



Bebauungsplan Nr. 18
„Jahnstraße“ – Neuaufstellung

- Abwägungen -

Verfahrensstand	
§ 3 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:	<i>entfällt</i>
§ 4 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB:	<i>entfällt</i>
§ 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	<p>Im Rahmen der Auslegung der beiden o.g. Bebauungspläne möchte ich Stellung beziehen.</p> <p>Textliche Festsetzung 7: Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses.</p> <p>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.</p>
Beschlussempfehlung	<p>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 Dachform größerer Höhen als 9m nicht gewollt. Eine neue Bebauung soll sich in die vorherrschende maximalen Gebäudehöhen und -kubaturen des gewachsenen Bestandes 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.</p> <p>Höhere Dichten sind ausschließlich entlang der Burgstraße gewollt.</p>
Eingabe 2	<p>Textliche Festsetzung 4: Mindestgrundstücksgrößen</p> <p>Besonders kritisch sehe ich die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen in den aktuellen Bebauungsplänen und Änderungen. Diese sieht eine pauschale Obergrenze von 1 Wohneinheit pro 250m² Grundstücksfläche vor, mit dem Ziel, einer zu hohen Verdichtung bzw. Versiegelung der Grundstücke vorzubeugen. Dieser Schlüssel unter-</p>

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 I 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 I, PV-Beitrag für Kinderlose) und müssen zusätzlich die Haushaltsposten alleine tragen, daher fallen die Wohnungskosten besonders ins Gewicht.

Anlage

1) Verdichtungszone Goldenstedt

Dichtezonen:

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

	<p>2) Verdichtungszone Vechta</p> <p>Legende:</p> <p>1. (Tiefgaragenbonus): Werden alle für die jeweiligen Wohnungen erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, gilt jeweils die geringere Baugrundstücksfläche, die je Wohnung erforderlich ist.</p> <p>Verdichtungszone:</p> <table border="0"><tr><td> Zone 1: pro 400 m² Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude</td><td> Zone 3a: pro 150 m²/(125 m²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude</td></tr><tr><td> Zone 2: pro 200 m²/(150 m²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude (2 Wohnungen pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte/Reihenhausreihe)</td><td> Zone 4: pro 100 m²/(75 m²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude</td></tr><tr><td> Zone 3: pro 150 m²/(125 m²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude</td><td> Zone 4a: pro 100 m²/(75 m²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 10 Wohnungen pro Wohngebäude</td></tr><tr><td></td><td> Zone 5: Innenstadt unbegrenzt</td></tr></table> <p>3) Anforderungen für mehrere Wohneinheiten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Es müssen 6m² Abstellfläche pro Wohnung nachgewiesen werden, egal ob 40m² oder 100m².• 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.• Ab 6 Wohneinheiten muss ein Spielplatz von mindestens 30m² auf dem Grundstück nachgewiesen werden.• 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.• 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). <p>→ Diese Gesetzesänderung führt zu höheren Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche und bei Einbau eines Aufzuges zusätzlich zu einer höheren Belastung der Mieter in den Nebenkosten.</p>	 Zone 1: pro 400 m ² Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude	 Zone 3a: pro 150 m ² /(125 m ²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude	 Zone 2: pro 200 m ² /(150 m ²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude (2 Wohnungen pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte/Reihenhausreihe)	 Zone 4: pro 100 m ² /(75 m ²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude	 Zone 3: pro 150 m ² /(125 m ²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude	 Zone 4a: pro 100 m ² /(75 m ²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 10 Wohnungen pro Wohngebäude		 Zone 5: Innenstadt unbegrenzt
 Zone 1: pro 400 m ² Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude	 Zone 3a: pro 150 m ² /(125 m ²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude								
 Zone 2: pro 200 m ² /(150 m ²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude (2 Wohnungen pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte/Reihenhausreihe)	 Zone 4: pro 100 m ² /(75 m ²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude								
 Zone 3: pro 150 m ² /(125 m ²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude	 Zone 4a: pro 100 m ² /(75 m ²) Baugrundstücksfläche max eine Wohnung und max. 10 Wohnungen pro Wohngebäude								
	 Zone 5: Innenstadt unbegrenzt								
Beschlussempfehlung	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>								
Eingabe 3	Ich bitte daher darum, den pauschalen Schlüssel von 1 WE/250m ² zu überdenken und die Anzahl der maximalen Wohneinheiten großzügiger zu dimensionieren:								



