

# Protokoll



<b>Gremium</b>	<b>Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen</b>
<b>Sitzung am</b>	Mittwoch, den 09.11.2022
<b>Sitzungsort, Raum</b>	Ratssaal im Rathaus
<b>Sitzungsbeginn</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende</b>	21:07 Uhr

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den nachfolgenden Beschlüssen.

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Ausschussvorsitzender: gez. Büssing

Bürgermeister: gez. Kater

Protokollführer: gez. Averdam

## Teilnehmerverzeichnis

Name, Vorname	Funktion Bemerkung
---------------	-----------------------

Stimmberechtigte Mitglieder:

Büssing, Boris	
Bröker, Jana	
Dödttmann, Josef	
Frilling, Thomas	
Frye, Jens	
Hölzen, Frank	
Kalkhoff, Simon	Ab TOP 3
Moormann, Michael	
Ramnitz, Sebastian	
Schaffhausen, Sam	
Schmedes, Florian	
Schwarting, Bernhard	
Thomann, Tobias	
Wehry, Felix	
Wilking, Annette	

Von der Verwaltung:

Kater, Kristian	Bürgermeister
Scharf, Christel	FBL III
Heuser, Wolfgang	FDL 61
Averdam, Renate	Protokollführerin

Gäste:

Frau Abel	Büro NWP
Herr Chowanietz	Presse
Frau große Austing	Büro D&M
Herr Schlotmann	Agro-Power GmbH
Herr van Lienen	IDB Oldenburg
Herr Vaske	Holtrup

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung,  
Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit,  
Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge
2. Mitteilungen des Bürgermeisters
3. 25. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Nordkämpe/ Holtrup“;  
Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
**61/213/2022**
4. Bebauungsplan Nr. 30L „Gewerbegebiet Nordkämpe/ Holtrup“;  
Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
**61/211/2022**
5. 104. Änderung des Flächennutzungsplanes „An der Ohe/ Kornstraße II“  
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  
**61/216/2022**
6. Bebauungsplan Nr. 52L „An der Ohe/ Kornstraße II“ 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  
**61/215/2022**
7. Ausbau der Erschließungsstraßen im Bereich des B-Planes Nr. 52L "An der Ohe/Kornstraße II"  
in Vechta – OT Bergstrup;  
Festlegung der Ausbauart  
**66/203/2022**
8. Bebauungsplan Nr. 170 B 'Westlich Tannenhof/Tannenweg' im beschleunigten Verfahren ge-  
mäß §13 a BauBG  
Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung  
der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegange-  
nen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB  
**61/208/2022**
9. Bebauungsplan Nr. 170 A 'südlich Welper Straße' im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a  
BauBG;  
Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung  
der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegange-  
nen Stellungnahmen und erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m §13a  
BauGB  
**61/209/2022**
10. 101. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vechta „Gewerbegebiet zwischen Lohner

Straße und Grafenhorststraße“

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  
**61/207/2022**

11. Bebauungsplan Nr. 183 'Gewerbegebiet zwischen Lohner Straße und Grafenhorststraße'  
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  
**61/206/2022**
12. Außenbereichssatzung „Holzhausen“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB;  
Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB  
**61/210/2022**
13. Ausbau der Erschließungsstraße im Bereich des B-Planes Nr. 169 - "Wohngebiet östlich des Kornblumenweges" in Vechta  
Festlegung der Ausbauart  
**66/204/2022**
14. Einwohnerfragestunde

## TOP 1

### **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit, Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge**

Um 18:00 Uhr eröffnete der Vorsitzende Herr Boris Büssing die Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planung und Bauen. Er begrüßte die Mitglieder, die Vertreter der Verwaltung, die Presse und die Zuschauer im Ratssaal.

Alsdann wies der Ausschussvorsitzende Büssing darauf hin, dass es keine Änderungen oder Anträge zur Änderung der Tagesordnung gäbe und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Herr Büssing lies im Anschluss darüber abstimmen, dass jedes Ausschussmitglied jeweils maximal 2 Redebeiträge pro Tagesordnungspunkt geben könne und die Redezeit pro Beitrag maximal 3 Minuten betragen solle.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

## TOP 2

### **Mitteilungen des Bürgermeisters**

- Keine -

### **In Angelegenheit des Verwaltungsausschusses**

Auf Vorschlag des Ausschussvorsitzenden wurden die Tagesordnungspunkte 3 und 4 gemeinsam beraten und einzeln abgestimmt.

## TOP 3

### **25. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Nordkämpe/ Holtrup“; Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

FDL Heuser gab einen kurzen Einblick über den zeitlichen Ablauf der beiden Bauleitpläne (25. FNP-Änderung und BPlan Nr. 30L „Gewerbegebiet Nordkämpe/Holtrup“). Bereits im Jahr 1994 wurde der erste Aufstellungsbeschluss diesbezüglich gefasst und im Jahr 2021 erfolgte ein erneuter Aufstellungsbeschluss zur planungsrechtlichen Absicherung der betrieblichen Erweiterung der Firma KÜHLA. Nun sei ein weiterer erneuter Aufstellungsbeschluss aufgrund der Planungen zum Energiepark im Bereich der südlich gelegenen Biogasanlage erforderlich.

Alsdann stellte Herr Schlotmann von der „Agro Power GmbH“ das aktuell geplante Projekt „Energiepark Calveslage“ vor. Er erläuterte den aktuellen Stand und stellte dann die beabsichtigte Erweiterung vor.

Die Calveslager Biogas Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG hätte in einem aktuell abgeschlossenen Genehmigungsverfahren nach BImSchG die Betriebsgenehmigung für die Errichtung einer HyGas An-

lage zur Aufbereitung und Verwertung von Gülle und Gärresten mit einer Jahreskapazität von 24.000 m<sup>3</sup> erhalten, um an diesem Standort Strom und Biomethan zu erzeugen. Mit dem Sondergebiet „Energiepark Calveslage“ solle dieser Standort für den Betrieb einer weiteren HyGas-Anlage und einer Wasserstofferzeugung mit einer Leistung von 10 MW ausgebaut werden, um ein regionales Versorgungskonzept mit Energie (Biomethan, grüner Wasserstoff, Strom und Fernwärme) umzusetzen.

Herr Schlotmann erläuterte die Technologie und die Verfahrensabläufe der geplanten Anlagenerweiterung und stellte die Vorteile und den Nutzen dieses Vorhabens aus seiner Sicht vor.

BGM Kater begrüßte das Vorhaben und sei erfreut, dass dieses innovative, moderne Projekt in Vechta geplant sei. Es sei ein aktuell wichtiger Baustein für die Energiegewinnung und die Ressourcenschonung.

Im Anschluss wurde über die Ausnutzung der Anlage, den geringen Flächenbedarf, über die Erschließung und das Transportaufkommen auf den Zufahrtsstraßen diskutiert. Auf die Frage, ob es einen vergleichbaren Prototyp einer solchen Anlage gäbe, erklärte Herr Schlotmann, dass es in dieser Größenordnung und mit dieser Technik weltweit keine entsprechende Anlage gäbe. Es sei die erste Anlage in dieser Form und Größe.

Es wurde über die mögliche Abwärmenutzung der Anlage und die Verwendung der Abfallprodukte gesprochen. Laut Herrn Schlotmann gäbe es Gespräche mit 2-3 Betrieben und dann könnten 70 – 80 % der Wärme genutzt werden und die Verwendung des Phosphors bzw. die sonstigen Nähr- und Wertstoffe würden getrennt und ständen als MAP-Dünger im Sinne der Kreislaufwirtschaft zur Verfügung. Die Verwendung als Dünger würde aber in Verbindung mit der Landwirtschaftskammer noch genau untersucht und bewertet.

Auf Rückfrage bezüglich der Vorgaben im Klimaschutzkonzept der Stadt Vechta erläuterte BGM Kater, dass dieses Konzept den aktuellen Status Quo benenne und derzeit eine Überarbeitung nicht geplant sei.

#### **Beschlussempfehlung:**

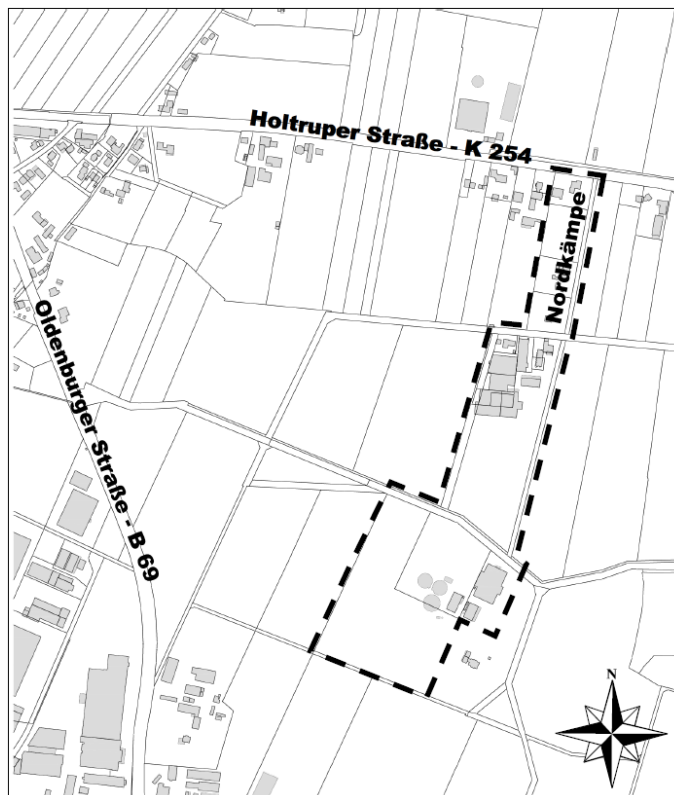
Vorbehaltlich der Anhörung im Ortsrat Langförden schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verwaltungsausschuss folgende Beschlussfassung vor:

„Zur planungsrechtlichen Absicherung der Erweiterungsabsichten der Firma KÜHLA, weitere Möglichkeiten für misch-gewerbliche Nutzungen und für die Entwicklung des „Energieparks Calveslage“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Nordkämpe/ Holtrup“ beschlossen.“

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte gekennzeichnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.“

**25. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Gewerbegebiet Nordkämpe/ Holtrup“  
Geltungsbereich**



**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

**TOP 4**

**Bebauungsplan Nr. 30L „Gewerbegebiet Nordkämpe/ Holtrup“:  
Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Diskussion siehe TOP 3

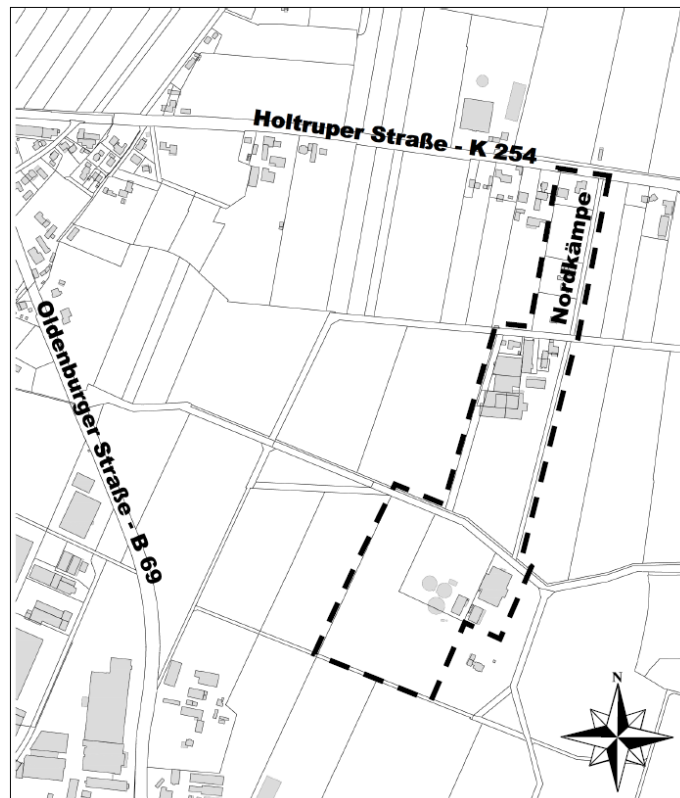
**Beschlussempfehlung:**

Vorbehaltlich der Anhörung im Ortsrat Langförden schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verwaltungsausschuss folgende Beschlussfassung vor:

„Zur planungsrechtlichen Absicherung der Erweiterungsabsichten der Firma KÜHLA, weitere Möglichkeiten für misch-gewerbliche Nutzungen und für die Entwicklung des „Energieparks Calveslage“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30L „Gewerbegebiet Nordkämpe/ Holtrup“ beschlossen.“

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte gekennzeichnet. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

**Bebauungsplan Nr. 30L**  
**„Gewerbegebiet Nordkämpe/ Holtrup“**  
Geltungsbereich



**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

Auf Vorschlag des Ausschussvorsitzenden wurden die Tagesordnungspunkte 5 und 6 gemeinsam beraten und einzeln abgestimmt.

**TOP 5**

**104. Änderung des Flächennutzungsplanes „An der Ohe/ Kornstraße II“**

**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**

FBL Scharf erläuterte kurz den aktuellen Verfahrenstand und verwies darauf, dass zum Thema „Verkehrsführung“ inzwischen eine gutachterliche Stellungnahme vorläge. Alsdann erläuterte Frau große Austing vom Büro Diekmann & Mosebach die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Ergebnisse bzw. die Abwägungsvorschläge.

BGM Kater bedankte sich für den Vortrag und erklärte, dass es aus seiner Sicht eine vernünftige Planung sei. Er begründete die Notwendigkeit der Kita in dem Gebiet und verwies auf das Verkehrsgutachten, in dem empfohlen wurde, dass die Straße „an der Ohe“ offenbleiben solle.

Im Anschluss wurde über die Planungen im Zusammenhang mit einer Wohnformdurchmischung des

Gebietes gesprochen, über die Integration des derzeitigen Flüchtlingswohnheimes, über Regenrückhaltung, Spielplätze und Kompensationsflächen auf Privatgrundstücken. Weiterhin wurde über Kontrollabsichten bzw. Kontrollmöglichkeiten seitens der Stadt bei den Kompensationsmaßnahmen auf Privatflächen diskutiert.

Bezüglich der Betriebsleiterwohnung eines bereits ansässigen Betriebes erläuterte FDL Heuser, dass in einem eingeschränkten Gewerbegebiet ggfls. eine betriebsbezogene Wohnung zulässig sei und dass Kontakte mit dem Gewerbetreibenden zwecks einer Lösung aufgenommen würden.

Bezüglich der Anbindung des Wohnheimes an das gesamte Gebiet erläuterte FBL Scharf, dass eine fußläufige Wegeverbindung zur geplanten Kita vorgesehen sei.

**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:**

<b>Nr. 1 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg</b> <b>mit Schreiben vom 12.09.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>

<p>Das Plangebiet weist insgesamt ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf, welches zunehmend nach Norden abnimmt. Westlich davon wurde in der Vergangenheit bereits ein Siedlungsplatz der vorrömischen Eisenzeit (Langförden. FStNr.9) entdeckt. Zudem wird der Bereich südlich der Straße „An der Ohe“ laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) zu großen Teilen von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftuges meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Niedersächs. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.</p> <p>Daraus ergeben sich zunächst für die bisher unbebaute südliche Hälfte des Bereiches nördlich der Straße „An der Ohe“ sowie für den gesamten südlichen Bereich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.</p>	<p>Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten werden entsprechende Untersuchungen (Prospektion) gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt. Hierzu wird frühzeitig eine Abstimmung durchgeführt.</p>
<p>Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befunddichte und Erhaltungszustand mind. 15% der Fläche zu öffnen. Mind. 10% der angetroffenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden, Bodenprofile anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen Sohle etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte.</p>	
<p>Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsi-</p>	

tuation abhängig ist.	
Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir regen an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.	

**Nr. 2 Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta  
mit Schreiben vom 16.09.2022**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p><u>Städtebau:</u> Die unmittelbare Nähe zum westlich benachbarten Gewerbegebiet führt zu Nutzungskonflikten mit der geplanten Wohnbaufläche. Das Nutzungskonzept ist anzupassen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden.</p>	<p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52L wurde ein Schallgutachten zur Bewertung des Gewerbelärms aus dem benachbarten Gewerbegebiet durchgeführt. Hieraus geht hervor, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) im westlichen Teil des Geltungsbereiches zur Tages- und Nachtzeit überschritten werden. Die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) werden für die überbaubaren Flächen jederzeit eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse sind im Allgemeinen bis hin zu Orientierungswerten für Mischgebiete nach DIN 18005 gegeben. Da es sich beim vorliegenden Planungsraum um einen Übergangsbereich handelt, die durch Gewerbe- und Industrieflächen mit angrenzenden Mischgebietsflächen einerseits und Wohnbauflächen, tlw. auch im Außenbereich, andererseits geprägt ist, hält die Stadt Vechta es für vertretbar, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 bis hin zu Mischgebietswerten für einen Teil des geplanten Wohngebietes überschritten werden. Um dieses Vorgehen möglichst transparent zu gestalten, werden die Flächen, für die eine Überschreitung der Wohngebietswerte vorliegt, im Bebauungsplan Nr. 52L künftig als immissionsvorbelastete allgemeine Wohngebiete (WAI) festgesetzt. Auf diese Weise können sich die Anwohner nicht auf den ansonsten in einem WA höheren Schutzanspruch berufen und werden auf das Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 52L verwiesen.</p>
<p><u>Umweltschützende Belange:</u> Im Änderungsbereich befinden sich geschützte Wallhecken im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz1 BNatSchG in Verbindung mit § 22</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die im Geltungsbereich befindlichen Wallhe-</p>

<p>NAGBNatSchG. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.</p>	<p>cken wurden im Rahmen der Bestanderhebung der Biotoptypen erfasst und im Rahmen der vorliegenden Planung als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts dauerhaft gesichert. Zudem erfolgt die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die als Wallheckenschutzstreifen zu entwickeln sind und geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen der Wallhecken durch ein Heranrücken der Bebauung zu vermeiden.</p>
<p>Mit der heranrückenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Wallhecken im Sinne einer stark eingeschränkten ökologischen Funktionsfähigkeit verbunden (Nutzung als Lagerplätze, Einbeziehung in das Gartengrundstück nebst gärtnerischer Überformung u.ä.). Der Funktionsverlust ist im Umweltbericht in der Eingriffsbilanzierung und -bewertung entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der Wallheckenabschnitt an der nördlichen Geltungsgrenze hat zur geplanten Baugrenze einen Abstand von mindestens &gt;12m. Es ist dort nicht mit einer Beeinträchtigung aufgrund der heranrückenden Bebauung zu rechnen. Die Wallheckenabschnitte an der Straße „An der Ohe“ werden durch die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 52 in ihrem Bestand gesichert. Für diese Wallheckenabschnitte wird ebenfalls nicht von einer neuen Beeinträchtigung ausgegangen, da die Straße in südliche Richtung erweitert wird. Ferner wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.</p>
<p>Bei der Parzellierung der Baugrundstücke ist darauf zu achten, dass eine Einbeziehung der Wallhecken nebst Wallheckenschutzstreifen in die Baugrundstücke unterbleibt, um die bereits unter Pkt.I.1 beschriebenen Konflikte möglichst zu vermeiden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wallhecken und Wallheckenschutzstreifen an der Straße „An der Ohe“ befinden sich bereits auf Privatgrundstücken. Für die Wallhecke und den Wallheckenschutzstreifen im Norden unterbleibt eine Einbeziehung in die Baugrundstücke da sie nicht an das zukünftige Baufeld angrenzt.</p>
<p>Aufgrund des Anstehens von Plaggenesch ist der Acker aufgrund seiner besonderen kulturhistorischen Bedeutung gemäß den Bewertungsgrundsätzen des angewandten Osnabrücker Kompensationsmodells mit 1,2 WE in die Bilanzierung einzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach dem Osnabrücker Modell erstreckt sich die Wertstufenspanne beim Biotoptyp Acker von 0,8 bis 1,5, wobei ein Wert von 1,0 für eine Ackerfläche durchschnittlicher Ausprägung anzusetzen ist. Das Osnabrücker Kompensationsmodell enthält zudem ein Beispiel zum Umgang mit der „Ausweisung eines Baugebietes [...] mit Inanspruchnahme von Eschböden“. Die Inanspruchnahme der Eschböden wird, wie auch im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes Nr. 52, als erheblich eingestuft. Es erfolgt zudem eine schutzgutspezifische Beurteilung des Kompensationsbedarfs in der ein zusätzlicher Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden im Allgemeinen und die Überplanung von Plaggenesch im Besonderen als nicht erforderlich angesehen wird.</p>

	<p>Es sollte jedoch als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme ein Hinweis in die Unterlagen aufgenommen werden, wie mit potentiellen Bodenfunden zu verfahren ist. Da ein entsprechender Hinweis bereits Gegenstand der Planunterlagen ist, ist keine redaktionelle Ergänzung der Unterlagen erforderlich.</p>
<p>Die Wallhecken sind aufgrund der Beeinträchtigungen durch die heranrückende Bebauung mit einer Abwertung des Planwertes in die Bilanzierung einzustellen.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der Wallheckenabschnitt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze hat zur geplanten Baugrenze einen Abstand von mindestens &gt;12m. Es ist dort nicht mit einer Beeinträchtigung aufgrund der heranrückenden Bebauung zu rechnen. Die Wallheckenabschnitte an der Straße „An der Ohe“ werden durch die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 52 in ihrem Bestand gesichert. Für diese Wallheckenabschnitte wird ebenfalls nicht von einer neuen Beeinträchtigung ausgegangen, da die Straße in südliche Richtung erweitert wird. Ferner wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.</p>
<p>In der Eingriffsbilanzierung wird die geplante Anpflanzfläche bei der Bewertung des Planzustandes mit 1,5 WE bewertet. Diese Bewertung kann aus naturschutzfachlicher Sicht nur anerkannt werden, wenn es sich um eine mindestens 5 m breite, dreireihige Anpflanzung handelt, die entsprechend im B-Plan festgesetzt wird.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Anpflanz- und Erhaltfläche wird auf 5m verbreitert und die Bewertung von 1,5 demnach beibehalten.</p>
<p>In der Bilanzierung wird bei der Bewertung des Planzustandes die im entsprechenden B-Plan festgesetzte private Grünfläche mit 1,3 WE eingestellt. Gemäß der Begründung soll diese Fläche ggf. von den späteren Eigentümern der im Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke als Gartenfläche genutzt werden. Diese Fläche ist mit 1 WE, analog einer Bewertung des Hausgartens gemäß den Bewertungsgrundsätzen des angewandten Osnabrücker Kompensationsmodells, in die Bilanzierung einzustellen.</p> <p>In der Bilanzierung wird bei der Bewertung des Planzustandes die öffentliche Grünfläche des entsprechenden B-Plans ebenfalls mit 1,3 WE eingestellt. Danach soll auf diese Fläche der Bau eines Dorfplatzes mit Pavillon, Spielplatzflächen, etc. erfolgen. Die Bilanzierung ist aufgrund der auf der Fläche vorgesehenen baulichen Anlagen</p>	<p>Den Hinweisen wird gefolgt und die Bilanzierung dahingehend angepasst.</p>

<p>auf 1 WE zu reduzieren. Gemäß der Fußnote zur Bilanzierung des Planzustandes werden die unversiegelten Bereiche der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf und die unversiegelten Bereiche der festgesetzten Straßenverkehrsfläche als artenarme Grünflächen mit dem Wertfaktor 1 in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. In der Auflistung der Biotoptypen in der Bilanzierung des Planzustandes wurde diese Fläche jedoch fälschlicherweise mit 1,3 WE eingestellt.</p>	
<p>Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche ist rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss 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.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die erforderlichen Kompensationsflächen werden spätestens bis zum Feststellungsbeschluss in den Planunterlagen ergänzt.</p>
<p><u>Immissionsschutz:</u> Südlich des Plangebietes befinden sich mehrere kleinere Tierhaltungsbetriebe. Die Einhaltung der Immissionswerte für Geruchsmissionen gemäß TA Luft 2021 Anhang 7 ist in der Begründung darzulegen.</p>	<p>Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt die gutachterliche Betrachtung der von den benachbarten Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Emissionen. Die Ergebnisse werden rechtzeitig zur öffentlichen Auslegung in die Bauleitplanung eingestellt.</p>
<p><u>Planentwurf</u> Das Kapitel 5.2.2 Schutzgebiet Tiere auf S.37 des Umweltberichtes wurde nur als Überschrift und ohne weiterführenden Text eingestellt.</p>	<p>Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.</p>

<p><b>Nr. 3 Hase-Wasseracht, Bahnhofstr. 2 , 49632 Essen mit Schreiben vom 02.08.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Aus Sicht der Hase-Wasseracht bestehen keine Bedenken zur geplanten Maßnahme sofern Folgendes berücksichtigt wird:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ein Gewässerräumstreifen von 5 m südlich des Ohebachs ist vorzuhalten. Ich verweise auf die Satzung der HWA. Die maschinelle Gewässerpflege muss jederzeit möglich sein. Auch die Zuwegung zum Gewässer mit schweren Maschinen muss gewährleistet werden.</li> </ul>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Südlich des Ohebachs wird zukünftig ein 5,00 m breiter Gewässerräumstreifen im Bebauungsplan Nr. 52L festgesetzt. Ausschließlich im Bereich der vorhandenen Wallhecke ist dies nicht möglich, da diese als gesetzlich geschütztes Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 52L über-</p>

	nommen wird.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist nachzuweisen.</li> </ul>	Im Rahmen der Ausführungsplanung wird ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag gestellt.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Abfluss ist auf den natürlichen Abfluss nicht versiegelter Flächen zu drosseln. Feinsedimente und Schwimmstoffe sind fachgerecht zurückzuhalten.</li> </ul>	Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
<p><u>Hinweis:</u> Sollte Kompensationsbedarf für das B-Plan Gebiet bestehen, so könnte man diesen durch ökologische Aufwertungen von Verbandsgewässern der Hase-Wasseracht decken. Der Flächenbedarf von Kompensationsmaßnahmen an und in Gewässern fällt in der Regel deutlich geringer aus als im Vergleich zu „herkömmlichen“ Kompensationsmaßnahmen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Nr. 4 Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Theodor-Tantzen-Platz 1, 26122 Oldenburg mit Schreiben vom 08.09.2022**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Sofern städtebauliche Gründe für eine Festsetzung als WA streiten und die nach der TA Lärm dort zulässigen Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) tags/nachts überschritten werden, rege ich an, das WA als schallimmissionsvorbelastet zu Kennzeichen (z.B. WAI... immissionsvorbelastetes allg. Wohngebiet). Auf diese Weise können sich die Anwohner nicht auf den ansonsten in einem WA höheren Schutzanspruch berufen und werden auf das Schallgutachten „geleitet“.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Wohngebietsflächen, in denen die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm überschritten werden, werden zukünftig als immissionsvorbelastetes allgemeines Wohngebiet (WAI) im Bebauungsplan Nr. 52L festgesetzt.

**Nr. 5 LBEG, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 51 01 53, 30631 Hannover mit Schreiben vom 15.09.2022**

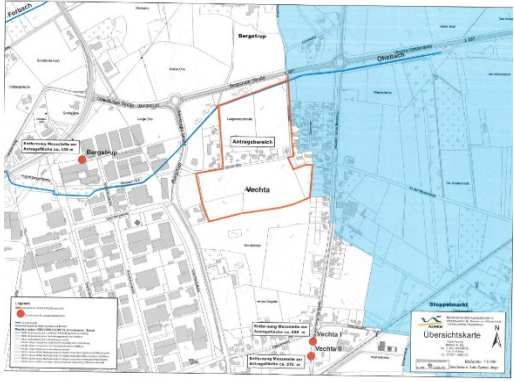
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p><u>Boden:</u> Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Um die Ziele zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme (Niedersächsische Nachhaltigkeitsstrategie) und der Neuversiegelung (NAGBNatSchG §1a) zu erreichen, ist eine verstärkte Berücksichtigung dieser Belange in Planungsprozessen</p>	

erforderlich.	
<p>Im Plangebiet befinden sich, wie im Umweltbericht beschrieben, laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:  Plaggenesch  Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.</p>	
Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden archäologische Untersuchungen des Plaggeneschs vorgenommen.
In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und – wenn möglich- in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, die im Umweltbericht bereits genannte DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten sowie DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28: „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Gefakt 31 „Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis“ zu finden.	Unter Punkt 5.1.5 im Umweltbericht wird auf die genannten DIN-Vorschriften und Leitfäden verwiesen.
Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in die-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

sem Kontext auf LBEG Veröffentlichung „Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungs-praxis“ hin.	
<p><u>Hinweise:</u>          Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht-erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an <a href="mailto:markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de">markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de</a>.</p>	
<p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte">www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte</a>.</p>	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	
<p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Unter-</p>	

suchungen.	
------------	--

**Nr. 6 NLWKN, Nds. Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz, Drüdingstr. 25, 49661 Cloppenburg  
mit Schreiben vom 24.08.2022**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange weise ich darauf hin, dass sich außerhalb des Vorhabenbereiches mehrere Landesmessstellen befinden, die vom NLWKN betrieben und unterhalten werden (s. Übersichtskarte). Diese Messstellen dienen der Gewässerüberwachung und sind von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstellen dürfen auch in ihrer Funktionalität durch die Planungen/das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.	Die Messstellen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.
Das Vorhaben grenzt an ein Wasserschutzgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen.	Das Wasserschutzgebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52L. Die untere Wasserbehörde des Landkreis Vechta wurde bereits am Verfahren beteiligt und hat bezüglich des Grundwasserschutzes keine Bedenken zur vorliegenden Planung geäußert.
Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, geht der NLWKN von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.	
	

