# Bebauungsplan Nr. 27
„Haverkamp“ – 1. Änderung

- Abwägungen -

| Verfahrensstand | |
|---|---|
| § 3 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: *entfällt* | |
| § 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB: *entfällt* | |
| § 3 Abs. 2 BauGB – Öffentliche Auslegung 09.06.2021 – 10.07.2021 | X |
| § 4 Abs. 2 BauGB – Beteiligung der Behörden / TÖB 09.06.2021 – 10.07.2021 | X |

## A) Bürger und Öffentlichkeit, die Hinweise und Anregungen gegeben haben:

Anregungen im Originaltext vorweg – aus Datenschutzgründen anonymisiert — Verfahren: § 3 Abs. 2 BauGB

### 1 Bürger 1, 06.07.2021

| | |
|---|---|
| Eingabe 1 | Im Rahmen der Auslegung der beiden o.g. Bebauungspläne möchte ich Stellung beziehen.<br>Textliche Festsetzung 7: Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses.<br>Durch diese Festsetzung sollen 2-geschossige Gebäude mit Staffelgeschoss unterbunden werden, da von Ihnen teilweise der Eindruck einer dreigeschossigen Bebauung ausgeht. Allerdings werden hierdurch auch Häuser mit einem Satteldach in Ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt. Dies betrifft Wohnungen im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses sowie den Ausbau des Dachbodens bei einem Einfamilienhaus. Bei einem Gebäude mit 2 + Staffel besteht viel Spielraum, das oberste Geschoss „frei zu verschieben", sodass einzelne Fassadenseiten komplett dreigeschossig sein können; die Kubatur eines Satteldaches ist hingegen klar definiert und wirkt wesentlich schlanker. In dem Plangebiet befinden sich vereinzelt Häuser mit Wohnen im 2. OG und einer Firsthöhe von ca. 10m, diese sind in ihrer Wirkung keineswegs unverhältnismäßig. Anstelle dieser Festsetzung schlage ich vor, eine Traufhöhe von 6,50m (ausgenommen untergeordnete Gebäudeteile) festzulegen und die zulässige Gebäudehöhe auf 10m anzuheben. Durch den erforderlichen Abstand von 1H zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird auch von der Giebelseite ein großzügiger Abstand gewahrt. |
| Beschlussempfehlung | Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt gliedert mit den getroffenen Festsetzungen die Bebauung nach Höhe und Dichte in einem seit langem bestehenden Siedlungsteil. Die gegebenen Voraussetzungen des Bestandes sind hier zu beachten. Anders, als es ein Neubaugebiet zulässt, sind hier die Spielräume klar begrenzt, wenn Nachbarschaftskonflikte und städtebauliche Unverträglichkeiten vermieden werden sollen. In den allgemeinen Wohngebieten sind unabhängig von der Dach-form größerer Höhen als 9m nicht gewollt. Eine neue Bebauung soll sich in die vor-herrschende maximalen Gebäudehöhen und -kubaturen des gewachsenen Bestan-des einordnen. Die Stadt gewährt mit der durchgehend 2-geschossig zulässigen Bebauung eine gute Nutzbarkeit der Grundstücke. Mit der Beschränkung der Wohnnutzung auf die zulässigen zwei Geschosse wird sichergestellt, dass keine unerwünschte Dichte in den Wohngebieten und Mischgebieten MI1 entsteht.<br>Höhere Dichten sind ausschließlich entlang der Burgstraße gewollt. |

| | |
|---|---|
| Eingabe 2 | Textliche Festsetzung 4: Mindestgrundstücksgrößen<br>Besonders kritisch sehe ich die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen in den aktuellen Bebauungsplänen und Änderungen. Diese sieht eine pauschale Obergrenze von l Wohneinheit pro 250m2 Grundstücksfläche vor, mit dem Ziel, einer zu hohen Verdichtung bzw. Versiegelung der Grundstücke vorzubeugen. Dieser Schlüssel unter- |

scheidet nicht zwischen Gebieten mit vorwiegend Einfamilienhäusern in verkehrsberuhigter Lage und den Hauptverkehrsachsen. Letztere sind für eine Nachverdichtung besonders gut geeignet, daher wäre es konsequent, einen niedrigeren Schlüssel pro Wohneinheit anzusetzen. Bei einer erforderlichen Grundstücksfläche von 1000m2 für 4 Wohneinheiten wären diese durch die kleineren Haushaltsgrößen dünner besiedelt als eine „unverdichtete" Nachbarschaft mit vorwiegend Einfamilienhäusern.

