

**Beschlussvorlage
61/009/2023
vom 29.03.2023**

Az. 51 20 05/104
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

104. Änderung des Flächennutzungsplanes „An der Ohe/ Kornstraße II, Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Vechta beabsichtigt, im Ortsteil Bergstrup bedarfsgerecht zusätzliche Wohnbauflächen planungsrechtlich vorzubereiten und führt hierfür die 104. Änderung des Flächennutzungsplans durch.

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.

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.

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. 7,5 ha große Fläche östlich der Oldenburger Straße sowie westlich

der Ortschaft Bergstrup. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Bergstruper Straße.

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.

Immissionsschutz

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

Verfahren

Die konkrete Gebietsentwicklung wird im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 52L „An der Ohe/ Kornstraße II“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung geregelt.

Der Entwurf der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 o. g. Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Prüfungen aufgeführt.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Haushaltsposition	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: <input type="checkbox"/> ja mit <input type="checkbox"/> 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:

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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 anzu-

Prüfung:

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.

<p>legen, dessen Sohle etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. • 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. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>Nr. 2 Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta</p> <p>mit Schreiben vom 16.09.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p><u>Städtebau:</u> Die unmittelbare Nähe zum westlich benachbarten Gewerbegebiet führt zu Nutzungskonflikten mit der geplanten Wohnbaufläche. Das Nutzungskonzept ist anzupassen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden.</p> <p><u>Umweltschützende Belange:</u> Im Änderungsbereich 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.</p> <p>Mit der heranrückenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Wallhecken im Sinne einer stark eingeschränkten ökologischen Funktionsfähigkeit verbunden (Nutzung als Lagerplätze, Einbeziehung in das Gartengrundstück nebst gärtnerischer Überformung u. ä.). Der Funktionsverlust ist im Umweltbericht in der Eingriffsbilanzierung und -bewertung entsprechend zu</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Vgl. Prüfung der Stellungnahme vom 13.03.2023.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die im Geltungsbereich befindlichen Wallhecken wurden im Rahmen der Bestanderhebung der Biotoptypen erfasst und im Rahmen der vorliegenden Planung als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts dauerhaft gesichert. Zudem erfolgt die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die als Wallheckenschutzstreifen zu entwickeln sind und geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen der Wallhecken durch ein Heranrücken der Bebauung zu vermeiden.</p> <p>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. 52 in ihrem</p>

berücksichtigen.

Bei der Parzellierung der Baugrundstücke ist darauf zu achten, dass eine Einbeziehung der Wallhecken nebst Wallheckenschutzstreifen in die Baugrundstücke unterbleibt, um die bereits unter Pkt.I.1 beschriebenen Konflikte möglichst zu vermeiden.

Aufgrund des Anstehens von Plaggenesch ist der Acker aufgrund seiner besonderen kulturhistorischen Bedeutung gemäß den Bewertungs-grundsätzen 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.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach dem Osnabrücker Modell erstreckt sich die Wertstufenspanne beim Biototyp Acker von 0,8 bis 1,5, wobei ein Wert von 1,0 für eine Ackerfläche durchschnittlicher Ausprägung anzusetzen ist. Das Osnabrücker Kompensationsmodell enthält zudem ein Beispiel zum Umgang mit der „Ausweisung eines Baugebietes [...] mit Inanspruchnahme von Eschböden“. Die Inanspruchnahme der Eschböden wird, wie auch im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes Nr. 52, als erheblich eingestuft. Es erfolgt zudem eine schutzgutspezifische Beurteilung des Kompensationsbedarfs in der ein zusätzlicher Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden im Allgemeinen und die Überplanung von Plaggenesch im Besonderen als nicht erforderlich angesehen wird. 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 aufgrund der heranrückenden Bebauung zu rechnen. Die Wallheckenabschnitte an der Straße „An der Ohe“ werden durch die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 52 in ihrem Bestand gesichert. Für diese Wallheckenabschnitte wird ebenfalls nicht von einer neuen Beeinträchtigung ausgegangen, da die Straße in südliche Richtung erweitert wird. Ferner wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

In der Eingriffsbilanzierung wird die geplante Anpflanzfläche bei der Bewertung des Planzustandes mit 1,5 WE bewertet. Diese Bewertung kann aus naturschutzfachlicher Sicht nur anerkannt werden, wenn es sich um eine mindestens 5 m breite, dreireihige Anpflanzung handelt, die entsprechend im B-Plan festgesetzt wird.