	<p>WA max. 3 WE, 25m Bereich der Goethestraße max. 6 WE</p> <p>Bei 3 Wohneinheiten werden folgende Gebäudetypen ermöglicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Doppelhäuser mit einer „richtigen“ Hälfte und einer Hälfte mit jeweils einer Wohneinheit im EG und im OG • Kleine Reihenhausblöcke mit 3 Reihenhausscheiben • Wohnhäuser mit 2 Vollgeschossen + Satteldach, eine WE pro Geschoss • Kompakte Bauweisen, die sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen <p>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.</p>
Beschlussempfehlung	<p>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.</p>

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	9
7	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband OOWV, 08.07.2021	9
8	Vodafone Deutschland GmbH, 30.06.2021	10

1 Landkreis Vechta, 09.07.2021

<p>Eingabe Umweltschützende Belange</p>	<p>Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Es werden jedoch im Ursprungsplan festgesetzte Öffentliche Grünflächen überplant. Diese sind trotz des § 13a BauGB Verfahrens im Flächenverhältnis 1:1 extern zu ersetzen.</p> <p>An der nordöstlichen Plangebietsgrenze im Bereich des Flurstückes 65/17 befindet sich eine im B-Plan Nr. 48 „Staggenborg“ festgesetzte Wallhecke. Zur langfristigen Sicherung und zum Schutz ist im Plan-entwurf eine der Wallhecke vorgelagerte Schutzzone von mind. 5 m Breite vorzusehen.</p> <p>Die im Planentwurf festgesetzte Gehölzerhaltungsfläche wurde gleichzeitig als Baufläche dargestellt. Dies steht im Widerspruch zu der beabsichtigten Erhaltungsfunktion. Bauflächen und Anpflanzflächen sollten freigestellt werden.</p>
---	--



	<p>In der Textlichen Festsetzung Nr. 10 ist der Satz 1 wie folgt zu ergänzen: „Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie der innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen festgesetzte Gehölzbestand sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.“ Der Satz 2 ist wie folgt zu ergänzen: (..) durch gleichartige und gleichwertige Pflanzungen (..).</p> <p>Eine Kartierung der Artengruppen der Vögel und Fledermäuse im Plangebiet ist mit mir abzustimmen.</p> <p>Zum Artenschutzrecht ist der Hinweis zum Artenschutz wie folgt zu ergänzen:</p> <p>„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 Vogelneester, 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.</p> <p>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.“</p> <p>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.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Der Verlust der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, Verkehrsgrün, wird kompensiert. Die Fläche ist rd. 360m² groß und wird mit 360 Wertpunkten bewertet. Dieses Defizit wird durch Abbuchung von Werteinheiten aus einer bereits erfolgten Kompensationsmaßnahme in Bünne (Flurstück 100/5, Flur 10) ausgeglichen.</p> <p>In die Begründung wird eine entsprechende Erläuterung aufgenommen.</p> <p>An der nördlichen Grenze zum Bebauungsplan Nr. 48 „Staggenborg“ entsprechen die Festsetzungen der Neuaufstellung denen des Ursprungsplanes. Die Wallhecke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 hat sich offensichtlich bis heute unter den bislang gültigen Festsetzungen entwickeln können. Die Festsetzung eines Schutzstreifens ist daher aus städtischer Sicht nicht geboten; auf eine solche Festsetzung wird im Interesse des Baubestandes verzichtet.</p>



