkehrsfläche in Industriegebiet (GI zu 80 % versiegelbar; Verkehrsfläche zu 85 % versiegelbar) kompensiert.

Die nördliche Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Grünfläche wurde aus dem Ursprungsplan übernommen.

#### Wasserwirtschaft

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Genehmigungspflichten sind bekannt und vom Grundstückseigentümer bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten. Hierauf ist er im Bauantragsverfahren hinzuweisen.