**Nr. 7 EWE Netz GmbH, Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg  
mit Schreiben vom 05.08.2022**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungs-	Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Rechtzeitig vor Bau-

<p>leitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p>	<p>beginn wird die EWE Netz GmbH beteiligt.</p>
<p>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.</p>	
<p>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 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.</p>	
<p>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.</p>	
<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</p>	

daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.	
<p>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 2 berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <a href="https://www.ewenetz.de/geschaeftskunde/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewenetz.de/geschaeftskunde/service/leitungsplaene-abrufen</a></p>	

<b>Nr. 8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück</b> <b>mit Schreiben vom 15.09.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>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 Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen. Rechtzeitig vor Baubeginn werden die Kommunikationsdienstleister beteiligt.</p>
<p>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.</p>	
<p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik</p>	

GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.	
---	--

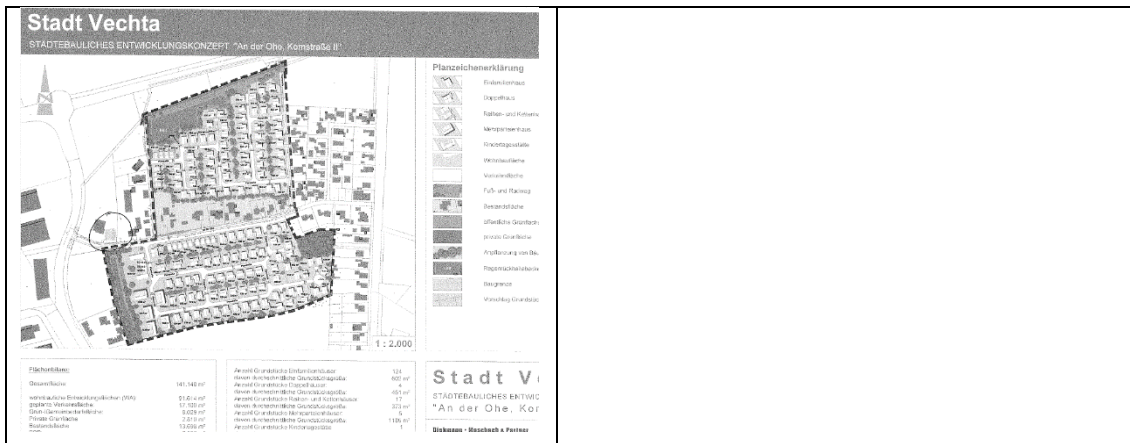
## Bürgerstellungennahmen

<b>Nr. 9 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 1, 2 und 3 mit Schreiben vom 10.09.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Der veröffentlichten 104. Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan 52 L beschreiben in Ihren Begründungen unter Punkt 6.0 bzw. 5.6 nur eine westliche PKW Zufahrt in das neue Baugebiet von der „Oldenburger Straße“ aus. Die bestehende östliche Zufahrt vom "Visbeker Damm" aus soll für PKW's verhindert werden und nur für Fußgänger und Radfahrer zugänglich sein. Die Verbindung der „Oldenburger Straße" mit dem "Visbeker Damm" über die Straße „An der Ohe" wird für den PKW Verkehr somit aufgehoben.	
<b>Ich erhebe mit diesem Schreiben Einspruch zu dem vorgenannten Flächennutzungsplan/Bebauungsplan mit nachfolgenden Begründungen:</b>	Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen.
<u>Unzureichende Zufahrt in das Baugebiet</u> Durch die rund 150 neuen Baugrundstücke und der geplanten Kindertagesstätte ist mit einem intensiven PKW Verkehr insbesondere in den Stoßzeiten zu rechnen. Auch durch einen großzügigen Ausbau des Kreuzungsbereichs „Oldenburger Straße"/"An der Ohe" würden kleinere Behinderungen rasch zu einem Kollaps des frühmorgendlichen Berufsverkehrs führen, da es keine alternative Zufahrt gibt. Zudem behindern die geplanten Hindernisse Rettungseinsätze in dem Baugebiet.	Der Hinweis zur Verkehrsführung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des zukünftigen Baugebietes erstellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entstehenden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird dabei eine Empfehlung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW- Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt.
<u>Trennung des Bergstruper Ortskerns</u> Bereits mit dem Bau der Umgehungsstraße B 69 in 2003 und der Nordtangente l881 in 2010 wurde Bergstrup mehrfach durch-	

<p>schnitten und Verbindungen innerhalb und zu anderen Ortsteilen unterbrochen. Die Nachteile zeigen sich aktuell durch den festgestellten Bedarf einer alternativen Überquerungsmöglichkeit der Umgehungsstraße für Nutzer des "Alten Bahndamms"</p> <p>Eine Unterbrechung der zentral durch den Ortskern führende Straße „An der Ohe“ würde für den PKW Verkehr zu starken Einschränkungen der Bewohner des Ortsteils bedeuten.</p>	
---	--

<b>Nr. 10 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 4 mit Schreiben vom 15.09.2022</b>	
Stellungnahme:	Prüfung:
<p>Zum oben genannten Baugebiet und damit verbundenen Bauleitplanungen möchte ich wie folgt eine Stellungnahme abgeben: Seit 2016 betreibe ich an dem Standort "An der Ohe" eine tierärztliche Geflügelpraxis mit ca. 20 angestellten Mitarbeiter/innen. Diese Praxis befindet sich in einem genehmigten Gewerbegebiet, an dem sich unmittelbar im östlichen Bereich ein Mischgebiet anschließt. An der südöstlichen Straßenseite (aktuell Rasenfläche/farbig gekennzeichnet) hat seinerzeit der Landkreis Vechta ein Wohnhaus für Betriebsleiter genehmigt, welches aber- in der mir damals nicht bekannten Frist von drei Jahren - nicht erbaut wurde. Eine Neugenehmigung -jetzt von der Stadt Vechta als zuständige Behörde- wurde verweigert mit dem Hinweis, dass in einem Gewerbegebiet eine Wohnbebauung unzulässig ist.</p>	<p>Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46L „An der Ohe/ Kornstraße“ können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für <u>Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter</u>, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, <u>ausnahmsweise</u> zugelassen werden. Das beschriebene Bauvorhaben wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger noch mal geprüft.</p>
<p>Gegenüber dieser Fläche beginnt das anvisierte Baugebiet zuerst mit einem Grünstreifen/Regenrückhaltebecken, dann mit dem Kindergarten sowie Mehrfamilienhäuser – die dort zum Schallschutzzwecke gut geeignet erscheinen?!- bzw. im Anschluss derer dann Einfamilien- und Doppelhäuser.</p>	
<p>Ich möchte hier ganz klar meine Bedenken zum Ausdruck bringen und fordere eine Überplanung meines Rasengrundstückes zu einem Mischgebiet, welches sich sowieso direkt anschließt!</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es gilt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46L „An der Ohe/ Kornstraße, sodass eine Überplanung nicht erforderlich ist.</p>

<p>Eine mögliche Bebauung wäre dann möglich und sinnvoll, können dann auch ange stellte Tierärzte/innen dort eine Wohnung beziehen. Dieses Wohnhaus liegt im Schallschatten der neu erbauten Praxis, ebenso können wie bei den Mehrfamilienhäusern die Schlafzimmer an der schallabgewandten Seite geplant werden.</p>	<p>Siehe vorstehende Ausführung.</p>
<p><u>Zur Öffnung der Strasse "An der Ohe/Visbeker Damm":</u>  Eine Schließung der Straße "An der Ohe" zum Visbeker Damm halte ich nicht nur für falsch, sondern auch aus Sicherheitsgründen für gefährlich. Gerade in den frühen Stunden zu Schul-/ Arbeitsbeginn und auch abends ist die alte B69 sehr stark befahren. Ein Aufbiegen von "An der Ohe/1 Richtung Innenstadt ist kaum möglich, gleichzeitig wird auch eine Fußgängerampel hier kaum Entlastung bringen. Zusätzlich kommt noch der "Kindergartenbringverkehr" zu dieser Uhrzeit mit ins Spiel. Es werden sicherlich nicht alle Kinder zu Fuß den Kindergarten erreichen können. Nicht nur für mich ist es daher unverständlich, dass bei einem Neubaugebiet, welches möglicherweise mit mehr als 300 Wohnungen bebaut werden kann, überhaupt eine Schließung der Straße Richtung Visbeker Damm in Erwägung gezogen wird! Für meine Praxis wird es zu erheblichen Einschränkungen kommen, die ich so nicht akzeptieren kann. Im Gegenteil, neben der normalen Öffnung der Straße "An der Ohe" in beide Richtungen muss meines Erachtens die "Kornstraße" für den Autoverkehr Richtung Fußgängerampel/ Umgehungsstraße geöffnet werden! Das kann z. B. durch eine verkehrsberuhigte Straße auch einfach realisiert werden!</p>	<p>Der Hinweis zur Verkehrsführung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des zukünftigen Baugebietes erstellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entstehenden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird dabei eine Empfehlung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW- Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt.</p>
<p>Des Weiteren fordere ich, dass ich als direkter Nachbar bei weiteren Planungen dieses Baugebietes mit einbezogen werde.</p>	



<b>Nr. 11 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 5  mit Schreiben vom 16.09.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass [REDACTED], anwaltlich durch uns vertreten werden. Eine auf uns lautende Vollmacht liegt an.</p> <p>Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks "[REDACTED]" in Vechta. Im auf diesem Grundstück befindlichen Wohnhaus lebt unser Mandant persönlich.</p> <p>Für unseren Mandanten geben wir zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahme ab:</p>	
<p>a.</p> <p>Zunächst wird die fehlende Planrechtfertigung gerügt. Bekanntlich ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Planrechtfertigung ungeschriebenes Erfordernis jeder Fachplanung. Es ist erfüllt, wenn für das beabsichtigte Vorhaben gemäß den Zielsetzungen des jeweiligen Fachplanungsgesetzes ein Bedarf besteht, die geplante Maßnahme unter diesem Blickwinkel als erforderlich erscheint (vgl. z. B. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 12.07.2017 zum Aktenzeichen 9 B 49/16).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis der Planung wird in der Begründung zur 104. Änderung des Flächennutzungsplanes hergeleitet.</p>
<p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hier ist aus Sicht unseres Mandanten allerdings- im Hinblick auf die aktuellen politischen Entwicklungen- die Änderung des Flächennutzungsplanes/die</p>	<p>Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 52L sowie zur 104. Flächennutzungsplanänderung gab es in der Stadt Vechta die in der Begründung angeführte große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die seit Jahren durch das Angebot nicht gedeckt werden konnte. Aufgrund der in der</p>

<p>Erstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich. Denn ausweislich des Entwurfs der Begründung soll Ziel der Planung die Schaffung von Wohnbaugrundstücken sein. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52L wird insoweit davon ausgegangen, dass nach wie vor eine entsprechend hohe Nachfrage an Grundstücken für Einfamilienhäuser besteht. Dementsprechend ist hierauf der B-Plan auch besonders abgestimmt.</p>	<p>Stellungnahme angesprochenen politischen Entwicklungen ist zwar davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in den nächsten Jahren geringer ausfallen wird, ganz zum Erliegen wird sie aber nach Annahme der Stadt Vechta nicht kommen, so dass die durch die vorliegenden Planungen vorbereiteten Wohngrundstücke langfristig in bedarfsorientierten Abschnitten erschlossen und damit zur Bereitstellung von Wohnraum in der Stadt Vechta beitragen werden. Damit sind die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sowie die Neuaufstellung des Bebauungsplans für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.</p> <p>Um diese Entwicklung bedarfsgerecht zu steuern, wurde die Planung im Zuge des laufenden Verfahrens an die mutmaßlich geänderte Nachfragesituation angepasst. Entgegen erster Konzepte wurde die Grundstücksgröße teilweise deutlich reduziert, um mehrere kleine Grundstücke zur Verfügung stellen zu können und damit die finanzielle Belastung der Bauherren zu reduzieren. Zusätzlich werden Flächen definiert, in denen ausschließlich kleinere Wohnstrukturen, wie Doppel-, Reihen und Mehrfamilienhäuser untergebracht werden müssen. Hierdurch werden im zukünftigen Wohngebiet neben Wohneigentum auch Mietwohnungen, die in Zukunft vermehrt zur Verfügung gestellt werden müssen, untergebracht.</p>
<p>Allerdings ist es im Hinblick auf die aktuellen politischen Geschehnisse und insbesondere die erheblichen Preissteigerungen im Bausektor tatsächlich nicht damit zu rechnen, dass auch weiterhin und insbesondere nach Bestandskraft des B-Plans mit einer entsprechend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu rechnen ist. Folglich fehlt es hier aus Sicht unseres Mandanten an einer entsprechenden Planrechtfertigung.</p>	
<p>b. Ausweislich Ziffer 5.11 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52L befinden sich nördlich der Straße "An der Ohe" Wallhecken, die gemäß § 22 Abs. 3 NatSchG gesetzlich geschützt sind. Gemäß Ziffer 5.12 der Begründung zum Bebauungsplan werden dann um den Schutz der obengenannten</p>	<p>Der entsprechende Wallheckenabschnitt ist im Wallheckenkataster des Landkreises Vechta verzeichnet und konnte ebenfalls durch die Biotoptypenkartierung an der Stelle verortet werden. Der Wallheckenabschnitt befindet sich linksseitig der hier genannten Einfahrt zum Grundstück. Der dazugehörige Wallheckenschutzstreifen überlagert die hier</p>

<p>ten Wallhecken auch nach Erschließung des Baugebietes zu gewährleisten, diese als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Im Bebauungsplan selber befindet sich dann im östlichen Bereich eine entsprechende Festsetzung. An diesem Ort ist aber keine Wallhecke vorhanden, vielmehr befindet sich dort die Einfahrt zum Grundstück <b>An der Ohe 7</b>. Eine Festsetzung eines Gebietes gem. § 9 Abs. 1 BauGB an dieser Stelle wäre somit rechtswidrig.</p>	<p>genannte Einfahrt. Die Festsetzung zum Wallheckenschutzstreifen wurde dahingehend angepasst:</p> <p>Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF1) entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) sind als halbruderale Gras- und Staudenfluren (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. <i>Ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Versiegelungen (hier: Hofeinfahrten).</i></p>
--	---

<p>c.</p> <p>Ausweislich der Planungsunterlagen soll die Erschließung des Plangebietes über die westlich gelegene Zubringerstraße - Oldenburger Straße- erfolgen. Hierzu ist vorgesehen, die Straße "An der Ohe" hinter der Abzweigung zur Kornstraße ZU sperren, so dass eine Durchfahrt der Straße „An der Ohe“ in West/Ostrichtung nicht mehr möglich ist. Eine Durchfahrt zum Visbeker Damm und damit eine Weiterfahrt Richtung Vechta bzw. in nördliche Richtung soll nicht erfolgen können. Vorgesehen ist somit das letztlich nahezu der gesamte aus dem nördlichen Plangebiet resultierende Quell- und Zielverkehr sowie ein Großteil des aus dem südlichen Plangebiet resultierenden Quell- und Zielverkehrs am Grundstück unseres Mandanten vorbeigeführt wird. Dies ist aus Sicht unseres Mandanten gerade im Hinblick auf die hieraus resultierenden Emissionen nicht akzeptabel. Darüber hinaus ist auch nicht ersichtlich, welcher tatsächlicher Vorteil aus der geplanten Verkehrsführung resultieren soll. Im Gegenteil, es steht zu vermuten, dass es zu Rückstaus kommen wird, wenn nunmehr nur noch die westliche Zubringerstraße nach Vechta genutzt werden kann und nicht- wie in der Vergangenheit für alle Anwohner- auch die östlich gelegene Zubringerstraße. Neben einer vermeidbaren Lärmbelästigung für unseren Mandanten wird auch ersichtlich die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erheblich durch diese Maßnahme eingeschränkt.</p>	<p>Derzeit wird eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des zukünftigen Baugebietes erstellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entstehenden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird dabei eine Empfehlung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW- Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zur Verkehrssituation werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>d.</p> <p>Erschwerend kommt insbesondere im Hinblick auf die zu erwartende Lärmbelästigung durch den Quell- und Zielverkehr noch hinzu, dass eine zur Erschließung des südlichen Plangebietes dienenden Straßen direkt gegenüber dem Grundstück unseres Mandanten in die Straße „An der Ohe" einmündet. Dies wird im Hinblick auf den zu erwartenden Quell- und Zielverkehr zu weiteren Lärmemissionen führen, insbesondere auch im Hinblick auf die oben bereits geschilderte Verkehrsführung.</p>	

<p>e. Angemerkt werden soll auch bereits jetzt, dass im Rahmen einer Erörterung unserem Mandanten mitgeteilt wurde, dass der an seinem Grundstück entlangführende Graben verrohrt werden soll. Die Grundstücksgrenze verläuft hier in der Mitte des Grabens, so dass mit unserem Mandanten die weitere Gestaltung, insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Bebauung, abzuklären ist.</p>	<p>Der Grundstückseigentümer wird rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt.</p>
<p>Wir gehen davon aus, dass die für unserem Mandanten geäußerten Bedenken im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden. Gleichzeitig behalten wir uns vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.</p>	

<p><b>Nr. 12 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 6 mit Schreiben vom 15.09.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Ich erhebe mit diesem Schreiben Einspruch zu dem vorgenannten Flächennutzungsplan/Bebauungsplan mit nachfolgenden Begründungen:</p>	<p>Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Unzureichende Zufahrt in das Baugebiet</u> Durch die rund 150 neuen Baugrundstücke und der geplanten Kindertagesstätte ist mit einem Intensiven PKW Verkehr (ca. 300 Fahrzeuge) insbesondere in den Stoßzeiten zu rechnen. Auch durch einen großzügigen Ausbau des Kreuzungsbereichs Oldenburger Straße An der Ohe würden kleine Behinderungen rasch zu einem Kollaps führen. Schon jetzt ist es schwer auf die Straße zu kommen, wenn man Richtung Vechta möchte da das Verkehrsaufkommen schon sehr hoch ist, durch das Industriegebiet und der Pendler. Auf dem Visbeker Damm Richtung Vechta zu fahren wäre sehr viel leichter da wir dort nur nach rechts abbiegen müssen.</p>	<p>Der Hinweis zur Verkehrsführung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des zukünftigen Baugebietes erstellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entstehenden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird dabei eine Empfehlung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW-Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt.</p>
<p><u>Trennung des Bergstruper Ortskerns</u> Bereits durch den Bau der Umgehungsstraße wurde der Ortskern gespalten. Wenn wir jetzt noch eine Trennung bekommen wird es immer schwieriger von einer Seite zu der anderen zu kommen, und</p>	

ökologischer ist es dadurch auch nicht da wir immer wieder Umwege längere Strecken auf uns nehmen müssen .	
--	--

<b>Nr. 13 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 7 mit Schreiben vom 16.08.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Hiermit gebe ich eine persönliche Stellungnahme bzw. einen Einspruch zur "104. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplan Nr. 52L "An der Ohe I Kornstraße II"" ab.	
Ich als Anwohnerin lehne hiermit die "Schließung" der Straße "An der Ohe" ab. Mit dieser Maßnahme gehen viele negative Auswirkungen einher, wie z.B. Trennung des Ortes, Ballung des Verkehrsaufkommens in eine Richtung - sollen alle neuen Anwohner ihren Arbeitsweg ausschließlich über die B69 bestreiten, so ist mit erheblichem Rückstau zu rechnen. Unsere Straße wird aktuell auch vom Schulbus der Grundschule Langförden genutzt. Die Kinder nutzen den Einstieg "Sanders Krug" -würde die Straße für den Schulbus gesperrt, müssen die Kinder den "Visbeker Damm" überqueren - keine Ampel - hohes Verkehrsaufkommen.	Der Hinweis zur Verkehrsführung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des zukünftigen Baugebietes erstellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entstehenden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird dabei eine Empfehlung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW- Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt.
Bereits im Frühjahr letzten Jahres haben wir Einwohner, vertreten von Herrn [Name], unsere Bedenken und unsere klare Ablehnung der Schließung unserer Straße bei Ihnen eingereicht. Uns wurde mündlich zugesichert, dass unsere Interessen Berücksichtigung finden. Schade, dass wir der Stadt offensichtlich egal sind und man unsere Interessen ignoriert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der geäußerten Bedenken wurde seinerzeit auf die anstehenden Bauleitplanverfahren und die damit verbunden Beteiligungsverfahren hingewiesen.

<b>Nr. 14 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 8 mit Schreiben vom 15.09.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>


<p>Unser Anliegen ist, dass wir nicht wollen, dass mitten auf unserer Straße An der Ohe ein Poller aufgestellt werden soll. Wir und auch viele andere Bergstruper wollen den nicht. Hier unsere Gründe:  Wenn die Straße "An der Ohe" keine Durchfahrtsstraße mehr ist, müssten alle Bergstruper und später auch die Bewohner des neuen Baugebietes die Siedlung mit dem Auto über die Straße An der Ohe in Richtung Oldenburger Straße verlassen. Eine andere Möglichkeit gibt es dann nicht mehr. Haben Sie schon einmal versucht, zu den Stoßzeiten von der Straße "An der Ohe" auf die Oldenburger Straße abzubiegen? Schon jetzt (ohne das neue Baugebiet) steht man dort teilweise 10 Minuten, weil auf der Oldenburger Straße so viel Verkehr ist und sich der Verkehr schon ab der Kreuzung Oldenburger Str.   Umgehungsstr. (Aral-Tankstelle) in Richtung Vechta staut. Wie soll das funktionieren, wenn auch noch die Bewohner des neuen Baugebietes mit ihren Autos die Strecke befahren wollen? Wie viel Zeit soll man morgens auf dem Weg zur Arbeit einplanen? Und wenn es dann morgens regnet und auch noch die Kinder, die sonst mit dem Fahrrad zur Schule fahren, mit dem Auto gebracht werden müssen? Das soll alles über <b>einen</b> Ausweg aus dem Dorf funktionieren?</p>	<p>Der Hinweis zur Verkehrsführung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des zukünftigen Baugebietes erstellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entstehenden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird dabei eine Empfehlung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW-Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt.</p>
<p>Wenn die Straße "An der Ohe" keine Durchfahrtsstraße mehr ist, wo hält dann der Schulbus, der die Grundschul Kinder nach Langförden zur Schule bringt? Jetzt werden die Kinder an der Bushaltestelle An der Ohe (höhe Kötter) morgens abgeholt und mittags wieder abgesetzt. Wenn der Poller die Durchfahrt zum Visbeker Damm versperrt, kann auch der Schulbus da nicht mehr halten. Wo können dann unsere Kinder in den Bus steigen? Sollen die kleinen Kinder (Grundschul Kinder!!!) morgens ohne Ampel(!) und Zebrastreifen den stark befahrenen Visbeker Damm überqueren und dort auf den Bus warten? Das ist viel zu gefährlich. Straßenbeleuchtung gibt es da auch nicht. Und wenn es regnet? An der Bushaltestelle am Visbeker Damm in Richtung Visbek (Langförden) gibt es kein Wartehäuschen. Das steht An der Ohe. Wie</p>	

würden Sie das finden, wenn es sich um Ihre Kinder handeln würde?	
Auch die Müllwagen und die Stadtbusse müssten eine neue weitere Route fahren.	
Durch den Polier würde unser Dorf noch weiter geteilt werden und die Wege für viele Dorfbewohner länger werden. Und das in Zeiten, in denen man auf Umweltverschmutzung achtet und die Benzinpreise sich verdoppeln. Wir müssten z. B. um unser Kind mit Sack und Pack zu Oma und Opa zu bringen einen langen Umweg in Kauf nehmen. Muss das sein, wo es doch eigentlich nur ca. 200 Meter sind? Hier im Dorf legen wir viel Wert auf Nachbarschaftshilfe. Durch den Polier kann man nicht mal eben den Anhänger vom Nachbarn holen, sondern muss erst einen Umweg über den Visbeker Damm, die Bergstruper Straße und die Oldenburger Straße in Kauf nehmen. Das erhöht unnötig den Verkehr auf den umliegenden Straßen.	
Auch die Rettungsfahrzeuge, Müllwagen und die Stadtbusse müssten diesen Weg nehmen. Was ist, wenn der einmal blockiert ist? Dann müsste das Rettungsfahrzeug umkehren oder erst der Poller demontiert werden. Was ist, wenn das aus irgendwelchen Gründen nicht funktioniert und der Rettungswagen nicht rechtzeitig am Einsatzort ist?	
Durch das neue Baugebiet werden demnächst so viel mehr Menschen in Bergstrup wohnen. Wir halten es für absolut notwendig, dass die Siedlung in beide Richtungen verlassen werden kann; nur eine Möglichkeit, aus dem Dorf zu fahren ist für so viele Leute zu wenig. Bitte überdenken Sie die ganze Sache noch einmal. <b>Wir wollen keinen Poller!!!</b>	

<b>Nr. 15 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 9 und 7 weitere Unterzeichner mit Schreiben vom 25.03.2021</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Ausgehend von der Bekanntmachung in der Oldenburgischen Volkszeitung vom 27.02.2021 haben wir uns über die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen im Ortsteil Bergstrup informiert und wenden	

<p>uns frühzeitig mit einem Anliegen an Sie als zuständigen Mitarbeiter der Stadt Vechta.</p>	
<p>Das Erschließungsgebiet liegt im Ortsteil Bergstrup, der politisch zur ehemaligen Gemeinde Langförden gehörte und noch heute vom Ortsrat Langförden vertreten wird. Im Osten grenzt das Erschließungsgebiet aber direkt an unsere Bauerschaft Stoppelmarkt, die schon immer zur Stadt Vechta gehörte.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Auch hinsichtlich der Grundschulbezirke, der Zugehörigkeit zu den Kath. Kirchengemeinden Vechta und Langförden und z. 8. der Sportvereine und Schützenkompanien verläuft eine klare Grenze zwischen den Ortschaften Bergstrup und Stoppelmarkt.</p>	
<p>Durch das geplante große Neubaugebiet wird sich das Ortsbild zwangsläufig deutlich verändern. Beide Ortschaften stehen vor der Herausforderung, ihre über lange Jahre gewachsene Identität jeweils behalten sowie Traditionen und das Zusammengehörigkeitsgefühl bewahren zu können.</p>	
<p>Wir pflegen eine gute Nachbarschaft zu Bergstrup, u. a. im gemeinsamen Schützenverein Stoppelmarkt e.V., aber wir halten aus den oben genannten Gründen die Erhaltung klarer Grenzen für erforderlich.</p>	
<p>Daher beantragen wir als direkte Anwohner der Bauerschaft Stoppelmarkt für die Ostgrenze des Erschließungsgebiets bereits im Planverfahren die Berücksichtigung einer sichtbaren Begrenzung zum Ortsteil Bergstrup, z. 8. in Form eines Grün- bzw. Anpflanzungstreifens. Dieses würde dazu beitragen, dass die Jahrhunderte alten Ortschaften Bergstrup und Stoppelmarkt nicht auf Dauer im Stadtbild untergehen.</p>	<p>Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass zum Schutz der benannten Gehölzbestände und ihrer Funktion als Fledermausjagdgebiet östlich des Geltungsbereichs die Anpflanz- und Erhaltfläche an der östlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Breite von 3 m fortgeführt wird. Zusätzlich wird die Baugrenze auf 3 m festgelegt. Daraus ergibt sich ein Abstand von mindestens 6 m.</p>
<p>Der von uns gewünschte Grün- oder Anpflanzungstreifen ist in der Skizze rot markiert:</p> 	

<b>Nr. 16 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 9 und 8 weitere Unterzeichner mit Schreiben vom 22.08.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Wir sind die direkten Nachbarn der Bauerschaft Stoppelmarkt zum in der Bauerschaft Bergstrup gelegenen Erschließungsgebiet Zu Ihrer Orientierung sind unsere Wohngrundstücke im Kartenausschnitt unten rot eingerahmt.	
Wir beantragen in Abänderung des von Ihnen mit Stand 21.07.2022 veröffentlichten Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 52 "An der Ohe I Kornstraße II", einen Anpflanzungsstreifen in der Breite von 10 Metern an der Ostgrenze des Erschließungsgebiets vorzusehen (im Kartenausschnitt unten pinkfarben eingezeichnet).	Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass zum Schutz der benannten Gehölzbestände und ihrer Funktion als Fledermausjagdgebiet östlich des Geltungsbereichs die Anpflanz- und Erhaltfläche an der östlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Breite von 3 m fortgeführt wird. Zusätzlich wird die Baugrenze auf 3 m festgelegt. Daraus ergibt sich ein Abstand von mindestens 6 m.
Wir begründen unseren Antrag mit dem starken Geländeabfall des Erschließungsgebiets in Richtung unserer Grundstücke. Die tiefste Stelle als Sammelpunkt für Regenwasser befindet sich direkt hinter unseren Grundstücken. Bei Versiegelung des Bodens kann das Wasser dort nicht mehr versickern und es ist mit Überschwemmungen -insbesondere bei immer häufiger auftretenden Extremwettern-sowohl auf unseren, aber auch auf den neuen Grundstücken zu rechnen. Im Gegensatz zur Flächenversiegelung bei Bebauung steht ein Anpflanzungsstreifen für die Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserhaushalts.	
Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 187 "Wohngebiet westlich des Visbeker Damms" war das den Anpflanzungsstreifen betreffende Feuchtgebiet erst im letzten Jahr in Ihrem "Ergebnisbericht Fledermauserfassung 2021" als Jagdgebiet für Fledermäuse mitberücksichtigt. In dessen Fazit heißt es u. a. "Bei einer Bebauung sollte entsprechend darauf geachtet werden, diese Funktion aufrecht zu erhalten. Hierfür eignen sich meist schon einfache Maßnahmen wie zum Beispiel das Belassen von vorhandenen Bäumen und Gehölzstrukturen im angesprochenen Randbereich".	