In der Bilanzierung wird bei der Bewertung des Planzustandes die im entsprechenden B-Plan festgesetzte private Grünfläche mit 1,3 WE eingestellt. Gemäß der Begründung soll diese Fläche ggf. von den späteren Eigentümern der im Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke als Gartenfläche genutzt werden. Diese Fläche ist mit 1 WE, analog einer Bewertung des Hausgartens gemäß den Bewertungsgrundsätzen des angewandten Osnabrücker Kompensationsmodells, in die Bilanzierung einzustellen.

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

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

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

Den Hinweisen wird gefolgt und die Bilanzierung dahingehend angepasst.

Dem Hinweis wird gefolgt. Die erforderlichen Kompensationsflächen wurden in den Planunterlagen ergänzt.

<p>Pflege detailliert zu beschreiben und gegebenenfalls festzusetzen.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u></p> <p>Südlich des Plangebietes befinden sich mehrere kleinere Tierhaltungsbetriebe. Die Einhaltung der Immissionswerte für Geruchsmissionen gemäß TA Luft 2021 Anhang 7 ist in der Begründung darzulegen.</p> <p><u>Planentwurf</u></p> <p>Das Kapitel 5.2.2 Schutzgebiet Tiere auf S.37 des Umweltberichtes wurde nur als Überschrift und ohne weiterführenden Text eingestellt.</p>	<p>Vgl. Prüfung der Stellungnahme vom 13.03.2023.</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.</p>
--	---

<p>Nr. 3 Hase-Wasseracht, Bahnhofstr.2, 49632 Essen mit Schreiben vom 02.08.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Aus Sicht der Hase-Wasseracht bestehen keine Bedenken zur geplanten Maßnahme sofern Folgendes berücksichtigt wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p><u>Hinweis:</u> Sollte Kompensationsbedarf für das B-Plan Gebiet bestehen, so könnte man diesen durch ökologische Aufwertungen von Verbandsgewässern der Hase-Wasseracht decken. Der Flächenbedarf von Kompensationsmaßnahmen an und in Gewässern fällt in der Regel deutlich geringer aus als im Vergleich zu „herkömmlichen“ Kompensationsmaßnahmen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Südlich des Ohebachs wird zukünftig ein 5,00 m breiter Gewässerräumstreifen im Bebauungsplan Nr. 52L festgesetzt. Ausschließlich im Bereich der vorhandenen Wallhecke ist dies nicht möglich, da diese als gesetzlich geschütztes Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 52L übernommen wird.</p> <p>Im Rahmen der Ausführungsplanung wird ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag gestellt.</p> <p>Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Nr. 4 Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Theodor-Tantzen-Platz 1, 26122 Oldenburg mit Schreiben vom 08.09.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>

<p>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“.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Wohngebietsflächen, in denen die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm überschritten werden, werden zukünftig als immissionsvorbelastetes allgemeines Wohngebiet (WAI) im Bebauungsplan Nr. 52L festgesetzt.</p>
---	---

<p>Nr. 5 LBEG, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 51 01 53, 30631 Hannover mit Schreiben vom 15.09.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p><u>Boden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 besonders zu schützen. • In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden archäologische Untersuchungen des Plaggeneschs vorgenommen.</p> <p>Unter Punkt 5.1.5 im Umweltbericht wird auf die genannten DIN-Vorschriften und Leitfäden verwiesen.</p>

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

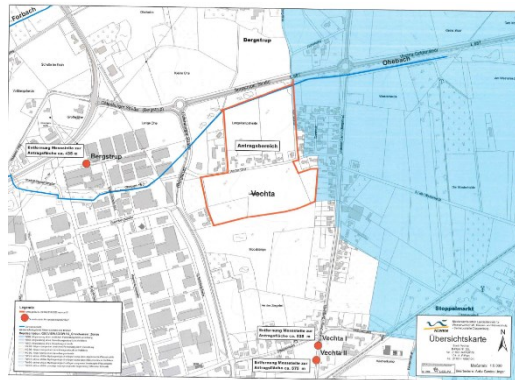
<p>jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungs-inhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheideri@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. 	
---	--

<p>Nr. 6 NLWKN, Nds. Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz, Drüdingstr. 25, 49661 Cloppenburg</p> <p>mit Schreiben vom 24.08.2022</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>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 Gewässerüberwachung und sind von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstellen dürfen auch in ihrer Funktionalität</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Messstellen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p>

durch die Planungen/das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

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 EWE Netz GmbH, Cloppener 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 Netz 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.

