

**Beschlussvorlage
61/010/2023
vom 30.03.2023**

Az. 51 20 02/52L
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Stefanie Humpsch

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	19.04.2023	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	02.05.2023	nicht öffentlich vorberatend
Rat der Stadt Vechta	15.05.2023	öffentlich beschließend

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 und 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Sachverhalt:

Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Vechta beabsichtigt, im Ortsteil Bergstrup bedarfsgerecht zusätzliche Wohnbauflächen bereitzustellen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 52L „An der Ohe/ Kornstraße II“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung auf.

Es sollen verschiedene Wohnformen, wie Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen und Flächen für Mehrfamilienhausbebauung planungsrechtlich abgesichert werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, im südwestlichen Bereich eine Kindertagesstätte zu errichten.

Das Plangebiet soll durch die LzO entwickelt werden. Über einen städtebaulichen Vertrag werden die grundsätzlichen Regelungen zu den Inhalten, Zielen, Kosten und Leistungen zwischen der Stadt Vechta und der LzO getroffen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine ca. 14,1 ha große Fläche östlich der Oldenburger Straße sowie westlich der Ortschaft Bergstrup. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Bergstruper Straße.

Immissionsschutz

Zur Immissionssituation zwischen den bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten und dem geplanten Wohngebiet wird in der Sitzung vorgetragen.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über neu anzulegende Planstraßen, die an die vorhandenen Straßen „An der Ohe“, Kornstraße und den Genossenschaftsweg angebunden werden.

Die vorhandene Straße „An der Ohe“ wird verbreitert und der heutige Genossenschaftsweg wird ausgebaut. Die Straße „An der Ohe“ schließt westlich an die Oldenburger Straße und östlich an den Visbeker Damm an.

Natur- und Umwelt

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte und die weiteren umweltbezogenen Auswirkungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung und im Umweltbericht erfasst, bewertet und dokumentiert. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wie auch die Aussagen der o.g. Fachplanungen werden in die Planung eingestellt.

Vorbereitende Bauleitplanung / Verfahren

Eine wohnbauliche Nutzung wurde in Teilen des Plangebietes bereits durch die 78. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2015 planungsrechtlich vorbereitet. Hier wurden entsprechend Wohnbauflächen ausgewiesen. Im nördlichen Teil des Plangebietes wurden im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgenommen. Der südliche Teil ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um die Inhalte des Flächennutzungsplans an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen, erfolgt im Parallelverfahren die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52L wurde in der Zeit vom 02.02.2023 bis einschließlich 09.03.2023 ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.

Nachstehend sind die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Prüfungen aufgeführt.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein		Haushaltsposition	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: ☐ ja mit ☐ nein

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:

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

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 Eschauftrages 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.

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:

- 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.
- 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.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten werden entsprechende Untersuchungen (Prospektion) gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt. Hierzu wird frühzeitig eine Abstimmung durchgeführt.

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

Nr. 2 Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 16.09.2022	
<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. <u>Umweltschützende Belange:</u> Im Geltungsbereich des Planentwurfs befinden sich geschützte Wallhecken im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. 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. Bei der Parzellierung der Baugrundstücke ist darauf zu achten, dass eine Einbeziehung der Wallhecken nebst Wallhecken-	Vgl. Prüfung der Stellungnahme vom 13.03.2023. 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. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der Wallheckenabschnitt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze hat zur geplanten Baugrenze einen Abstand von mindestens >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. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wallhecken und Wallheckenschutzstreifen an der Straße „An der Ohe“ befinden sich bereits auf

schutzstreifen in die Baugrundstücke unterbleibt, um die bereits unter Pkt.I.1 beschriebenen Konflikte möglichst zu vermeiden.

Der Planzeichnung ist eine textliche Festsetzung zur Maßnahmenfläche MF1 (Wallheckenschutzstreifen) mit Angaben zur Pflege und Entwicklung beizufügen.

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.

Die Wallhecken sind aufgrund der Beeinträchtigungen durch die heranrückende Bebauung mit einer Abwertung des Planwertes in die Bilanzierung einzustellen.

Privatgrundstücken. Für die Wallhecke und den Wallheckenschutzstreifen im Norden unterbleibt eine Einbeziehung in die Baugrundstücke da sie nicht an das zukünftige Baufeld angrenzt.

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planzeichnung wird um folgende textliche Festsetzung ergänzt:

„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 (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.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der Wallheckenabschnitt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze hat zur geplanten Baugrenze einen Abstand von mindestens >12m. Es ist dort nicht mit einer Beeinträchtigung auf-

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.

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.

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.

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 Bio-toptypen in der Bilanzierung des Planzustandes wurde diese Fläche jedoch fälschlicherweise mit 1,3 WE eingestellt.

Die zur vollständigen Kompensation erforder-

grund 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.

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Anpflanz- und Erhaltfläche wird auf 5m verbreitert und die Bewertung von 1,5 demnach beibehalten.

Dem Hinweis wird gefolgt und die Bilanzierung dahingehend angepasst.

Dem Hinweis wird gefolgt und die Bilanzierung dahingehend angepasst.

Dem Hinweis wird gefolgt und die Bilanzierung dahingehend angepasst.

Dem Hinweis wird gefolgt. Die erforderlichen

derliche 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.

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 Gehölzbestandes als unzulässig festgesetzt werden.

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. 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.

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.

Kompensationsflächen wurde in den Planunterlagen ergänzt.

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 -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind.

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.

Dem Hinweis wird gefolgt und nebenstehende Festsetzung übernommen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Umsetzung der Anpflanzungen wird über die Grundstückskaufverträge sichergestellt.

Die Um- und Durchsetzung von Anpflanzmaßnahmen wird im Rahmen der Umweltüberwachung innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss durch die Stadt Vechta überprüft.

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 nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen. Von daher kann für diese Arten ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Sofern an den bestehen-

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.

den 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.

Der Hinweis zum Artenschutz wurde – in Vorgriff auf die nachfolgenden Anregungen - gemäß den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde geändert und enthält demnach folgenden Passus:

Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelneester/Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von 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.

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.

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. Im Geltungsbereich wurde in zwei Bäumen mit Baumhöhlen ein Quartierpotenzial festgestellt. Es wird empfohlen, diese Bäume als zu erhalten festzusetzen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

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 Fledermausquar-

Dem Hinweis wird gefolgt und nebenstehende Festsetzung übernommen.

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.

Eine Umsetzung der Planung würde die Eignung der Bäume als Quartierstandort nur beeinträchtigen, wenn in unmittelbarer Nähe Gebäude errichtet werden. Dies ist aufgrund 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.

Zudem werden bestehende Gehölzstrukturen in der Anpflanz- und Erhaltfläche erhalten und die Funktion als Jagdgebiet bzw. pot. Quartierstandort bleibt erhalten.

Dem Hinweis wird gefolgt und der Hinweis zum Artenschutz dementsprechend angepasst.

tierpotenzial 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 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.

Immissionsschutz:

Die Werte gemäß TA Lärm werden in Teilbereichen des Geltungsbereichs in den WAGebieten 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 Immissions-

Vgl. Prüfung der Stellungnahme vom 13.03.2023.

richtwerte 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. <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. <u>Planentwurf</u> Das Kapitel 5.2.2 Schutzgebiet Tiere auf S.37 des Umweltberichtes wurde nur als Überschrift und ohne weiterführenden Text eingestellt.	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. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.
--	---

Nr. 3 Hase-Wasseracht, Bahnhofstr. 2, 49632 Essen mit Schreiben vom 02.08.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Aus Sicht der Hase-Wasseracht bestehen keine Bedenken zur geplanten Maßnahme sofern Folgendes berücksichtigt wird: 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. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist nachzuweisen. Der Abfluss ist auf den natürlichen Abfluss nicht versiegelter Flächen zu drosseln. Feinsedimente und Schwimmstoffe sind fachgerecht zurückzuhalten. <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	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. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag gestellt. Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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 Kennzeichnen (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 Flächenneuinanspruchnahme (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 Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden archäologische Untersuchungen des Plaggeneschs vorgenommen.

besonders zu schützen.