	<p>Die festgesetzte Gehölzerhaltungsfläche, die gleichzeitig als Baufläche festgesetzt ist, wird aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen. Die Stadt strebt keine zusätzliche bzw. separate Anpflanzfläche an, die die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke einschränkt.</p> <p>Der Anregung zur Textlichen Festsetzung Nr. 10 wird teilweise gefolgt, die Festsetzung wird wie folgt redaktionell ergänzt:</p> <p><i>„Erhaltung Bäume und Sträucher</i></p> <p><i>Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie der innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen festgesetzte Gehölzbestand sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode durch gleichartige Pflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu ersetzen, abgängige Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).“</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Eingabe Altlasten	<p>In dem Plangebiet liegt die Altlast 03/4011 (Rheinischer Hof), es gibt keine Erkenntnisse das die Altlast beseitigt wurde oder ob die Altlast überbaut werden soll. Es handelt sich um hausmüllartige Auffüllungen in einer Mächtigkeit bis zu 1 m. Um die Überbauung der Altlast zuzulassen, ist eine Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung vorzulegen. Ansonsten ist die Auskofferung und Separierung sowie Entsorgung der hausmüllartigen Auffüllungen durch einen Fachgutachter aus dem Bereich Altlasten zu begleiten. Die Begleitung ist zu dokumentieren. Die Entsorgung bzw. Verwertung des Materials ist nachzuweisen. Der unterhalb der hausmüllartigen Auffüllungen anstehende Boden ist nicht geeignet als Baugrund. Boden, der das Grundstück verlässt, ist vor der Verbringung zu untersuchen, um eine ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung sicherzustellen. Bei der Verwertung des Bodens in Technischen Bauwerken und zur Verfüllung von Abgrabungen gelten die Technischen Regeln Boden (LAGA).</p>
Beschlussempfehlung	<p>Kenntnisnahme. Es ist von Seiten eines Vorhabenträgers ein Bauantrag im Bereich der Altlast gestellt worden. Im Rahmen der erteilten Baugenehmigung wird der Umgang mit der Altlast geregelt.</p>
Eingabe Immissionsschutz	<p>Der Verkehrslärm der L 845 wirkt sich unmittelbar auf das Plangebiet aus. Die Auswirkungen der Landesstraße sollten durch ein Schallgutachten ermittelt werden und gegebenenfalls sollten Lärmpegelbereiche festgesetzt werden.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Empfehlung wird zur Kenntnisgenommen. Eine gutachterliche Überprüfung der Immissionssituation ist aus städtischer Sicht nicht geboten. In der innerstädtischen Situation sind die vorherrschenden Verkehrslärmbelastungen bekannt und akzeptiert.</p>



	Die bauliche Situation lässt zudem zu, dass Wohnungen stets Räume auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude Räume haben können, die auch bei geöffneten Fenstern keinen erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen ausgesetzt sind. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit regelmäßig auch an den Hauptverkehrsachsen in Dinklage als gesichert gelten.
Eingabe Wasserwirtschaft	In der Begründung ist lediglich die Aussage getroffen worden, dass das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal eingeleitet werden soll. Hier ist zu berücksichtigen, dass weitere Flächen befestigt werden, sodass die Leitungen ausreichend dimensioniert sein müssen. Eine Abflussverschärfung in den umliegenden Gewässern ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme. Die mit der Neuaufstellung getroffenen Festsetzungen wirken darauf hin, dass in einem geringeren Maß eine Verdichtung erfolgt, als bislang zulässig war. Die Entsorgung des Schmutzwassers und der geregelte Abfluss des Oberflächenwassers können durch die städtische Kanalisation geleistet werden.

2 Avacon Netz GmbH, 08.06.2021

Eingabe	Im Anfragebereichen befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH. Bitte beachten Sie, dass ihre Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. Achtung: 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, 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. 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 Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für
-----------	--



	<p>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.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme , die Hinweise werden im Zuge der Ausbauplanungen berücksichtigt.

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

5 Gastransport Nord GmbH, 08.06.2021

Eingabe	<p>Vielen Dank für die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen.</p> <p>Nach unserer Prüfung befinden sich in diesen Bereichen (B-Plan 18 und B-Plan 27) keine Erdgas- Hochdruckleitung der Gastransport Nord GmbH.</p> <p>Weiterhin haben wir keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Aufgrund der Nichtbetroffenheit bitten wir für dieses laufende Verfahren aus der Beteiligung genommen zu werden.</p> <p>Erfolgt die Nichtbetroffenheitsfeststellung 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.</p>
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme

6 GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH, 08.06.2021

Eingabe	<p>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.</p>
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme , die Hinweise werden im Zuge der Ausbauplanungen berücksichtigt.



7 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 02.07.2021

Eingabe	<p>Östlich des Geltungsbereiches 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.</p>
Beschlussempfehlung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Bitte wird entsprochen

8 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband OOWV, 08.07.2021

Eingabe	<p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen – überbaut werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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. 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. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch digital, gebeten.</p>
---------	---



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. 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. 18 Neuaufstellung.	Redaktionelle Ergänzungen Festsetzung Nr. 10
Begründung des B-Plans Nr. 18 Neuaufstellung.	Erläuterung zur redaktionelle Ergänzungen Festsetzung Nr. 10 Ergänzende Ausführungen zur externen Ausgleichsfläche für überplante öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün