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/geschaeftskunde/n/service/leitungspaene-abrufen>

Nr. 8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück mit Schreiben vom 15.09.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die 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.</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen. Rechtzeitig vor Baubeginn werden die Kommunikationsdienstleister beteiligt.</p>

Bürgerstellungnahmen

Nr. 9 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 1, 2 und 3 mit Schreiben vom 10.09.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Der veröffentlichten 104. Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan 52 L beschreiben in Ihren Begründungen unter Punkt 6.0 bzw. 5.6 nur eine westliche PKW Zufahrt in das neue Baugebiet von der „Oldenburger Straße“ aus. Die bestehende östliche Zufahrt vom "Visbeker Damm" aus soll für PKWs verhindert werden und nur für Fußgänger und Radfahrer zugänglich sein. Die Verbindung der „Oldenburger</p>	

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:

Unzureichende Zufahrt in das Baugebiet

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.

Trennung des Bergstruper Ortskerns

Bereits mit dem Bau der Umgehungsstraße B 69 in 2003 und der Nordtangente l881 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.

Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen.

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 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. 10 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 4

mit Schreiben vom 15.09.2022

Stellungnahme:

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.

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 Sicherheitsgrün-

Prüfung:

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46L „An der Ohe/ Kornstraße“ können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise 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.

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

stücks "■" 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 sind die vorliegende Flächenutzungsplanänderung 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 klei-

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 ■■■. 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 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

nere 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 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 Mehrbelastun-

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.

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.

gen, 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 Grundstückseigentümer wird rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt.

Wir gehen davon aus, dass die für unserem Mandanten geäußerten Bedenken im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden. Gleichzeitig behalten wir uns vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

**Nr. 12 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 6
mit Schreiben vom 15.09.2022**

Stellungnahme:	Prüfung:
<p>Ich erhebe mit diesem Schreiben Einspruch zu dem vorgenannten Flächennutzungsplan/Bebauungsplan mit nachfolgenden Begründungen:</p> <p><u>Unzureichende Zufahrt in das Baugebiet</u> Durch die rund 150 neuen Baugrundstücke und der geplanten Kindertagesstätte ist mit einem Intensiven PKW Verkehr (ca. 300 Fahrzeuge) insbesondere in den Stoßzeiten zu rechnen. Auch durch einen großzügigen Ausbau des Kreuzungsbereichs Oldenburger Straße An der Ohe würden kleine Behinderungen rasch zu einem Kollaps führen. Schon jetzt ist es schwer auf die Straße zu kommen, wenn man Richtung Vechta möchte da das Verkehrsaufkommen schon sehr hoch ist, durch das Industriegebiet und der Pendler. Auf dem Visbeker Damm Richtung Vechta zu fahren wäre sehr viel leichter da wir dort nur nach rechts abbiegen müssen.</p> <p><u>Trennung des Bergstruper Ortskerns</u> Bereits durch den Bau der Umgehungsstraße wurde der Ortskern gespalten. Wenn wir jetzt noch eine Trennung bekommen wird es immer schwieriger von einer Seite zu der anderen zu kommen, und ökologischer ist es dadurch auch nicht da wir immer wieder Umwege längere Strecken auf uns nehmen müssen.</p>	<p>Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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 Einmündung der „Kornstraße“ zukünftig für den PKW- Verkehr gesperrt wird oder ob weiterhin eine Durchgängigkeit des motorisierten Verkehrs bestehen bleibt.</p> <p>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.</p>

Nr. 13 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 7

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 Einwohner, vertreten von Herrn [REDACTED], 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.

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 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.

Hinsichtlich der geäußerten Bedenken wurde seinerzeit auf die anstehenden Bauleitplanverfahren und die damit verbundenen Beteiligungsverfahren hingewiesen.