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 Geofakt 31 „Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis“ zu finden.

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.

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 Fas-

Unter Punkt 5.1.5 im Umweltbericht wird auf die genannten DIN-Vorschriften und Leitfäden verwiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

sungen 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. 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 markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter 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.

Nr. 6 NLWKN, Nds. Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz, Drüdingstr. 25, 49661 Cloppenburg

mit Schreiben vom 24.08.2022

Stellungnahme:

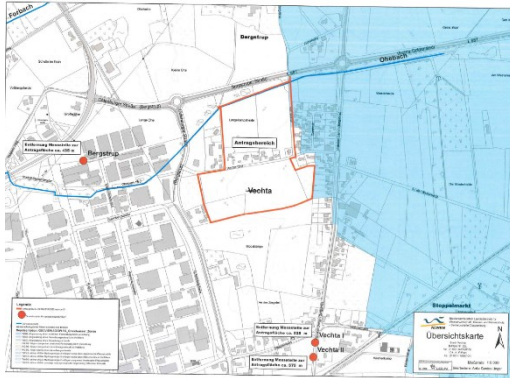
Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange weise ich darauf hin, dass sich außerhalb des Vorhabensbereiches mehrere Landesmessstellen befinden, die vom NLWKN betrieben und unterhalten werden (s. Übersichtskarte). Diese Messstellen dienen der Gewässer-überwachung und sind von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstellen dürfen auch in ihrer Funktionalität durch die Planungen/das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Prüfung:

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.

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.



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.

**Nr. 7 LGLN, Landesamt für Geoinformation u. Landesvermessung Niedersachsen,
Dorfstr. 19, 30519 Hannover
mit Schreiben vom 12.09.2022**

Stellungnahme:

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

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

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die

Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine recht-zeitige Antragstellung.

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beige-fügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A:

Luftbilder:

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung:

Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung:

Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung:

Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche B:

Luftbilder:

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung:

Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung:

Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung:

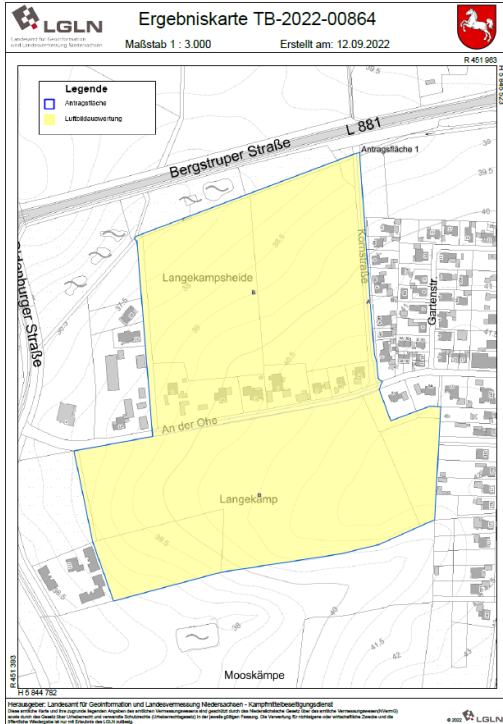
Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems

Der Empfehlung wurde gefolgt. Die Luftbilder wurden ausgewertet. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.



Stellungnahme vom 26.10.2022:

Die hier zurzeit vorhandenen Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbilddarstellung: Nach durchgeführter Luftbilddarstellung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Die Bodensicht ist durch Schattenwurf von Gebäuden und

Vegetation vereinzelt beeinträchtigt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

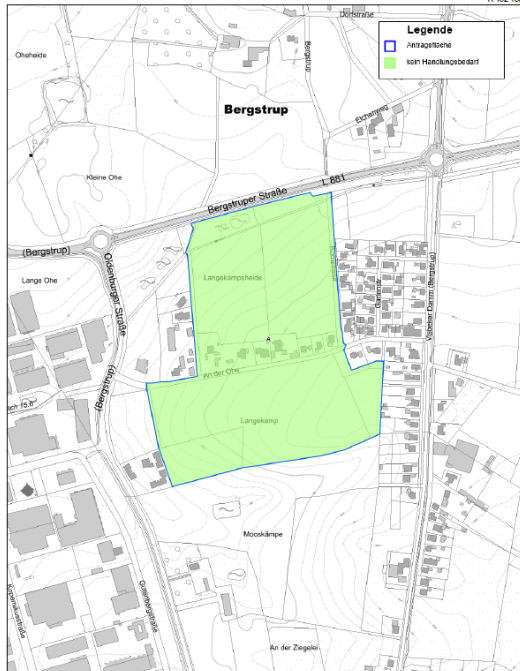
Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

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

In den Planunterlagen wurde zudem bereits der Hinweis aufgenommen, dass sofern bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen ist.

bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.



Nr. 8 EWE Netz GmbH, Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg

mit Schreiben vom 05.08.2022

Stellungnahme:

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

Prüfung:

Die Hinweise der EWE Netzt GmbH werden zur Kenntnis genommen. Rechtzeitig vor Baubeginn wird die EWE Netz GmbH beteiligt.

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

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu 2 berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

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

**Nr. 9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück
mit Schreiben vom 15.09.2022**

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 Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.
Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Prüfung:

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen. Rechtzeitig vor Baubeginn werden die Kommunikationsdienstleister beteiligt.

Bürgerstellungnahmen

**Nr. 10 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 1
mit Schreiben vom 15.09.2022**

Stellungnahme:

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.

Prüfung:

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.

Von einem Fachbüro für Verkehrsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung im Hinblick auf die Erschließung des zukünftigen Baugebietes durchgeführt. Hierin wurde 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 sollte eine Empfehlung abgegeben werden, 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.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Oldenburger Straße/ An der Ohe hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit mit Abbindung des östlichen Knotenpunktes Visbeker Damm/ An der Ohe nicht geeignet ist, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit dem neuen Baugebiet abzuwickeln. Dem entsprechend bleibt es bei einer Anbindung der Straße „An der Ohe“ westlich an die Oldenburger Straße und östlich an den Visbeker Damm.

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

Stellungnahme:	Prüfung:
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. Meine Frau, die Kinder sowie meine Wenigkeit wohnen und besitzen das Haus „■“ dieses liegt an dem Wegegenossenschaftsweg grenzend zum neuen Baugebiet nördlich der An der Ohe, auf dem ■ --- hierzu siehe Bild unten ---  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. 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! 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! Daher möchten wir sie auffordern dieses bei Planung & Bau der Planstraße / Rücksprache der Gesellschaft zum Bau des Wegegenossenschaftsweges zu berücksichtigen und eine Lösung zu finden wie die	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. Es wird auf die o.g. Aussage zum Oberflächenentwässerungskonzept verwiesen, das in die vorliegende Planung eingestellt wird. Die Stellungnahme wird zudem an die zuständigen Fachdienste zur Beachtung bei der wei-

Wassermassen abgeleitet werden sollen. Wir bitten sie uns diese Maßnahmen mittels Mitteilung zukommen zu lassen bzw. zu erklären. Bei Rückfragen oder gewünschter Besichtigung vor Ort können sie mich jederzeit kontaktieren.	teren Ausbauplanung weitergegeben.
--	------------------------------------

Nr. 12 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 3 mit Schreiben vom 15.09.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
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: <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? <u>Nachbarschaft:</u> Der Poller würde die bestehende Nachbarschaft unnötig auseinander-	Von einem Fachbüro für Verkehrsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung im Hinblick auf die Erschließung des zukünftigen Baugebietes durchgeführt. Hierin wurde 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 sollte eine Empfehlung abgegeben werden, 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. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Oldenburger Straße/ An der Ohe hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit mit Abbindung des östlichen Knotenpunktes Visbeker Damm/ An der Ohe nicht geeignet ist, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit dem neuen Baugebiet abzuwickeln. Dem entsprechend bleibt es bei einer Anbindung der Straße „An der Ohe“ westlich an die Oldenburger Straße und östlich an den Visbeker Damm.

derreißen, 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" abholen, 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.

