

Bebauungsplanes Nr. 180 „Gewerbegebiet südlich des Balzweges“
Eingegangenen Stellungnahmen 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

Stellungnahme: Nr. 1 Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20
<u>Städtebau</u> Im Gewerbegebiet am Balzweg sind drei Betriebe angesiedelt. Da bereits sämtliche Flächen ausgeschöpft sind, besteht die Absicht Erweiterungsflächen und Flächen für Neuansiedlungen bereitzustellen. Zusätzliche Gewerbeflächen für Entwicklungsperspektiven von ansässigen Betrieben können als Begründung für eine Bauleitplanung an diesem Standort herangezogen werden.
Das räumliche Potenzial für eine traditionelle Angebotsplanung von Gewerbeflächen ist jedoch offensichtlich begrenzt. Deshalb ist eine Expansion des Gewerbestandortes für Neuansiedlungen städtebaulich nicht nachvollziehbar. Zudem fehlt der städtebauliche Zusammenhang zur übrigen gewerblichen Entwicklung der Stadt Vechta. Die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist über ein städtebauliches Konzept darzulegen.
<u>Umweltschützende Belange</u> Im Bereich der im Planentwurf festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen (RRB) ist die Anlage eines ca. 40 m hohen Mobilfunkmastes geplant. Die umweltrelevanten Auswirkungen des Funkmastes werden bisher nicht im Umweltbericht behandelt. Mit dem Bau des Mastes gehen dauerhafte und temporäre Versiegelungen einher (Bau der Fundamente des Mastes, der Stellflächen für die Technik, Herstellung der Zuwegung etc.). Diese Eingriffe sind im Umweltbericht darzustellen und die Versiegelungen in die Eingriffsbilanzierung einzustellen. Des Weiteren stellt die Errichtung des Mobilfunkmastes eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Daher sollte eine Landschaftsbildbewertung gemäß der „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung bei der Errichtung von Mobilfunkmasten (NLT, Stand: Januar 2011)“ durchgeführt werden.
Zum Schutz der Fläche für Versorgungsanlagen vor Beeinträchtigungen sollte auch hier die Baugrenze mit 5 m Entfernung festgesetzt werden.
Zum Schutz der geplanten Gehölzanpflanzflächen vor Beeinträchtigungen sollte textlich festgesetzt werden, 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.
Die unversiegelten Bereiche des Gewerbegebiets werden derzeit mit einem Wertfaktor von 1,0 WE angesetzt. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte für diese Freiflächen aufgrund der Störeinträge durch die Nutzung als Hof- und Lagerflächen und Befestigung mit Schotter oder Pflaster nur eine Bewertung von max. 0,8 WE erfolgen.
Die im Planentwurf festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen ist in die Bilanzierung mit einem Wertfaktor von 1,3 WE eingeflossen. Die Ausgestaltung dieser Fläche sollte festgesetzt werden, um den gewählten Wertfaktor nachvollziehen zu können.
Im Planentwurf werden ökologische Ausgleichsflächen auf privaten Grünflächen festgesetzt. Die Erfahrungen der Vergangenheit haben gezeigt, dass die Um- und Durchsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen auf privaten Grundstückflächen erhebliche Probleme bereitet. Aus diesem Grund sollten die Anpflanzflächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden oder der Eigentümer über ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB zur Anpflanzung verpflichtet werden.
Der Hinweis zum Artenschutz ist wie folgt zu ändern/ zu ergänzen:

„Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher 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 unmittelbar vor den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz 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. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln beseitigt sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.“

„Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Betriebsgrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.“

Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche ist rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Geltungsbereich, Eigentum oder städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Lage der Fläche ist parzellenscharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes ihrer Umsetzung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben und gegebenenfalls festzusetzen.

Immissionsschutz

Die Staubimmissionen im Plangebiet wurden von der Fa. Zech vom 17.08.2020 ermittelt. Aus der Übersicht der Emissionsquellen wird nicht eindeutig klar, ob nur der emittierende Betrieb zur Herstellung von Erden und Substraten berücksichtigt wurde oder ob die umliegenden Tierhaltungsbetriebe in die Berechnung mit eingeflossen sind. Sollte die Tierhaltung nicht berücksichtigt worden sein, ist dies aus Sicht des Immissionsschutzes nachzuholen, da sich direkt benachbart eine größere Legehennenanlage befindet

Laut Immissionsschutzgutachten wird auf einem Großteil der Planfläche der Immissionswert der GIRL für Gewerbegebiete von 0,15 überschritten. Beim Übergang vom Außenbereich zum Gewerbegebiet kann mit einem Zwischenwert gerechnet werden, sofern der Bereich räumlich begrenzt wird. Entsprechend der Begründung soll der Nutzungsbereich für dauerhaften Personenaufenthalt räumlich auf die Flächen begrenzt werden, auf denen eine Geruchsstundenhäufigkeit von 17 % nicht überschritten wird. Dies ist zwingend so umzusetzen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Winkel der Richtungssektoren für Lärmemissionskontingente sind eindeutiger zu definieren und in der Planzeichnung oder im Textteil anzugeben.