<p>Der für unsere Grundstücke geltende Bebauungsplan Nr. 187 "Wohngelbiet westlich des Visbeker Damms" schreibt einen vergleichsweise großen Bebauungsabstand von 7,5 Metern zur Grundstücksgrenze vor, sodass wir einen entsprechenden Freiraum zum direkt angrenzenden Erschließungsgebiet für folgerichtig halten.</p>	<p>Siehe obigen Hinweis zur geplanten Anpflanzfläche.</p>
<p>Wir weisen außerdem darauf hin, dass das Erschließungsgebiet früher zur ehemaligen Gemeinde Langförden gehörte und noch heute vom Ortsrat Langförden vertreten wird. Hinsichtlich der Grundschulbezirke, der Sportvereine und Schützenkompanien sowie der Zugehörigkeit zu den Kirchengemeinden verläuft eine klare Grenze zwischen den Ortschaften Bergstrup und Stoppelmarkt</p>	
<p>Wir pflegen eine gute Nachbarschaft zur Bauerschaft Bergstrup, stehen aber als Stoppelmarkter wie viele andere Ortschaften auch vor der Herausforderung, die gewachsene Identität sowie Traditionen und das Zusammengehörigkeitsgefühl zu bewahren. Ein Anpflanzungsstreifen würde dazu beitragen, dass die Jahrhunderte alten Ortschaften Bergstrup und Stoppelmarkt nicht abrupt und ohne Not im Stadtbild untergehen.</p> 	

<p><b>Nr. 17 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 10 mit Schreiben vom 14.09.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>als Anlieger*innen der Straße "An der Ohe" in Bergstrup nehmen wir zum o.g. Bebauungsplan Nr. 52L wie folgt Stellung:</p>	
<p>Wir beziehen uns auf unser Schreiben vom 04.03.2021, deren Argumentation sich für uns bis heute nicht verändert hat, und bitten um entsprechende Berücksichtigung im weiteren Verfahren.</p>	
<p>Auch wenn die Satzung zu den Anliegerbeiträgen der Stadt Vechta zwischenzeitlich</p>	<p>Inwieweit hier Kosten für die Anlieger entstehen, wird geprüft.</p>

<p>außer Kraft gesetzt wurde, bleibt die Fragestellung zu klären, inwieweit es sich bei notwendigen Straßenausbaumaßnahmen für die Straße "An der Ohe", insbesondere zwischen der "Kornstraße" und dem "Visbeker Damm", um eine Ersterschließung handelt, für die sich dennoch die Anlieger*innen beteiligen müssten.</p>	
<p>Wir unterstützen daher mit dieser Stellungnahme die Ausführungen im Bebauungsplan Nr. 52L, die Straße "An der Ohe" in Höhe der "Kornstraße" für den künftigen PKW-Verkehr zu sperren, ausdrücklich.</p>	<p>Der Hinweis zur Verkehrsführung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des zukünftigen Baugebietes erstellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entstehenden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird dabei eine Empfehlung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW-Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt.</p>
<p>Sollten keine Anliegerbeiträge anfallen (keine Ersterschließung) und sich ggf. der Bebauungsplan Nr. 52L ändern, so dass keine Sperrung für den PKW-Verkehr vorgesehen wird, bitten wir zumindest um Herstellung einer verkehrsberuhigten Zone mit entsprechenden straßenbaulichen Maßnahmen. Dies sollte bestenfalls schon vor Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt werden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir hoffen auf Ihr Verständnis und Ihre Unterstützung und sehen den weiteren Planungen unter Berücksichtigung unserer Stellungnahme positiv entgegen. Für einen konstruktiven Austausch stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.</p>	

**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 der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes „An der Ohe/ Kornstraße II“ zugestimmt.

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

**Abstimmungsergebnis:** Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 1  
Enthaltungen: 4

## TOP 6

### **Bebauungsplan Nr. 52L „An der Ohe/ Kornstraße II“ 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**

Diskussion siehe TOP 5

#### **Beschlussempfehlung:**

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

- II. **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:**

<b>Nr. 1 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg mit Schreiben vom 12.09.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>

<p>Das Plangebiet weist insgesamt ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf, welches zunehmend nach Norden abnimmt. Westlich davon wurde in der Vergangenheit bereits ein Siedlungsplatz der vorrömischen Eisenzeit (Langförden. FStNr.9) entdeckt. Zudem wird der Bereich südlich der Straße „An der Ohe“ laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) zu großen Teilen von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftuges meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Niedersächs. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.</p> <p>Daraus ergeben sich zunächst für die bisher unbebaute südliche Hälfte des Bereiches nördlich der Straße „An der Ohe“ sowie für den gesamten südlichen Bereich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.</li> </ul>	<p>Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten werden entsprechende Untersuchungen (Prospektion) gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt. Hierzu wird frühzeitig eine Abstimmung durchgeführt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befunddichte und Erhaltungszustand mind. 15 % der Fläche zu öffnen. Mind. 10 % der angetroffenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden, Bodenprofile anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen Sohle etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachge-</li> </ul>	

rechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.</li> </ul>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wir regen an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.</li> </ul>	

<b>Nr. 2 Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 16.09.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<u>Städtebau:</u> Die unmittelbare Nähe zum westlich benachbarten Gewerbegebiet führt zu Nutzungskonflikten mit den festgesetzten Wohngebieten. Das städtebauliche Konzept ist anzupassen, um die zu erwartenden Konflikte lösen zu können.	Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52L wurde ein Schallgutachten zur Bewertung des Gewerbelärms aus dem benachbarten Gewerbegebiet durchgeführt. Hieraus geht hervor, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) im westlichen Teil des Geltungsbereiches zur Tages- und Nachtzeit überschritten werden. Die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) werden für die überbaubaren Flächen jederzeit eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse sind im Allgemeinen bis hin zu Orientierungswerten für Mischgebiete nach DIN 18005 gegeben. Da es sich beim vorliegenden Planungsraum um einen Übergangsbereich handelt, die durch Gewerbe- und Industrieflächen mit angrenzenden Mischgebietsflächen einerseits und Wohnbauflächen, tlw. auch im Außenbereich, andererseits geprägt ist, hält die Stadt Vechta es für vertretbar, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 bis hin zu Mischgebietswerten für einen Teil des geplanten Wohngebietes überschritten werden. Um dieses Vorgehen möglichst transparent zu gestalten, werden die Flächen, für die eine Überschreitung der Wohngebietswerte vorliegt, im Bebauungsplan Nr. 52L künftig als immissionsvorbelastete allgemeine Wohngebiete (W <i>A</i> <sub>i</sub> ) festgesetzt. Auf diese Weise können sich die Anwohner nicht auf den ansonsten in einem WA höheren Schutzanspruch berufen und werden auf das Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 52L verwiesen.
<u>Umweltschützende Belange:</u>	

<p>Im Geltungsbereich des Planentwurfs befinden sich geschützte Wallhecken im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz1 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die im Geltungsbereich befindlichen Wallhecken wurden im Rahmen der Bestanderhebung der Biotoptypen erfasst und im Rahmen der vorliegenden Planung als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts dauerhaft gesichert. Zudem erfolgt die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die als Wallheckenschutzstreifen zu entwickeln sind und geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen der Wallhecken durch ein Heranrücken der Bebauung zu vermeiden.</p>
<p>Mit der heranrückenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Wallhecken im Sinne einer stark eingeschränkten ökologischen Funktionsfähigkeit verbunden, z.B. Nutzung als Lagerplatz, Einbeziehung in das Gartengrundstück nebst gärtnerischer Überformung. Der Funktionsverlust ist im Umweltbericht in der Eingriffsbilanzierung und -bewertung entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der Wallheckenabschnitt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze hat zur geplanten Baugrenze einen Abstand von mindestens &gt;12m. Es ist dort nicht mit einer Beeinträchtigung aufgrund der heranrückenden Bebauung zu rechnen. Die Wallheckenabschnitte an der Straße „An der Ohe“ werden durch die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 52L in ihrem Bestand gesichert. Für diese Wallheckenabschnitte wird ebenfalls nicht von einer neuen Beeinträchtigung ausgegangen, da die Straße in südliche Richtung erweitert wird. Ferner wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.</p>
<p>Bei der Parzellierung der Baugrundstücke ist darauf zu achten, dass eine Einbeziehung der Wallhecken nebst Wallheckenschutzstreifen in die Baugrundstücke unterbleibt, um die bereits unter Pkt.I.1 beschriebenen Konflikte möglichst zu vermeiden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wallhecken und Wallheckenschutzstreifen an der Straße „An der Ohe“ befinden sich bereits auf Privatgrundstücken. Für die Wallhecke und den Wallheckenschutzstreifen im Norden unterbleibt eine Einbeziehung in die Baugrundstücke da sie nicht an das zukünftige Bau Feld angrenzt.</p>
<p>Der Planzeichnung ist eine textliche Festsetzung zur Maßnahmenfläche MF1 (Wallheckenschutzstreifen) mit Angaben zur Pflege und Entwicklung beizufügen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planzeichnung wird um folgende textliche Festsetzung ergänzt:</p> <p>„Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF1) entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) sind als halbruderale Gras- und Staudenfluren (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Versiegelungen</p>

<p>Aufgrund des Anstehens von Plaggenesch ist der Acker aufgrund seiner besonderen kulturhistorischen Bedeutung gemäß den Bewertungsgrundsätzen des angewandten Osnabrücker Kompensationsmodells mit 1,2 WE in die Bilanzierung einzustellen.</p>	<p>(hier: Hofeinfahrten).“ Nach dem Osnabrücker Modell erstreckt sich die Wertstufenspanne beim Biotoptyp Acker von 0,8 bis 1,5, wobei ein Wert von 1,0 für eine Ackerfläche durchschnittlicher Ausprägung anzusetzen ist. Das Osnabrücker Kompensationsmodell enthält zudem ein Beispiel zum Umgang mit der „Ausweisung eines Baugebietes [...] mit Inanspruchnahme von Eschböden“. Die Inanspruchnahme der Eschböden wird, wie auch im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes Nr. 52L, als erheblich eingestuft. Es erfolgt zudem eine schutzgutspezifische Beurteilung des Kompensationsbedarfs in der ein zusätzlicher Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden im Allgemeinen und die Überplanung von Plaggenesch im Besonderen als nicht erforderlich angesehen wird. Es sollte jedoch als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme ein Hinweis in die Unterlagen aufgenommen werden, wie mit potenziellen Bodenfunden zu verfahren ist. Da ein entsprechender Hinweis bereits Gegenstand der Planunterlagen ist, ist keine redaktionelle Ergänzung der Unterlagen erforderlich.</p>
<p>Die Wallhecken sind aufgrund der Beeinträchtigungen durch die heranrückende Bebauung mit einer Abwertung des Planwertes in die Bilanzierung einzustellen.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der Wallheckenabschnitt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze hat zur geplanten Baugrenze einen Abstand von mindestens &gt;12m. Es ist dort nicht mit einer Beeinträchtigung aufgrund der heranrückenden Bebauung zu rechnen. Die Wallheckenabschnitte an der Straße „An der Ohe“ werden durch die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 52 in ihrem Bestand gesichert. Für diese Wallheckenabschnitte wird ebenfalls nicht von einer neuen Beeinträchtigung ausgegangen, da die Straße in südliche Richtung erweitert wird. Ferner wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.</p>
<p>Im Planentwurf wird eine 3 m breite Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB“ festgesetzt. In der Eingriffsbilanzierung wird diese Anpflanzfläche bei der Bewertung des Planzustandes mit 1,5 WE bewertet. Diese Bewertung kann aus naturschutzfachlicher Sicht nur anerkannt werden, wenn es sich um eine mindestens 5 m breite, dreireihige Anpflanzung handelt, die entsprechend im B-Plan festgesetzt wird.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Anpflanz- und Erhaltfläche wird auf 5m verbreitert und die Bewertung von 1,5 demnach beibehalten.</p>

<p>In der Bilanzierung wird bei der Bewertung des Planzustandes die im entsprechenden B-Plan festgesetzte private Grünfläche mit 1,3 WE eingestellt. Gemäß der Begründung soll diese Fläche ggf. von den späteren Eigentümern der im Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke als Gartenfläche genutzt werden. Diese Fläche ist mit 1 WE zu bewerten. Analog sollte eine Bewertung des Hausgartens in der Bilanzierung erfolgen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Bilanzierung dahingehend angepasst.</p>
<p>In der Bilanzierung wird bei der Bewertung des Planzustandes die öffentliche Grünfläche des entsprechenden B-Plans ebenfalls mit 1,3 WE eingestellt. Danach soll auf diese Fläche der Bau eines Dorfplatzes mit Pavillon, Spielplatzflächen, etc. erfolgen. Die Bilanzierung ist aufgrund der auf der Fläche vorgesehenen baulichen Anlagen auf 1 WE zu reduzieren.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Bilanzierung dahingehend angepasst.</p>
<p>Gemäß der Fußnote zur Bilanzierung des Planzustandes werden die unversiegelten Bereiche der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf und die unversiegelten Bereiche der festgesetzten Straßenverkehrsfläche als artenarme Grünflächen mit dem Wertfaktor 1 in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. In der Auflistung der Biotoptypen in der Bilanzierung des Planzustandes wurde diese Fläche jedoch fälschlicherweise mit 1,3 WE eingestellt.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Bilanzierung dahingehend angepasst.</p>
<p>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.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die erforderlichen Kompensationsflächen werden spätestens bis zum Satzungsbeschluss in den Planunterlagen ergänzt.</p>
<p>Im Norden des Plangebietes sind Flächen für die Entwicklung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens festgesetzt worden. Zum Schutz der nördlich dieser Flächen verlaufenden Wallhecke sollten Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen im Kronentraufbereich des Baum- und Ge-</p>	<p>Gemäß dem Oberflächenentwässerungskonzept befindet sich das geplante Regenrückhaltebecken außerhalb des Kronentraufbereichs der nördlich verlaufenden Wallhecke. Für die Wallheckenschutzstreifen wird außerdem festgesetzt, dass innerhalb dieser Flächen Bodenaufschüttungen und -</p>

<p>hölzbestandes als unzulässig festgesetzt werden.</p>	<p>abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind.</p>
<p>Zum Schutz der Wallheckenschutzstreifen und der Gehölzanpflanzfläche vor Beeinträchtigungen sollte die Baugrenze in einem Abstand von 5 m festgesetzt werden. Außerdem sollte 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.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 3 m festgesetzt. Dies wird als ausreichend erachtet, um die Entwicklung der geplanten Strukturen zu gewährleisten.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und nebenstehende Festsetzung übernommen.</p>
<p>In dem Bebauungsplanentwurf 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.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Umsetzung der Anpflanzungen wird über die Grundstückskaufverträge sichergestellt.</p> <p>Die Um- und Durchsetzung von Anpflanzmaßnahmen wird im Rahmen der Umweltüberwachung innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss durch die Stadt Vechta überprüft.</p>
<p>Den Unterlagen zum Artenschutz nach wurden im Geltungsbereich in der bestehenden Siedlung entlang der Straße „An der Ohe“ die Arten Star, Haussperling und Feldsperling festgestellt. Die durchzuführenden CEF-Maßnahmen sollten in den Hinweis zum Artenschutz aufgenommen werden.</p>	<p>Die Arten Star, Haussperling und Feldsperling wurden im Geltungsbereich ausschließlich im Bereich der bestehenden Siedlung entlang der Straße „An der Ohe“ festgestellt. Diese Gebäude sind zwar Bestandteil der vorliegenden Planung jedoch sind Abrissarbeiten nachzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen. Von daher kann für diese Arten ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Sofern an den bestehenden Gebäuden mit vorkommenden Brutvogelbestand vom Star (3 BP), Haussperling (1 BP) und Feldsperling (3BP) doch unerwarteter Weise bauliche Veränderungen in Form von Sanierungs- oder gar Abrissarbeiten geplant sein sollten, wären hierfür Ersatzmaßnahmen durchzuführen, da es sich bei diesen Brutplätzen um permanente Fortpflanzungsstätten, die jedes Jahr erneut genutzt werden, handelt.</p> <p>Der Hinweis zum Artenschutz wurde – in Vorgriff auf die nachfolgenden Anregungen - gemäß den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde geändert und enthält demnach folgenden Passus:</p> <p>Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf</p>

	<p>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 Höhlen/Nestern/Niststätten sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Die Nistkästen sind im Verhältnis Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:3 in räumlicher Nähe von einer fachkundigen Person anzubringen.</p>
<p>Nach den Unterlagen des B-Plans Nr. 187 befindet sich am westlichen Rand und somit östlich angrenzend an den Planbereich ein Jagdgebiet von Breitflügel- und Zwergfledermaus. Eine wichtige Funktion im Zusammenhang mit diesem Jagdrevier nimmt die Gehölzgruppe im Westen des B-Planes Nr. 187 ein. Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt am östlichen Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 187 nur eine Baugrenze im Abstand von 3 m fest. Zum Schutz der Gehölzbestände im B-Plan Nr. 187 sollte mindestens eine Baugrenze im Abstand von 5 m festgesetzt werden.</p> <p>Außerdem sollte 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.</p>	<p>Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass zum Schutz der benannten Gehölzbestände und ihrer Funktion als Fledermausjagdgebiet östlich des Geltungsbereichs die Anpflanz- und Erhaltfläche an der östlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Breite von 3 m fortgeführt wird. Zusätzlich wird die Baugrenze auf 3 m festgelegt. Daraus ergibt sich ein Abstand von mindestens 6 m.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und nebenstehende Festsetzung übernommen.</p>
<p>Im Geltungsbereich wurde in zwei Bäumen mit Baumhöhlen ein Quartierpotenzial festgestellt. Es wird empfohlen, diese Bäume als zu erhalten festzusetzen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.</p>	<p>Der Empfehlung wird nicht gefolgt. Die Quartierbäume befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52L, sondern grenzen an den Geltungsbereich an und werden daher nicht festgesetzt.</p> <p>Eine Umsetzung der Planung würde die Eignung der Bäume als Quartierstandort nur beeinträchtigen, wenn in unmittelbarer Nähe Gebäude errichtet werden. Dies ist auf-</p>

	<p>grund der einzuhaltenden Grenzabstände für Bebauungen nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich auch nach der Umsetzung des B-Plans weiterhin als Jagdgebiet von Fledermäusen genutzt werden wird, da die genannten Arten in der Regel auch in Siedlungsbereichen jagen.</p> <p>Zudem werden bestehende Gehölzstrukturen in der Anpflanz- und Erhaltfläche erhalten und die Funktion als Jagdgebiet bzw. pot. Quartierstandort bleibt erhalten.</p>
<p>Der Hinweis zum Artenschutz sollte wie folgt geändert werden: „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). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. 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 Höhlen/Nestern/Niststätten sind im räumlichen</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und der Hinweis zum Artenschutz dementsprechend angepasst.</p>

<p>Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Die Nistkästen sind im Verhältnis Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:3 in räumlicher Nähe von einer fachkundigen Person anzubringen. Die Durchführung der Maßnahme ist rechtzeitig vor der Brutzeit umzusetzen. 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 „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.</p>	
<p><u>Immissionsschutz:</u> Die Werte gemäß TA Lärm werden in Teilbereichen des Geltungsbereichs in den WA-Gebieten überschritten. Tagsüber beträgt die Überschreitung teilweise bis 60 dB(A) und nachts bis 44 dB(A). Die betroffenen Bereiche sollten in der Planzeichnung kenntlich gemacht werden. In der Abwägung zum Bebauungsplan sollten die Lärmschutzbelange sorgfältig abgewogen werden. Sollten aufgrund von Lärmbeschwerden Nachweise der angrenzenden Betriebe gefordert werden, sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm erfahrungsgemäß nicht einzuhalten. Es sollte dargelegt werden, wie mit späteren Gewerbeerweiterungen in Hinblick auf die Schutzwürdigkeit der WA-Gebiete umgegangen werden soll.</p>	<p>Da es sich beim vorliegenden Planungsraum um einen Übergangsbereich handelt, die durch Gewerbe- und Industrieflächen mit angrenzenden Mischgebietsflächen einerseits und Wohnbauflächen, tlw. auch im Außenbereich, andererseits geprägt ist, hält die Stadt Vechta es hinsichtlich der angespannten Lage am Grundstücksmarkt für vertretbar, dass die Orientierungswerte für einen Teil des geplanten Wohngebietes überschritten werden. Um dieses Vorgehen möglichst transparent zu gestalten, werden die Flächen, für die eine Überschreitung der Wohngebietswerte vorliegt, im Bebauungsplan Nr. 52L künftig als immissionsvorbelastete allgemeine Wohngebiete (WAI) festgesetzt. Auf diese Weise können sich die Anwohner nicht auf den ansonsten in einem WA höheren Schutzanspruch berufen und werden auf das Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 52L „geleitet“.</p> <p>In den Bebauungsplänen für die Industrie- und Gewerbegebietsflächen, die auf die geplante Bebauung einwirken, wurden Festsetzungen zur Schallabstrahlung getroffen. Diese wurden in der Schalluntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 52L berücksichtigt. Sollten diese Kon-</p>

	tingente noch nicht ausgereizt sein, ist dementsprechend eine Erweiterung auf diesen Flächen möglich. Eine nachträgliche Einschränkung durch die Festsetzung der Wohngebietsflächen erfolgt nicht.
<u>Wasserwirtschaft</u> Das Baugebiet grenzt im südlichen Bereich an das Gewässer „Ohebach“. Der Bach ist ein Gewässer III. Ordnung, Nr.15.6/0, der Hase-Wasseracht. Nach der Satzung ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 5 m von der oberen Böschungskante bei Gewässer III. Ordnung, nicht zulässig. Der Uferrandstreifen ist für die Unterhaltung des Gewässers in Absprache mit der Hase-Wasseracht von jeglicher Bebauung, Auffüllungen und Bepflanzungen freizuhalten.	Südlich des Ohebachs wird zukünftig ein 5,00 m breiter Gewässerräumstreifen festgesetzt. Ausschließlich im Bereich der vorhandenen Wallhecke ist dies nicht möglich, da diese als gesetzlich geschütztes Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 52L übernommen wird.
<u>Planentwurf</u> Das Kapitel 5.2.2 Schutzgebiet Tiere auf S.37 des Umweltberichtes wurde nur als Überschrift und ohne weiterführenden Text eingestellt.	Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

<b>Nr. 3 Hase-Wasseracht, Bahnhofstr. 2, 49632 Essen mit Schreiben vom 02.08.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Aus Sicht der Hase-Wasseracht bestehen keine Bedenken zur geplanten Maßnahme sofern Folgendes berücksichtigt wird:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ein Gewässerräumstreifen von 5 m südlich des Ohebachs ist vorzuhalten. Ich verweise auf die Satzung der HWA. Die maschinelle Gewässerpflege muss jederzeit möglich sein. Auch die Zuwegung zum Gewässer mit schweren Maschinen muss gewährleistet werden.</li> </ul>	Dem Hinweis wird gefolgt. Südlich des Ohebachs wird zukünftig ein 5,00 m breiter Gewässerräumstreifen festgesetzt. Ausschließlich im Bereich der vorhandenen Wallhecke ist dies nicht möglich, da diese als gesetzlich geschütztes Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 52L übernommen wird.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist nachzuweisen.</li> </ul>	Im Rahmen der Ausführungsplanung wird ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag gestellt.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Abfluss ist auf den natürlichen Abfluss nicht versiegelter Flächen zu drosseln. Feinsedimente und Schwimmstoffe sind fachgerecht zurückzuhalten.</li> </ul>	Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
<u>Hinweis:</u> Sollte Kompensationsbedarf für das B-Plan Gebiet bestehen, so könnte man diesen durch ökologische Aufwertungen von Verbandsgewässern der Hase-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wasseracht decken. Der Flächenbedarf von Kompensationsmaßnahmen an und in Gewässern fällt in der Regel deutlich geringer aus als im Vergleich zu „herkömmlichen“ Kompensationsmaßnahmen.	
--	--

**Nr. 4 Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Theodor-Tantzen-Platz 1, 26122 Oldenburg mit Schreiben vom 08.09.2022**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Sofern städtebauliche Gründe für eine Festsetzung als WA streiten und die nach der TA Lärm dort zulässigen Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) tags/nachts überschritten werden, rege ich an, das WA als schallimmissionsvorbelastet zu Kennzeichen (z.B. WAI... immissionsvorbelastetes allg. Wohngebiet). Auf diese Weise können sich die Anwohner nicht auf den ansonsten in einem WA höheren Schutzanspruch berufen und werden auf das Schallgutachten „geleitet“.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Wohngebietsflächen, in denen die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm überschritten werden, werden zukünftig als immissionsvorbelastetes allgemeines Wohngebiet (WAI) festgesetzt.

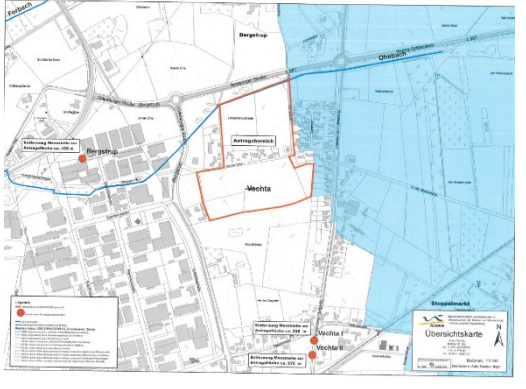
**Nr. 5 LBEG, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 51 01 53, 30631 Hannover mit Schreiben vom 15.09.2022**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<u>Boden:</u> Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Um die Ziele zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme (Niedersächsische Nachhaltigkeitsstrategie) und der Neuversiegelung (NAGBNatSchG §1a) zu erreichen, ist eine verstärkte Berücksichtigung dieser Belange in Planungsprozessen erforderlich.	
Im Plangebiet befinden sich, wie im Umweltbericht beschrieben, laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien: Plaggenesch Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.	
Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunk-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden archäologische

<p>tionen und die Archiv-funktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen.</p>	<p>Untersuchungen des Plaggeneschs vorgenommen.</p>
<p>In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und – wenn möglich- in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, die im Umweltbericht bereits genannte DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten sowie DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28: „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Gefakt 31 „Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis“ zu finden.</p>	<p>Unter Punkt 5.1.5 im Umweltbericht wird auf die genannten DIN-Vorschriften und Leitfäden verwiesen.</p>
<p>Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf LBEG Veröffentlichung „Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis“ hin.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Hinweise:</u> Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Bau-maßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechni-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

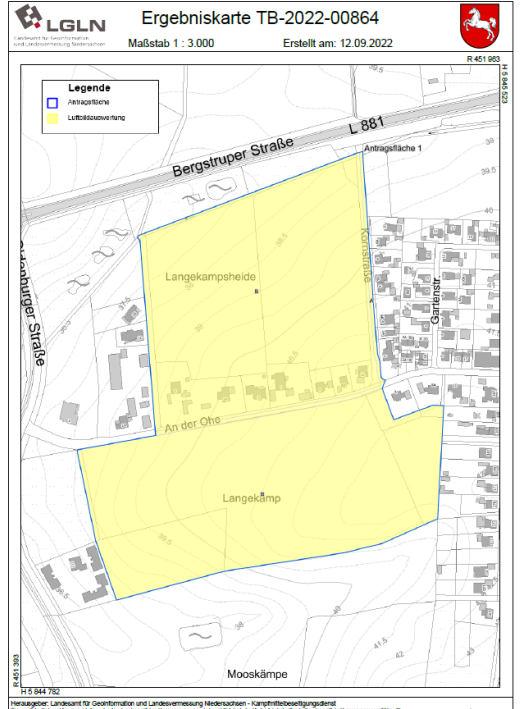
sche Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	
Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an <a href="mailto:markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de">markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de</a> .	
Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte">www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte</a> .	
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	
Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	

<b>Nr. 6 NLWKN, Nds. Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz, Drüdingstr. 25, 49661 Cloppenburg mit Schreiben vom 24.08.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange weise ich darauf hin, dass sich außerhalb des Vorhabenbereiches mehrere Landesmessstellen befinden, die vom NLWKN betrieben und unterhalten werden (s. Übersichtskarte). Diese Messstellen dienen der Gewässerüberwachung	Die Messstellen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

<p>und sind von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstellen dürfen auch in ihrer Funktionalität durch die Planungen/das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.</p>	
<p>Das Vorhaben grenzt an ein Wasserschutzgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen.</p>	<p>Das Wasserschutzgebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52L. Die untere Wasserbehörde des Landkreis Vechta wurde bereits am Verfahren beteiligt und hat bezüglich des Grundwasserschutzes keine Bedenken zur vorliegenden Planung geäußert.</p>
<p>Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, geht der NLWKN von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.</p>	
	

<p><b>Nr. 7 LGLN, Landesamt für Geoinformation u. Landesvermessung Niedersachsen, Dorfstr. 19, 30519 Hannover mit Schreiben vom 12.09.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p>	
<p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung</p>	

<p>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.</p>	
<p>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.</p>	
<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) :</p>	
<p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></p> <p><u>Fläche A:</u>  <u>Luftbilder:</u>  Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.  <u>Luftbildauswertung:</u>  Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.  <u>Sondierung:</u>  Es wurde keine Sondierung durchgeführt.  <u>Räumung:</u>  Die Fläche wurde nicht geräumt.  <u>Belastung:</u> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p>	<p>Der Empfehlung wird gefolgt. Eine Luftbildauswertung wurde bereits in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen derzeit noch nicht vor. Die Ergebnisse werden bis zum Satzungsbeschluss in die vorliegende Planung eingearbeitet.</p>
<p><u>Fläche B:</u>  <u>Luftbilder:</u>  Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.  <u>Luftbildauswertung:</u>  Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.  <u>Sondierung:</u>  Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p>	

<p><b>Räumung:</b> Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p><b>Belastung:</b> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p>	
<p>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.</p>	
	

<p><b>Nr. 8 EWE Netz GmbH, Cloppener Str. 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 05.08.2022</b></p>	
<p><b>Stellungnahme:</b></p>	<p><b>Prüfung:</b></p>
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p>	<p>Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Rechtzeitig vor Baubeginn wird die EWE Netz GmbH beteiligt.</p>
<p>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.</p>	

<p>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 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.</p>	
<p>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.</p>	
<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.</p>	
<p>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</p>	

<p>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 2 berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <a href="https://www.ewenetz.de/geschaeftskunde/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewenetz.de/geschaeftskunde/service/leitungsplaene-abrufen</a></p>	
--	--

<p><b>Nr. 9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück</b>  <b>mit Schreiben vom 15.09.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>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 Planverfahren Dritter entgegen-zunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen. Rechtzeitig vor Baubeginn werden die Kommunikationsdienstleister beteiligt.</p>
<p>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.</p>	
<p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>	

### Bürgerstimmungen

<p><b>Nr. 10 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 1</b>  <b>mit Schreiben vom 15.09.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>

Ich habe den Bebauungsplan Nr. 52L gesehen. Auf Seite 9 geht daraus hervor, dass eine Durchfahrt der Straße „An der Ohe“ für PKW nicht mehr möglich sein soll, sobald das neue Baugebiet an dieser Straße fertig gestellt wird. Hiermit möchte ich meinen Einwand zu dieser Planung mitteilen.