Müllabfuhr/Stadtbus/Rettungswagen: 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.

Nr. 13 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 4
mit Schreiben vom 22.08.2022

Stellungnahme:

Ich bin gegen die Teilung der Straße an der Ohe im B-Plan 52L.

Prüfung:

Von einem Fachbüro für Verkehrsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung im Hinblick auf die Erschließung des zukünftigen Baugebietes durchgeführt. Hierin wurde 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 sollte eine Empfehlung abgegeben werden, 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.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Oldenburger Straße/ An der Ohe hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit mit Abbindung des östlichen

	Knotenpunktes Visbeker Damm/ An der Ohe nicht geeignet ist, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit dem neuen Baugebiet abzuwickeln. Dem entsprechend bleibt es bei einer Anbindung der Straße „An der Ohe“ westlich an die Oldenburger Straße und östlich an den Visbeker Damm.
--	--

Nr. 14 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 5

mit Schreiben vom 13.09.2022

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Ich beziehe mich wie im Betreff genannt auf Punkt 5.6 Verkehrsflächen in Bergstrup. Ich habe Einwendungen gegen die Teilung der Straße An der Ohe.	Von einem Fachbüro für Verkehrsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung im Hinblick auf die Erschließung des zukünftigen Baugebietes durchgeführt. Hierin wurde 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 sollte eine Empfehlung abgegeben werden, 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. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Oldenburger Straße/ An der Ohe hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit mit Abbindung des östlichen Knotenpunktes Visbeker Damm/ An der Ohe nicht geeignet ist, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit dem neuen Baugebiet abzuwickeln. Dem entsprechend bleibt es bei einer Anbindung der Straße „An der Ohe“ westlich an die Oldenburger Straße und östlich an den Visbeker Damm.

Nr. 15 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 6

mit Schreiben vom 28.04.2021

Eine Unterschriftenliste mit 36 Unterzeichnerinnen und Unterzeichnern liegt der Stellungnahme bei.

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
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.

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.

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 folgenden Erwägungen sprechen gegen das Aufstellen eines Pollers. Sie wurden in dem oben genannten Meeting vorgetragen und werden hier in der gebotenen Kürze zusammengefasst.

1. Kein ausreichender sachlicher Grund für den Poller

Wie in dem oben genannten Gespräch

Von einem Fachbüro für Verkehrsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung im Hinblick auf die Erschließung des zukünftigen Baugebietes durchgeführt. Hierin wurde 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 sollte eine Empfehlung abgegeben werden, 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.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Oldenburger Straße/ An der Ohe hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit mit Abbindung des östlichen Knotenpunktes Visbeker Damm/ An der Ohe nicht geeignet ist, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit dem neuen Baugebiet abzuwickeln. Dem entsprechend bleibt es bei einer Anbindung der Straße „An der Ohe“ westlich an die Oldenburger Straße und östlich an den Visbeker Damm.

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.

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.

2. Unzumutbare Verkehrsbelastung

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 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 Verbindungsstra-

ße 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 Nichtortsansässigen.

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.

3. Nadelöhr

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

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.

der Visbeker Damm noch die Oldenburger Straße in diesem Bereich Landes- oder Bundesstraßen.

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 Tierarzt-
praxis Dres. Windhaus pp. Mit ihrem Fuhr-
park.



Die nachfolgenden Hinweise zur Verkehrssitu-
ation werden zur Kenntnis genommen.

4. Teilung der Ortschaft

Die Ortschaft Bergstrup wurde in der Ver-
gangenheit kürzlich erneut durch die Berg-
struper Straße geteilt. Der Poller würde zu
einer weiteren Trennung führen

Sie wäre zum einen optischer Natur, wenn
sich das „alte“ östliche Teilstück mit un-
ebener Pflasterung und Schlaglöchern ob
dem Poller vom neugestalteten und ausge-
bauten westlichen Teilstück abheben wür-
de.

Zum anderen ist eine ungeteilte Ortschaft
wichtig für den Zusammenhalt der Bewoh-
ner, 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.



5. Umwege Richtung Visbek und Stoppel- markt

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.



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 per Schlüssel den Poller entfernen. Hier gehen wichtige lebensrettende Minuten verloren.

Aufgrund des Nadelöhreffekts (s. oben) würden stauende Fahrzeuge tagtäglich die Zufahrt versperren.



Abschließend ist festzuhalten, dass die in Betracht gezogene Maßnahme zur Verfolgung eines verständigen und sachlichen städtebaulichen Zwecks nicht geeignet, erforderlich und verhältnismäßig wäre.

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.

Wir bitten alle Entscheidungsträger, die obigen Bedenken bei ihrer Entscheidungsfindung ausreichend zu berücksichtigen. Abschriften dieses Schreibens gehen an den Ortsrat von Langförden und den Stadtrat von Vechta.

Nr. 16 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 7

mit Schreiben vom 05.09.2022

Eine Unterschriftenliste mit 36 Unterzeichnerinnen und Unterzeichnern aus der Stellungnahme vom 28.04.2021 liegt der Stellungnahme bei.

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
in vorbezeichneter Angelegenheit zeige ich an, dass ich die rechtlichen Interessen der Bewohner des Hauses, ■■■ in Vechta, bestehend aus ■■■ und mir vertrete. Eine mich legitimierende Vollmacht versichere ich anwaltlich. 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. Hiermit erheben wir zu dem geplanten Bebauungsplan Einwendungen. Wir wenden uns mit aller Nachdruck gegen das Vorhaben der Stadt, die Straße "An der	Von einem Fachbüro für Verkehrsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung im Hinblick auf die Erschließung des zukünftigen Baugebietes durchgeführt. Hierin wurde geprüft, wie

Ohe“ durch einen Poller zu trennen.

Begründung:

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 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 herangetragen worden.

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 Schrift-

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 sollte eine Empfehlung abgegeben werden, 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.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Oldenburger Straße/ An der Ohe hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit mit Abbindung des östlichen Knotenpunktes Visbeker Damm/ An der Ohe nicht geeignet ist, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit dem neuen Baugebiet abzuwickeln. Dem entsprechend bleibt es bei einer Anbindung der Straße „An der Ohe“ westlich an die Oldenburger Straße und östlich an den Visbeker Damm.

satz vom 28.04.2021 zum Vorgang der Stadtverwaltung gereicht. Die darin vorgebrachten Bedenken gegen die Aufstellung des Pollers wurden von einem großen Teil der Anwohner geteilt und durch die hiermit nochmals eingereichte **Unterschriftenliste** mitgetragen.

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. **Es ist geplant, dass die Verbindung zum "Visbeker Damm" nur für Fußgänger und Radfahrer möglich ist.**"

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.

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.

Kein ausreichender sachlicher Grund für den Poller

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. 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.

2. Unzumutbare Verkehrsbelastung

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.

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 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.

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.

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.

Herr ■■■ (Anwohner ■■■) 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. **Ein einseitiger Schutz der Anwohner der Ostseite zu Lasten der Westseite ist nicht hinnehmbar.**

Sicherlich würde der Poller ■■■ 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.

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.

3. Nadelöhr

Ein insgesamt über 16 ha großes Wohngebiet (1 ha Bestandsflächen und 15 ha Neuflächen) 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 und könnten zu diesem Zweck genutzt werden.

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 ■■■ mit ihrem Fuhrpark.



4. Teilung der Ortschaft

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 unebener Pflasterung und Schlaglöchern ob dem Poller vom neugestalteten und ausgebauten westlichen Teilstück abheben würde.

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

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.

Die nachfolgenden Hinweise zur Verkehrssituation werden zur Kenntnis genommen.

„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.

Teilung der Ortschaft



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 so- wieso bereits stark frequentierte- Oldenburger Straße zu rechnen, die vermeidbar wäre, wenn die Durchfahrt der „An der Ohe“ zum Visbeker Damm frei bliebe.

Umwege Richtung Stoppelmarkt und Visbek



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.

Busse



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.

Aufgrund des Nadelöhreffekts (s. oben) würden stauende Fahrzeuge tagtäglich die Zufahrt versperren.



8. Immissions- und Umweltschutz

Im vorliegenden Planungsverfahren wurden Gutachten zum Immissionsschutz und zu den Auswirkungen auf die Umwelt des neuen Baugebiets eingeholt. Jedoch vermisse ich jegliche sachverständliche Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des geplanten Pollers, insbesondere auf das Verkehrsaufkommen und die dadurch zusätzlich verursachten Immissionen auf die unmittelbar betroffene- aktuelle und zukünftige- Anwohnerschaft.

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.**

Abschließend ist festzuhalten, dass die in Betracht gezogene Straßentrennung zur Verfolgung eines verständigen und sachlichen städtebaulichen Zwecks nicht geeignet, erforderlich und verhältnismäßig wä-

re. Wir bitten alle Entscheidungsträger, die obigen Bedenken bei ihrer Entscheidungsfindung ausreichend zu berücksichtigen. Abschriften dieses Schreibens gehen an den Ortsrat von Langförden und den Stadtrat von Vechta.	
---	--

Nr. 17 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 8 mit Schreiben vom 15.09.2022	
<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. Mein Einwand ist durch folgende Aspekte begründet: 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 Häusern 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 auszuleihen, würde genommen werden. Die Absperrung würde unausweichlich zu vermehrten Umständlichkeiten führen. 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 Ver-	Von einem Fachbüro für Verkehrsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung im Hinblick auf die Erschließung des zukünftigen Baugebietes durchgeführt. Hierin wurde 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 sollte eine Empfehlung abgegeben werden, 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. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Oldenburger Straße/ An der Ohe hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit mit Abbindung des östlichen Knotenpunktes Visbeker Damm/ An der Ohe nicht geeignet ist, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit dem neuen Baugebiet abzuwickeln. Dem entsprechend bleibt es bei einer Anbindung der Straße „An der Ohe“ westlich an die Oldenburger Straße und östlich an den Visbeker Damm.

kehr 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 Abspernung der Straße "An der Ohe" nicht wie geplant vorzunehmen, sondern stattdessen dazu beizutragen, dass der Ortsteil Bergstrup zu einer guten Gemeinschaft zusammenwächst.

Nr. 18 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 9
mit Schreiben vom 04.03.2021

Eine Unterschriftenliste mit 22 Unterzeichnerinnen und Unterzeichnern liegt der Stellungnahme bei.

Stellungnahme:

Als Anlieger*innen der Straße „An der Ohe“ in Bergstrup wenden wir uns heute im Nachgang der stattgefundenen Ortsratssitzung des Orsrates Langförden am 22.02.2021 direkt an Sie.

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 Diskussionen der Ortsratsmitglieder zu folgen.

Wir stehen dem geplanten Baugebiet grundsätzlich positiv gegenüber, sehen aber einige Äußerungen, Wünsche und Aussagen mehr als kritisch, zumal zu dieser Thematik bisher keine Gespräche seitens der Mitglieder des Orsrates mit uns geführt wurden.

Aus unserer Sicht ist hier der Eindruck vermittelt worden, dass "alle" Anlieger*innen dem Vorschlag der Stadtverwaltung widersprechen würden, die Straße „An der Ohe“ in der Höhe der „Kornstraße“ für den künftigen PKW-Verkehr zu sperren und lediglich die Fahrrad- bzw. den Fußgängerüberweg zuzulassen. Diese einseitige Darstellung gilt es richtig zu stellen.

Prüfung:

Der Hinweis zur Verkehrsführung wird zur Kenntnis genommen. Von einem Fachbüro für Verkehrsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung im Hinblick auf die Erschließung des zukünftigen Baugebietes durchgeführt. Hierin wurde 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 sollte eine Empfehlung abgegeben werden, ob die Straße „An der Ohe“ östlich der Einmün-

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.

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 Grund-

zung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW-Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Oldenburger Straße/ An der Ohe hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit mit Abbindung des östlichen Knotenpunktes Visbeker Damm/ An der Ohe nicht geeignet ist, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit dem neuen Baugebiet abzuwickeln. Dem entsprechend bleibt es bei einer Anbindung der Straße „An der Ohe“ westlich an die Oldenburger Straße und östlich an den Visbeker Damm.

stückseigentümer*innen kann es wünschenswert sein, ein über den Anwohnerverkehr hinausgehendes Verkehrsaufkommen in Rahmen einer Durchgangs- bzw. Abkürzungsstrecke zu akzeptieren. Insbesondere für die Anwohner*innen, die ihre Terrasse mangels Alternativen zur 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.

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.

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.

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.

Herr Bürgermeister Kater, Sie können sicherlich nachvollziehen, dass es für uns als Anlieger*innen nicht nachvollziehbar ist, für Kosten aufzukommen, die ausschließ-

lich zur
Erstellung einer Zufahrts-, Durchfahrts-
bzw. Abkürzungsstrecke entstehen. Für
uns ergeben sich mehr Nachteile als ein
Nutzen erkennbar wäre. Ergänzend sei
erwähnt, dass für die weiteren notwendi-
gen Straßenbaumaßnahmen von der
"Oldenburger Straße" bis zur "Kornstraße"
und für die "Kornstraße" der Investor
sämtliche Kosten trägt, so die Information
auf der Ortschaftssitzung.

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 "öffent-
lichem Interesse" gemäß o.g. Straßenaus-
baubeitragssatzung (§ 4 Abs. 4) eine Er-
gänzungssatzung analog der "Oyther
Straße" initiiert werden mit der Zielset-
zung, die Beitragspflicht für Anlie-
ger*innen auf 0 v.H. festzusetzen.

Insofern bitten wir Sie nachdrücklich da-
rum, Ihren Vorschlag zur Sperrung der
Straße "An der Ohe" in Höhe der „Korn-
straße" für die weiteren Planungen zu
berücksichtigen und umzusetzen, um da-
mit eine nicht notwendige Straßenbau-
maßnahme zu vermeiden.

Um Ihnen einen Eindruck über das tatsäch-
liche Meinungsbild weiterer Anwoh-
ner*innen der Straße „An der Ohe" sowie
der Siedlung Bergstrup zu vermitteln, ha-
ben wir eine entsprechende Unterschrif-
tenliste der Befürworter*innen dieser
Stellungnahme beigefügt. Ergänzend sei
erwähnt, dass **alle** betroffenen Grund-
stückseigentümer*innen dieses Schreiben
gezeichnet haben.

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.