Stellungnahme Nr. 2 Landesamt für Geoinformation u. Landesvermessung Nds Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstr. 19, 30519 Hannover

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

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

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

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: <http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

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

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

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.

Stellungnahme Nr. 3 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Osnabrück, Mercatorstraße 11, 49080 Osnabrück

Die von hier betreute Bundesstraße 69 verläuft südwestlich des Geltungsbereichs der o. a. Bauleitpläne außerhalb einer nach § 5 (4) FStrG (Bundesfernstraßengesetz, Stand: Neugefasst durch Bek. vom 28.06.2007 zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 31.05.2013) zusammenhängend bebauten Ortslage.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 180 „Gewerbegebiet südlich des Balzweges“ nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht im Einzelnen wie folgt Stellung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 180 „Gewerbegebiet südlich des Balzweges“ werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

Die Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 180 „Gewerbegebiet südlich des Balzweges“ beachtet worden. In diesem Zusammenhang weise

ich darauf hin, dass Erdbewegungen größeren Umfangs (Abgrabungen oder Aufschüttungen) ebenfalls unter die Verbote des § 9 FStrG fallen.

Aus straßenbaulicher und verkehrstechnischer Sicht sind die folgenden Auflagen im Bebauungsplan Nr. 180 „Gewerbegebiet südlich des Balzweges“ zu berücksichtigen:

Um direkte Zufahrten zur Bundesstraße 69 auszuschließen, bitte ich Sie, das Planzeichen „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der Eigentumsgrenze zum Flurstück 218/1 (Gemarkung Vechta, Flur 17, Eigentümer: Bundesrepublik Deutschland) im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in den zeichnerischen Unterlagen einzutragen.

Sollte es sich ergeben, dass aufgrund verkehrsbehördlicher Anordnungen Änderungen oder Ergänzungen im Einmündungsbereich der Bundesstraße 69 / Stadtstraße „Diepholzer Straße“ erforderlich werden, so sind die draus entstehenden Kosten einschließlich Folgekosten von der Stadt Vechta zu tragen, soweit sich diese Maßnahmen auf die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes „Südlich des Balzweges“ im Zusammenhang mit dem höheren Verkehrsaufkommen zurückführen lassen.

Folgende nachrichtliche Hinweise bitte ich in den Bebauungsplan Nr. 180 „Gewerbegebiet südlich des Balzweges“ aufzunehmen:

Von der Bundesstraße 69 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Im Abstand von 20 – 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 69 (Baubeschränkungszone) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (6) FStrG).

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Eigentumsgrenze des Flurstücks 218/1 angrenzen, sind entlang der Eigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).

Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über Ihre Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen, Bedenken und geforderten Auflagen vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung.

Stellungnahme Nr. 4 PLEdoc GmbH Gladbecker Straße 404, 45326 Essen

Tabella der betroffenen Anlagen:

Id. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DH	Bild	Schutzstellen m	Bauftragler
1	Open Grid Europe	Ferngasleitung mit Betriebsmittel	in Betrieb	014399000	300	148	0	Klaus Winkler 06474935 151 bzw. 017-9741600 Döhren

Von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich rechtlichen Verfahren beauftragt. Ihre Anfrage über das BIL-Portal haben wir erhalten. Die auf Ihrer Internetseite zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitplanverfahren haben wir ausgewertet. Beiliegend erhalten Sie eine Auszugskopie des Bebauungsplans mit Darstellung der eingangs genannten Ferngasleitung und zugehörigen Kenndaten. Zu Ihrer Information erhalten Sie die entsprechenden Bestandsunterlagen (Bestands- und Katasterplan) der Ferngasleitung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Die Höhenangaben im Längenschnitt beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen. Die

Darstellung der Ferngasleitung ist in den Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Wie aus den beigefügten Unterlagen ersichtlich ist, verläuft die eingangs genannte Ferngasleitung östlich außerhalb des Geltungsbereichs. Lediglich der Schutzstreifen schneidet die östliche Ecke. In diesem Bereich wird eine bereits bestehende Zuwegung als Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Negative Einwirkungen auf die Ferngasleitung sind dadurch nicht zu erwarten. Wir erheben gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 180 keine grundsätzlichen Einwände.

Des Weiteren ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans das ebenfalls beiliegende Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu beachten.

Hinsichtlich der Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir dem Umweltbericht unter Punkt 5.3.2, dass externe Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Kompensationsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass sich im Geltungsbereich des hier angezeigten Bauleitplanverfahrens keine von uns verwalteten Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG befinden.

Stellungnahme Nr. 5 EWE NETZ GmbH, Emsteker Str. 60, 49661 Cloppenburg

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.

Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung "Netztechnik G / W" Herrn Kinzel in Verbindung.

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 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.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

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

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Stellungnahme Nr. 6 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Ofener Straße 15 26121 Oldenburg

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:

Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte auch unbedingt beachtet werden.

Stellungnahme Nr.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.