Als Beispiel möchte ich das Verdichtungskonzept der Gemeinde Goldenstedt und der Stadt Vechta nennen. Je nach Zone sind verschiedene Grade der Verdichtung möglich (Anzahl der WE/Gebäude sowie Anzahl der WE/Grundstücksfläche), siehe Anlage l und 2. An der Goethestraße wurden im Baugebiet „Staggenborg" 10 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vergeben. Auf den großzügig dimensionierten Baugrundstücken mit teilweise mehr als 1100m2 wären ohne weiteres 5-6 Wohneinheiten denkbar ohne dass diese überladen wirken würden - zulässig sind allerdings nur 4 WE. Um die angestrebte Rendite zu erzielen, bleibt den Investoren also nur die Möglichkeit, die Wohnungen so groß wie [noch vermietbar] möglich zu bauen. Durch das Baurecht ist der Bau von mehreren kleineren Wohnungen ohnehin mit höheren Anforderungen verbunden als der Bau von wenigen, aber größeren Wohnungen (Anlage 3). Eine restriktive Bauleitplanung verschärft das Problem zusätzlich. Denn diese Entwicklung führt dazu, dass sich der Bau von kleinen Wohnungen aufgrund der steigenden Grundstückspreise schlichtweg nicht lohnt. Doch gerade an diesen Wohnungen mangelt es - bezahlbarer Wohnraum für Alleinstehende. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte in Deutschland ist in der Vergangenheit stetig gestiegen und macht derzeit über 40% der Haushalte aus (2019: 42,3%) - ein weiteres Wachstum wird prognostiziert. Alleinstehende werden vom Staat besonders stark belastet (Steuerklasse l, PV-Beitrag für Kinderlose) und müssen zusätzlich die Haushaltsposten alleine tragen, daher fallen die Wohnungskosten besonders ins Gewicht.

Anlage

1) Verdichtungszonen Goldenstedt

Dichtezonen:

| | |
|---|---|
| Zone 1 | Pro **250 m²** volle Baugrundstücksfläche<br>max. **eine Wohnung** und<br>**max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude**<br>max. I Vollgeschoss, Traufhöhe maximal 4,5 bis 5 m<br>Einzel- und Doppelhäuser |
| Zone 1A | Pro **250 m²** volle Baugrundstücksfläche<br>max. **eine Wohnung** und<br>**max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude**<br>max. II Vollgeschosse, Traufhöhe bis 6,50 m<br>Einzel- und Doppelhäuser |
| Zone 2 | Pro **150 m²** volle Baugrundstücksfläche<br>**max. eine Wohnung** und<br>**max. 4 bis 6 Wohnungen pro Wohngebäude**<br>max. II Vollgeschosse, |
| Zone 3 | Pro **120 m²** volle Baugrundstücksfläche **max. eine Wohnung**<br>und **max. 8-10 Wohnungen pro Wohngebäude**<br>Einzelhäuser max. II bis III Vollgeschosse |

| | |
|---|---|
| | 2) Verdichtungszonen Vechta<br><br>**Legende:**<br><br>1. (Tiefgaragenbonus): Werden alle für die jeweiligen Wohnungen erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, gilt jeweils die geringere Baugrundstücksfläche, die je Wohnung erforderlich ist.<br><br>Verdichtungszonen:<br><br>Zone 1: pro 400 m² Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude<br><br>Zone 2: pro 200 m²/(150 m²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude (2 Wohnungen pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte/Reihenhausscheibe)<br><br>Zone 3: pro 150 m²/(125 m²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude<br><br>Zone 3a: pro 150 m²/(125 m²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude<br><br>Zone 4: pro 100 m²/(75 m²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude<br><br>Zone 4a: pro 100 m²/(75 m²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 10 Wohnungen pro Wohngebäude<br><br>Zone 5: Innenstadt unbegrenzt<br><br>3) Anforderungen für mehrere Wohneinheiten:<br><br>• Es müssen 6m² Abstellfläche pro Wohnung nachgewiesen werden, egal ob 40m² oder 100m².<br>• Bei kleineren Wohnungen ist der Stellplatzschlüssel in der Regel ungünstiger, erst bei weniger als 50m² reicht 1 PKW-Stellplatz. Bei einer Festsetzung von 0,4/0,8 ist die GRZ II stets der limitierende Faktor.<br>• Ab 6 Wohneinheiten muss ein Spielplatz von mindestens 30m² auf dem Grundstück nachgewiesen werden.<br>• Nach DIN 18012 reicht bei Gebäuden mit mehr als 4 (Strom-)Nutzungseinheiten eine Nische für den Hausanschluss nicht mehr aus – ein separater Hausanschlussraum ist erforderlich. Zu den Nutzungseinheiten zählen im Übrigen auch Gemeinschaftsstrom, Wärmepumpen sowie PV-Anlagen.<br>• Seit der letzten Änderung von §49 Abs. 1 NBauO müssen bei Gebäuden ab 5 Wohneinheiten sämtliche Wohnungen barrierefrei sein und ein Aufzugsschacht eingeplant werden (die Pflicht zu Herstellung besteht nicht).<br>→ Diese Gesetzesänderung führt zu höheren Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche und bei Einbau eines Aufzuges zusätzlich zu einer höheren Belastung der Mieter in den Nebenkosten. |
| Beschlussempfehlung | Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Mindestgrundstücksgrößen gelten nur für die allgemeinen Wohngebiete. In diesen Gebieten soll damit eine dem Bestand angepasste Verdichtung zugelassen, aber auch begrenzt werden. Eine „dünnere“ Besiedlung aufgrund kleinerer Haushaltsgrößen in den Mehrparteienhäusern in gewachsenen Wohngebieten ist aus städtischer Sicht nicht zu erwarten. Dagegen sprechen die Grundstücksgrößen und die bislang vorherrschenden Dichten in den Bestandsgebieten.<br><br>An den Verkehrsachsen sind durchaus in den dort festgesetzten Mischgebieten höhere Dichten möglich bzw. zulässig. Insofern ist auch das vorgetragene wirtschaftliche Argument mit Blick auf kleine Wohnungsgrößen aus Sicht der Stadt nicht zwingend, es stehen durchaus Grundstücke zur Verfügung, die die Errichtung kleiner Wohnungen in Mehrparteienhäusern zulassen. Aus städtischer Sicht ist es zudem wünschenswert, wenn größere und kleinere Wohnungen in einem Gebäude kombiniert werden.<br><br>Unabhängig davon ist es nicht Aufgabe der Stadt, ihre städtebaulichen Ziele den Erwartungen von Investoren an optimale Renditen anzupassen. Gleichwohl wird sie für zukünftige Planungen die Anregungen, die sich mit Blick auf die Konzepte anderer Kommunen ergeben können, prüfen. |

| | |
|---|---|
| Eingabe 3 | Ich bitte daher darum, den pauschalen Schlüssel von l WE/250m$^2$ zu überdenken und die Anzahl der maximalen Wohneinheiten großzügiger zu dimensionieren: |

| | |
|---|---|
| | WA max. 3 WE, 25m Bereich der Goethestraße max. 6 WE<br>Bei 3 Wohneinheiten werden folgende Gebäudetypen ermöglicht:<br>• Doppelhäuser mit einer „richtigen" Hälfte und einer Hälfte mit jeweils einer Wohneinheit im EG und im OG<br>• Kleine Reihenhausblöcke mit 3 Reihenhausscheiben<br>• Wohnhäuser mit 2 Vollgeschossen + Satteldach, eine WE pro Geschoss<br>• Kompakte Bauweisen, die sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen<br>Um unverhältnismäßig großen Gebäuden entgegen zu wirken und die Nachverdichtung nachbarschaftsverträglich zu gestalten, kann die Fläche zusätzlich mit einem bestehenden Instrument der BauNVO eingeschränkt werden - der Geschossflächenzahl. Diese könnte man beispielsweise auf 0,6 reduzieren oder im vorderen Bereich 0,8 und rückwärtig 0,4. |
| Beschlussempfehlung | Die Anregungen werden nicht aufgenommen, die Stadt will insbesondere in den allgemeinen Wohngebieten keine weitergehende Verdichtung fördern. Gelegenheiten für stärkere Nachverdichtungen sind im Bereich der nicht reglementierten Mischgebiet an den Hauptverkehrsachsen aus ihrer Sicht ausreichend gegeben. |