Nr. 19 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 9

mit Schreiben vom 14.09.2022	
Stellungnahme:	Prüfung:
Als Anlieger*innen der Straße "An der 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. Sollten keine Anliegerbeiträge anfallen (keine Ersterschließung) und sich ggf. der Bebauungsplan Nr. 52L ändern, so dass keine Sperrung für den PKW-Verkehr vor-	Von einem Fachbüro für Verkehrsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung im Hinblick auf die Erschließung des zukünftigen Baugebietes durchgeführt. Hierin wurde 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 sollte eine Empfehlung abgegeben werden, 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. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Oldenburger Straße/ An der Ohe hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit mit Abbindung des östlichen Knotenpunktes Visbeker Damm/ An der Ohe nicht geeignet ist, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit dem neuen Baugebiet abzuwickeln. Dem entsprechend bleibt es bei einer Anbindung der Straße „An der Ohe“ westlich an die Oldenburger Straße und östlich an den Visbeker Damm. Inwieweit hier Kosten für die Anlieger entstehen, wird geprüft.

gesehen wird, bitten wir zumindest um Herstellung einer verkehrsberuhigten Zone mit entsprechenden straßenbaulichen Maßnahmen. Dies sollte bestenfalls schon vor Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt werden. 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.	
---	--

Nr. 20 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 10, 11 und 12 mit Schreiben vom 10.09.2022	
<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 PKWs 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. Ich erhebe mit diesem Schreiben Einspruch zu dem vorgenannten Flächennutzungsplan/Bebauungsplan mit nachfolgenden Begründungen: <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 Einspruch wird zur Kenntnis genommen. Von einem Fachbüro für Verkehrsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung im Hinblick auf die Erschließung des zukünftigen Baugebietes durchgeführt. Hierin wurde 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 sollte eine Empfehlung abgegeben werden, 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. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis,

<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 unterbrochen. Die Nachteile zeigen sich aktuell durch den festgestellten Bedarf einer alternativen Überquerungsmöglichkeit der Umgehungsstraße für Nutzer des "Alten Bahndamms" 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.	dass der Knotenpunkt Oldenburger Straße/ An der Ohe hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit mit Abbindung des östlichen Knotenpunktes Visbeker Damm/ An der Ohe nicht geeignet ist, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit dem neuen Baugebiet abzuwickeln. Dem entsprechend bleibt es bei einer Anbindung der Straße „An der Ohe“ westlich an die Oldenburger Straße und östlich an den Visbeker Damm.
--	---

Nr. 21 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 13 mit Schreiben vom 15.09.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
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	Von einem Fachbüro für Verkehrsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung im Hinblick auf die Erschließung des zukünftigen Baugebietes durchgeführt. Hierin wurde 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 sollte eine Empfehlung abgegeben werden, 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. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Oldenburger Straße/ An der Ohe hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit mit Abbindung des östlichen

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 **einen** Ausweg aus dem Dorf funktionieren?

Wenn die Straße "An der Ohe" keine Durchfahrtsstraße mehr ist, wo hält dann der Schulbus, der die Grundschulkinder 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 (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?

Auch die Müllwagen und die Stadtbusse müssten eine neue weitere Route fahren. 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

Knotenpunktes Visbeker Damm/ An der Ohe nicht geeignet ist, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit dem neuen Baugebiet abzuwickeln. Dem entsprechend bleibt es bei einer Anbindung der Straße „An der Ohe“ westlich an die Oldenburger Straße und östlich an den Visbeker Damm.

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.

Wir wollen keinen Poller!!!

Nr. 22 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 14

mit Schreiben vom 15.09.2022

Stellungnahme:

Ich erhebe mit diesem Schreiben Einspruch zu dem vorgenannten Flächennutzungsplan/Bebauungsplan mit nachfolgenden Begründungen:

Unzureichende Zufahrt in das Baugebiet

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.

Prüfung:

Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen.

Von einem Fachbüro für Verkehrsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung im Hinblick auf die Erschließung des zukünftigen Baugebietes durchgeführt. Hierin wurde 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 sollte eine Empfehlung abgegeben werden, 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.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Oldenburger Straße/ An der Ohe hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit mit Abbindung des östlichen Knotenpunktes Visbeker Damm/ An der Ohe nicht geeignet ist, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit dem neuen

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.

Baugebiet abzuwickeln. Dem entsprechend bleibt es bei einer Anbindung der Straße „An der Ohe“ westlich an die Oldenburger Straße und östlich an den Visbeker Damm.

Prüfung:

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. 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.

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. Durch das geplante große Neubaugebiet wird sich das Ortsbild zwangsläufig deutlich verändern. Seide Ortschaften stehen vor der Herausforderung, ihre über lange Jahre gewachsene Identität jeweils behalten sowie Traditionen und das Zusammengehörigkeitsgefühl bewahren zu können.

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.

Daher beantragen wir als direkte Anwohner

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass

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. Der von uns gewünschte Grün- oder Anpflanzungstreifen ist in der Skizze rot markiert:



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.

Nr. 24 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 15 und 8 weitere Unterzeichner mit Schreiben vom 22.08.2022

Stellungnahme:

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 eingrahmt.

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 Anpflanzungstreifen

in der Breite von 10 Metern an der Ostgrenze des Erschließungsgebiets vorzusehen (im Kartenausschnitt unten pinkfarben eingezeichnet).

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

Prüfung:

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.

rechnen. Im Gegensatz zur Flächenversiegelung bei Bebauung steht ein Anpflanzungsstreifen für die Aufrecht-erhaltung 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".

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.

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.

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.

Siehe obigen Hinweis zur geplanten Anpflanzfläche.



Nr. 25 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 16
mit Schreiben vom 16.08.2022

Stellungnahme:

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.

Bereits im Frühjahr letzten Jahres haben wir

Prüfung:

Von einem Fachbüro für Verkehrsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung im Hinblick auf die Erschließung des zukünftigen Baugebietes durchgeführt. Hierin wurde 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 sollte eine Empfehlung abgegeben werden, 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.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Oldenburger Straße/ An der Ohe hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit mit Abbindung des östlichen Knotenpunktes Visbeker Damm/ An der Ohe nicht geeignet ist, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit dem neuen Baugebiet abzuwickeln. Dem entsprechend bleibt es bei einer Anbindung der Straße „An der Ohe“ westlich an die Oldenburger Straße und östlich an den Visbeker Damm.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

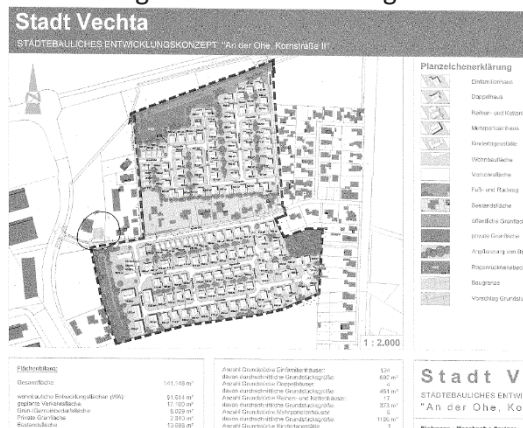
Einwohner, vertreten von xxx, unsere Bedenken und unsere klare Ablehnung der Schließung unserer Straße bei Ihnen eingereicht. Uns wurde mündlich zugesichert, dass unsere Interessen Berücksichtigung finden. Schade, dass wir der Stadt offensichtlich egal sind und man unsere Interessen ignoriert.	Hinsichtlich der geäußerten Bedenken wurde seinerzeit auf die anstehenden Bauleitplanverfahren und die damit verbundenen Beteiligungsverfahren hingewiesen.
--	---

Nr. 26 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 17 mit Schreiben vom 15.09.2022	
<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 "■" 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. 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. Ich möchte hier ganz klar meine Bedenken zum Ausdruck bringen und fordere eine Überplanung meines Rasengrundstückes zu einem Mischgebiet, welches sich sowieso direkt anschließt! Eine mögliche Bebauung wäre dann möglich und sinnvoll, können dann auch angestellte 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.	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. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es gilt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46L „An der Ohe/ Kornstraße“, sodass eine Überplanung nicht erforderlich ist. Siehe vorstehende Ausführung.