Mein Einwand ist durch folgende Aspekte begründet:

Ich lebe nun seit über 70 Jahren hier in der Gartenstraße. Jeden Tag fahre ich durch Bergstrup und genieße unser schönes, geselliges Zusammenleben. Nun haben Sie ein neues Baugebiet in unserem Ortsteil geplant. Dem gegenüber möchte ich mich positiv äußern, denn für die Familie meines Sohnes, vor allem meine Enkelkinder, sind mehr junge Familien hier in der Nähe bestimmt etwas Gutes. Jedoch möchte ich einwenden, dass ich befürchte, dass kein richtiges Zusammenleben entstehen kann. Wie soll denn der Gemeinschaftsgedanke entstehen, wenn Sie eine deutliche Grenze mit einem Pfeiler/Pfosten markieren? Dadurch würde Bergstrup ganz klar in zwei Teile begrenzt und ein Gemeinschaftsgedanke behindert werden.

Zeit meines Lebens sind alle Anwohner und Anwohnerinnen darauf bedacht, langsam zu

fahren. Es ist nie zu einem Unfall gekommen. Wir freuen uns, dass die Kinder hier noch auf der Straße spielen können und wir Erwachsenen uns dann gesellig zusammensetzen. Ich möchte damit sagen, dass ich keinen Anlass dafür sehe, eine Absperrung für Pkw aus verkehrstechnischen Gründen vorzunehmen.

Aus Sicht von meiner Frau und mir möchte ich Ihnen abschließend noch sagen, dass wir

aufgrund unseres Alters auf die Nutzung unseres Pkw auch für kurze Strecken angewiesen sind. Natürlich ist es für uns ein großer Vorteil, dass wir über die Straße "An der Ohe" schnell zu Thomas Philipps fahren, oder auch die Supermärkte an der Falkenrotter Straße erreichen können, ohne eine Ampel überqueren zu müssen. Eine Fahrt über den Visbeker Damm wäre in jedem Fall ein Umweg für uns- vor allem auch dann, wenn wir unsere guten Freunde "An der Ohe" besuchen möchten.

Ich bitte Sie inständig, die Absperrung der Straße "An der Ohe" für Pkw *nicht* wie geplant zu realisieren.

Derzeit wird eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des zukünftigen Baugebietes erstellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entstehenden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird dabei eine Empfehlung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW- Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt.

--	--

**Nr. 11 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 2  
mit Schreiben vom 15.09.2022**

Stellungnahme:	Prüfung:
<p>Auf diesem Wege möchte ich Ihnen gerne die Anmerkung/Bemerkung zu Bebauungsplan Nr. 52L "An der Ohe/ Kornstraße II" übermitteln und sie bitten sich mit eben dieser explizit zu beschäftigen, da die Thematik uns sehr auf dem Herzen liegt.</p>	
<p>Meine Frau, die Kinder sowie meine Wenigkeit wohnen und besitzen das Haus [REDACTED] [REDACTED] dieses liegt an dem Wegegenossenschaftsweg grenzend zum neuen Baugebiet nördlich der An der Ohe, auf dem [REDACTED] --- hierzu siehe Bild unten ---</p> 	
<p>Unsere Anmerkung/Bemerkung besteht nun darin, dass bei Bau des Hauses beginnend im Jahre 2016 dort nur der besagte Wegegenossenschaftsweg als Grundlage zur Bestimmung der Höhe für uns ausschlaggebend war – dieser ist abfällig von Beginn „An der Ohe“ bis zum Ende dieses Weges.</p>	
<p>Wir sind nun aus triftigem Grund besorgt, dass bei Bebauung und Bau der Straßen (siehe oben Bild) eine Höhe angenommen wird die unser Haus und unser Grundstück sprichwörtlich in den Keller befördert. Gerade bei der Thematik Straßenentwässerung/Regenwasser ist unsere Sorge enorm und begründet aus unseren Augen, da man diese Massen an Wasser sicherlich nicht alle so ableiten kann, dass es bei uns bei starken Regenfällen bis vor die Haustür geht!</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52L wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Hierin wird die zukünftige Entwässerung der versiegelten Bau- und Verkehrsflächen planerisch aufgezeigt, um diese bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigen zu können. Durch zwei im Plangebiet festgesetzte Regenrückhaltebecken wird eine Rückhaltung des Oberflächenwassers im Falle eines Starkregenereignisses gewährleistet. Das genannte Grundstück sowie die angrenzenden Flächen wurden als Einzugsgebiet der zukünftigen Entwässerungsanlagen berücksichtigt.</p>
<p>Bei den Höhen die heutzutage in Neubaugebieten angenommen werden und seien es auch nur 50cm Aufschüttung ist es bei Errichtung der ganz normalen Straßenentwässerung kaum möglich unser Grundstück und Haus vor Überschwemmung zu schützen!</p>	
<p>Daher möchten wir sie auffordern dieses bei Planung &amp; Bau der Planstraße / Rücksprache der Gesellschaft zum Bau des We-</p>	<p>Es wird auf die o.g. Aussage zum Oberflächenentwässerungskonzept verwiesen, das in die vorliegende Planung eingestellt wird.</p>

<p>gegenossenschaftsweges zu berücksichtigen und eine Lösung zu finden wie die Wassermassen abgeleitet werden sollen. Wir bitten sie uns diese Maßnahmen mittels Mittelung zukommen zu lassen bzw. zu erklären. Bei Rückfragen oder gewünschter Besichtigung vor Ort können sie mich jederzeit kontaktieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zudem an die zuständigen Fachdienste zur Beachtung bei der weiteren Ausbauplanung weitergegeben.</p>
--	--

<p><b>Nr. 12 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 3 mit Schreiben vom 15.09.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Unser Anliegen ist, dass wir nicht wollen, dass mitten auf der Straße "An der Ohe" ein Poller aufgestellt werden soll. Wir und auch viele andere Bergstruper wollen den nicht. Hier unsere Gründe:</p>	<p>Der Hinweis zur Verkehrsführung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des zukünftigen Baugebietes erstellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entstehenden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird dabei eine Empfehlung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW-Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt.</p>
<p><u>Schulbus:</u> Die Kinder müssten den stark befahrenen Visbeker Damm überqueren, der nicht beleuchtet ist und über keine Ampelanlage verfügt, da die Bushaltestelle "An der Ohe" nicht mehr vom Schulbus angefahren werden kann. An der Bushaltestelle Visbeker Damm in Richtung Visbek (Langförden) gibt es kein Wartehäuschen, was ist bei schlechtem Wetter?</p>	
<p><u>Nachbarschaft:</u> Der Poller würde die bestehende Nachbarschaft unnötig auseinanderreißen, da man nicht mal eben schnell bei einem Nachbarn einen Hänger ausleihen kann, ohne einen großen Umweg zu fahren. Wir legen hier sehr viel Wert auf Nachbarschaftshilfe. Wir können nicht mal mehr eben schnell größere Dinge von den Nachbarn "An der Ohe/Kornstraße" abho-</p>	

len, sondern müssen den Umweg über die stark befahrenen Straßen "Oldenburger Straße/ Bergstruper Straße/ Visbeker Damm" in Kauf nehmen. Durch das Baugebiet wird sich das Verkehrsaufkommen deutlich erhöhen und wir denken, dass es keine gute Idee ist diesen Verkehr nur über eine Ausfahrt aus dem Dorf zu regeln.	
<u>Müllabfuhr/Stadtbus/Rettungswagen:</u> Diese Fahrzeuge müssten auch eine unnötig längere Route fahren um die Siedlung zu erreichen. Der Rettungswagen könnte im schlimmsten Fall sogar durch den Poller blockiert werden und so unnötig Zeit verlieren.	
Wir möchten nicht dass die aktuellen Bergstruper durch die Neubausiedlung geteilt werden. Wir möchten unsere Dorfgemeinschaft beibehalten.	

<b>Nr. 13 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 4 mit Schreiben vom 22.08.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Ich bin gegen die Teilung der Straße an der Ohe im B-Plan 52L.	Der Hinweis zur Verkehrsführung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des zukünftigen Baugebietes erstellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entstehenden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird dabei eine Empfehlung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW-Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt.

<b>Nr. 14 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 5 mit Schreiben vom 13.09.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Ich beziehe mich wie im Betreff genannt auf Punkt 5.6 Verkehrsflächen in Bergstrup.	Der Hinweis zur Verkehrsführung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird eine ver-

<p>Ich habe Einwendungen gegen die Teilung der Straße An der Ohe.</p>	<p>kehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des zukünftigen Baugebietes erstellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entstehenden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird dabei eine Empfehlung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW-Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt.</p>
---	---

<p><b>Nr. 15 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 6 mit Schreiben vom 28.04.2021</b></p> <p><b>Eine Unterschriftenliste mit 36 Unterzeichnerinnen und Unterzeichnern liegt der Stellungnahme bei.</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>in vorbezeichneter Angelegenheit fand am 14.04.2021 ein Online-Meeting mit Herrn Bürgermeister Kater, Frau Scharf und Herrn Heuser von der Stadtverwaltung unter Beteiligung der betroffenen Nachbarschaft und Vertretern vom Orts- und Stadtrat statt. Darin hat die Stadtverwaltung vorgestellt, dass in Erwägung gezogen wird die Straße „An der Ohe“ an der T-Kreuzung zur „Kornstraße“ auf der östlichen Seite mittels eines Pollers zu trennen. Der Wunsch zur Aufstellung des Pollers sei durch einige Anwohner an die Stadtverwaltung herangetragen worden.</p>	
<p>Dieses Interesse einiger Anwohner entspricht jedoch keinesfalls dem Begehren der gesamten Ortschaft, was im Rahmen des Gesprächs vom 14.04.2021 auch deutlich wurde. Die hiermit vorgetragenen Bedenken gegen die Aufstellung des Pollers werden von einem großen Teil der Anwohner geteilt und durch die angehängte Unterschriftenliste mitgetragen.</p>	<p>Der Hinweis zur Verkehrsführung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird eine kehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des zukünftigen Baugebietes erstellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entstehenden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird</p>

	dabei eine Empfehlung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW-Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt.
Dieses Schreiben dient zugleich als formelle Stellungnahme im Rahmen des anstehenden Anhörungsverfahrens im Bebauungsplanverfahren gemäß BauGB. Ich bitte daher, das vorliegende Schreiben der dortigen behördlichen Akte zuzuführen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die folgenden Erwägungen sprechen gegen das Aufstellen eines Pollers. Sie wurden in dem oben genannten Meeting vorgetragen und werden hier in der gebotenen Kürze zusammengefasst.	
<p><b>1. Kein ausreichender sachlicher Grund für den Poller</b></p> <p>Wie in dem oben genannten Gespräch deutlich wurde, geht es den Befürwortern des Pollers hauptsächlich darum, Straßenausbaubeiträge zu vermeiden. Nach Aussage von Frau Schaf von der Stadtverwaltung wird der Straßenausbau des kurzen gepflasterten Teilstücks der „An der Ohe“ zwischen der Kornstraße und dem Visbeker Damm in einigen Jahren, spätestens jedoch in ca. zehn Jahren erfolgen müssen. Das kurze Teilstück soll durch die Sperrung möglichst geschont werden, um einen Straßenausbau weiter hinauszuschieben.</p> <p>Die finanziellen Erwägungen der betroffenen Anwohner sind durchaus nachvollziehbar. Ein sachlicher Grund zur Trennung einer- zukünftig verstärkt befahrenen - Hauptverkehrsstraße ist hier jedoch nicht erkennbar. Die reine Kostenvermeidung jedenfalls stellt einen solchen nicht dar.</p>	
<p><b>2. Unzumutbare Verkehrsbelastung</b></p> <p>Durch die Ausweisung der Flächen nördlich und südlich der „An der Ohe“ als Wohnbaugebiet mit 140 neuen Bauplätzen wird die Straße zwangsläufig zu einer Hauptverkehrsstraße. Allein dadurch vervielfacht sich das Verkehrsaufkommen für die jetzigen Anwohner erheblich. Diese Änderung bringt eine städtebauliche Entwicklung mit</p>	

sich und ist den Anwohnern durchaus bewusst.

Durch die Sperrung der „An der Ohe“ in Höhe der „Kornstraße“ würde jedoch nahezu der gesamte Verkehr an den Haustüren 1-11 vorbeiführen.



Es wurde von den Befürwortern neben dem finanziellen Aspekt vorgetragen, dass eine Sperrung den Durchgangsverkehr von Nichtanwohnern als „Schleichweg“ unterbinden würde. Aktuell können wir einen belastenden Durchgangsverkehr kaum vernehmen. Der Ausbau der Nordtangente (Bergstruper Str.) hat hier zu einer deutlichen Entlastung geführt, so dass „An der Ohe“ nur noch wenig als Verbindungsstraße zwischen der Oldenburger Straße und Visbeker Damm genutzt wird. Vielmehr wird die „An der Ohe“ nach unserer Einschätzung ganz überwiegend von Ortsanwohnern genutzt; eine Sperrung würde zu ihren Lasten gehen. Die Sperrung der „An der Ohe“ würde sicherlich die noch wenigen Durchgangsfahrten unterbinden, würde aber im Gegenzug dazu führen, dass nahezu alle Anwohner des insgesamt über 15 ha großen Baugebiets entlang der Hausnummern 1-11 „An der Ohe“ fahren müssten.

In dieser Konstellation überwiegt das Interesse an einer gleichmäßigen Verteilung des Verkehrsaufkommens über den Visbeker Damm und die Oldenburger Straße dem Interesse an der Vermeidung von wenigen Durchfahren von Nicht-ortsansässigen.

Nach überschlägiger Schätzung ergibt sich folgendes Verkehrsaufkommen für die Hausbewohner 1-11:  
140 Bauplätze + 20 bestehende Wohngebäude (An der Ohe und Kornstr.)  
200 Wohneinheiten  
300 Autos (bei durchschnittlich 1,5 Fahrzeugen pro Haushalt)

600-900 Fahrten pro Tag (bei 2-3 Fahren pro Tag/Fahrzeug)	
Im jetzigen (ungeteilten) Zustand würde sich der Verkehr in beide Richtungen zu etwa 50% verteilen. Der Poller würde aber dazu führen, dass sich der gesamte Verkehr auf das Teilstück mit den Hausnummern 1-11 beschränkt. Diese Konzentrierung ist unnötig und stellt eine unzumutbare Belastung für die Anwohner dar.	
<b>3. Nadelöhr</b> Ein insgesamt über 16 ha großes Wohngebiet (1 ha Bestandsflächen und 15 ha Neuf Flächen) nur über zwei Stellen an die Hauptstraßen (Oldenburger Str. und Visbeker Damm) anzuschließen stellt schon eine große Herausforderung dar.	
Selbst bei der hier befürworteten Offenhaltung der „An der Ohe“ sollte von der Bauleitplanung in Betracht gezogen werden, eine weitere Zuwegung zu dem Baugebiet entweder über den Visbeker Damm oder die Oldenburger Straße (beispielsweise in Höhe des Asylbewerberheims) zu errichten. Nach meiner Einschätzung sind weder der Visbeker Damm noch die Oldenburger Straße in diesem Bereich Landes- oder Bundesstraßen.	Ein weiterer Anschluss des Baugebietes im südlichen Bereich wird nicht in Betracht gezogen. Die Anbindung ist über die vorhandenen Straßen ausreichend gewährleistet. Die Anlage neuer Straßen würde eine unverhältnismäßige Mehrversiegelung verursachen.
Gibt es aber nur eine Zufahrt zu dem Baugebiet, müsste der gesamte Verkehr zur und von der Oldenburger Straße fließen. Insbesondere morgens und abends wird sich der Berufsverkehr an der T-Kreuzung An der Ohe/Oldenburger Straße stauen. Speziell betroffen wäre die große Tierarztpraxis Dres. Windhaus pp. Mit ihrem Fuhrpark.	Die nachfolgenden Hinweise zur Verkehrssituation werden zur Kenntnis genommen.
	
<b>4. Teilung der Ortschaft</b> Die Ortschaft Bergstrup wurde in der Vergangenheit kürzlich erneut durch die Bergstruper Straße geteilt. Der Poller würde zu einer weiteren Trennung führen	
Sie wäre zum einen optischer Natur, wenn sich das „alte“ östliche Teilstück mit un-	

<p>ebener Pflasterung und Schlaglöchern ob dem Poller vom neugestalteten und ausgebauten westlichen Teilstück abheben würde.</p>	
<p>Zum anderen ist eine ungeteilte Ortschaft wichtig für den Zusammenhalt der Bewohner, für Brauchtümern wie Straßenfeste, Schützen- und Sportvereine. Es gibt auch Familien, die „diesseits“ oder „jenseits“ der „Grenze“ leben würden. Eine Zufahrt zu der anderen Familie (ältere Personen, die auf Pkw angewiesen sind oder sonstige familiäre Hilfeleistungen, für die ein Pkw erforderlich ist) wäre nur noch von außen möglich.</p>  <p>Teilung der Ortschaft</p>	
<p><b>5. Umwege Richtung Visbek und Stoppelmarkt</b></p> <p>Die Anwohner der schätzungsweise 200 Wohneinheiten auf der westlichen Seite müssten längere Umwege in Anspruch nehmen, um in Richtung Stoppelmarkt oder Visbek zu fahren. Stadteinwärts ist dann mit verstärkter Belastung der Verkehrswege zu rechnen, die vermeidbar wäre, wenn die Durchfahrt der „An der Ohe“ zum Visbeker Damm frei bliebe.</p>  <p>Umwege Richtung Stoppelmarkt und Visbek</p>	
<p><b>6. Busse</b></p> <p>Die Routen des Stadt- und des Schulbusses nach Langförden führen durch „An der Ohe“. Beide müssten möglicherweise über die Bergstruper Straße und den Visbeker Damm umgeleitet werden. Sollte der Schulbus am Visbeker Damm halten, müssten Grundschulkinder diesen überqueren. Die viel und schnell befahrbare Straße stellt eine große Gefahrenquelle für</p>	

<p>die Kinder dar.</p> 	
<p><b>7. Rettungswege</b></p> <p>Die Gefahrenabwehr darf bei der städtebaulichen Euphorie nicht zu kurz kommen. Die hindernisfreie Zufahrt für Rettungskräfte nur über die Oldenburger Straße wäre mehr als bedenklich. Würde auf dem ersten westlichen Teilstück der „An der Ohe“ auf der Höhe der Tierarztpraxis ein spontanes Hindernis entstehen (Verkehrsunfall, umgestürzter Baum, Baustelle o.Ä.), wäre die Zufahrt von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr, Polizei und des Notarztes zu etwa 160 Wohngrundstücken blockiert. Die Rettungskräfte und die Polizei müssten dann ggf. zurücksetzen, einen Umweg über den Visbeker Damm nehmen und per Schlüssel den Poller entfernen. Hier gehen wichtige lebensrettende Minuten verloren.</p> <p>Aufgrund des Nadelöhreffekts (s. oben) würden stauende Fahrzeuge tagtäglich die Zufahrt versperren.</p> 	
<p>Abschließend ist festzuhalten, dass die in Betracht gezogene Maßnahme zur Verfolgung eines verständigen und sachlichen städtebaulichen Zwecks nicht geeignet, erforderlich und verhältnismäßig wäre.</p>	
<p>Zur Feststellung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der Belastung für die unmittelbar betroffenen Anwohner sowie der Problematik mit den Rettungswegen rege ich an, einen unabhängigen Sachverständigen mit der Begutachtung zu beauftragen.</p>	
<p>Wir bitten alle Entscheidungsträger, die obigen Bedenken bei ihrer Entscheidungsfindung ausreichend zu berücksichtigen.</p>	

Abschriften dieses Schreibens gehen an den Ortsrat von Langförden und den Stadtrat von Vechta.	
--	--



<p><b>Nr. 16 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 7</b>  <b>mit Schreiben vom 05.09.2022</b>  <b>Eine Unterschriftenliste mit 36 Unterzeichnerinnen und Unterzeichnern aus der Stellungnahme vom 28.04.2021 liegt der Stellungnahme bei.</b></p>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>in vorbezeichneter Angelegenheit zeige ich an, dass ich die rechtlichen Interessen der Bewohner des Hauses, [REDACTED] in Vechta, bestehend aus [REDACTED] und mir vertrete. Eine mich legitimierende Vollmacht versichere ich anwaltlich.</p> <p>Mit Schreiben vom 26.07.2022 wurden wir über die Veröffentlichung des Entwurfs des o.g. Bebauungsplanes informiert. Der Entwurf des Bebauungsplans und die diesbezüglichen Unterlagen konnten auf der Internetpräsenz der Stadt Vechta eingesehen werden.</p>	
<p>Hiermit erheben wir zu dem geplanten Bebauungsplan Einwendungen. Wir wenden uns mit aller Nachdruck gegen das Vorhaben der Stadt, die Straße "An der Ohe" durch einen Poller zu trennen.</p>	<p>Die Hinweise und Ausführungen zur Verkehrssituation werden zur Kenntnis genommen. Derzeit wird eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des zukünftigen Baugebietes erstellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entstehenden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird dabei eine Empfehlung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW- Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt.</p>
<u>Begründung:</u>	
<p>Bereits im Frühjahr 2021 hatte die Stadtverwaltung mitgeteilt, dass eine Trennung der Straße durch einen Poller im Zuge des Bebauungsplanes vorgesehen sei. Daher fand am 14.04.2021 ein Online-Meeting</p>	

<p>mit Herrn Bürgermeister Kater, Frau Scharf und Herrn Heuser von der Stadtverwaltung unter Beteiligung der betroffenen Nachbarschaft und Vertretern vom Orts- und Stadtrat statt. Darin hat die Stadtverwaltung ihre Pläne vorgestellt, die Straße „An der Ohe“ mittels eines Pollers zu trennen. Der Wunsch zur Aufstellung des Pollers sei durch einige Anwohner an die Stadtverwaltung herangebracht worden.</p>	
<p>Dieses Interesse einiger Anwohner entspricht jedoch keinesfalls dem Begehren der gesamten Ortschaft, was im Rahmen des Gesprächs vom 14.04.2021 auch klar wurde. In diesem Meeting haben wir deutlich zum Ausdruck gebracht, dass sämtliche Anwohner der "An der Ohe" zwischen der Oldenburger Straße und der Kornstraße, die unmittelbar betroffen sind, sowie zahlreiche weitere umliegende Anwohner strikt gegen das Vorhaben sind. Die Gründe habe ich mit Grafiken veranschaulicht mündlich vorgetragen und anschließend per Schriftsatz vom 28.04.2021 zum Vorgang der Stadtverwaltung gereicht. Die darin vorgetragenen Bedenken gegen die Aufstellung des Pollers wurden von einem großen Teil der Anwohner geteilt und durch die hiermit nochmals eingereichte <b>Unterschriftenliste</b> mitgetragen.</p>	
<p>Zu unserem Erstaunen fand sich in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 9 unter Ziffer 5.6 Verkehrsflächen folgende Formulierung:  "Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Oldenburger Straße westlich des Plangebietes über die Straße "An der Ohe", die Kornstraße sowie über Planstraßen zu den einzelnen Wohngrundstücken. Die vorhandene Straße "An der Ohe" als Haupteerschließungsstraße wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten verbreitert und dem entsprechend in einer Breite von 13,50m als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 {1} Nr. 11 BauGB festgesetzt. <b>Es ist geplant, dass die Verbindung zum "Visbeker Damm" nur für Fußgänger und Radfahrer möglich ist.</b>"</p>	

<p>Auf Rückfrage wurde bestätigt, dass nach wie vor geplant sei, an der T-Kreuzung zur Kornstraße auf der östlichen Seite einen Poller zu errichten, wodurch eine Durchfahrt bis zum Visbeker Damm mittels Pkw unterbunden werden würde.</p>	
<p>Die bereits im Schreiben vom 28.04.2021 vorgetragenen Gründe werden hier- der guten Ordnung halber- erneut wiedergegeben und ergänzt. Die folgenden Erwägungen sprechen gegen das Aufstellen eines Pollers. Sie wurden bereits mehrfach vorgetragen und werden hier in der gebotenen Kürze zusammengefasst.</p>	
<p><b>1. Kein ausreichender sachlicher Grund für den Poller</b></p> <p>Wie in dem oben genannten Gespräch deutlich wurde, geht es den Befürwortern des Pollers hauptsächlich darum, Straßenausbaubeiträge zu vermeiden. Nach Aussage von Frau Scharf von der Stadtverwaltung wird der Straßenausbau des kurzen gepflasterten Teilstücks der „An der Ohe“ zwischen der Kornstraße und dem Visbeker Damm in einigen Jahren, spätestens jedoch in ca. zehn Jahren erfolgen müssen. Das kurze Teilstück soll durch die Sperrung möglichst geschont werden, um einen Straßenausbau weiter hinauszuschieben.</p>	
<p>Die rein finanziellen Erwägungen der betroffenen Anwohner (Schreiben des ██████████, Anwohner An der Ohe ██████████, vom 04.03.2021) stellen keinen objektiven Sachgrund dar, um eine Trennung der "An der Ohe" zu begründen. Die Kostenvermeidung jedenfalls stellt einen solchen nicht dar, zumal zwischenzeitlich die Anliegergebühren entfallen sind.</p>	
<p><b>2. Unzumutbare Verkehrsbelastung</b></p> <p>Durch die Ausweisung der Flächen nördlich und südlich der "An der Ohe" als Wohnbaugebiet mit 140 neuen Bauplätzen wird die Straße zwangsläufig zu einer Hauptverkehrsstraße. Allein dadurch vervielfacht sich das Verkehrsaufkommen für die jetzigen Anwohner erheblich. Diese Änderung bringt eine städtebauliche Entwicklung mit sich und ist uns Anwohnern durchaus bewusst.</p>	
<p>Durch die Sperrung der "An der Ohe" in</p>	

<p>Höhe der "Kornstraße" würde jedoch nahezu der gesamte Verkehr an den Haustüren 1-11 vorbeiführen.</p> <p>Verkehrsaufkommen</p> 	
<p>Es wurde von den Befürwortern neben dem finanziellen Aspekt vorgetragen, dass eine Sperrung den Durchgangsverkehr von Nichtanwohnern als "Schleichweg" unterbinden würde. Aktuell können wir einen belastenden Durchgangsverkehr von Nichtanwohnern kaum vernehmen. Der Ausbau der Nordtangente (Bergstruper Str.) hat hier zu einer deutlichen Entlastung geführt, so dass "An der Ohe" nur noch wenig als Verbindungsstraße zwischen der Oldenburger Straße und Visbeker Damm genutzt wird. Vielmehr wird die "An der Ohe" nach unserer Einschätzung ganz überwiegend von Ortsanwohnern genutzt; eine Sperrung würde zu ihren Lasten gehen. Die Sperrung der "An der Ohe" würde sicherlich die noch wenigen Durchgangsfahrten unterbinden, würde aber im Gegenzug dazu führen, dass nahezu alle Anwohner des insgesamt über 15 ha großen Baugebiets entlang der Hausnummern 1-11 "An der Ohe" fahren müssten.</p>	
<p>In dieser Konstellation überwiegt das Interesse an einer gleichmäßigen Verteilung des Verkehrsaufkommens über den Visbeker Damm und die Oldenburger Straße dem Interesse an der Vermeidung von wenigen Durchfahrten von Nichtortsansässigen.</p>	
<p>Nach überschlägiger Schätzung ergibt sich folgendes Verkehrsaufkommen für die Hausbewohner 1-11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>140 Bauplätze + 20 bestehende Wohngebäude (An der Ohe und Kornstr.)</li> <li>200 Wohneinheiten</li> <li>300 Autos (bei durchschnittlich 1,5 Fahrzeugen pro Haushalt)</li> <li><b>600-900 Fahrten pro Tag</b> (bei 2-3 Fahrten pro Tag/Fahrzeug)</li> </ul>	

<p>Im jetzigen (ungeteilten) Zustand würde sich der Verkehr in beide Richtungen zu etwa 50% verteilen. Der Poller würde aber dazu führen, dass sich der gesamte Verkehr auf das Teilstück mit den Hausnummern 1-11 beschränkt. Diese Konzentrierung ist unnötig und stellt eine unzumutbare Belastung für die Anwohner dar.</p>	
<p>Herr [REDACTED] (Anwohner [REDACTED]) wendete sich mit Schreiben vom 04.03.2021 an die Stadt Vechta, in dem er das Vorhaben der Straßentrennung ausdrücklich befürwortete. Wenn er darin (S. 2) den Schutz der Anwohner der östlichen Seite vor zusätzlichem Verkehrsaufkommen anführt, ist dies in gleicher Weise auf die Anwohner der westlichen Seite übertragbar. <b>Ein einseitiger Schutz der Anwohner der Ostseite zu Lasten der Westseite ist nicht hinnehmbar.</b></p>	
<p>Sicherlich würde der Poller [REDACTED] und die weiteren Anwohner auf der östlichen Seite der „An der Ohe“ vor zusätzlichem Verkehrslärm schützen, denn nicht nur, dass diese vom Bauverkehr und dem anschließenden Verkehr der neuen Anwohner verschont blieben, es wäre sogar eine Entlastung im Vergleich zum Status quo.</p>	
<p>Allerdings wäre diese Entlastung der Ostseite einseitig und in unzumutbarer Weise zu Lasten der übrigen- aktuellen und zukünftigen- Anwohner auf der westlichen Seite. Diese Belastungsverteilung wäre nicht nur menschlich und nachbarschaftlich unfair, sondern auch juristisch unverhältnismäßig.</p>	
<p><b>3. Nadelöhr</b> Ein insgesamt über 16 ha großes Wohngebiet (1 ha Bestandsflächen und 15 ha Neufächen) nur über zwei Stellen an die Hauptstraßen (Oldenburger Str. und Visbeker Damm) anzuschließen stellt schon eine große Herausforderung dar.</p>	
<p>Selbst bei der hier befürworteten Offenhaltung der „An der Ohe“ sollte von der Bauleitplanung in Betracht gezogen werden, eine weitere Zuwegung zu dem Baugebiet entweder über den Visbeker Damm oder die Oldenburger Straße (beispielsweise in Höhe des Asylbewerberheims) zu</p>	<p>Ein weiterer Anschluss des Baugebietes im südlichen Bereich wird nicht in Betracht gezogen. Die Anbindung ist über die vorhandenen Straßen ausreichend gewährleistet. Die Anlage neuer Straßen würde eine unverhältnismäßige Mehrversiegelung verursachen.</p>

<p>errichten. Nach meiner Einschätzung sind weder der Visbeker Damm noch die Oldenburger Straße in diesem Bereich Landes- oder Bundesstraßen und könnten zu diesem Zweck genutzt werden.</p>	
<p>Gibt es aber nur eine Zufahrt zu dem Bau- gebiet, müsste der gesamte Verkehr zur und von der Oldenburger Straße fließen. Insbesondere morgens und abends wird sich der Berufsverkehr an der T-Kreuzung An der Ohe/ Oldenburger Straße stauen. Speziell betroffen wäre die große Tier- arztpraxis [REDACTED] pp. mit ihrem Fuhrpark.</p> <p>Nadelöhr = Stau</p> 	
<p><b>4. Teilung der Ortschaft</b> Die Ortschaft Bergstrup wurde in der Ver- gangenheit kürzlich erneut durch die Bergstruper Straße geteilt. Der Poller würde zu einer weiteren Trennung führen</p>	<p>Die nachfolgenden Hinweise zur Verkehrssitua- tion werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Sie wäre zum einen optischer Natur, wenn sich das „alte“ östliche Teilstück mit un- ebener Pflasterung und Schlaglöchern ob dem Poller vom neugestalteten und aus- gebauten westlichen Teilstück abheben würde.</p>	
<p>Zum anderen ist eine ungeteilte Ortschaft wichtig für den Zusammenhalt der Be- wohner, für Brauchtümern wie Straßen- feste, Schützen- und Sportvereine. Es gibt auch Familien, die „diesseits“ oder „jen- seits“ der „Grenze“ leben würden. Eine Zufahrt zu der anderen Familie (ältere Personen, die auf Pkw angewiesen sind oder sonstige familiäre Hilfeleistungen, für die ein Pkw erforderlich ist) wäre nur noch von außen möglich.</p> <p>Teilung der Ortschaft</p> 	

### 5. Umwege Richtung Visbek, Lutten, Goldenstedt und Stoppelmarkt

Die Anwohner der schätzungsweise 200 Wohneinheiten auf der westlichen Seite müssten längere Umwege in Anspruch nehmen, um in Richtung Visbek, Lutten, Goldenstedt oder Stoppelmarkt zu fahren. Stadteinwärts ist dann mit verstärkter Belastung der Verkehrswege über die – sowieso bereits stark frequentierte – Oldenburger Straße zu rechnen, die vermeidbar wäre, wenn die Durchfahrt der „An der Ohe“ zum Visbeker Damm frei bliebe.



### 6. Busse

Die Routen des Stadt- und des Schulbusses nach Langförden führen durch „An der Ohe“. Beide müssten möglicherweise über die Bergstruper Straße und den Visbeker Damm umgeleitet werden. Sollte der Schulbus am Visbeker Damm halten, müssten Grundschulkinder diesen überqueren. Die viel und schnell befahrbare Straße stellt eine große Gefahrenquelle für die Kinder dar.



### 7. Rettungswege

Die Gefahrenabwehr darf bei der städtebaulichen Euphorie nicht zu kurz kommen. Die hindernisfreie Zufahrt für Rettungskräfte nur über die Oldenburger Straße wäre mehr als bedenklich. Würde auf dem ersten westlichen Teilstück der „An der Ohe“ auf der Höhe der Tierarztpraxis ein spontanes Hindernis entstehen (Verkehrsunfall, umgestürzter Baum, Baustelle o.Ä.), wäre die Zufahrt von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr, Polizei und des

Notarztes zu etwa 160 Wohngrundstücken blockiert. Die Rettungskräfte und die Polizei müssten dann ggf. zurücksetzen, einen Umweg über den Visbeker Damm nehmen und- sofern möglich- per Schlüssel den Poller entfernen. Hier gehen wichtige lebensrettende Minuten verloren.	
--	--

<b>Nr. 17 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 8 mit Schreiben vom 15.09.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Aus dem Bebauungsplan Nr. 52 L habe ich auf Seite 9 entnommen, dass eine Durchfahrt der Straße "An der Ohe" für Pkw nicht mehr möglich sein soll, sobald das neue Baugebiet an eben dieser Straße fertig gestellt wird. Hiermit möchte ich meinen Einwand zu dieser Planung mitteilen.	
<p>Mein Einwand ist durch folgende Aspekte begründet:</p> <p>Grundsätzlich ist das neue Baugebiet eine positive Sache für unseren Ortsteil Bergstrup, da davon ausgegangen werden kann, dass sich hier weitere junge Familien ansiedeln werden und so zu einer Verjüngung in Bergstrup beitragen. Ich selbst habe zwei kleine Kinder im Alter von einem und vier Jahren und wünsche mir, dass meine Kinder Freunde in der nahen Umgebung finden. Durch die Absperrung für Pkw entsteht jedoch der Eindruck, dass der Ort Bergstrup in zwei Bereiche geteilt wird. Die Straße "An der Ohe" wird die Verbindung der neuen Häuser mit den bestehenden Häuser sein. Ich habe Bedenken, dass durch die Absperrung die Bewohner*innen räumlich ausgegrenzt werden und kein Gemeinschaftsgefühl entsteht. Die Möglichkeit, "mal eben zu den Nachbarn zu fahren" und sich z.B. die Bierzeltgarnituren auszulihen, würde uns genommen werden. Die Absperrung würde unausweichlich zu vermehrten Umständlichkeiten führen.</p>	Der Hinweis zur Verkehrsführung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des zukünftigen Baugebietes erstellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entstehenden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird dabei eine Empfehlung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW- Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt.
Ergänzend dazu möchte ich mitteilen, dass ich nun seit 38 Jahren hier in der Gartenstraße wohne und mich nicht erinnern kann, dass es hier aufgrund von Pkw Verkehr zu schweren Unfällen gekommen	

sei. Die Anwohner*innen verhalten sich diesbezüglich äußerst rücksichtsvoll und verantwortungsbewusst und fahren langsam und vorsichtig. Daher sehe ich keinen Anlass, eine Sperrung aus verkehrstechnischen Gründen vorzunehmen.	
Ich möchte Sie hiermit bitten, die Absper- rung der Straße "An der Ohe" nicht wie geplant vorzunehmen, sondern stattdes- sen dazu beizutragen, dass der Ortsteil Bergstrup zu einer guten Gemeinschaft zusammenwächst.	

<p><b>Nr. 18 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 9</b>  <b>mit Schreiben vom 04.03.2021</b>  <b>Eine Unterschriftenliste mit 22 Unterzeichnerinnen und Unterzeichnern liegt der Stellung-  nahme bei.</b></p>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Als Anlieger*innen der Straße „An der Ohe“ in Bergstrup wenden wir uns heute im Nachgang der stattgefundenen Orts- ratssitzung des Orsrates Langförden am 22.02.2021 direkt an Sie.</p> <p>Einige von uns hatten auf der öffentlichen Sitzung die Gelegenheit den Vorstellungen der Stadtverwaltung zu den aktuellen Planungen des Baugebietes in Bergstrup und den dazu stattgefundenen Diskussio- nen der Ortsratsmitglieder zu folgen.</p> <p>Wir stehen dem geplanten Baugebiet grundsätzlich positiv gegenüber, sehen aber einige Äußerungen, Wünsche und Aussagen mehr als kritisch, zumal zu die- ser Thematik bisher keine Gespräche sei- tens der Mitglieder des Orsrates mit uns geführt wurden.</p>	
<p>Aus unserer Sicht ist hier der Eindruck vermittelt worden, dass "alle" Anlie- ger*innen dem Vorschlag der Stadtver- waltung widersprechen würden, die Stra- ße „An der Ohe“ in der Höhe der „Korn- straße“ für den künftigen PKW-Verkehr zu sperren und lediglich die Fahrrad- bzw. den Fußgängerüberwegung zuzulassen. Diese einseitige Darstellung gilt es richtig zu stellen.</p>	<p>Der Hinweis zur Verkehrsführung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird eine ver- kehrsgutachterliche Stellungnahme zur Er- schließung des zukünftigen Baugebietes er- stellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entste- henden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhande- nen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird dabei eine Empfeh- lung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zu-</p>

	künftig für den PKW- Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt.
<b>Wir möchten mit dieser Stellungnahme Ihren Vorschlag, die Straße „An der Ohe“ in Höhe der "Kornstraße" für den künftigen PKW-Verkehr zu sperren, ausdrücklich begrüßen und diesen darüber hinaus als betroffene Anlieger*innen für die weiteren Planungen dringend einfordern.</b>	Die nachfolgenden Hinweise zur Verkehrssituation werden zur Kenntnis genommen.
Als langjährige Anwohner* innen erleben wir die Straße „An der Ohe“ als gern genutzte Durchfahrtsstrecke bzw. Abkürzung zum Industriegebiet- und umgekehrt. Besondere Belastungen stellen wir insbesondere im August zum Stoppelmarkt fest. Die Situation hat sich zwar seit der Erstellung der Umgehungsstraße „Bergstruper Straße“ im Jahr 2009 entspannt, dennoch wird die Straße auch heute von vielen ortskundigen PKW-Fahrer*innen genutzt.	
Diese Umstände werden sich mit der Erschließung des Baugebietes erheblich verschärfen und nach Fertigstellung zu einem sehr großen Verkehrsaufkommen führen. Der jetzige Straßenzustand, insbesondere zwischen der "Kornstraße" und dem "Visbeker Damm", wird dieser Belastung nicht standhalten. Nicht einmal die Bauphase wird die Straße "überleben".	
Dass ein neu zu erschließendes Baugebiet für die künftigen Anwohner*innen eine gute Zufahrtsregelung beinhalten muss, ist selbstredend. Dieses ist durch die geplante Neugestaltung des Einmündungsbereiches "An der Ohe/ Oldenburger Straße" und die nachfolgenden Zufahrtsstraßen gewährleistet.	
Weder für die jetzt ansässigen Anwohner*innen noch für die künftigen Grundstückseigentümer*innen kann es wünschenswert sein, ein über den Anwohnerverkehr hinaus gehendes Verkehrsaufkommen in Rahmen einer Durchgangs- bzw. Abkürzungsstrecke zu akzeptieren. Insbesondere für die Anwohner*innen, die ihre Terrasse mangels Alternativen zur	

<p>Straßenseite ausgerichtet haben, wäre diese Situation unerträglich. Durch eine Sperrung der Straße "An der Ohe" ggf. kleine Umwege mit dem PKW in Kauf zu nehmen, stellt sicherlich das kleinere Problem dar. Dies gilt im Übrigen für beide Richtungen.</p>	
<p>Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass eine ausreichende Zufahrtsmöglichkeit mit entsprechender Straßenbreite und notwendigem Geh- und Radweg auf dem Teilstück der Straße "An der Ohe" vom "Visbeker Damm" bis zur "Kornstraße" nicht gewährleistet sein dürfte, ohne entsprechende Flächen seitens der jetzigen Grundstückseigentümer*innen zu erwerben.</p>	
<p>Die Argumentation, es müsse eine Durchfahrt von Schulbussen bzw. Stadtbussen ermöglicht werden, ist für uns ebenfalls nicht nachvollziehbar. Selbstverständlich muss eine sichere Beförderung einschl. Ein- und Ausstieg für alle Schulkinder bzw. Busfahrer*innen sowohl aus der bestehenden Siedlung als auch aus dem neuen Baugebiet gewährleistet sein. Dies ist aber auch an dem "Visbeker Damm" und/oder an der "Oldenburger Straße" mit geeigneten Bushaltestellen und Fußgängerampeln möglich. Sichere Geh- bzw. Radwege können- wie in vielen anderen neuen Siedlungen auch- ein problemloses Erreichen der Bushaltestellen ermöglichen. Veränderte Busrouten dürften keine Herausforderungen darstellen.</p>	
<p>Die größten Sorgen bereiten den direkten Anlieger*innen der Straße "An der Ohe" zwischen "Kornstraße" und "Visbeker Damm" die drohenden Anliegergebühren bei einem notwendigen Neubau des Straßenabschnittes, sollte es nicht zu einer Sperrung kommen.</p>	
<p>Herr Bürgermeister Kater, Sie können sicherlich nachvollziehen, dass es für uns als Anlieger*innen nicht nachvollziehbar ist, für Kosten aufzukommen, die ausschließlich zur Erstellung einer Zufahrts-, Durchfahrts- bzw. Abkürzungstrecke entstehen. Für uns ergeben sich mehr Nachteile als ein</p>	

<p>Nutzen erkennbar wäre. Ergänzend sei erwähnt, dass für die weiteren notwendigen Straßenbaumaßnahmen von der "Oldenburger Straße" bis zur "Kornstraße" und für die "Kornstraße" der Investor sämtliche Kosten trägt, so die Information auf der Ortsratssitzung.</p>	
<p>Hier steht ausschließlich - wenn überhaupt - ein "öffentliches Interesse" im Raum. Eine Vorteilsnahme der Anlieger*innen analog der gültigen Satzungsregelungen der Stadt Vechta über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen können wir in keinem Fall erkennen. Vielmehr müsste bei einer Feststellung von "öffentlichem Interesse" gemäß o.g. Straßenausbaubeitragssatzung (§ 4 Abs. 4) eine Ergänzungssatzung analog der "Oyther Straße" initiiert werden mit der Zielsetzung, die Beitragspflicht für Anlieger*innen auf 0 v.H. festzusetzen.</p>	
<p>Insofern bitten wir Sie nachdrücklich darum, Ihren Vorschlag zur Sperrung der Straße "An der Ohe" in Höhe der „Kornstraße" für die weiteren Planungen zu berücksichtigen und umzusetzen, um damit eine nicht notwendige Straßenbaumaßnahme zu vermeiden.</p>	
<p>Um Ihnen einen Eindruck über das tatsächliche Meinungsbild weiterer Anwohner*innen der Straße „An der Ohe" sowie der Siedlung Bergstrup zu vermitteln, haben wir eine entsprechende Unterschriftenliste der Befürworter*innen dieser Stellungnahme beigelegt. Ergänzend sei erwähnt, dass <b>alle</b> betroffenen Grundstückseigentümer*innen dieses Schreiben gezeichnet haben.</p>	
<p>Wir hoffen auf Ihr Verständnis und Ihre Unterstützung und sehen den weiteren Planungen unter Berücksichtigung unserer Stellungnahme positiv entgegen. Für einen konstruktiven Austausch stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.</p>	

<p><b>Nr. 19 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 9 mit Schreiben vom 14.09.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>als Anlieger*innen der Straße "An der</p>	

Ohe" in Bergstrup nehmen wir zum o.g. Bebauungsplan Nr. 52L wie folgt Stellung:	
Wir beziehen uns auf unser Schreiben vom 04.03.2021, deren Argumentation sich für uns bis heute nicht verändert hat, und bitten um entsprechende Berücksichtigung im weiteren Verfahren.	
Auch wenn die Satzung zu den Anliegerbeiträgen der Stadt Vechta zwischenzeitlich außer Kraft gesetzt wurde, bleibt die Fragestellung zu klären, inwieweit es sich bei notwendigen Straßenausbaumaßnahmen für die Straße "An der Ohe", insbesondere zwischen der "Kornstraße" und dem "Visbeker Damm", um eine Ersterschließung handelt, für die sich dennoch die Anlieger* innen beteiligen müssten.	
Wir unterstützen daher mit dieser Stellungnahme die Ausführungen im Bebauungsplan Nr. 52L, die Straße "An der Ohe" in Höhe der "Kornstraße" für den künftigen PKW-Verkehr zu sperren, ausdrücklich.	Der Hinweis zur Verkehrsführung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des zukünftigen Baugebietes erstellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entstehenden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird dabei eine Empfehlung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW-Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt.
Sollten keine Anliegerbeiträge anfallen (keine Ersterschließung) und sich ggf. der Bebauungsplan Nr. 52L ändern, so dass keine Sperrung für den PKW-Verkehr vorgesehen wird, bitten wir zumindest um Herstellung einer verkehrsberuhigten Zone mit entsprechenden straßenbaulichen Maßnahmen. Dies sollte bestenfalls schon vor Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt werden.	Inwieweit hier Kosten für die Anlieger entstehen, wird geprüft.
Wir hoffen auf Ihr Verständnis und Ihre Unterstützung und sehen den weiteren Planungen unter Berücksichtigung unserer	

Stellungnahme positiv entgegen. Für einen konstruktiven Austausch stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.	
--	--

<b>Nr. 20 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 10, 11 und 12 mit Schreiben vom 10.09.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Der veröffentlichten 104. Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan 52 L beschreiben in Ihren Begründungen unter Punkt 6.0 bzw. 5.6 nur eine westliche PKW Zufahrt in das neue Baugebietes von der „Oldenburger Straße“ aus. Die bestehende östliche Zufahrt vom "Visbeker Damm" aus soll für PKW's verhindert werden und nur für Fußgänger und Radfahrer zugänglich sein. Die Verbindung der „Odenburger Straße" mit dem "Visbeker Damm" über die Straße „An der Ohe" wird für den PKW-Verkehr somit aufgehoben.	
<b>Ich erhebe mit diesem Schreiben Einspruch zu dem vorgenannten Flächennutzungsplan/Bebauungsplan mit nachfolgenden Begründungen:</b>	Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen.
<u>Unzureichende Zufahrt in das Baugebiet</u> Durch die rund 150 neuen Baugrundstücke und der geplanten Kindertagesstätte ist mit einem intensiven PKW-Verkehr insbesondere in den Stoßzeiten zu rechnen. Auch durch einen großzügigen Ausbau des Kreuzungsbereichs „Oldenburger Straße"/"An der Ohe" würden kleinere Behinderungen rasch zu einem Kollaps des frühmorgendlichen Berufsverkehrs führen, da es keine alternative Zufahrt gibt. Zudem behindern die geplanten Hindernisse Rettungseinsätze in dem Baugebiet.	Der Hinweis zur Verkehrsführung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des zukünftigen Baugebietes erstellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entstehenden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird dabei eine Empfehlung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW-Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt.
<u>Trennung des Bergstruper Ortskerns</u> Bereits mit dem Bau der Umgehungsstraße B 69 in 2003 und der Nordtangente L 881 in 2010 wurde Bergstrup mehrfach durchschnitten und Verbindungen innerhalb und zu anderen Ortsteilen unterbro-	

<p>chen. Die Nachteile zeigen sich aktuell durch den festgestellten Bedarf einer alternativen Überquerungs-möglichkeit der Umgehungsstraße für Nutzer des "Alten Bahndamms"</p> <p>Eine Unterbrechung der zentral durch den Ortskern führende Straße „An der Ohe“ würde für den PKW Verkehr zu starken Einschränkungen der Bewohner des Orts-teils bedeuten.</p>	
--	--

<b>Nr. 21 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 13 mit Schreiben vom 15.09.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Unser Anliegen ist, dass wir nicht wollen, dass mitten auf unserer Straße An der Ohe ein Poller aufgestellt werden soll. Wir und auch viele andere Bergstruper wollen den nicht. Hier unsere Gründe:</p> <p>Wenn die Straße "An der Ohe" keine Durchfahrtsstraße mehr ist, müssten alle Bergstruper und später auch die Bewohner des neuen Baugebietes die Siedlung mit dem Auto über die Straße An der Ohe in Richtung Oldenburger Straße verlassen. Eine andere Möglichkeit gibt es dann nicht mehr. Haben Sie schon einmal versucht, zu den Stoßzeiten von der Straße "An der Ohe" auf die Oldenburger Straße abzubiegen? Schon jetzt (ohne das neue Baugebiet) steht man dort teilweise 10 Minuten, weil auf der Oldenburger Straße so viel Verkehr ist und sich der Verkehr schon ab der Kreuzung Oldenburger Str. / Umgehungsstr. (Aral-Tankstelle) in Richtung Vechta staut. Wie soll das funktionieren, wenn auch noch die Bewohner des neuen Baugebietes mit ihren Autos die Strecke befahren wollen? Wie viel Zeit soll man morgens auf dem Weg zur Arbeit einplanen? Und wenn es dann morgens regnet und auch noch die Kinder, die sonst mit dem Fahrrad zur Schule fahren, mit dem Auto gebracht werden müssen? Das soll alles über <b>einen</b> Ausweg aus dem Dorf funktionieren?</p>	<p>Der Hinweis zur Verkehrsführung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des zukünftigen Baugebietes erstellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entstehenden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird dabei eine Empfehlung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW- Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt.</p>
<p>Wenn die Straße "An der Ohe" keine Durchfahrtsstraße mehr ist, wo hält dann der Schulbus, der die Grundschulkinder nach Langförden zur Schule bringt? Jetzt</p>	

<p>werden die Kinder an der Bushaltestelle An der Ohe (höhe Kötter) morgens abgeholt und mittags wieder abgesetzt. Wenn der Poller die Durchfahrt zum Visbeker Damm versperrt, kann auch der Schulbus da nicht mehr halten. Wo können dann unsere Kinder in den Bus steigen? Sollen die kleinen Kinder (Grundschulkinder!!!) morgens ohne Ampel(!) und Zebrastreifen den stark befahrenen Visbeker Damm überqueren und dort auf den Bus warten? Das ist viel zu gefährlich. Straßenbeleuchtung gibt es da auch nicht. Und wenn es regnet? An der Bushaltestelle am Visbeker Damm in Richtung Visbek (Langförden) gibt es kein Wartehäuschen. Das steht An der Ohe. Wie würden Sie das finden, wenn es sich um Ihre Kinder handeln würde?</p>	
<p>Auch die Müllwagen und die Stadtbusse müssten eine neue weitere Route fahren.</p>	
<p>Durch den Poller würde unser Dorf noch weiter geteilt werden und die Wege für viele Dorfbewohner länger werden. Und das in Zeiten, in denen man auf Umweltverschmutzung achtet und die Benzinpreise sich verdoppeln. Wir müssten z. B. um unser Kind mit Sack und Pack zu Oma und Opa zu bringen einen langen Umweg in Kauf nehmen. Muss das sein, wo es doch eigentlich nur ca. 200 Meter sind? Hier im Dorf legen wir viel Wert auf Nachbarschaftshilfe. Durch den Poller kann man nicht mal eben den Anhänger vom Nachbarn holen, sondern muss erst einen Umweg über den Visbeker Damm, die Bergstruper Straße und die Oldenburger Straße in Kauf nehmen. Das erhöht unnötig den Verkehr auf den umliegenden Straßen</p>	
<p>Auch die Rettungsfahrzeuge, Müllwagen und die Stadtbusse müssten diesen Weg nehmen. Was ist, wenn der einmal blockiert ist? Dann müsste das Rettungsfahrzeug umkehren oder erst der Poller demontiert werden. Was ist, wenn das aus irgendwelchen Gründen nicht funktioniert und der Rettungswagen nicht rechtzeitig am Einsatzort ist?</p>	
<p>Durch das neue Baugebiet werden demnächst so viel mehr Menschen in Bergstrup wohnen. Wir halten es für absolut</p>	

<p>notwendig, dass die Siedlung in beide Richtungen verlassen werden kann; nur eine Möglichkeit, aus dem Dorf zu fahren ist für so viele Leute zu wenig. Bitte überdenken Sie die ganze Sache noch einmal. <b>Wir wollen keinen Poller!!!</b></p>	
---	--

<p><b>Nr. 22 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 14 mit Schreiben vom 15.09.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Ich erhebe mit diesem Schreiben Einspruch zu dem vorgenannten Flächennutzungsplan/Bebauungsplan mit nachfolgenden Begründungen:</p>	<p>Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Unzureichende Zufahrt in das Baugebiet</u> Durch die rund 150 neuen Baugrundstücke und der geplanten Kindertagesstätte ist mit einem Intensiven PKW Verkehr (ca 300 Fahrzeuge) insbesondere in den Stoßzeiten zu rechnen. Auch durch einen großzügigen Ausbau des Kreuzungsbereichs Oldenburger Straße An der Ohe würden kleine Behinderungen rasch zu einem Kollaps führen. Schon jetzt ist es schwer auf die Straße zu kommen, wenn man Richtung Vechta möchte da das Verkehrsaufkommen schon sehr hoch ist, durch das Industriegebiet und der Pendler. Auf dem Visbeker Damm Richtung Vechta zu fahren wäre sehr viel leichter da wir dort nur nach rechts abbiegen müssen.</p>	<p>Der Hinweis zur Verkehrsführung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des zukünftigen Baugebietes erstellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entstehenden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird dabei eine Empfehlung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW-Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt.</p>
<p><u>Trennung des Bergstruper Ortskerns</u> Bereits durch den Bau der Umgehungsstraße wurde der Ortskern gespalten. Wenn wir jetzt noch eine Trennung bekommen wird es immer schwieriger von einer Seite zu der anderen zu kommen, und ökologischer ist es dadurch auch nicht da wir immer wieder Umwege längere Strecken auf uns nehmen müssen .</p>	

<p><b>Nr. 23 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 15 und 7 weitere Unterzeichner mit Schreiben vom 25.03.2021</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>

<p>Ausgehend von der Bekanntmachung in der Oldenburgischen Volkszeitung vom 27.02.2021 haben wir uns über die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen im Ortsteil Bergstrup informiert und wenden uns frühzeitig mit einem Anliegen an Sie als zuständigen Mitarbeiter der Stadt Vechta.</p>	
<p>Das Erschließungsgebiet liegt im Ortsteil Bergstrup, der politisch zur ehemaligen Gemeinde Langförden gehörte und noch heute vom Ortsrat Langförden vertreten wird. Im Osten grenzt das Erschließungsgebiet aber direkt an unsere Bauerschaft Stoppelmarkt, die schon immer zur Stadt Vechta gehörte.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Auch hinsichtlich der Grundschulbezirke, der Zugehörigkeit zu den Kath. Kirchengemeinden Vechta und Langförden und z. B. der Sportvereine und Schützenkompanien verläuft eine klare Grenze zwischen den Ortschaften Bergstrup und Stoppelmarkt.</p>	
<p>Durch das geplante große Neubaugebiet wird sich das Ortsbild zwangsläufig deutlich verändern. Beide Ortschaften stehen vor der Herausforderung, ihre über lange Jahre gewachsene Identität jeweils behalten sowie Traditionen und das Zusammengehörigkeitsgefühl bewahren zu können.</p>	
<p>Wir pflegen eine gute Nachbarschaft zu Bergstrup, u. a. im gemeinsamen Schützenverein Stoppelmarkt e.V., aber wir halten aus den oben genannten Gründen die Erhaltung klarer Grenzen für erforderlich.</p>	
<p>Daher beantragen wir als direkte Anwohner der Bauerschaft Stoppelmarkt für die Ostgrenze des Erschließungsgebiets bereits im Planverfahren die Berücksichtigung einer sichtbaren Begrenzung zum Ortsteil Bergstrup, z. B. in Form eines Grün- bzw. Anpflanzungsstreifens. Dieses würde dazu beitragen, dass die Jahrhunderte alten Ortschaften Bergstrup und Stoppelmarkt nicht auf Dauer im Stadtbild untergehen.</p>	<p>Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass zum Schutz der benannten Gehölzbestände und ihrer Funktion als Fledermausjagdgebiet östlich des Geltungsbereichs die Anpflanz- und Erhaltfläche an der östlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Breite von 3 m fortgeführt wird. Zusätzlich wird die Baugrenze auf 3 m festgelegt. Daraus ergibt sich ein Abstand von mindestens 6 m.</p>
<p>Der von uns gewünschte Grün- oder Anpflanzungsstreifen ist in der Skizze rot markiert:</p>	



<b>Nr. 24 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 15 und 8 weitere Unterzeichner mit Schreiben vom 22.08.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>wir sind die direkten Nachbarn der Bauerschaft Stoppelmarkt zum in der Bauerschaft Bergstrup gelegenen Erschließungsgebiet. Zu Ihrer Orientierung sind unsere Wohngrundstücke im Kartenausschnitt unten rot eingerahmt.</p>	
<p>Wir beantragen in Abänderung des von Ihnen mit Stand 21.07.2022 veröffentlichten Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 52 "An der Ohe I Kornstraße II", einen Anpflanzungsstreifen in der Breite von 10 Metern an der Ostgrenze des Erschließungsgebiets vorzusehen (im Kartenausschnitt unten pinkfarben eingezeichnet).</p>	<p>Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass zum Schutz der benannten Gehölzbestände und ihrer Funktion als Fledermausjagdgebiet östlich des Geltungsbereichs die Anpflanz- und Erhaltfläche an der östlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Breite von 3 m fortgeführt wird. Zusätzlich wird die Baugrenze auf 3 m festgelegt. Daraus ergibt sich ein Abstand von mindestens 6 m.</p>
<p>Wir begründen unseren Antrag mit dem starken Geländeabfall des Erschließungsgebiets in Richtung unserer Grundstücke. Die tiefste Stelle als Sammelpunkt für Regenwasser befindet sich direkt hinter unseren Grundstücken. Bei Versiegelung des Bodens kann das Wasser dort nicht mehr versickern und es ist mit Überschwemmungen -insbesondere bei immer häufiger auftretenden Extremwettern-sowohl auf unseren, aber auch auf den neuen Grundstücken zu rechnen. Im Gegensatz zur Flächenversiegelung bei Bebauung steht ein Anpflanzungsstreifen für die Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserhaushalts.</p>	
<p>Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 187 "Wohngebiet westlich des Visbeker Damms" war das den Anpflanzungsstreifen betreffende Feuchtgebiet erst im letzten Jahr in Ihrem "Ergebnisbericht Fledermaus-</p>	

<p>serfassung 2021" als Jagdgebiet für Fledermäuse mitberücksichtigt. In dessen Fazit heißt es u. a. "Bei einer Bebauung sollte entsprechend darauf geachtet werden, diese Funktion aufrecht zu erhalten. Hierfür eignen sich meist schon einfache Maßnahmen wie zum Beispiel das Belassen von vorhandenen Bäumen und Gehölzstrukturen im angesprochenen Randbereich".</p>	
<p>Der für unsere Grundstücke geltende Bebauungsplan Nr. 187 "Wohngebiet westlich des Visbeker Damms" schreibt einen vergleichsweise großen Bebauungsabstand von 7,5 Metern zur Grundstücksgrenze vor, sodass wir einen entsprechenden Freiraum zum direkt angrenzenden Erschließungsgebiet für folgerichtig halten.</p>	<p>Siehe obigen Hinweis zur geplanten Anpflanzfläche.</p>
<p>Wir weisen außerdem darauf hin, dass das Erschließungsgebiet früher zur ehemaligen Gemeinde Langförden gehörte und noch heute vom Ortsrat Langförden vertreten wird. Hinsichtlich der Grundschulbezirke, der Sportvereine und Schützenkompanien sowie der Zugehörigkeit zu den Kirchengemeinden verläuft eine klare Grenze zwischen den Ortschaften Bergstrup und Stoppelmarkt.</p>	
<p>Wir pflegen eine gute Nachbarschaft zur Bauerschaft Bergstrup, stehen aber als Stoppelmarkter wie viele andere Ortschaften auch vor der Herausforderung, die gewachsene Identität sowie Traditionen und das Zusammengehörigkeitsgefühl zu bewahren. Ein Anpflanzungsstreifen würde dazu beitragen, dass die Jahrhunderte alten Ortschaften Bergstrup und Stoppelmarkt nicht abrupt und ohne Not im Stadtbild untergehen.</p>	
	

**Nr. 25 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 16**

<b>mit Schreiben vom 16.08.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Hiermit gebe ich eine persönliche Stellungnahme bzw. einen Einspruch zur "104. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplan Nr. 52L "An der Ohe I Kornstraße II"" ab.	
Ich als Anwohnerin lehne hiermit die "Schließung" der Straße "An der Ohe" ab. Mit dieser Maßnahme gehen viele negative Auswirkungen einher, wie z.B. Trennung des Ortes, Ballung des Verkehrsaufkommens in eine Richtung - sollen alle neuen Anwohner ihren Arbeitsweg ausschließlich über die B69 bestreiten, so ist mit erheblichem Rückstau zu rechnen. Unsere Straße wird aktuell auch vom Schulbus der Grundschule Langförden genutzt. Die Kinder nutzen den Einstieg "Sanders Krug" -würde die Straße für den Schulbus gesperrt, müssen die Kinder den "Visbeker Damm" überqueren - keine Ampel - hohes Verkehrsaufkommen.	Der Hinweis zur Verkehrsführung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des zukünftigen Baugebietes erstellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entstehenden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird dabei eine Empfehlung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW- Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt.
Bereits im Frühjahr letzten Jahres haben wir Einwohner, vertreten von Herrn <b>Khos</b> <b>Levan</b> , unsere Bedenken und unsere klare Ablehnung der Schließung unserer Straße bei Ihnen eingereicht. Uns wurde mündlich zugesichert, dass unsere Interessen Berücksichtigung finden. Schade, dass wir der Stadt offensichtlich egal sind und man unsere Interessen ignoriert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der geäußerten Bedenken wurde seinerzeit auf die anstehenden Bauleitplanverfahren und die damit verbunden Beteiligungsverfahren hingewiesen.

<b>Nr. 26 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 17</b>	
<b>mit Schreiben vom 15.09.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Zum oben genannten Baugebiet und damit verbundenen Bauleitplanungen möchte ich wie folgt eine Stellungnahme abgeben: Seit 2016 betreibe ich an dem Standort " <b>A</b> <b>der Ohe</b> " eine tierärztliche Geflügelpraxis mit ca. 20 angestellten Mitarbeiter/innen. Diese Praxis befindet sich in einem genehmigten Gewerbegebiet, an dem sich unmit-	Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46L „An der Ohe/ Kornstraße“ können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für <u>Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter</u> , die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, <u>ausnahmsweise</u> zugelassen

<p>telbar im östlichen Bereich ein Mischgebiet anschließt. An der südöstlichen Straßenseite (aktuell Rasenfläche/farbig gekennzeichnet) hat seinerzeit der Landkreis Vechta ein Wohnhaus für Betriebsleiter genehmigt, welches aber- in der mir damals nicht bekannten Frist von drei Jahren - nicht erbaut wurde. Eine Neugenehmigung -jetzt von der Stadt Vechta als zuständige Behörde- wurde verweigert mit dem Hinweis, dass in einem Gewerbegebiet eine Wohnbebauung unzulässig ist.</p>	<p>werden. Das beschriebene Bauvorhaben wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger noch mal geprüft.</p>
<p>Gegenüber dieser Fläche beginnt das anvisierte Baugebiet zuerst mit einem Grünstreifen/ Regenrückhaltebecken, dann mit dem Kindergarten sowie Mehrfamilienhäuser –die dort zum Schallschutzzwecke gut geeignet erscheinen?!- bzw. im Anschluss derer dann Einfamilien- und Doppelhäuser.</p>	
<p>Ich möchte hier ganz klar meine Bedenken zum Ausdruck bringen und fordere eine Überplanung meines Rasengrundstückes zu einem Mischgebiet, welches sich sowieso direkt anschließt!</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es gilt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46L „An der Ohe/ Kornstraße, sodass eine Überplanung nicht erforderlich ist.</p>
<p>Eine mögliche Bebauung wäre dann möglich und sinnvoll, können dann auch ange stellte Tierärzte/innen dort eine Wohnung beziehen. Dieses Wohnhaus liegt im Schallschatten der neu erbauten Praxis, ebenso können wie bei den Mehrfamilienhäusern die Schlafzimmer an der schallabgewandten Seite geplant werden.</p>	<p>Siehe vorstehende Ausführung.</p>
<p><u>Zur Öffnung der Strasse "An der Ohe/Visbeker Damm":</u>  Eine Schließung der Straße "An der Ohe" zum Visbeker Damm halte ich nicht nur für falsch, sondern auch aus Sicherheitsgründen für gefährlich. Gerade in den frühen Stunden zu Schul-/ Arbeitsbeginn und auch abends ist die alte B69 sehr stark befahren. Ein Aufbiegen von "An der Ohe/1 Richtung Innenstadt ist kaum möglich, gleichzeitig wird auch eine Fußgängerampel hier kaum Entlastung bringen. Zusätzlich kommt noch der "Kindergartenbringverkehr" zu dieser Uhrzeit mit ins Spiel. Es werden sicherlich nicht alle Kinder zu Fuß den Kindergarten erreichen können. Nicht nur für mich ist es daher unverständlich, dass bei einem Neubaugebiet, welches möglicherweise mit mehr als 300 Wohnungen bebaut werden</p>	<p>Der Hinweis zur Verkehrsführung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des zukünftigen Baugebietes erstellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entstehenden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird dabei eine Empfehlung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW- Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen</p>



<p>schriebenes Erfordernis jeder Fachplanung. Es ist erfüllt, wenn für das beabsichtigte Vorhaben gemäß den Zielsetzungen des jeweiligen Fachplanungsgesetzes ein Bedarf besteht, die geplante Maßnahme unter diesem Blickwinkel als erforderlich erscheint (vgl. z. B. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 12.07.2017 zum Aktenzeichen 9 B 49.16).</p>	
<p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hier ist aus Sicht unseres Mandanten allerdings- im Hinblick auf die aktuellen politischen Entwicklungen- die Änderung des Flächennutzungsplanes/die Erstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich. Denn ausweislich des Entwurfs der Begründung soll Ziel der Planung die Schaffung von Wohnbaugrundstücken sein. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52L wird insoweit davon ausgegangen, dass nach wie vor eine entsprechend hohe Nachfrage an Grundstücken für Einfamilienhäuser besteht. Dementsprechend ist hierauf der B-Plan auch besonders abgestimmt.</p>	<p>Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 52L sowie zur 104. Flächennutzungsplanänderung gab es in der Stadt Vechta die in der Begründung angeführte große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die seit Jahren durch das Angebot nicht gedeckt werden konnte. Aufgrund der in der Stellungnahme angesprochenen politischen Entwicklungen ist zwar davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in den nächsten Jahren geringer ausfallen wird, ganz zum Erliegen wird sie aber nach Annahme der Stadt Vechta nicht kommen, so dass die durch die vorliegenden Planungen vorbereiteten Wohngrundstücke langfristig in bedarfsorientierten Abschnitten erschlossen und damit zur Bereitstellung von Wohnraum in der Stadt Vechta beitragen werden. Damit ist die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sowie die Neuaufstellung des Bebauungsplans für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.</p> <p>Um diese Entwicklung bedarfsgerecht zu steuern, wurde die Planung im Zuge des laufenden Verfahrens an die mutmaßlich geänderte Nachfragesituation angepasst. Entgegen erster Konzepte wurde die Grundstücksgröße teilweise deutlich reduziert, um mehrere kleine Grundstücke zur Verfügung stellen zu können und damit die finanzielle Belastung der Bauherren zu reduzieren. Zusätzlich werden Flächen definiert, in denen ausschließlich kleinere Wohnstrukturen, wie Doppel-, Reihen und Mehrfamilienhäuser untergebracht werden müssen. Hierdurch werden im zukünftigen Wohngebiet neben Wohneigentum auch Mietwohnungen, die in Zukunft vermehrt zur Verfügung gestellt werden müssen, untergebracht.</p>
<p>Allerdings ist es im Hinblick auf die aktuellen politischen Geschehnisse und insbesondere die erheblichen Preissteigerungen</p>	

<p>im Bausektor tatsächlich nicht damit zu rechnen, dass auch weiterhin und insbesondere nach Bestandskraft des B-Plans mit einer entsprechend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu rechnen ist. Folglich fehlt es hier aus Sicht unseres Mandanten an einer entsprechenden Planrechtfertigung.</p>	
<p>b. Ausweislich Ziffer 5.11 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52L befinden sich nördlich der Straße "An der Ohe" Wallhecken, die gemäß § 22 Abs. 3 NatSchG gesetzlich geschützt sind. Gemäß Ziffer 5.12 der Begründung zum Bebauungsplan werden dann um den Schutz der obengenannten Wallhecken auch nach Erschließung des Baugebietes zu gewährleisten, diese als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Im Bebauungsplan selber befindet sich dann im östlichen Bereich eine entsprechende Festsetzung. An diesem Ort ist aber keine Wallhecke vorhanden, vielmehr befindet sich dort die Einfahrt zum Grundstück <b>An der Ohe 7</b>. Eine Festsetzung eines Gebietes gem. § 9 Abs. 1 BauGB an dieser Stelle wäre somit rechtswidrig.</p>	<p>Der entsprechende Wallheckenabschnitt ist im Wallheckenkataster des Landkreises Vechta verzeichnet und konnte ebenfalls durch die Biotoptypenkartierung an der Stelle verortet werden. Der Wallheckenabschnitt befindet sich linksseitig der hier genannten Einfahrt zum Grundstück. Der dazugehörige Wallheckenschutzstreifen überlagert die hier genannte Einfahrt. Die Festsetzung zum Wallheckenschutzstreifen wurde dahingehend angepasst:</p> <p>Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF1) entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) sind als halbruderales Gras- und Staudenfluren (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. <i>Ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Versiegelungen (hier: Hofeinfahrten).</i></p>
<p>c. Ausweislich der Planungsunterlagen soll die Erschließung des Plangebietes über die westlich gelegene Zubringerstraße - Oldenburger Straße- erfolgen. Hierzu ist vorgesehen, die Straße "An der Ohe" hinter der Abzweigung zur Kornstraße zu sperren, so dass eine Durchfahrt der Straße „An der Ohe“ in West/Ostrichtung nicht mehr möglich ist. Eine Durchfahrt zum Visbeker Damm und damit eine Weiterfahrt Richtung Vechta bzw. in nördliche Richtung soll nicht erfolgen können. Vorgesehen ist somit das letztlich nahezu der gesamte aus dem nördlichen Plangebiet resultierende Quell- und Zielverkehr sowie ein Großteil des aus dem südlichen Plangebiet resultierenden Quell- und Zielverkehrs am Grundstück unseres Mandanten vorbeigeführt</p>	<p>Derzeit wird eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Erschließung des zukünftigen Baugebietes erstellt. Hierin wird durch ein Fachbüro geprüft, wie die durch die vorliegende Planung entstehenden Verkehre am sichersten verteilt werden können. Unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Straßenquerschnitte, der zu erwartenden Mehrbelastungen, der derzeitigen Verkehrszahlen sowie sonstiger hierdurch betroffener Belange wird dabei eine Empfehlung abgegeben, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW- Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt. Hierbei werden auch die durch die Bürger vorgebrachten Anregungen und Hinweise berücksichtigt.</p>

wird. Dies ist aus Sicht unseres Mandanten gerade im Hinblick auf die hieraus resultierenden Emissionen nicht akzeptabel.	
Darüber hinaus ist auch nicht ersichtlich, welcher tatsächlicher Vorteil aus der geplanten Verkehrsführung resultieren soll. Im Gegenteil, es steht zu vermuten, dass es zu Rückstaus kommen wird, wenn nunmehr nur noch die westliche Zubringerstraße nach Vechta genutzt werden kann und nicht- wie in der Vergangenheit für alle Anwohner- auch die östlich gelegene Zubringerstraße. Neben einer vermeidbaren Lärmbelästigung für unseren Mandanten wird auch ersichtlich die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erheblich durch diese Maßnahme eingeschränkt.	Die Hinweise zur Verkehrssituation werden zur Kenntnis genommen.
d. Erschwerend kommt insbesondere im Hinblick auf die zu erwartende Lärmbelästigung durch den Quell- und Zielverkehr noch hinzu, dass eine zur Erschließung des südlichen Plangebietes dienenden Straßen direkt gegenüber dem Grundstück unseres Mandanten in die Straße „An der Ohe“ einmündet. Dies wird im Hinblick auf den zu erwartenden Quell- und Zielverkehr zu weiteren Lärmemissionen führen, insbesondere auch im Hinblick auf die oben bereits geschilderte Verkehrsführung.	
e. Angemerkt werden soll auch bereits jetzt, dass im Rahmen einer Erörterung unserem Mandanten mitgeteilt wurde, dass der an seinem Grundstück entlangführende Graben verrohrt werden soll. Die Grundstücksgrenze verläuft hier in der Mitte des Grabens, so dass mit unserem Mandanten die weitere Gestaltung, insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Bebauung, abzuklären ist.	Der Grundstückseigentümer wird rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt.
Wir gehen davon aus, dass die für unserem Mandanten geäußerten Bedenken im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden. Gleichzeitig behalten wir uns vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.	

**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. 52L „An der Ohe/ Kornstraße II“ 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.“

<b><u>Abstimmungsergebnis:</u></b>	Ja-Stimmen:	10
	Nein-Stimmen:	1
	Enthaltungen:	4

### **In Angelegenheit des Rates**

#### **TOP 7**

#### **Ausbau der Erschließungsstraßen im Bereich des B-Planes Nr. 52L "An der Ohe/Kornstraße II" in Vechta – OT Bergstrup; Festlegung der Ausbauart**

FBL Scharf erläuterte den vorgesehenen Ausbau der Erschließungsstraßen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 52L „An der Ohe/Kornstraße II“. Sie erläuterte die unterschiedlichen Straßenzüge und deren Regelprofilbreite.

Herr Frilling plädierte dafür die Stichstraßen zu asphaltieren und weniger aufzupflastern. FBL Scharf erklärte, dass die Sammelstraße asphaltiert werden sollen, aber die übrigen Straßen gepflastert werden. Dieses sei für das Wohnumfeld attraktiver. Zudem ist es besonders bei den engeren Wohnstraßen sinnvoll diese in Pflasterbauweise herzustellen, da so ein Zugang zu Versorgungsleitungen wesentlich leichter sei. Auch die geplanten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, hier besonders die Aufpflasterungen in Kreuzungsbereichen, fügen sich in eine gepflasterte Straße deutlich harmonischer ein.

BGM Kater verwies auf den Straßen im Bereich Telbrake. Dort würden zur Verkehrsberuhigung die Kreuzungsbereiche aufgepflastert.

Weiterhin wurde über den Erhalt der vorhandenen Bäume diskutiert und es gab einen Hinweis zu einer evtl. Fahrradzone. Laut FBL Scharf würde das Gebiet verkehrsberuhigt ausgebaut und damit werde die Notwendigkeit nicht gesehen, hier zusätzlich eine Fahrradzone zu installieren. Die Verwaltung wird die Anregung der Ausweisung einer Fahrradzone prüfen. Die vorhandenen Bäume würden soweit es möglich sei erhalten bleiben, aber eine Fahrbahn erfordere auch eine gewisse Breite.

BGM Kater verwies nochmal auf das Verkehrsgutachten für diesen Bereich. Dort werde empfohlen: „Die „Straße an der Ohe“ soll nicht durch Poller getrennt werden.“

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen schlägt dem VA/Rat in Übereinstimmung mit dem Ortsrat Langförden folgende Beschlussfassung vor:

„Die Erschließungsstraßen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 52L "An der Ohe/Kornstraße II" sollen im Regelquerschnitt wie folgt ausgebaut werden:

#### **1. An der Ohe“ von der Oldenburger Straße bis zur Kornstraße**

**Die „Straße an der Ohe“ soll nicht durch Poller getrennt werden.**

Gehweg in Pflasterbauweise mit Hochbord	2,00 m
Park-/Grünstreifen	2,00 m
Fahrbahn in Asphaltbauweise einschl. Rinnen	5,50 m
Park-/Grünstreifen	2,00 m
Gehweg in Pflasterbauweise mit Hochbord	2,00 m
Entwässerung: Betonrohrleitung mit Abläufen	
Beleuchtung: systemgerechte Leuchten	
<hr/>	
Regelprofilbreite	13,50 m

**2. Innere Erschließungsstraßen, 6,50 m**

Fahrbahn in Betonsteinpflaster einschl. Rinne	6,50 m
Entwässerung: Betonrohrleitung mit Abläufen	
Beleuchtung: systemgerechte Leuchten	
<hr/>	
Regelprofilbreite	6,50 m

**3. Innere Erschließungsstraßen/Stichstraßen, 4,50 m**

Fahrbahn in Betonsteinpflaster einschl. Rinne	4,50 m
Entwässerung: Betonrohrleitung mit Abläufen	
Beleuchtung: systemgerechte Leuchten	
<hr/>	
Regelprofilbreite:	4,50 m

**4. Kornstraße im Abschnitt „An der Ohe“ bis „Kornstraße 10“**

Gehweg in Pflasterbauweise mit Rundbord	2,00 m
Fahrbahn in Asphaltbauweise einschl. Rinnen	5,50 m
Entwässerung: Betonrohrleitung mit Abläufen	
Beleuchtung: systemgerechte Leuchten	
<hr/>	
Regelprofilbreite	7,50 m

Im Bebauungsplan ausgewiesene Parkflächen und Flächen für Abfallbehälter in Betonsteinpflaster. An geeigneten Standorten sind im Straßenraum Pflanzbeete zur Verkehrsberuhigung vorzusehen.“

<b><u>Abstimmungsergebnis:</u></b>	Ja-Stimmen:	10
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	5

TOP 8

**Bebauungsplan Nr. 170 B 'Westlich Tannenhof/Tannenweg' im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauBG**  
**Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der**

**Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

FBL Scharf erläuterte kurz die innerstädtischen Bebauungspläne Nr. 170 A und Nr. 170 B. Es sei ein bestehendes Gebiet und durch die Bebauungspläne solle der Charakter dieser Gebiete soweit erhalten bleiben, aber trotzdem solle eine verträgliche Weiterentwicklung des Gebietes unterstützt werden. Der Bebauungsplan Nr. 170 A erfordere einen erneuten Auslegungsbeschluss und der Bebauungsplan Nr. 170 B könne als Satzung beschlossen werden.

Als dann erläuterte Frau große Austing die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 170 B und die daraus resultierenden Abwägungsvorschläge.

Im Anschluss wurde darüber gesprochen, wieviel unbeplante Flächen es im Stadtgebiet gäbe, für die es im Stadtgebiet keinen Bebauungsplan gäbe, es wurde über die Erhaltung des Siedlungscharakters gesprochen und die Auswirkungen auf die vorhandene Flora und Fauna.

**Beschlussempfehlung:**

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

- I. **Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:**

<b>Nr. 1 Landkreis Vechta, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 23.09.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Immissionsschutz</u> Der Formulierung in der textlichen Festsetzung Nr. 13, dass Außenwohnbereiche „vorzugsweise“ zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet werden, ist zu unbestimmt. Gleiches gilt für den Begriff „bevorzugt“ hinsichtlich der Schlafräume. Es werden außerdem schallgedämmte Lüftungssysteme beispielhaft aufgezählt. Das bedeutet, dass schon für das Genehmigungsverfahren bei Wohngebäuden entsprechende Sachverständige für Heizung und Lüftung herangezogen werden sollen, die die Dimensionierung zu prüfen haben. Die Umsetzbarkeit dieser Festsetzung wird daher angezweifelt.	Der Anregung wird gefolgt und die textliche Festsetzung auf Basis der Empfehlung angepasst.
<u>Wasserwirtschaft</u> Einer Versickerung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers sollte Vorrang gegeben werden und entsprechend festge-	Der Bebauungsplan wird um die folgende textliche Festsetzung ergänzt: „Das auf den Grundstücken anfallende Ober-

<p>setzt werden. Überläufe können über das bestehende Regenwasserkanalnetz abgeleitet werden. Die Versickerung auf den einzelnen Grundstücken ist bei der Bebauung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern erlaubnisfrei.</p>	<p>flächenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Ist eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das Oberflächenwasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten“</p>
--	---

<p><b>Nr. 2 LBEG, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 51 01 53, 30631 Hannover mit Schreiben vom 09.09.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p><b>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</b> Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Die in der Nähe verlaufende Leitung ist nicht weiter benannt. Anhand der angrenzenden Leitungen ist aber davon auszugehen, dass es sich um eine Gasleitung der EWE NETZ GmbH handelt. Leitungstyp: Energetische oder nicht-energetische Leitung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.</p>	
<p>Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können</p>	

<p>Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an <a href="mailto:markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de">markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de</a>.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/AlteRechte">www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte Rechte</a>.</p> <p>Im Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanarischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	
<p><b>Nr. 3 EWE Netz GmbH, Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 22.08.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p>	
<p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>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 Vor-</p>	<p>Die EWE Netz wird rechtzeitig vor Durchführung von Baumaßnahmen beteiligt.</p>

<p>gaben 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 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.</p> <p>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.</p>	
<p>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.</p>	
<p>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 <i>die sich</i> 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</p>	

<p>Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <a href="https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a> und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg.</p> <p>Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Svenja Wernicke unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.</p>	
--	--

<b>Nr. 4 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 1 mit Schreiben vom 15.09.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Als Eigentümer des Grundstückes sind wir unmittelbar von der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 170 B "Westlich Tannenhof 7/Tannenweg" betroffen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Mit dem Wunsch in unsere Heimatstadt Vechta zurückzukehren, haben wir vor zwei Jahren ein altes Haus am Tannenhof erworben. Zu dieser Zeit gab es keinen Bebauungsplan, sodass wir nach langer Suche froh waren ein geeignetes Grundstück für unser geplantes Einfamilienhaus gefunden zu haben.</p>	
<p>Durch die festgesetzte Veränderungssperre mussten wir die absolut negative Entwicklung der Zinsen und Baupreise in den letzten Monaten hinnehmen. Wir sind erleichtert, dass es nun einen Entwurf gibt, finden jedoch die Unterteilung in die verschiedenen allgemeinen Wohngebiete und die daraus resultierenden unterschiedlichen Bauvorgaben nicht nachvollziehbar.</p>	
<p>Unser Grundstück (164/13) ist in das allgemeine Wohngebiet 1 eingegliedert worden. Somit haben wir als Voraussetzung eine Traufhöhe von 4,5m und Firsthöhe von 9,5m. Unmittelbar angrenzend befinden sich die allgemeinen Wohngebiete 3 und 4, welche eine Traufhöhe von 6,5m und eine Firsthöhe von 10,5m zulassen. In unserem</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Ziel der Planung ist es den bestehenden Gebietscharakter zu wahren. Insbesondere der nördlich an den Tannenweg angrenzende Bereich des WA1 bildet mit seinen einheitlichen Satteldächern eine markante und städtebaulich wertvolle Situation. Verstärkt wird dies durch den Umstand, dass eben diese zusammenhän-</p>

<p>konkreten Fall bedeutet dies bereits jetzt, dass keine 10 Meter Luftlinie auf dem direkt gegenüberliegenden Grundstück Tannenhof 2 ein Mehrparteienhaus mit hoher Trauf- und Firsthöhe errichtet wurde.</p>	<p>gende Bebauung sowohl bei der Einfahrt von Westen als auch von Osten in die Straße Tannenhof, die Satteldächer in Kombination mit der ansteigenden Topografie das Ortsbild prägen. Eine über den Bestand hinausgehende Verdichtung und Höhenentwicklung in diesem Bereich ist aufgrund der dadurch zu erwarteten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft, als auch aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.</p>
<p>Vor diesem Hintergrund bitten wir darum unser Grundstück bzw. den Abschnitt, in welchem sich unser Grundstück befindet, als Wohngebiet 3 oder 4 umzugliedern, sodass eine Traufhöhe von 6,5m und eine Firsthöhe von 10,5m für uns ebenfalls ermöglicht wird.</p>	
<p><u>Begründung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vor dem Grundsatz des Gleichbehandlungsgebotes und der Verhältnismäßigkeit empfinden wir es als gerecht, wenn wir unser geplantes Einfamilienhaus in ähnlicher Höhe bauen könnten wie unsere unmittelbare Nachbarschaft. Andernfalls fühlen wir uns durch das gegenüberliegende Mehrparteienhaus in unseren nachbarlichen Belangen (Sonne/Schatten, Ausblick, Luft) gestört.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die in oben genannter Stellungnahme bemängelt Festsetzungen für den gesamten nördlichen Bereich entlang der Straße Tannenhof ihre Gültigkeit haben, wird dem Gleichbehandlungsgebot entsprochen. Der angesprochene Bereich soll aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Bedeutung für das Plangebiet erhalten werden. Insbesondere in dem Bereich entlang des Tannenhofs ist eine weitere Nachverdichtung unerwünscht und widerspricht den Zielen der Planung. Das Vorhaben auf der Südseite des Tannenhofs stellt sich im Gesamtzusammenhang als baulicher Ausreißer da.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir möchten unser Grundstück sinnvoll ausnutzen und Wohnraum schaffen für eine Familie. Mit Schrägwänden und einer Traufhöhe von 4,5m ist dies nur schwer umsetzbar.</li> </ul>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Die Festsetzungen entsprechen dem bestehenden Gebietscharakter, welcher gewahrt werden soll. Mit den getroffenen Festsetzungen, die ein zweigeschossige Bebauung ermöglichen und auch in dieser Form in zahlreichen städtischen Baugebieten festgesetzt sind, ist eine Einfamilienhausbebauung möglich.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Änderung wäre städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da keine unzumutbare Belästigung einhergehen würde. Die erhöhte Traufhöhe würde innerhalb des Ortsbildes keine Abweichung darstellen, da die umliegenden allgemeinen Wohngebiete ebenfalls eine höhere Bebauung zulassen.</li> </ul>	

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Zielsetzung des neuen Bebauungsplans eine städtebaulich verträgliche Entwicklung zu gewährleisten, bleibt weiterhin unverändert bestehen.</li> </ul> |  |
|---|--|

**Satzungsbeschluss:**

„Nach Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan Nr. 170 B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung.“

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	1
Enthaltungen:	1

**In Angelegenheit des Verwaltungsausschusses**

**TOP 9**

**Bebauungsplan Nr. 170 A 'südlich Welper Straße' im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauBG;**

**Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m §13a BauGB**

Frau große Austing erläuterte auch hier die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge. Da das Abwägungsergebnis eine größere Änderung im Entwurf des Bebauungsplanes ergebe, sei eine erneute Auslegung erforderlich. Diese solle allerdings nur für die vorgenommenen Änderungen erfolgen. Somit könnten nicht für den gesamten Plan weitere Stellungnahmen angenommen werden, sondern es sollten lediglich zu den Änderungen eine Stellungnahme vorgebracht werden können.

Im Anschluss wurde über Entwässerungsmöglichkeiten in diesem Gebiet gesprochen. Laut FBL Scharf sei dieses dann jeweils im Rahmen der einzelnen Bauanträge zu regeln und nicht pauschal für den kompletten Bebauungsplan zumal es sich um ein bestehendes Gebiet mit vorhandenen Kanalleitungen handelt.

**Beschlussempfehlung:**

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

**I. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:**

<p><b>Nr. 1 Landkreis Vechta, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta</b></p>
---

<b>mit Schreiben vom 23.09.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Immissionsschutz</u>  Der Formulierung in der textlichen Festsetzung Nr. 13, dass Außenwohnbereiche „vorzugsweise“ zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet werden, ist zu unbestimmt. Gleiches gilt für den Begriff „bevorzugt“ hinsichtlich der Schlafräume. Es werden außerdem schallgedämmte Lüftungssysteme beispielhaft aufgezählt. Das bedeutet, dass schon für das Genehmigungsverfahren bei Wohngebäuden entsprechende Sachverständige für Heizung und Lüftung herangezogen werden sollen, die die Dimensionierung prüfen müssen. Die Umsetzbarkeit dieser Festsetzung wird daher angezweifelt.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u>  Einer Versickerung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers sollte Vorrang gegeben werden und entsprechend festgesetzt werden. Überläufe können über das bestehende Regenwasserkanalnetz abgeleitet werden. Die Versickerung auf den einzelnen Grundstücken ist bei der Bebauung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern erlaubnisfrei.</p> <p><u>Planentwurf</u>  Die Kennzeichnung des maßgeblichen Lärmpegelbereichs für 70-75 dB(A) ist nicht in der Planzeichenerklärung enthalten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die textliche Festsetzung wird auf Basis der Empfehlung angepasst.</p> <p>Der Bebauungsplan wird um die folgende textliche Festsetzung ergänzt:  „Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Ist eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das Oberflächenwasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten“</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche wird in der Planzeichenlegende als beispielhaft angegeben. Die einzelnen Lärmpegelbereiche sind am Verlauf der Linien ausreichend gekennzeichnet.</p>

<b>Nr. 2 EWE Netz GmbH, Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 22.08.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, über-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  Rechtzeitig vor Durchführung von Baumaßnahmen wird die EWE Netz beteiligt.</p>

pflanzt 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 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 Bedin-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

gungen wesentliche Faktoren.	
------------------------------	--

<b>Nr. 3 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 1,2 &amp; 10</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Ich bin Eigentümer des Grundstückes Bachstraße, Vechta, und somit vom Entwurf des B-Plans Nr. 170 A "Südlich Welper Straße" betroffen. Zum Entwurf des B-Plans, hier konkret zu den Festsetzungen des WA6, nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Textliche Festsetzungen, Nr. 10</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In den textlichen Festsetzungen ist der sog. untere Bezugspunkt mit "gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite" angegeben. Bezogen auf das Gebiet WA6 ist der Untere Bezugspunkt an der westlichen Grenze somit die Diepholzer Straße. Hier weise ich darauf hin, dass es im Plangebiet, wie aus Katasterkarten ersichtlich, erhebliche Höhenunterschiede gibt. Sowohl von der Diepholzer Straße stadteinwärts Richtung Münster Straße also auch, für mich relevant, von der Diepholzer Straße zur Bachstraße (mindestens ca. 3m) bzw. weiter zur Welper Straße. D.h., der derzeit angenommene Untere Bezugspunkt an der Diepholzer Straße überragt das Höhenniveau an der Bachstraße um einige Meter. Im Falle einer Bebauung an der Diepholzer Straße (z.B. auf dem konkret zur Planung anstehenden Grundstück Diepholzer Straße 17) potenziert sich die zulässige Gebäudehöhe von 10,50 Meter unverhältnismäßig zur Wohnbebauung an der Bachstraße mit dort ausschließlich vorhandenen Einfamilienhäusern. Ich bitte daher dringend darum, dass der sog. untere Bezugspunkt auf einem deutlich niedrigeren Niveau innerhalb der Baugrenze festgesetzt wird. Ausgangspunkt sollte die natürliche Geländeoberfläche also der vorhandene "gewachsene Boden" sein. Nur so lässt sich der natürliche Höhenunterschied des Geländes in der Bebauung relativieren. <p>In diesem Kontext bitte ich weiterhin darum, in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen, dass die Sockelhöhe in die im B-Plan angegebene Gebäudehöhe zu integrieren ist.</p> </li></ul>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Um übermäßige Aufschüttungen und Abgrabungen aufgrund der bewegten Topographie im rückwärtigen Grundstücksbereich der Diepholzer Straße zu vermeiden, wird dieser Bereich als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Abgrabungen und Aufschüttung unzulässig, Nebenanlagen sind weiterhin zulässig.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und eine maximal zulässige Sockelhöhe von <math>SH \leq 0,5</math> m in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>

Des Weiteren bitte ich, dem Gebot der nachbarschützenden Rücksichtnahme folgend, in die textlichen Festsetzungen explizit mit aufzunehmen, dass Stellplätze im rückwärtigen Bereich unzulässig sind.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
--	---

<b>Nr. 4 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 3,4,5,6,7,9,12</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Wir, als Grundstückseigentümer / Anwohner der Flurstücke an der Bachstraße, stimmen dem o.g. B-Plan nicht zu und legen hiermit Widerspruch ein, zu folgendem Punkt:</p> <p>Die willkürliche Festlegung der Baugrenze (im hinteren Grundstücksbereich, parallel zur Straßenlinie) mit einer Tiefe von bis zu 11m auf allen Nachbargrundstücken um das Flurstück 80/13 herum.</p> <p>Die umlaufende Baugrenze auf dem Flurstück 80/13 (Inselgrundstück) beträgt 3,0m zur Grundstücksgrenze.</p> <p>Wir, als unmittelbare Nachbarn, beanspruchen im hinteren Grundstücksbereich ebenfalls die Festlegung der Baugrenze mit einer Tiefe des Grenzabstands nach NBauO von 3m im westlichen Grenzverlauf und nicht 8,0m, wie dargestellt.</p> <p>Mit diesem dargestellten Baugrenzverlauf kommt es zu einer Enteignung der Fläche und mindert den Wert unseres Grundstücks erheblich.</p> <p>Begründung: Gleichheitsanspruch der umliegenden Grundstücke gegenüber dem Flurstück 80/13</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Festsetzungen angepasst. Es wird eine einheitliche Baugrenze von 5,00 m zur gemeinsamen rückwärtigen Grundstücksgrenze für das Flurstück 80/13 und alle umliegenden Baugrundstücke festgesetzt. Diese Festsetzung soll dem Erhalt der bestehenden Freiflächen Rechnung tragen und so eine übermäßige Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche verhindern.</p>

<b>Nr. 5 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 8 mit Schreiben vom 18.08.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Ich, als Grundstückseigentümer des Flurstücks an der Diepholzer Straße, stimme dem o.g. B-Plan nicht zu und lege hiermit Widerspruch ein, zu folgendem</p>	

<p>Punkt:</p> <p>Die willkürliche Festlegung der Baugrenze (im hinteren Grundstücksbereich, parallel zur Straßenlinie) mit einer Tiefe von bis zu 10m auf den Grundstücken entlang der Diepholzer Straße.</p> <p>Ich beanspruche im hinteren Grundstücksbereich ebenfalls die Festlegung der Baugrenze mit einer Tiefe des Grenzabstands nach NBauO von 3m im nördlichen Grenzverlauf und nicht 9,0m, wie dargestellt.</p> <p>Mit diesem dargestellten Baugrenzverlauf kommt es zu einer Enteignung der Fläche und mindert den Wert meines Grundstücks erheblich.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 20,00 m und orientiert sich an der Bestandsbebauung. Ziel des Planverfahren ist unter anderem, eine übermäßige Verdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche einzuschränken. Somit entspricht die Festsetzung den Zielen der Planung und ist somit nicht willkürlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten Baugrenzen gelten für alle Grundstücke innerhalb des WA6. Somit wird das Gebot zur Gleichbehandlung der Betroffenen befolgt.</p>
---	---

<p><b>Nr. 6 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 10 mit Schreiben vom 19.09.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Wir möchten unsere Interessen zu dieser Planungsänderung anzeigen und hiermit hinterlegen.</p> <p>Unsererseits wird beabsichtigt auf dem Grundstück Mozartstraße den Bestand rückzubauen und durch einen energetisch autarken Neubau zu ersetzen. Hier soll für dieses Projekt das ressourcensparende Modulbauverfahren Anwendung finden, um mit kurzer Bauzeit neuen Wohnraum zu schaffen.</p> <p>Mit dieser Maßnahme sollen den Studenten der Stadt Vechta in unmittelbarer Universitätsnähe bezahlbaren Wohnraum geboten werden. Geplant sind eine Mikroapartmentanlage mit mindestens 8 Wohneinheiten zu je ca. 25m<sup>2</sup>.</p> <p>Wir sehen in der Lage Mozartstraße einen</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel der Planung ist, eine übermäßige Nachverdichtung im Plangebiet zu vermeiden und den Gebietscharakter zu wahren. Dieses Planungsziel leitet sich aus dem Dichtekonzept der Stadt Vechta ab, welches für den Bereich (Zone 2) maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude vorsieht. Darüber hinaus entsprechen die Festsetzungen der umliegenden Bestandsbebauung. Die Etablierung einer Anlage für studentisches Wohnen widerspricht der Zielsetzung zur und würde eine stärkere Verdichtung des Bereiches zur Folge haben, was den Planungszielen widerspricht.</p> <p>Der Bereich stellt sich als Einfamilienhaus</p>

nachhaltigen Standort für studentisches Wohnen. Wir möchten darauf hinweisen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft eine 12 WE Wohnanlage im hochpreisigen Segment hergestellt wurde (Baujahr 2018).	gebiet da.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	---

**Auslegungsbeschluss:**

„Dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr.170 A „südlich Welper Straße“ wird zugestimmt. Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Begründung wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.“

<b><u>Abstimmungsergebnis:</u></b>	Ja-Stimmen:	14
	Nein-Stimmen:	1
	Enthaltungen:	0

Auf Vorschlag des Ausschussvorsitzenden wurden die Tagesordnungspunkte 10 und 11 gemeinsam beraten und einzeln abgestimmt.

**TOP 10**

**101. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vechta „Gewerbegebiet zwischen Lohner Straße und Grafenhorststraße“**

**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**

BGM Kater erläuterte den Anlass für die Planung. Die Bela-pharm GmbH & Co.KG an der Lohner Straße beabsichtige, den Standort des Unternehmens zu erweitern. Dieses Vorhaben sei grundsätzlich zu befürworten. Es würden Parkplätze für das Altenheim an der Landwehrstraße, für den Kindergarten und die Besucher und Gäste des Pferdezentrums in Anspruch genommen. Durch den planungsbedingten Wegfall der Stellplatzanlage am Pferdezentrum sollen alternative Stellplatzflächen nördlich des Hedwigstiftes und im Bereich des Reiterwaldstadions – südlich der Straße „Zum Schützenplatz“ geschaffen werden. Alles müsse zusammenhängend betrachtet werden.

Frau Abel vom Büro NWP erläuterte die Gesamtplanung mit den Teilbereichen A und B der Planung, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge.

Im Anschluss wurde über die Parkplatzsituation und die betroffenen Waldflächen gesprochen. Es werde befürchtet, dass eine der wenigen Waldflächen nun auch zerstört werden würde. Im Rahmen des zu beachtenden Klimaschutzes können eine Halbierung eines Waldes nicht zum Klimaschutz beitragen.

Des Weiteren wurde über die Löschwasserversorgung und Kompensation diskutiert. Eine Kompensation solle in der Nähe erfolgen und nicht in weiter entfernten Gebieten.

Laut FBL Scharf sei die Löschwasserversorgung durch den Bauherrn zu finanzieren und im anschlie-

ßenden Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Kompensation in „unmittelbarer Nähe“ beinhalte das Gebiet Vechta und das werde hier eingehalten. Es sei im Stadtzusammenhang damit gemeint. Die Hintergründe des Schreibens der LWK vom 20.09. wären in diesem Zusammenhang zu prüfen.

**Beschlussempfehlung:**

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

**II. 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:**

<b>Nr. 1 Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 30.09.2022</b>	
<b>Stellungnahme:</b>	<b>Prüfung:</b>
<p>Zum Änderungsentwurf nehme ich wie folgt Stellung.</p> <p><u>Städtebau</u> Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB können im Flächennutzungsplan insbesondere Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt werden. Eine annähernd parzellenscharfe Darstellung von verkehrsberuhigten Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen ist nicht zulässig. Die Darstellung einer besonderen Zweckbestimmung der Verkehrsflächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB dem Bebauungsplan vorbehalten. Daher sollte die Änderung auf die relevanten Bereiche verkleinert werden oder eine Darstellung als Gewerbliche Baufläche gewählt werden. Dies gilt ebenfalls für die dünn dargestellte öffentliche Grünfläche, die nicht der Maßstabebene des FNP entspricht. Die Fläche im Teilbereich B sollte einem FNP entsprechend als Verkehrsfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt werden.</p> <p><u>Umweltschützende Belange</u> Oberstes Ziel ist es gemäß NWaldLG den Wald zu erhalten. Bevor Waldflächen überplant werden können, muss der Nachweis darüber erbracht werden, dass eine zwingende Notwendigkeit besteht, diese Waldflächen in Anspruch zu nehmen und keine Alternativen zur Verfügung stehen.</p> <p>Zum Plangebiet B kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da die</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt, die Darstellungen werden vereinfacht.</p> <p>Die Stadt räumt den wirtschaftlichen Belangen und der Siedlungsentwicklung ein höheres Gewicht ein als den Belangen des Waldes. Daher sollen Teile des Waldbestandes in Bauflächen und in öffentliche Parkplatzflächen umgewandelt werden. Zur Umsetzung des Vorhabens muss der Waldbestand in den betroffenen Abschnitten entfernt werden. Die Begründung wird hierzu ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen zum Entwurf werden ergänzt.</p>

artenschutzrechtlichen Kartierungen, die Angaben zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung erst im nächsten Verfahrensschritt nachgereicht werden.

Der Planentwurf sieht eine Inanspruchnahme von Waldflächen auf den Flurstücken 105/80, 105/81 und 105/83 in einer Größe von insgesamt 3732 qm vor. Diese Überplanung wurde bereits mit der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Ein Waldersatz ist auf den Flächen im Flächenpool Moorbachtal Flurstücke 31/9 und 34/8 der Flur 14 und auf dem Flurstück 45/2 der Flur 1, Gemarkung Oythe bereits erfolgt. Es werden jedoch folgende weitere Waldflächen überplant: rechtliche Waldfläche im Süden und Westen des Flurstückes 105/77 sowie auf dem Flurstück 105/79 der Flur 16, Gemarkung Vechta in einer Größenordnung von ca. 1500 qm, rechtliche Waldfläche auf dem Flurstück 105/95 der Flur 16, Gemarkung Vechta Infolge der Ausweisung des Plangebietes B in einer Größenordnung von 0,19 ha. Bei Überplanung der Waldfläche wird Waldersatz erforderlich (§ 8 Abs. 4 NWaldLG).

Die im Landeswaldgesetz zur Umwandlung von Wald enthaltenen rechtlichen Anforderungen sind vollumfänglich anzuwenden. Hierbei gelten die in Niedersachsen anzuwendenden Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 05.11.2016). Gemäß des Runderlasses ist ein forstfachkundliches Gutachten der Begründung beizufügen. Hierbei obliegt die Ermittlung der Kompensationshöhen des Waldersatzes und die Beurteilung der Wertigkeiten der Waldfunktionen der vorliegenden Waldfläche fachkundigen Personen gem. § 15 Abs. 3 Satz 2 NWaldLG. Die Versiegelung der Waldflächen ist gesondert in die Eingriffsbewertung einzustellen. Diese Fläche ist dort im Bestand als Ackerfläche zu betrachten.

Bezogen auf das Plangebiet A nehme ich zu dem mir vorliegenden Gutachten aus artenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung. Nisthilfen für die betroffenen Brutvögel und Gehölzpflanzungen zur Unterstützung der Brutvogelgemeinschaft der Parks und Gärten

Die Anregung wird berücksichtigt; der Waldverlust wird vollumfänglich kompensiert.

Die Anregung wird in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

sind räumlich zu verorten und festzuschreiben. Der Verlust von Nahrungshabitaten und Ersatz von Jagdräumen ist im Rahmen der Eingriffsregelung abzuhandeln (vgl. Biologischer Fachbeitrag Roßkamp: 2021: 14).

Bei der Bewertung des Bestandes sollte aus naturschutzfachlicher Sicht die unversiegelte Fläche nach Waldumwandlung als Acker mit 1 WE eingestellt werden (vgl. Osnabrücker Modell 2016). Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche sowie die sich aus dem Artenschutzrechtlichen Gutachten ergebenden Maßnahmen (Nachweis Jagd-Ersatzräume für Fledermäuse, Aufhängen von Nisthilfen für die betroffenen Brutvögel und Anlage von Gehölzpflanzungen zur Unterstützung der Brutvogelgemeinschaft) sind rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Änderungsbereich, 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 darzustellen.

#### Immissionsschutz

Südlich des Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 460 m eine Tierhaltungsanlage. Auf die Geruchsimmissionen ist in der Begründung einzugehen.

Die Lärmimmissionen, die durch den Teilbereich B verursacht werden sind ebenfalls zu betrachten.

#### Wasserwirtschaft

Die örtlichen Bodenverhältnisse sind geeignet das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Eine reine Ableitung von Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation sollte vermieden werden und zumindest ein Teil des anfallenden Regenwassers beispielsweise in den Seiten-

Die Anregung zur Bilanzierung wird berücksichtigt.

Die vollständige Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung wird um Aussagen zur Geruchssituation ergänzt. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der bereits vorhandenen herangerückten Bebauung im Umfeld des Betriebes (Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarf) die Entwicklung dieses Betriebes eingeschränkt ist und das Plangebiet von keinen erheblichen Geruchsemissionen betroffen ist.

Die Anregung wird berücksichtigt, für Teilbereich B wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Anregung wird berücksichtigt; in der verbindlichen Bauleitplanung wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

räumen versickert werden.

#### Löschwasserversorgung

Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. 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. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von *96 m<sup>3</sup>/h* bzw. 1600 l/Min über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten Ø 100 mm 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.

#### Planentwurf

Die Änderung des Landesraumordnungsprogramms ist mit der Bekanntmachung am 16.09.2022 rechtskräftig.

Die Grünflächen entlang der Lohner Straße sind als solche kaum erkennbar, da eine transparente Darstellung für die Flächen genutzt wird.

Der im Übersichtsplan der Planzeichnung dargestellte Geltungsbereich stimmt nicht mit dem tatsächlichen Geltungsbereich der 101. Flächennutzungsplanänderung überein.

In der Planzeichnung fehlt die Angabe der maßgeblichen Fassung des BauGB, der BauNVO und PlanZV. Allgemein wird empfohlen in der Präambel und der Verfahrensleiste auf die „aktuell gültige Fassung“ zu

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.

Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird ergänzt.

Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichnung wird angepasst.

Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichnung wird angepasst.

verweisen um Missverständnisse vorzubeugen.

**Nr. 2 ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 238,30179 Hannover mit Schreiben vom 18.08.2022**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH &amp; Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.</p> <p>Von dem hier angezeigten Vorhaben sind Betriebsanlagen der o.g. Gesellschaften <b>betroffen</b>. Details hierzu können Sie den beige-fügten Planunterlagen entnehmen.</p> <p>Wir 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.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass sämtliche durch die Maßnahme entstehenden Kosten für Sicherungsmaßnahmen, technische Anpassungen, Umbaumaßnahmen u.Ä. an unseren Anlagen vom Verursacher der Maßnahme zu tragen sind.</p> <p>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.</p> <p>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 tiefwurzelnden Pflanzen.</p> <p>Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitung wurde bereits nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zum Schutz der Leitung getroffen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zu folgendem Überwachungsbetrieb aufnehmen:

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, auch durch die bauausführende Firma, 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 konkreten Planungen innerhalb des Bebauungsplans 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.

Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Antwort auf diese E-Mail. Sollten Sie Ihre Anfrage über BIL - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche - gestellt haben, ist dies nicht notwendig.



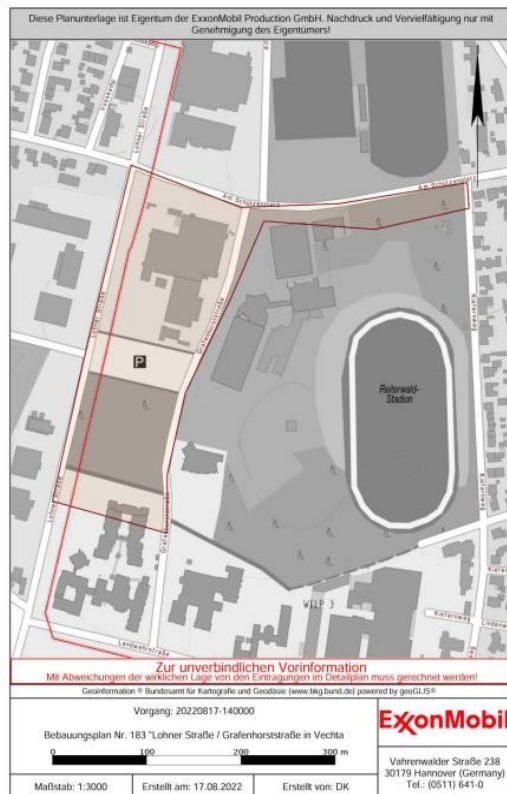
Betroffene Betriebseinrichtungen

Leistungsabschnitt		
Name	Schutzstreifenbreite (m)	Medium
02048.000 WELP-LSTR	4	Öl

Die ExxonMobil wird rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird beachtet.



**Anlagen:**

- Legende (1 Seite)
- Schutzanweisung Erdgas- und Erdölleitungen (8 Seiten)

Die Leitung wurde bereits nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anlagen sind in der Erschließungsplanung zu beachten.

**Nr. 3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 31.08.2022**

**Stellungnahme:**

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

**Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen**  
 Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
Welppe-Hemmelle / DN 168,0x7,3 mm	MEEG Mobil Erdgas-Erdöl GmbH	Energetische oder nicht-energetische Leitung	(nicht angegeben)

**Hinweise**

**Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für**

**Prüfung:**

Im Plangebiet sind Gasleitungen der EWE Netz vorhanden. In der öffentlichen Verkehrsfläche der Grafenhorststraße befinden sich Versorgungsleitungen. In der öffentlichen Grünfläche und im Fuß- und Radweg parallel zur Löhner Straße sind weitere Versorgungsleitungen vorhanden. Da sich die Leitungen in öffentlicher Fläche befinden, sind Festsetzungen nicht erforderlich.

Die Hinweise zur Baugrunderkundung werden zur Kenntnis genommen.

**Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS-Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.**

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem [NIBIS-Kartenserver](#) entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an [markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de](mailto:markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de).

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter [www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte\\_Rechte](http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte).

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Die Hinweise zu möglichen Abbaugerechtigkeiten werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Nr. 4 EWE Netz GmbH, Cloppenburger Straße 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 02.09.2022**

Stellungnahme:

Prüfung:

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

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 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

Im Plangebiet sind Gasleitungen der EWE Netz vorhanden. In der öffentlichen Verkehrsfläche der Grafenhorststraße befinden sich Versorgungsleitungen. In der öffentlichen Grünfläche und im Fuß- und Radweg parallel zur Lohner Straße sind weitere Versorgungsleitungen vorhanden. Da sich die Leitungen in öffentlicher Fläche befinden, sind Festsetzungen nicht erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Der Hinweis wird beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <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.</p> <p>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: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsp-laene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsp-laene-abrufen</a></p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a> und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail-Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Svenja Wernicke unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die EWE Netz wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
---	---

<p><b>Nr.5</b>  <b>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover mit Schreiben vom 14.09.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen.</p>

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.

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**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

*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.

**Empfehlung: Kein Handlungsbedarf  
Fläche B**

*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:

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 Ordnungsamtsamt 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.

**Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.**

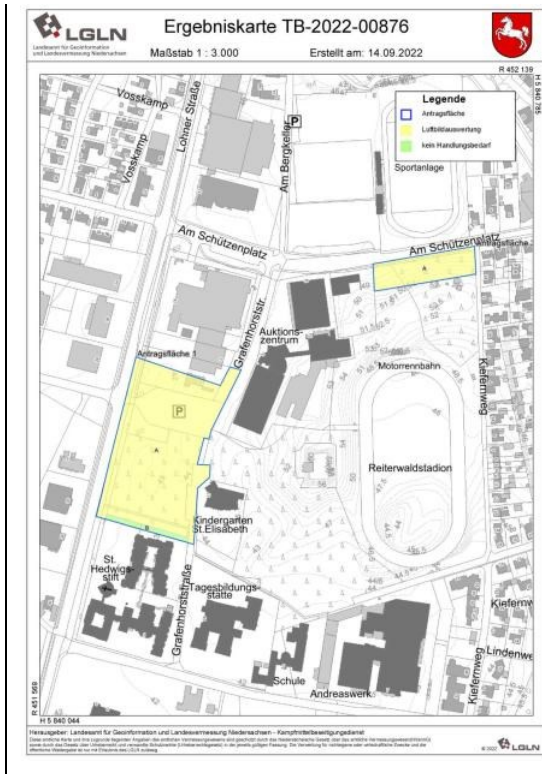
Es wurde eine Luftbildauswertung beauftragt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird in die Planung aufgenommen.

Der Hinweis wird beachtet.



Die Anlage wird beachtet.

**Nr. 6 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Geschäftsstelle Oldenburg, Gertrudenstraße 22, 26121 Oldenburg mit Schreiben vom 20.09.2022**

Stellungnahme:

Meine Prüfung hat ergeben, dass im Sinne des § 2 NWaldLG, in der neusten Fassung vom 11.11.2020, Wald direkt betroffen ist. Hierbei handelt es sich um eine ca. 10.120 qm große, als Wald erfasste, Fläche.

Dieses Waldstück ist mindestens im Verhältnis 1:1 und möglichst in der unmittelbaren Nähe zum betroffenen Naturraum auszugleichen.

Bei Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Ersatzaufforstung) sollte das Forstamt Weser-Ems beratend hinzugezogen werden.

Ansonsten bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird berücksichtigt; der Waldverlust wird im Verhältnis 1:1 kompensiert.

Der Hinweis wird beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Nr. 7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Straße 6-8, 49084 Osnabrück mit Schreiben vom 21.09.2022**

Stellungnahme:

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-

Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>fahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei Baumaßnahmen 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 soweit freigehalten 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 (Internet: <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de">https://trassenauskunftkabel.telekom.de</a> oder per Email: <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel. 0800 3301 903, beraten lassen. In Bezug auf unsere Richtfunkstrecken wenden Sie sich bitte an die Richtfunk-Trassenauskunft, Deutsche Telekom Technik GmbH, Wilhelm-Pitz-Str.1 in 95448 Bayreuth, E-Mail: <a href="mailto:Richtfunk-Trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de">Richtfunk-Trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de</a></p> <p>Für evtl. Strecken anderer Betreiber: Bundesnetzagentur, Referat 226, Richtfunk, Fehrbelliner Platz 3 in 10707 Berlin.</p>	
---	--

**Nr. 8 Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg**

<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Seitens der <b>Archäologischen Denkmalpflege</b> werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem im Norden bereits bebauten Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. In der Umgebung befindet sich ein überbauter, ehemaliger</p>	<p>Die Hinweise zu den Bodenfunden werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird hierzu ergänzt.</p>

mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Richtplatz (Vechta, FStNr. 5) sowie eine heute obertägig nicht mehr erkennbare ehemalige Landwehr (Vechta, FStNr. 4).

Der bisher unbebaute Süden des Areals ist derzeit bewaldet. Ein Teil des Waldes soll nun in Bauflächen und einen öffentlichen Parkplatz umgewandelt werden. In diesem Waldstück sind jedoch im Laserscan topografische Anomalien erkennbar, die möglicherweise auf Hohlwege oder dergleichen hindeuten und damit ein Bodendenkmal im Sinne des NDSchG wären.

Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

Ausreichend weit im Vorfeld jeglicher Erdarbeiten sind in dem Waldstück archäologische Untersuchungen zur Klärung dieser Strukturen durchzuführen. Das können zunächst Begehungen und Bohrungen bis hin zu einem Baggersuchschnitt sein. Dabei entstehende Kosten können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege.

Wir gehen davon aus, dass sich die Vorhabenträger möglichst frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird eine archäologische Überprüfung durchgeführt.

### **Auslegungsbeschluss:**

„Nach Prüfung der während der 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 der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet zwischen Lohner Straße und Grafenhorststraße“ zugestimmt.

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

<b><u>Abstimmungsergebnis:</u></b>	Ja-Stimmen:	10
	Nein-Stimmen:	3
	Enthaltungen:	2

**TOP 11**

**Bebauungsplan Nr. 183 'Gewerbegebiet zwischen Lohner Straße und Grafenhorststraße'**

**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**

Diskussion siehe TOP 10

**Beschlussempfehlung:**

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

**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:**

<b>Nr. 1 Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 30.09.2022</b>	
<b>Stellungnahme:</b>	<b>Prüfung:</b>
<p>Zum Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung.</p> <p><u>Umweltschützende Belange</u> Oberstes Ziel ist es gemäß NWaldLG den Wald zu erhalten. Bevor Waldflächen überplant werden können, muss der Nachweis darüber erbracht werden, dass eine zwingende Notwendigkeit besteht, diese Waldflächen in Anspruch zu nehmen und keine Alternativen zur Verfügung stehen.</p> <p>Zum Plangebiet B kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da die artenschutzrechtlichen Kartierungen, die Angaben zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung erst im nächsten Verfahrensschritt nachgereicht werden.</p> <p>Der Planentwurf sieht eine Inanspruchnahme von Waldflächen auf den Flurstücken 105/80, 105/81 und 105/83 in einer Größe von insgesamt 3.732 m<sup>2</sup> vor. Diese Überplanung wurde bereits mit der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Ein Waldersatz ist auf den Flächen im Flächenpool Moorbachtal Flurstücke 31/9 und 34/8 der Flur 14 und auf dem Flurstück 45/2 der Flur 1, Gemarkung Oythe bereits erfolgt. Es werden jedoch folgende weitere Waldflächen überplant: rechtliche Waldfläche im Süden und Westen des Flurstückes 105/77 sowie auf dem Flurstück 105/79 der Flur 16,</p>	<p>Die Stadt räumt den wirtschaftlichen Belangen und der Siedlungsentwicklung ein höheres Gewicht ein als den Belangen des Waldes. Daher sollen Teile des Waldbestandes in Bauflächen und in öffentliche Parkplatzflächen umgewandelt werden. Zur Umsetzung des Vorhabens muss der Waldbestand in den betroffenen Abschnitten entfernt werden. Die Begründung wird hierzu noch ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen zum Entwurf werden ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt; der Waldverlust wird vollumfänglich kompensiert.</p>

Gemarkung Vechta in einer Größenordnung von ca. 1.500 m<sup>2</sup>, rechtliche Waldfläche auf dem Flurstück 105/95 der Flur 16, Gemarkung Vechta Infolge der Ausweisung des Plangebietes B in einer Größenordnung von 0,19 ha. Bei Überplanung der Waldfläche wird Waldersatz erforderlich gemäß § 8 Abs. 4 NWaldLG.

Die im Landeswaldgesetz zur Umwandlung von Wald enthaltenen rechtlichen Anforderungen sind vollumfänglich anzuwenden. Hierbei gelten die in Niedersachsen anzuwendenden Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 05.11.2016). Gemäß des Runderlasses ist ein forstfachkundliches Gutachten der Begründung beizufügen. Hierbei obliegt die Ermittlung der Kompensationshöhen des Waldersatzes und die Beurteilung der Wertigkeiten der Waldfunktionen der vorliegenden Waldfläche fachkundigen Personen gem. § 15 Abs. 3 Satz 2 NWaldLG. Die Versiegelung der Waldflächen ist gesondert in die Eingriffsbewertung einzustellen. Diese Fläche ist dort im Bestand als Ackerfläche zu betrachten.

Bezogen auf das Plangebiet A nehme ich zu dem mir vorliegenden Gutachten aus artenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung. Nisthilfen für die betroffenen Brutvögel und Gehölzpflanzungen zur Unterstützung der Brutvogelgemeinschaft der Parks und Gärten sind räumlich zu verorten und festzuschreiben. Der Verlust von Nahrungshabitaten und Ersatz von Jagdräumen ist im Rahmen der Eingriffsregelung abzuhandeln (vgl. Biologischer Fachbeitrag Roßkamp: 2021: 14).

Bei der Bewertung des Bestandes sollte aus naturschutzfachlicher Sicht die unversiegelte Fläche nach Waldumwandlung als Acker mit 1 WE eingestellt werden (vgl. Osnabrücker Modell 2016). Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche sowie die sich aus dem Artenschutzrechtlichen Gutachten ergebenden Maßnahmen (Nachweis Jagd-Ersatzräume für Fledermäuse, Aufhängen von Nisthilfen für die betroffenen Brutvögel und Anlage von Gehölzpflanzungen zur Unterstützung der Brutvogelgemeinschaft) sind rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren

Die Anregung wird berücksichtigt; die rechtlichen Anforderungen werden erfüllt.

Die Anregung wird berücksichtigt; der Entwurf des Bebauungsplanes wird um Festsetzungen zum Artenschutz ergänzt.

Die Anregung zur Bilanzierung wird berücksichtigt.

Die Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

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

Südlich des Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 460 m eine Tierhaltungsanlage. Auf die Geruchsimmissionen ist in der Begründung einzugehen.

Die Lärmimmissionen, die durch den Teilbereich B verursacht werden sind ebenfalls zu betrachten.

#### Wasserwirtschaft

Die örtlichen Bodenverhältnisse sind geeignet das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Eine reine Ableitung von Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation sollte vermieden werden und zumindest ein Teil des anfallenden Regenwassers beispielsweise in den Seitenräumen versickert werden.

#### Löschwasserversorgung

Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. 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. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h bzw. 1600 l/Min über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten Ø 100 mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120 m

Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung wird um Aussagen zur Geruchssituation ergänzt. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der bereits vorhandenen herangerückten Bebauung im Umfeld des Betriebes (Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarf) die Entwicklung dieses Betriebes eingeschränkt ist und das Plangebiet von keinen erheblichen Geruchsemissionen betroffen ist.

Die Anregung wird berücksichtigt, für Teilbereich B wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Anregung wird berücksichtigt; es wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.

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.

Planentwurf

Die Textliche Festsetzung Nr. 1.(3) zum Ausschluss von Einzelhandel hat denselben Regelungsinhalt wie die die Textliche Festsetzung Nr. 1.(1). und sollte daher entfallen.

Die Planzeichnung beinhaltet viele Informationen der Kartengrundlage, die vom Vermesser in einen Lageplan eingetragen wurden und nicht erforderlich sind. Zudem ist die Festsetzung der Wasserleitung nicht erforderlich.

Die Änderung des Landesraumordnungsprogramms ist mit der Bekanntmachung am 16.09.2022 rechtskräftig und anzuwenden.

Auf der Planzeichnung ist die Maßstabsebene anzugeben.

Die Anregung wird berücksichtigt, die Festsetzungen werden angepasst.

Der Hinweis wird beachtet, die Plangrundlage wird überprüft und ggf. angepasst. Die Darstellung der Wasserleitung bleibt bestehen, da es sich um eine Hauptversorgungsleitung des Wasserwerks Vechta handelt.

Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird ergänzt.

Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichnung wird ergänzt.

**Nr. 2 ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 238,30179 Hannover mit Schreiben vom 18.08.2022**

Stellungnahme:

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.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen. Die Angaben über

Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitung wurde bereits nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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.

Wir machen darauf aufmerksam, dass sämtliche durch die Maßnahme entstehenden Kosten für Sicherungsmaßnahmen, technische Anpassungen, Umbaumaßnahmen u.Ä. an unseren Anlagen vom Verursacher der Maßnahme zu tragen sind.

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 tiefwurzelnden Pflanzen.

Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt 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, auch durch die bauausführende Firma, 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 konkreten Planungen innerhalb des Bebauungsplans zu beteiligen und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Unsere heutige Stellungnahme bezieht sich

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Schutzstreifen ist in der Planzeichnung dargestellt. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß Nr. 4 der textlichen Festsetzungen in der Schutzzone bereits erschlossen. Hochbauten sind ebenfalls nicht zulässig, da der betreffende Abschnitt außerhalb der überbaubaren Fläche liegt.

Es wird eine zusätzliche Festsetzung aufgenommen, die Anpflanzungen in der Schutzzone ausschließt.

Der Hinweis wird beachtet und in die Planurkunde aufgenommen.

Der Hinweis wird beachtet und in die Planurkunde aufgenommen.

Die Exxon Mobil wird rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt..

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Antwort auf diese E-Mail. Sollten Sie Ihre Anfrage über BIL - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche - gestellt haben, ist dies nicht notwendig.

**ExxonMobil**

**Betroffene Betriebseinrichtungen**

Leitungsabschnitt	Schutzstreifenbreite (m)	Medium
Name 02048.000 WELP-LSTR	4	Öl

Diese Planunterlage ist Eigentum der ExxonMobil Production GmbH. Nachdruck und Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers!

**Zur unverbindlichen Vorinformation**  
Mit Abweichungen der wirklichen Lage von den Eintragungen im Detailplan muss gerechnet werden!

Geoinformation © Bundesamt für Kartografie und Geodäsie (www.bkg.bund.de) powered by geoGLIS®

Vorgang: 20220817-140000

Bebauungsplan Nr. 183 "Löhner Straße / Grafenhorststraße in Vechta"

Maßstab: 1:3000    Erstellt am: 17.08.2022    Erstellt von: DK

**ExxonMobil**  
Vahrenwalder Straße 238  
30179 Hannover (Germany)  
Tel.: (0511) 641-0

**Anlagen:**

- Legende (1 Seite)
- Schutzanweisung Erdgas- und Erdölleitungen (8 Seiten)

Der Hinweis wird beachtet.

Die Leitung wurde bereits nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anlagen sind in der Erschließungsplanung zu beachten.

**Nr. 3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 31.08.2022**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</b> Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein</p>	<p>Im Plangebiet sind Gasleitungen der EWE Netz vorhanden. In der öffentlichen Verkehrsfläche der Grafenhorststraße befinden sich Versorgungsleitungen. In der öffentlichen Grünflä-</p>

Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
Welpen-Hemmelle / DN 168,0x7,3 mm	MEEG Mobil Erdgas-Erdöl GmbH	Energetische oder nicht-energetische Leitung	(nicht angegeben)

#### Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS-Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem [NIBIS-Kartenserver](#) entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an [markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de](mailto:markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de).

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter

[www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte\\_Rechte](http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte).

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können.

che und im Fuß- und Radweg parallel zur Lohner Straße sind weitere Versorgungsleitungen vorhanden. Da sich die Leitungen in öffentlicher Fläche befinden, sind Festsetzungen nicht erforderlich.

Die Hinweise zur Baugrunderkundung werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu möglichen Abbaugerechtigkeiten werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

**Nr. 4 EWE Netz GmbH, Cloppenburg Straße 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 02.09.2022**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>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.</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p>	<p>Im Plangebiet sind Gasleitungen der EWE Netz vorhanden. In der öffentlichen Verkehrsfläche der Grafenhorststraße befinden sich Versorgungsleitungen. In der öffentlichen Grünfläche und im Fuß- und Radweg parallel zur Lohner Straße sind weitere Versorgungsleitungen vorhanden. Da sich die Leitungen in öffentlicher Fläche befinden, sind Festsetzungen nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

<p>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.</p> <p>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: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplane-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplane-abrufen</a></p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a> und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail-Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Svenja Wernicke unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die EWE Netz wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p><b>Nr. 5 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover mit Schreiben vom 14.09.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen</p>	<p>Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen.</p>

(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 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.

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**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

*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.

**Empfehlung: Kein Handlungsbedarf Fläche B**

*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:

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.

**Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.**

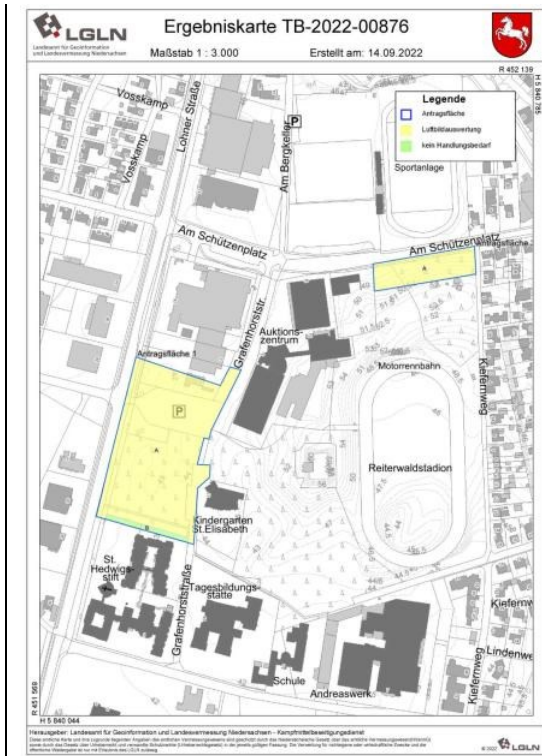
Es wurde eine Luftbildauswertung beauftragt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird in die Planungen aufgenommen.

Der Hinweis wird beachtet.



Die Anlage wird beachtet.

**Nr. 6 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems, Geschäftsstelle Oldenburg, Gertrudenstraße 22, 26121 Oldenburg mit Schreiben vom 20.09.2022**

Stellungnahme:

Meine Prüfung hat ergeben, dass im Sinne des § 2 NWaldLG, in der neusten Fassung vom 11.11.2020, Wald direkt betroffen ist. Hierbei handelt es sich um eine ca. 10.120 qm große, als Wald erfasste, Fläche.

Dieses Waldstück ist mindestens im Verhältnis 1:1 und möglichst in der unmittelbaren Nähe zum betroffenen Naturraum auszugleichen.

Bei Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Ersatzaufforstung) sollte das Forstamt Weser-Ems beratend hinzugezogen werden.

Ansonsten bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird berücksichtigt; der Waldverlust wird im Verhältnis 1:1 kompensiert.

Der Hinweis wird beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Nr. 7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Straße 6-8, 49084 Osnabrück mit Schreiben vom 21.09.2022**

Stellungnahme:

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 Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellung-

Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>nahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei Baumaßnahmen 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 soweit freigehalten 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 (Internet: <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de">https://trassenauskunftkabel.telekom.de</a> oder per Email: <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel. 0800 3301 903, beraten lassen. In Bezug auf unsere Richtfunkstrecken wenden Sie sich bitte an die Richtfunk-Trassenauskunft, Deutsche Telekom Technik GmbH, Wilhelm-Pitz-Str.1 in 95448 Bayreuth, E-Mail: <a href="mailto:Richtfunk-Trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de">Richtfunk-Trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de</a></p> <p>Für evtl. Strecken anderer Betreiber: Bundesnetzagentur, Referat 226, Richtfunk, Fehrbelliner Platz 3 in 10707 Berlin.</p>	
--	--

<p><b>Nr. 8 Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Seitens der <b>Archäologischen Denkmalpflege</b> werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem im Norden bereits bebauten Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. In der Umgebung befindet sich ein überbauter, ehemaliger</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Hinweise zu den Bodenfunden werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird hierzu ergänzt.</p>

mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Richtplatz (Vechta, FStNr. 5) sowie eine heute obertägig nicht mehr erkennbare ehemalige Landwehr (Vechta, FStNr. 4).

Der bisher unbebaute Süden des Areals ist derzeit bewaldet. Ein Teil des Waldes soll nun in Bauflächen und einen öffentlichen Parkplatz umgewandelt werden. In diesem Waldstück sind jedoch im Laserscan topografische Anomalien erkennbar, die möglicherweise auf Hohlwege oder dergleichen hindeuten und damit ein Bodendenkmal im Sinne des NDSchG wären.

Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

Ausreichend weit im Vorfeld jeglicher Erdarbeiten sind in dem Waldstück archäologische Untersuchungen zur Klärung dieser Strukturen durchzuführen. Das können zunächst Begehungen und Bohrungen bis hin zu einem Baggersuchschnitt sein. Dabei entstehende Kosten können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege.

Wir gehen davon aus, dass sich die Vorhabenträger möglichst frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird eine archäologische Überprüfung durchgeführt.

### **Auslegungsbeschluss:**

„Nach Prüfung der während der 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. 183 „Gewerbegebiet zwischen Lohner Straße und Grafenhorststraße“ zugestimmt.

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

<b><u>Abstimmungsergebnis:</u></b>	Ja-Stimmen:	11
	Nein-Stimmen:	2
	Enthaltungen:	2

**In Angelegenheit des Rates**

**TOP 12**

**Außenbereichssatzung „Holzhausen“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB;  
Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

FDL Heuser stellte den Geltungsbereich und die Ziele und Inhalte bezüglich der Planung einer Außenbereichssatzung vor. Er erläuterte die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und die sich daraus resultierenden Abwägungsvorschläge.

Im Anschluss wurde der Unterschied zwischen einer Außenbereichssatzung und einem Bebauungsplan erläutert.

**Beschlussempfehlung:**

<b>Nr. 1 Deutsche Bahn AG - DB Immobilien, Hammerbrookstraße. 44, 20097 Hamburg mit Schreiben vom 11.08.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren. Gegen die o. g. Außenbereichssatzung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.	Die Stellungnahme der DB AG, DB Immobilien, wird zur Kenntnis genommen.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter dem Kap. „Belange des Immissionsschutzes“ ergänzt.
Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.	

<b>Nr. 2 EWE Netz GmbH, Cloppener Str. 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 22.08.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Die EWE Netz GmbH wird bei Baumaßnahmen und weiteren Planungen rechtzeitig beteiligt.
Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder	

<p>anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	
<p>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 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.</p>	
<p>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.</p>	
<p>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.</p>	
<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	
<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.</p>	
<p>Unsere Netze werden täglich weiterentwi-</p>	

<p>ckelt 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: <a href="https://www.ewenetz.de/geschaeftskunde/n/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewenetz.de/geschaeftskunde/n/service/leitungsplaene-abrufen</a></p>	
<p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a> und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p>	

<p><b>Nr. 3 Ericsson Services GmbH mit Schreiben vom 23.08.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u> die Firma Ericsson hat in Bezug auf ihr Richtfunknetz keine Einwände gegen die von Ihnen geplante(n) Baumaßnahme(n). Bitte berücksichtigen sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH, Ziegel- leite 2-4, 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft- dttgmbh@telekom.de Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.</p>	<p><u>Prüfung:</u> Die Stellungnahme der Ericsson Services GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom GmbH wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.</p>

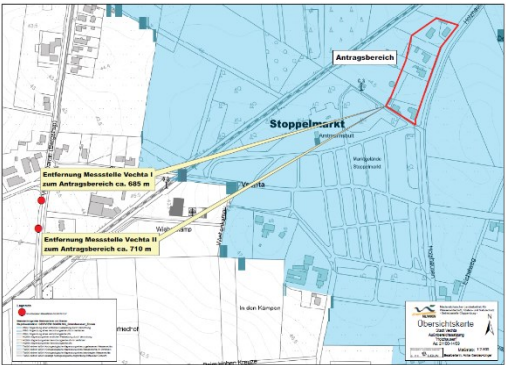
<p><b>Nr. 4 Eisenbahn-Bundesamt, Herschelstraße 3, 30159 Hannover mit Schreiben vom 29.08.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u> Ihr Schreiben ist am 10.08.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen be-</p>	<p><u>Prüfung:</u> Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>arbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p>	
<p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Außenbereichssatzung „Holzhausen“ nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p>	
<p>Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstücksnachbarin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien – wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.</p>

<p><b>Nr. 5 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Postfach 510153, 30631 Hannover mit Schreiben vom 10.08.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><u>Hinweise</u> Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/ oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an <a href="mailto:markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de">markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de</a>.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte">www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte Rechte</a>.</p>	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	

<p><b>Nr. 6 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) – Betriebsstelle Cloppenburg, Drüdingstraße 25, 49661 Cloppenburg mit Schreiben vom 10.08.2022</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange weise ich darauf hin, dass sich außerhalb des Vorhabenbereiches mehrere Landesmessstellen befinden, die vom NLWKN betrieben und unterhalten werden (s. Übersichtskarte). Diese Mess-</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Hinweise des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Messstellen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p>

stellen dienen der Gewässerüberwachung und sind von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstellen dürfen auch in ihrer Funktionalität durch die Planungen/das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.	
Das Vorhaben liegt in einem Wasserschutzgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen.	Die untere Wasserbehörde wurde im Rahmen der Auslegung ebenfalls beteiligt.
Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, geht der NLWKN von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
 <p>The map shows the 'Antragsbereich' (application area) in red, centered on 'Stoppelmarkt'. Two measurement stations are marked with red dots: 'Messstelle Vecke I' at ca. 685 m and 'Messstelle Vecke II' at ca. 710 m from the application area. The map includes a legend, a scale bar, and a north arrow. The title of the map is 'Übersichtskarte des Wasserschutzgebietes Stoppelmarkt'.</p>	

<b>Nr. 7 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg mit Schreiben vom 26.09.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem zu großen Teilen bereits bebauten Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar ist, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<b>Nr. 8 Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 07.10.2022</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Satzungsentwurf grundsätzlich keine Bedenken.	
<u>Umweltschützende Belange</u> Die Entscheidung über die Vermeidung von Eingriffen sowie über den Ausgleich/ Ersatz der durch die Satzung vorbereiteten Eingriffe erfolgt auf der Ebene der Baugenehmigung. Erfahrungsgemäß ist eine Kompensation auf den künftigen Baugrundstücken meist nicht erzielbar. Aus diesem Grund wird empfohlen, mit Hilfe einer Eingriffsbilanzierung das entstehende Kompensationsdefizit überschlägig zu ermitteln, um erforderlich werdende Kompensationsflächen außerhalb des Satzungsbereiches bereitstellen und sichern zu können. Auf diese könnte bei der Baugenehmigung zurückgegriffen werden.	Mit der Außenbereichssatzung werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zugelassen, sodass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden ist. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind bei der Außenbereichssatzung im Rahmen der zukünftigen Baugenehmigungsverfahren zu den Einzelbauvorhaben nachzuweisen.  Der Empfehlung, das Kompensationsdefizit für den gesamten Geltungsbereich der Außenbereichssatzung im Vorfeld überschlägig zu ermitteln, wird nicht nachgegangen, da nicht abschätzbar ist, welche Vorhaben geplant werden und wie diese sich genau gestalten. Die Eingriffsregelung kann konkreter für das eingereichte Bauvorhaben ermittelt werden und die Grundstücke weisen eine ausreichende Größe für die Kompensation auf.
Der Hinweis zum Artenschutz sollte wie folgt geändert werden: „Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau- und Abrissarbeiten, 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). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. 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	Der Hinweis zum Artenschutz wird entsprechend in den Unterlagen der Außenbereichssatzung „Holzhausen“ geändert.

<p>Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermaus-vorkommen sowie auf Vogel-niststätten 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.“</p>	
<p><u>Wasserwirtschaft</u> Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserwerkes Wasserschutzgebiet. In der Begründung sollte darauf eingegangen werden, dass alle Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) zu beachten sind.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Unterlagen zur Außenbereichssatzung „Holzhausen“ (Satzung und Begründung) aufgenommen.</p>
<p><u>Planentwurf</u> In einer Außenbereichssatzung können gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 „nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben“ getroffen werden. Die Überschrift der § 2 und § 3 sollte entsprechend geändert werden. Die Formulierung „Maß der baulichen Nutzung“, wie sie in § 3 verwendet wird, stammt aus der BauNVO und sollte geändert werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt: die Überschrift des § 2 „Zulässigkeit von Vorhaben“ der Satzung wird in: „Zulässige Vorhaben“ geändert. Die Überschrift des § 3 „Maß der baulichen Nutzung“ der Satzung wird durch „Obergrenzen der baulichen Nutzung“ ersetzt.</p>

**Satzungsbeschluss:**

„Nach Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches und des §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes die im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB aufgestellte Außenbereichssatzung „Holzhausen“ bestehend aus der Satzung sowie der Begründung als Satzung beschlossen.“

<b><u>Abstimmungsergebnis:</u></b>	Ja-Stimmen:	14
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	1

### TOP 13

#### **Ausbau der Erschließungsstraße im Bereich des B-Planes Nr. 169 - "Wohngebiet östlich des Kornblumenweges" in Vechta** **Festlegung der Ausbauart**

FBL Scharf erläuterte die in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 169 „Wohngebiet östlich des Kornblumenweges“ vorgesehenen Ausbau der einzelnen Straßen.

Es wurde im Anschluss über die Länge der Stichstraßen und der damit erforderlichen Wege für die Müllabfuhr u.ä. diskutiert.

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt vorbehaltlich der Zustimmung des Ortsrates dem VA/Rat folgende Beschlussfassung vor:

#### **Kornblumenweg:**

- |  |        |
|--|--------|
| ▪ Fahrbahn in Asphalt einschl. Rinne   | 5,00 m |
| ▪ Gehweg (Westseite) in Betonsteinpflaster   | 1,75 m |
| ▪ Parkstreifen im Wechsel mit Grün in Abhängigkeit der vorh. Breite auf der Ostseite | 2,00 m |
| ▪ Entwässerung: Betonrohrleitung mit Einläufen                                       |        |
| ▪ Beleuchtung: systemgerechte Beleuchtung  |        |

---

**Gesamtprofilbreite:** 8,75 m

Im Bebauungsplan ausgewiesene Parkflächen werden in Betonsteinpflaster hergestellt.

#### **Nördliche Stichstraße 6,50 m:**

- |   |        |
|---|--------|
| ▪ Fahrbahn in Betonsteinpflaster einschl. Rinne | 4,75 m |
| ▪ Gehweg in Betonsteinpflaster                  | 1,75 m |
| ▪ Entwässerung: Betonrohrleitung mit Einläufen  |        |
| ▪ Beleuchtung: systemgerechte Beleuchtung       |        |

---

**Gesamtprofilbreite:** 6,50 m

#### **Stichstraßen 6,00 m:**

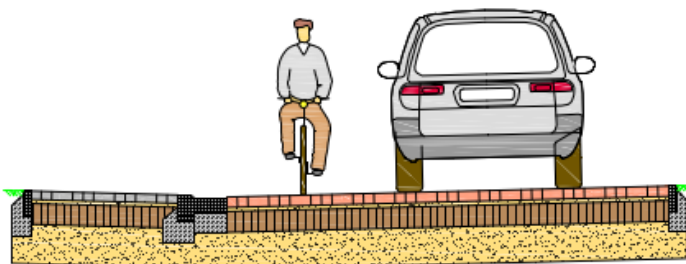
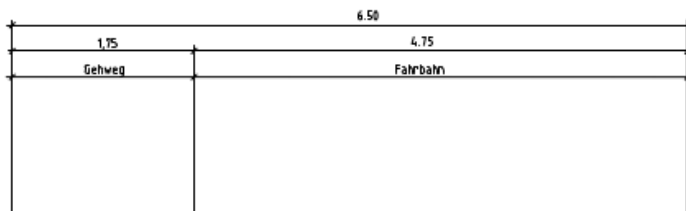
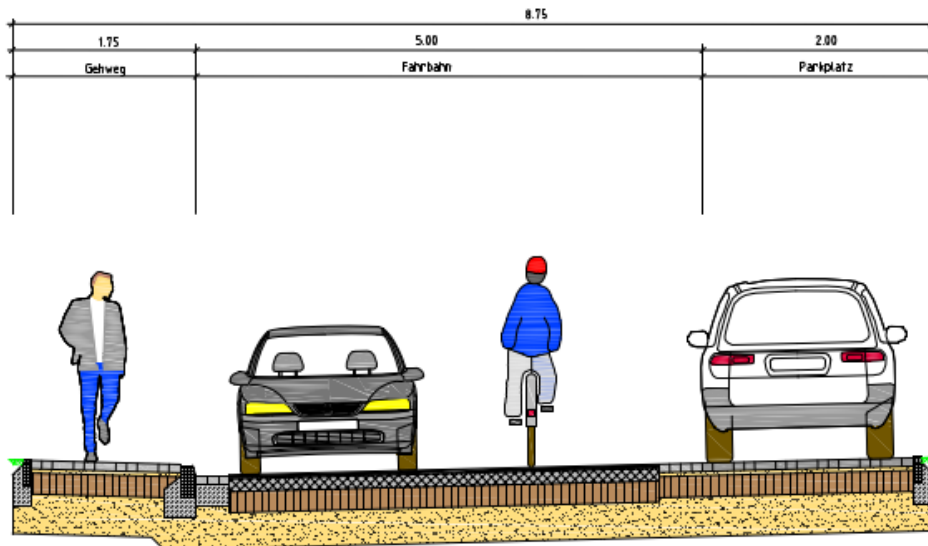
- |   |        |
|---|--------|
| ▪ Fahrbahn in Betonsteinpflaster einschl. Rinne | 6,00 m |
| ▪ Entwässerung: Betonrohrleitung mit Einläufen  |        |
| ▪ Beleuchtung: systemgerechte Beleuchtung       |        |

---

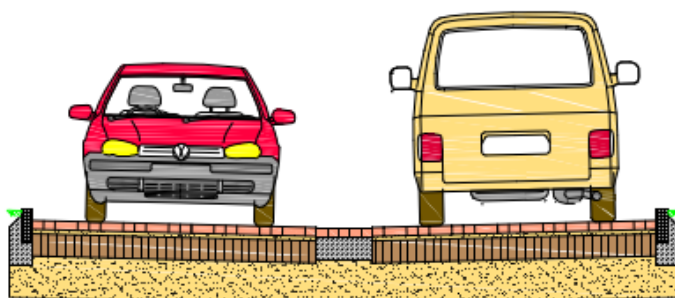
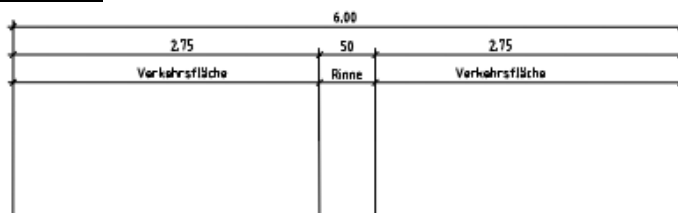
**Gesamtprofilbreite:** 6,00 m

#### **Ausbauquerschnitte**

#### **Kornblumenweg**



**Stichstraßen**



## Lageplan



<b><u>Abstimmungsergebnis:</u></b>	Ja-Stimmen:	13
	Nein-Stimmen:	2
	Enthaltungen:	0

## TOP 14

### Einwohnerfragestunde

Herr Hans Siemer aus Bergstrup erkundigte sich nach der vorgesehenen Größe des Spielplatzes im Gebiet „Bergstrup/An der Ohe/Kornstraße II“ und einem vorgesehenen Dorfplatz. Zudem erklärte er, dass damals eine Kaufpreisdeckelung von maximal 150,-- € zugesagt worden wäre.

FBL Scharf wies die im nördlichen Bereich vorgesehene Spielplatzfläche hin und erläuterte, dass im Rahmen der Mehrfamilienhäuser Spielflächen für Kleinkinder vorgehalten werden müssten. Sie wies darauf hin, dass der Dorfplatz außerhalb des Plangebietes läge.

Herr Andre Ley erkundigte sich, ob im Rahmen der Erschließung der Kornstraße ein Gehweg vorgesehen sei und auf welcher Seite dieser geplant werde. Zudem interessierte ihn, ob die Kornstraße in der bisherigen Lage bliebe.

FBL Scharf bestätigte, dass die geplante Straße in der heutigen Lage verbleibe und der Gehweg westlich vorgesehen sei.