## B) Träger öffentlicher Belange, die keine Hinweise und Anregungen haben:

Verfahren: § 4 Abs. 2 BauGB

- Ericsson Services GmbH 15.06.2021

**Kenntnisnahme**

## C) Träger öffentlicher Belange, die Hinweise und Anregungen gegeben haben:

(Anregung im Originaltext vorweg) Verfahren: § 4 Abs. 2 BauGB

1 Avacon Netz GmbH, 08.06.2021 ..... 4
2 Deutsche Telekom Technik GmbH, 09.06.2021 ..... 7
3 EWE NETZ GmbH, 09.06.2021 ..... 7
4 Gastransport Nord GmbH, 08.06.2021 ..... 8
5 GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH, 08.06.2021 ..... 8
6 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 02.07.2021 ..... 8
7 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband OOWV, 08.07.2021 ..... 9
8 Vodafone Deutschland GmbH, 30.06.2021 ..... 10

### 1 Landkreis Vechta, 09.07.2021

| | |
|---|---|
| Eingabe<br>Umweltschützende Belange | Im Norden des Plangebietes wird die Anlage einer privaten Grünfläche als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, die bereits teilweise in der Form besteht. Die Bereiche mit bereits vorhandenem Gehölzbestand sollten als „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen“ festgesetzt werden. Dem Luftbild nach sind diese Flächen teilweise als Gewerbegrundstück versiegelt. Es ist darzulegen wie die Entsiegelung und Anpflanzungsmaßnahmen in den bereits versiegelten Bereichen sichergestellt werden sollen.<br>In der Textlichen Festsetzung Nr. 10 ist der Satz 2 wie folgt zu ergänzen:<br>„Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Exemplare sind gleichwertig und gleichartig in Jahresfrist zu ersetzen.“<br>Zum Schutz der Anpflanzungsflächen vor Beeinträchtigungen ist die Baugrenze in einem Abstand von 5 m festzusetzen. Zudem ist textlich festzusetzen, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden |

| | |
|---|---|
| | gem. §§ 12 und 14 BauNVO und jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig sind.<br>In dem Bebauungsplanentwurf werden ökologische Ausgleichsflächen auf privaten Grünflächen festgesetzt. Die Erfahrungen der Vergangenheit haben gezeigt, dass die Umsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen auf privaten Grundstückflächen erhebliche Probleme bereitet. Aus diesem Grund sollten die Anpflanzflächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.<br>Eine Kartierung der Artengruppen der Vögel und Fledermäuse im Plangebiet ist mit mir abzustimmen.<br>Zum Artenschutzrecht ist der Hinweis zum Artenschutz wie folgt zu ergänzen:<br>„Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester, Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.<br>Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.“<br>In die Plandarstellung sollte ein direkter Hinweis auf die Anwendung der DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zum Schutze der Gehölzstrukturen während der Bautätigkeit aufgenommen werden.<br>Für die Gehölzanpflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus regionalen Beständen (§40 Abs. 4 BNatSchG) zu verwenden. |
| Beschlussempfehlung | Die Festsetzung als private Grünfläche mit „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird beibehalten, da sie aus dem Ursprungsplan abgeleitet ist. Die bestehenden Gehölze widersprechen der Festsetzung nicht, ein Unterscheidung ist aus städtischer Sicht nicht notwendig. Die Umsetzung auf den Flächen, die teilweise als Gewerbegrundstück versiegelt sind, wird von der Stadt im Rahmen des Monitorings nach § 4c BauGB im ordnungsgemäßen Verwaltungshandeln angemahnt, da die Pflanzgebote im Ursprungsplan auf den Gewerbeflächen aufgehoben bzw. beseitigt wurden, und überwacht.<br>In der Textlichen Festsetzung Nr. 10 ist der Satz 2 wie folgt zu ergänzen: |

| | |
|---|---|
| | Der Anregung zur Textlichen Festsetzung Nr. 10 wird gefolgt, die Festsetzung wird wie folgt redaktionell ergänzt:<br>*„Private Grünflächen*<br>*Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind Anpflanzungen vorzunehmen. Zu pflanzen sind Sträucher und Bäume in mindestens zwei Reihen mit einem maximalen Abstand in den Reihen von 2,0 m. Es sind standortheimische Arten zu pflanzen, die eine natürliche Wuchshöhe von 2 m nicht unter- und von 10 m nicht überschreiten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Exemplare sind gleichwertig und gleichartig in Jahresfrist zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25a*<br>*BauGB). Die Errichtung von Gebäuden jeglicher Art innerhalb der privaten Grünflächen ist unzulässig (§ 9 (1) Nr. 2, Nr. 15 BauGB).“*<br>Der Anregung zur Festsetzung von Baugrenze in einem Abstand von 5 m zu den Anpflanzungen wird nicht gefolgt, ein solches Schutzerfordernis ist aus städtischer Sicht nicht erforderlich. Es werden die Baugrenzen des Ursprungsplanes übernommen.<br>Auch die Anregung zum Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen und jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird nicht übernommen. Die Baugrundstücke sollen entsprechend dem Ursprungsplan diesbezüglich im Wesentlichen uneingeschränkt weiterhin nutzbar sein.<br>Eine Umwidmung der privaten Grünflächen zu öffentlichen Grünflächen entspricht ebenfalls nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt, da sie zu einer Beschneidung der privaten Grundstücke führen würden, und wird von der Stadt abgelehnt. Zudem ergäben sich aus solch einer Umwidmung Übernahmeansprüche an die Stadt und in Folge ein entsprechender Kostenaufwand für Entschädigung und Unterhaltung der Flächen.<br>Für eine Kartierung von Artengruppen sieht die Stadt keinen Bedarf. Es wird bestehendes Baurecht präzisiert. Die Präzisierungen begrenzen die nach den bisherigen Festsetzungen zulässigen Verdichtungsmöglichkeiten. Damit werden eher Freiräume offengehalten, als dass sie verloren gehen, somit wird eher der Druck, der durch Neubauten für Artengruppen wie Vögel und Fledermäuse im Plangebiet auf deren Lebensräume entsteht, gemindert als erhöht. Es werden somit keine Kartierungen vorgenommen.<br>Die Stadt verzichtet auf eine Übernahme der zusätzlichen Hinweise. Die Fassung der Hinweise zum Artenschutz ist nach städtischer Auffassung hinreichend. Weitergehende Detaillierungen sind aus städtischer Sicht nicht geboten und sprengen den Rahmen der Bauleitplanung. Der Hinweis verweist im Bedarfsfall von Vorkommen auf die qualifizierten Informationsmöglichkeiten beim Landkreis.<br>Die Referierung einschlägiger DIN-Normen ist weder Aufgabe der Bauleitplanung, sofern entsprechende Festsetzungen dies nicht zwingend für ihre Bestimmtheit erfordern, noch von ihr leistbar, angesichts der vielfältigen Bezüge, die sich nicht auf den Bereich Umwelt beschränken.<br>Die Rechtsgrundlage des Hinweises, dass für Gehölzanpflanzungen ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus regionalen Beständen zu verwenden ist (§40 Abs. 4 BNatSchG), ist unklar. |
| Eingabe Brandschutz | Hinweis:<br>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 1x 96 m³/h (1600 L/Min) über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine entsprechende |

| | |
|---|---|
| | Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit U-Hydranten Ø100mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen. |
| Beschlussempfehlung | Kenntnisnahme. Es handelt sich um eine Bestandsgebiet, die Löschwasserversorgung ist unverändert gesichert. |

## 2 Avacon Netz GmbH, 08.06.2021

| | |
|---|---|
| Eingabe | Im Anfragebereichen befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH.<br>Bitte beachten Sie, dass ihre Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.<br>Achtung:<br>Im o.g. Auskunftsbereichen können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. |
| Beschlussempfehlung | Kenntnisnahme<br>Die Hinweise werden im Zuge der Ausbauplanungen berücksichtigt. |

## 3 Deutsche Telekom Technik GmbH, 09.06.2021

| | |
|---|---|
| Eingabe | Durch die beiden Baugebiete verlaufen keine Richtfunkstrecken. Daher haben wir bezüglich unseres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.<br>Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom-Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH, in Ihre Anfrage ein. |
| Beschlussempfehlung | Kenntnisnahme |

## 4 EWE NETZ GmbH, 09.06.2021

| | |
|---|---|
| Eingabe 1 | Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie Z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein. Die Kosten |

| | |
|---|---|
| | der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.<br>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. |
| Beschlussempfehlung | Kenntnisnahme, die Hinweise werden im Zuge der Ausbauplanungen berücksichtigt. |

| | |
|---|---|
| Eingabe 2 | 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:<br>https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitunRsplaene-abrufen. |
| Beschlussempfehlung | Kenntnisnahme, der Bitte wird entsprochen |

## 5 Gastransport Nord GmbH, 08.06.2021

| | |
|---|---|
| Eingabe | Vielen Dank für die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen.<br>Nach unserer Prüfung befinden sich in diesen Bereichen (B-Plan 18 und B-Plan 27) keine Erdgas- Hochdruckleitung der Gastransport Nord GmbH.<br>Weiterhin haben wir keine Anregungen und Bedenken.<br>Aufgrund der Nichtbetroffenheit bitten wir für dieses laufende Verfahren aus der Beteiligung genommen zu werden.<br>Erfolgt die Nichtbetroffenheitsfestellung bereits bei der „frühzeitigen Ausschreibung Träger öffentlicher Belange" nach §4(1) oder § 13, bitten wir für weitere Anschreiben dieses Verfahrens, z. B. die „öffentliche Ausschreibung" nach § 4 (2), aus der Beteiligung genommen zu werden. |
| Beschlussempfehlung | Kenntnisnahme |

## 6 GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH, 08.06.2021

| | |
|---|---|
| Eingabe | die GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH und die MTI Teleport München GmbH betreiben momentan keine Anlagen im angefragten Bereich. Ferner sind dort zum jetzigen Zeitpunkt keine Arbeiten unsererseits geplant. Sollten sich vor Ort Verdachtsmomente ergeben, bitte wir Sie, die Bauarbeiten sofort einzustellen und uns zu kontaktieren. Teilen Sie uns auch rechtzeitig Planänderungen mit. |
| Beschlussempfehlung | Kenntnisnahme, die Hinweise werden im Zuge der Ausbauplanungen berücksichtigt. |

## 7 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 02.07.2021

| | |
|---|---|
| Eingabe | Durch den Geltungsbereiche des o. a. Bebauungsplanes verläuft zwischen dem Netzknotenpunkt 3314020 A und dem Netzknotenpunkt 3314023 O, Abschnitt Nr. 52 die Landesstraße 845 innerhalb einer nach§ 4 (1) NStrG (Stand: in der Fassung vom |

| | |
|---|---|
| | 24.09.1980, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03 2021) zusammenhängend bebauten Ortslage. Mit der Festsetzung der Baugrenzen bin ich - aufgrund der heute schon vorhandenen Bebauung - einverstanden. Auch bin ich mit dem Hinweis bezüglich der von der Landesstraße 845 ausgehenden Emissionen einverstanden. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwendungen erhoben. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über Ihre Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen, Bedenken und geforderten Auflagen v o r Veröffentlichung des Bebauungsplanes. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um digitale Übersendung einer Ausfertigung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung. |
| Beschlussempfehlung | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Bitte wird entsprochen |

## 8 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband OOWV, 08.07.2021

| | |
|---|---|
| Eingabe | Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen – überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Zu den Entsorgungsleitungen sind ebenfalls Sicherheitsabstände einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.<br><br>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Barlage von unserer Betriebsstelle in Holdorf, 05494 / 9952011 , in der Örtlichkeit an.<br><br>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch digital, gebeten. |
| Beschlussempfehlung | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist eine Veränderung oder Neuordnung der Löschwasserversorgung nicht erforderlich. Der Bitte zur Zustellung der fertigen Planung wird entsprochen. |

## 9 Vodafone Deutschland GmbH, 30.06.2021

| | |
|---|---|
| Eingabe | Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.<br>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. |
| Beschlussempfehlung | Kenntnisnahme, die Hinweise werden im Zuge der Ausbauplanungen berücksichtigt. |

## D) Sonstige Eingaben / Änderungen - Politik / Verwaltung / Planer

| | |
|---|---|
| Politik | Keine. |
| Verwaltung | Keine. |
| Planer | Keine. |
| Beschlussempfehlung | Keine. |

## E) Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Planung infolge aller Eingaben aus der öffentlichen Auslegung

| | |
|---|---|
| Planzeichnung des B-Plans Nr. 27, 1. Ä. | Redaktionelle Ergänzungen Festsetzung Nr. 10 |
| Begründung des B-Plans Nr. 27, 1. Ä. | Erläuterung zur redaktionelle Ergänzungen Festsetzung Nr. 10 |

---