Zur Öffnung der Strasse "An der Ohe/Visbeker Damm":

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! Des Weiteren fordere ich, dass ich als direkter Nachbar bei weiteren Planungen dieses Baugebietes mit einbezogen werde.



Von einem Fachbüro für Verkehrsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung im Hinblick auf die Erschließung des zukünftigen Baugebietes durchgeführt. Hierin wurde 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 sollte eine Empfehlung abgegeben werden, 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.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Oldenburger Straße/ An der Ohe hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit mit Abbindung des östlichen Knotenpunktes Visbeker Damm/ An der Ohe nicht geeignet ist, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit dem neuen Baugebiet abzuwickeln. Dem entsprechend bleibt es bei einer Anbindung der Straße „An der Ohe“ westlich an die Oldenburger Straße und östlich an den Visbeker Damm.

Nr. 27 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 18

mit Schreiben vom 16.09.2022

Stellungnahme:	Prüfung:
In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass ■■■, anwaltlich durch uns vertreten werden. Eine auf uns lautende Vollmacht liegt an. Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks "■■■" in Vechta. Im auf diesem Grundstück befindlichen Wohnhaus lebt unser Mandant persönlich. Für unseren Mandanten geben wir zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahme ab: a. 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). 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis der Planung wird in der Begründung zur 104. Änderung des Flächennutzungsplanes hergeleitet. 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. Um diese Entwicklung bedarfsgerecht zu steuern, wurde die Planung im Zuge des laufenden Verfahrens an die mutmaßlich geänderte

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.

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 [REDACTED]. Eine Festsetzung eines Gebietes gem. § 9 Abs. 1 BauGB an dieser Stelle wäre somit rechtswidrig.

c.

Ausweislich der Planungsunterlagen soll die Erschließung des Plangebietes über die

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.

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:

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 (hier: Hofeinfahrten).*

Von einem Fachbüro für Verkehrsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung im Hinblick auf die Erschließung des zukünftigen Bauge-

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.

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.

bietes durchgeführt. Hierin wurde 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 sollte eine Empfehlung abgegeben werden, 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.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Oldenburger Straße/ An der Ohe hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit mit Abbindung des östlichen Knotenpunktes Visbeker Damm/ An der Ohe nicht geeignet ist, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit dem neuen Baugebiet abzuwickeln. Dem entsprechend bleibt es bei einer Anbindung der Straße „An der Ohe“ westlich an die Oldenburger Straße und östlich an den Visbeker Damm.

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. 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.	Der Grundstückseigentümer wird rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt.
--	---

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

Nr. 1 Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 13.03.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Zum Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung. Um Wiederholungen zu vermeiden verweise ich auf meine Stellungnahme vom 16.09.2022 und ergänze sie wie folgt. <u>Städtebau</u> Die Festsetzung eines immissionsvorbelasteten allgemeinen Wohngebiets (WAI) entspricht nicht der BauNVO und hat keinen regelnden oder einschränkenden Charakter, der sich vom allgemeinen Wohngebiet unterscheidet. Der Immissionsschutzkonflikt kann nicht lediglich durch einen Hinweis zu gewerblichen Emissionen abgewogen werden. Das städtebauliche Konzept ist zugunsten einer Konfliktlösung anzupassen. Wird eine Bebauung in Bereichen festgesetzt, die durch Überschreitungen der maßgeblichen Immissionswerte nicht zulassungsfähig ist, liegt ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das ergänzende „i“ in den immissionsvorbelasteten allgemeinen Wohngebieten (WAI) stellt einen Hinweis dazu dar, dass hier die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten werden (so auch die Stellungnahme des GAA Oldenburg). Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, um dies für die Öffentlichkeit transparent darzustellen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.52L wurden verschiedene Möglichkeiten der Konfliktbewältigung bezüglich der Schutzansprüche der Wohnbauflächen gegenüber den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen geprüft. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52L wurde als eine Maßnahme der Bebauungsplan Nr. 57, der einen Großteil des westlich gelegenen Industrie- und Gewerbegebietes abdeckt, bezüglich der möglichen Lärmemissionskontingente so angepasst, dass die geplanten

<u>Immissionsschutz</u> Die betroffenen Bereiche werden in der Planzeichnung zwar als immissionsvorbelastete allgemeine Wohngebiete kenntlich gemacht, aber es ist nicht ersichtlich wie der Immissionskonflikt dadurch gelöst werden kann. Der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) wird durch die Festsetzungen nicht gewahrt. Die Annahme Zwischenwerte bis hin zu Mischgebietswerten zuzulassen, weil es sich um ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe handelt, ist nicht nachvollziehbar, da der Planungsraum keine gewachsene Gemengelage darstellt. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass auf den westlichen Bauflächen im Süden und Norden des Gebietes eine zweigeschossige Riegelbebauung in Form von Mehrfamilien- und Reihenhäusern sowie der Bau einer vorzugsweise zweigeschossigen Kindertagesstätte vorgesehen ist. Diese Absicht ist in der Praxis mit enormen Schwierigkeiten hinsichtlich der zeitlichen Abfolge der Bebauung und Umsetzungsfähigkeit verbunden. Eine Riegelbebauung wird nicht durch entsprechende Festsetzung gesichert. Um die Immissionskonflikte zu vermeiden sind aktive Lärminderungsmaßnahmen wie z. B. eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall erforderlich. Passive Lärminderungsmaßnahmen führen in der Regel zu keiner Verbesserung der Immissionssituation in den Außenwohnbereichen.	Wohnbauflächen möglichst wenig durch die hier vorhandenen Betriebe beeinträchtigt werden. Ein Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52L ist zwar derzeit noch unbebaut und durch landwirtschaftliche Ackerflächen geprägt, dennoch ist der gesamte Ortsbereich durch vorhandene Wohnbebauung, angrenzende Wohngebiete sowie eine bereits teilweise vorhandene Infrastruktur städtebaulich vorgeprägt. Die Stadt Vechta hat nach wie vor einen hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken sowie einer Kindertagesstätte. Sie möchte diese Nutzungen im Zusammenhang mit vorhandenen Strukturen anbieten können und hält deshalb die Überschreitung der Orientierungswerte für Wohngebiete bis hin zu Mischgebietswerten auf einem Teil der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 52L für vertretbar. Aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit von Wohngebäuden in Mischgebieten (§ 6 (2) Nr.1 BauNVO) und der Rechtsprechung des OVG Münster, wonach „gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB im Regelfall gewahrt sind, wenn die Orientierungswerte für Dorf- oder Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts unterschritten werden“ hält die Stadt Vechta aufgrund der o.g. Ausführungen für vertretbar. Zur Prüfung von aktiven Lärminderungsmaßnahmen wurde eine Schallimmissionsprognose mit Berücksichtigung eines 6,00m hohen Lärmschutzwalls am südwestlichen Rand der Wohnbaufläche erstellt, die im Ergebnis nur für einen geringen Bereich (maximal eine Grundstückstiefe) sowie fast ausschließlich für die Erdgeschosszone die Einhaltung von Wohngebietswerten gewährleistet. Aufgrund der Verhältnismäßigkeit und dem geringen Nutzen wurde diese Variante entsprechend nicht weiterverfolgt.
---	---

Um eine Stellungnahme hinsichtlich der Geruchsimmissionen abgeben zu können, ist das vollständige Immissionschutzgutachten mit Angaben zu Tierplätzen, Quellen usw. zur Plausibilitätsprüfung vorzulegen.

Umweltschützende Belange

An dem Verlauf des nördlichen Geltungsbeereichs ist im städtebaulichen Entwicklungskonzept ein Fuß- und Radweg eingetragen, der sich innerhalb des dort festgesetzten Wallheckenschutzstreifens befindet. Ein Wallheckenschutzstreifen kann aus naturschutzfachlicher Sicht seine ökologische Funktion nur entfalten, wenn Bodenauffüllungen, Abgrabungen und bauliche Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens zum Schutz des Kronentraufbereiches der Bäume gänzlich ausgeschlossen werden.

Nach der Textlichen Festsetzung Nr. 15 sind auf den Baugrundstücken, je angefangene 200 m², Bäume zu pflanzen, die mit 1,5 WE in die Bewertung des Planzustandes eingestellt worden sind. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird diese Regelung so angesehen, dass sie die Gestaltung der neu anzulegenden Hausgärten bestimmt und sicherstellt, dass diese in die Bilanzierung mit 1,0 WE eingestellt werden können. Eine darüber hinaus gehende ökologische Aufwertung im Sinne einer zusätzlichen Kompensationsmaßnahme kann nicht anerkannt werden.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Immissionsprognose in Form einer Rasterkartendarstellung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zeigt Werte einer Geruchsstundenhäufigkeit von maximal 4 % der Jahresstunden auf. Damit werden die Grenzwerte von 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete deutlich unterschritten. Der Stadt Vechta sind darüber hinaus keine landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Plangebietes bekannt, die eine höhere Immissionsbelastung auslösen könnten. Weitergehende gutachterliche Überprüfungen sind daher entbehrlich. Die Berechnungsergebnisse sind in der Begründung dargestellt.

Im Bebauungsplan ist kein Fuß- und Radweg in dem Bereich festgesetzt worden. Für den festgesetzten Wallheckenschutzstreifen gilt, dass innerhalb dieser Flächen Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind. Weiterhin gilt für den ebenfalls anschließend an den Wallheckenschutzstreifen festgesetzten Gewässerräumstreifen, dass dort Bebauungen, Anpflanzungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig sind.

Bei den Pflanzgeboten der textlichen Festsetzung Nr. 15 handelt es sich um eine Regelung, die über die reine Anlage von Hausgärten, die unter Berücksichtigung des schlechtesten Falles vollständig aus standortfremden, nicht einheimischen Bepflanzungen oder artenarmen Scherrasen bestehen können, hinausgeht. Es wird sichergestellt, dass je angefangene 200 m² Grundstück ein Laub- oder Obstbaum (standortgerechte und heimische Gehölzarten) zu pflanzen ist. In ihrer Summe haben die zu pflanzenden Einzelbäume den naturschutzfachlichen Nutzen der Durchgrünung, dem im Rahmen der Eingriffsregelung Rechnung getragen werden soll. Ferner wurde im Umweltbericht ein Hinweis zur Durchführung der Umweltüberwachung aufgenommen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Daraus geht außerdem hervor, dass die Stadt Vechta erstmalig ein Jahr nach der Umsetzung der Planung und erneut nach drei weiteren Jahren eine Überprüfung der Kompensationsmaßnahmen

<u>Wasserwirtschaft</u> Im Oberflächenentwässerungskonzept ist zu berücksichtigen, dass der Abstand zum Gewässer Nr. 15.6 „Ohebach“ als Gewässerräumstreifen im nördlichen Bereich des Plangebietes in ausreichendem Umfang von Bebauung durch Festsetzung freigehalten wird. Dies ist auch bei möglichen Zaunanlagen zu berücksichtigen. Für die Einleitung in das oberirdische Gewässer Nr. 15.6 „Ohebach“ ist eine Erlaubnis gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Einleitmengen sind in Abstimmung mit der Hase-Wasseracht zu bestimmen, sodass der Abfluss im Gewässer jederzeit gewährleistet werden kann.	(Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) durchgeführt wird. Es wird zudem auf die oben genannten Ausführungen verwiesen, dass Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Baugebieten aufgrund ihrer ökologischen Wirkung ein Zielwert bis 1,5 beigemessen werden kann. Bei Flächen über 1.000 m² kann dieser Wert jedoch auch überschritten werden. Bei einer angenommenen Fläche von 10 m² pro Baum (angenommener durchschnittlicher Kronenbereich) ergibt sich eine Fläche für Baumpflanzungen von 5.060 m². Trotz dieser in Summe großen Fläche von 5.060 m², die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 15 mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist, wird hier lediglich ein Zielwert von 1,5 angesetzt. Eine Anpassung der Bilanzierung erfolgt aufgrund dessen nicht. Für den Gewässerräumstreifen wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, in dem entsprechende Anlagen unzulässig sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
--	---

Nr. 2 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds. (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover mit Schreiben vom 06.02.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage) <u>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</u> Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.	In den Planunterlagen wurde zudem bereits der Hinweis aufgenommen, dass sofern bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen ist.

Luftbilddauswertung: Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

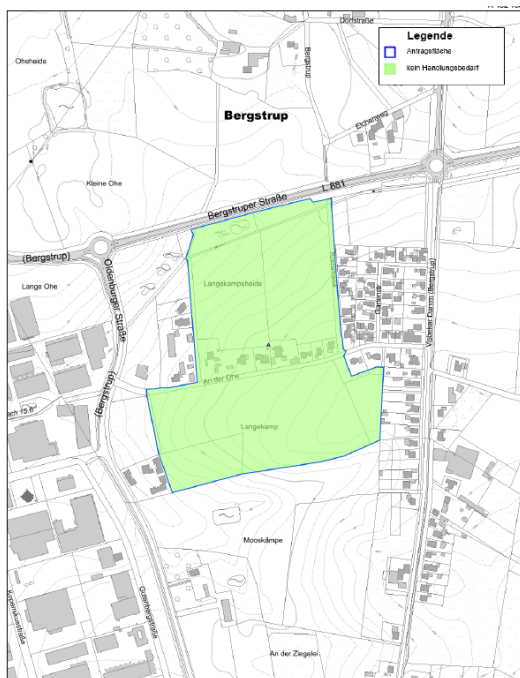
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

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.



**Nr. 3 EWE NETZ GmbH, Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg
mit Schreiben vom 06.02.2023**

Stellungnahme:	Prüfung:
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 Kosten-tragung 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	Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Rechtzeitig vor Baubeginn wird die EWE Netz GmbH beteiligt.

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.

**Nr. 4 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Stilleweg 2, 30655 Hannover
mit Schreiben vom 07.03.2023**

Stellungnahme:	Prüfung:
Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Bau- maßnahmen erfolgen, verweisen wir für die Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. zu den Baugrund- verhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Bau- grundes bzw. einen geotechnischen Be- richt. Geotechnische Baugrunderkundun- gen/ -untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweiligen gültigen Fassungen erfolgen. Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BbergG oder eine Bewilligung dem § 8 BbergG erteilt und/oder ein Bergwerk- eigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG ver- liehen bzw. aufrecht erhalten wurde, kön- nen Sie dem NIBIS Kartenserver entneh- men. 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. Informationen über möglicherweise vor- handene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de/Berg-
bau/bergbauberechtigungen/Alte_Rechte">www.lbeg.niedersachsen.de/Berg- bau/bergbauberechtigungen/Alte_Rechte. In Bezug auf die durch das LBEG vertrete- nen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raum- planerischen belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu kön- nen. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als	Die Hinweise werden zur Kenntnis genom- men.

parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	
---	--

Nr. 5 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg mit Schreiben vom 23.02.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Die von der Archäologischen Denkmalpflege im Schreiben vom 12.09.2022 vorgetragenen Bedenken oder Anregungen (Prospektion, ggf. Ausgrabungen) haben, wenn auch recht verkürzt, unter 4.6 „Belange der Denkmalpflege“ Eingang in die nun vorgelegte Begründung gefunden und sind unbedingt zu beachten.	Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten werden entsprechende Untersuchungen (Prospektion) gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt.

Nr. 6 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Drüdingstraße 25, 49661 Cloppenburg mit Schreiben vom 03.02.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Bezugnehmend auf Ihren Antrag vom 26.01.2023 – 104. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 52L „An der Ohe/Kornstraße II“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung – verweise ich auf meine Stellungnahme vom 24.08.2022.	Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz vom 24.08.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Bürgerstellungennahmen

Nr. 1 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 19 mit Schreiben vom 13.03.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Ergänzend zur Stellungnahme vom 22.08.2022 geben beide im Namen aller, die das Schreiben vom 22.08.2022 unterschrieben haben zu Bedenken: 1. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Grenzbebauung zu den anliegenden Grundstücken im rückwärtigen Bereich des BPlans Nr. 187 – Wohngebiet westlich des Visbeker Damms hier nur 6 m betragen sollen und im Bebauungsplan 187, 7,5 m festgelegt wurden!	Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung einer 3,00 m breiten Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie einer daran angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche in einer Breite von 3,00m wird ausreichend Abstand zu den östlich angrenzenden Nutzungen gehalten. Der Gehölzstreifen gewährleistet darüber hinaus eine visuelle Grenze zwischen den beiden Gebieten, die zu Lasten der Grundstücke

2. Die Verkehrsführung an der Ohe zum Visbeker Damm ist in dem jetzigen Plan nicht mehr bepollert und damit gibt es zu viel Verkehr am Visbeker Damm – die Verkehrsbelastung ist damit zu hoch für die Anwohner am Visbeker Damm!!!

im Bebauungsplan Nr. 52L geht. Eine weitere Erhöhung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen würde auf den betroffenen Grundstücken dazu führen, dass sie kaum noch bebaubar wären. Aufgrund der derzeit hohen Grundstückspreise sowie der generellen politischen Lage hat sich die Stadt Vechta dazu entschieden, Grundstücke in Neubaugebieten kleinteiliger zu gestalten, um möglichst vielen Menschen den Bau eines Einfamilienhauses zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan Nr. 187 „Wohngebiet westlich des Visbeker Damms“ wurde der Abstand der Baugrenze von der westlichen Grenze mit 7,50 m festgesetzt, um vorhandene Gehölzstrukturen zu schützen und der Bauteppich bleibt trotzdem ausreichend bemessen.

Von einem Fachbüro für Verkehrsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung im Hinblick auf die Erschließung des zukünftigen Baugebietes durchgeführt. Hierin wurde 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 sollte eine Empfehlung abgegeben werden, 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.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Oldenburger Straße/ An der Ohe hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit mit Abbindung des östlichen Knotenpunktes Visbeker Damm/ An der Ohe nicht geeignet ist, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit dem neuen Baugebiet abzuwickeln. Dem entsprechend bleibt es bei einer Anbindung der Straße „An der Ohe“ westlich an die Oldenburger Straße und östlich an den Visbeker Damm.

Nr. 2 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 20

mit Schreiben vom 09.03.2023

Stellungnahme:

In vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf unser Schreiben vom

Prüfung:

Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

19. September 2022, mit dem wir für unsere Mandanten, [REDACTED], bereits eine Stellungnahme zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes/ B-Planes abgegeben haben.

Wie sich aus den amtlichen Bekanntmachungen ergibt, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta am 29. November 2022 den Entwürfen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Den ausgelegten Planungsunterlagen haben wir entnommen, dass die Einwendungen unseres Mandanten teilweise berücksichtigt und die Planung entsprechend abgeändert/ergänzt wurde.

Unabhängig hiervon geben wir für unsere Mandanten noch ergänzend folgende Stellungnahme ab:

a) Es bleibt bei der Rüge der fehlenden Planrechtfertigung. Auf unsere Ausführungen im Schreiben vom 16. September 2022 wird insoweit ausdrücklich Bezug genommen. Die Ausführungen hierzu in der Begründung des Bebauungsplanes vermögen nicht zu überzeugen, insbesondere da sie die aktuelle kritische Lage und die damit verbundenen Preissteigerungen im Bausektor nicht berücksichtigt.

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 sind die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sowie die Neuaufstellung des Bebauungsplans für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

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.

b) Erfreulicherweise soll nunmehr ja auf eine Abbindung der Straße „An der Ohe“ im östlichen Geltungsbereich des Plangebietes verzichtet werden. Dies wird sicherlich zur Leichtigkeit des Verkehrs beitragen, auch wenn der aktuellen Verkehrsuntersuchung merkliche Staus zu Stoßzeiten nicht ausgeschlossen werden können. Insoweit wurde die zusätzliche Lärmbelastung für das Grundstück unseres Mandanten durch Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem B-Plan-Gebiet nicht gesondert berücksichtigt. Dies, obgleich ausweislich des Emissionsschutz-Gutachtens vom 13. Juni 2022 die Verkehrslärmbelastung Lärminderungsmaßnahmen erforderlich macht (vgl. Emissionsschutz-Gutachten vom 13. Juni 2022 unter 5.3). Auch wenn durch die Umsetzung der Bebauung sicherlich die Verkehrslärmbelastung durch die umliegenden Straßen abgemildert wird, so kommt es doch zu einer erheblichen Verschlechterung aufgrund der Quell- und Zielverkehre. Gerade im Hinblick auf die zu erwartenden Staus ist hier von einer Überschreitung der zulässigen Werte auszugehen, so dass in jedem Fall aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen. Wir gehen davon aus, dass die von unserem Mandanten geäußerten Bedenken im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden.	Hierdurch werden im zukünftigen Wohngebiet neben Wohneigentum auch Mietwohnungen, die in Zukunft vermehrt zur Verfügung gestellt werden müssen, untergebracht. Um die Verkehrssituation der zukünftigen Mehrbelastung anzupassen, wird zudem die Straße An der Ohe im Rahmen der Erschließungsarbeiten des Baugebietes ausgebaut. Die Verkehrslärmbelastung, die im Emissionsschutz- Gutachten untersucht wurde, bezieht sich auf die Bergstruper Straße sowie die Oldenburger Straße als klassifizierte Straßen, da hierüber auch der überörtliche Verkehr sowie der Schwerlastverkehr abgewickelt wird. Hierfür werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Obwohl ein Großteil des Verkehrs aus dem zukünftigen Baugebiet ausschließlich über die Straße „An der Ohe“ abgewickelt wird, so ist sie dennoch als reine Anliegerstraße einzustufen und mit einer Verkehrsbelastung, die als zumutbar für die angrenzenden Anlieger einzustufen ist.
--	--

Beschlussempfehlung:

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 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes der Bebauungsplan Nr. 52L „An der Ohe/ Kornstraße II“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht.“

Anlagen

1. BPlan 52L Plan
2. BPlan 52L Konzept
3. BPlan 52L Begründung (ergänzt am 28.04.23)
4. BPlan 52L Umweltbericht_
5. BPlan 52L Immissionsschutz - Gutachten
6. BPlan 52L Verkehrsuntersuchung