Nr. 14 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 8

mit Schreiben vom 15.09.2022	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Unser Anliegen ist, dass wir nicht wollen, dass mitten auf unserer Straße An der Ohe ein Poller aufgestellt werden soll. Wir und auch viele andere Bergstruper wollen den nicht. Hier unsere Gründe:</p> <p>Wenn die Straße "An der Ohe" keine Durchfahrtsstraße mehr ist, müssten alle Bergstruper und später auch die Bewohner des neuen Baugebietes die Siedlung mit dem Auto über die Straße An der Ohe in Richtung Oldenburger Straße verlassen. Eine andere Möglichkeit gibt es dann nicht mehr. Haben Sie schon einmal versucht, zu den Stoßzeiten von der Straße "An der Ohe" auf die Oldenburger Straße abzubiegen? Schon jetzt (ohne das neue Baugebiet) steht man dort teilweise 10 Minuten, weil auf der Oldenburger Straße so viel Verkehr ist und sich der Verkehr schon ab der Kreuzung Oldenburger Str. Umgehungsstr. (Aral-Tankstelle) in Richtung Vechta staut. Wie soll das funktionieren, wenn auch noch die Bewohner des neuen Baugebietes mit ihren Autos die Strecke befahren wollen? Wie viel Zeit soll man morgens auf dem Weg zur Arbeit einplanen? Und wenn es dann morgens regnet und auch noch die Kinder, die sonst mit dem Fahrrad zur Schule fahren, mit dem Auto gebracht werden müssen? Das soll alles über einen Ausweg aus dem Dorf funktionieren?</p> <p>Wenn die Straße "An der Ohe" keine Durchfahrtsstraße mehr ist, wo hält dann der Schulbus, der die Grundschulkinder nach Langförden zur Schule bringt? Jetzt 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 Rich-</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>

tung Visbek (Langförden) gibt es kein War-
tehäuschen. 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 Polier würde unser Dorf noch
weiter geteilt werden und die Wege für
viele Dorfbewohner länger werden. Und
das in Zeiten, in denen man auf Umwelt-
verschmutzung achtet und die Benzinpreise
sich verdoppeln. Wir müssten z. B. um un-
ser 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 Nachbar-
schaftshilfe. Durch den Polier kann man
nicht mal eben den Anhänger vom Nach-
barn holen, sondern muss erst einen Um-
weg über den Visbeker Damm, die Berg-
struper Straße und die Oldenburger Straße
in Kauf nehmen. Das erhöht unnötig den
Verkehr auf den umliegenden Straßen.

Auch die Rettungsfahrzeuge, Müllwagen
und die Stadtbusse müssten diesen Weg
nehmen. Was ist, wenn der einmal blo-
ckiert ist? Dann müsste das Rettungsfahr-
zeug umkehren oder erst der Poller de-
montiert werden. Was ist, wenn das aus
irgendwelchen Gründen nicht funktioniert
und der Rettungswagen nicht rechtzeitig
am Einsatzort ist?

Durch das neue Baugebiet werden dem-
nächst so viel mehr Menschen in Bergstrup
wohnen. Wir halten es für absolut notwen-
dig, dass die Siedlung in beide Richtungen
verlassen werden kann; nur eine Möglich-
keit, 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. 15 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 9 und 7 weitere Unterzeichner
mit Schreiben vom 25.03.2021**

Stellungnahme:

Ausgehend von der Bekanntmachung in der
Oldenburgischen Volkszeitung vom
27.02.2021 haben wir uns über die geplan-
te Entwicklung von Wohnbauflächen im

Prüfung:

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.

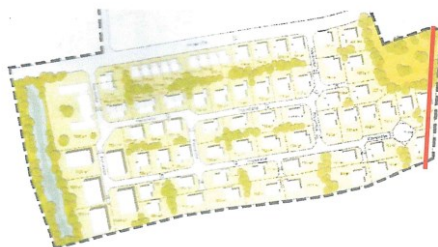
Durch das geplante große Neubaugebiet wird sich das Ortsbild zwangsläufig deutlich verändern. Beide Ortschaften stehen vor der Herausforderung, ihre über lange Jahre gewachsene Identität jeweils behalten sowie Traditionen und das Zusammengehörigkeitsgefühl bewahren zu können.

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 der Bauerschaft Stoppelmarkt für die Ostgrenze des Erschließungsgebiets bereits im Planverfahren die Berücksichtigung einer sichtbaren Begrenzung zum Ortsteil Bergstrup, z. B. in Form eines Grün- bzw.

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:



Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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.

Nr. 16 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 9 und 8 weitere Unterzeichner

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

gleichsweise 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.



Nr. 17 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 10 mit Schreiben vom 14.09.2022

<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>als Anlieger*innen der Straße "An der Ohe" in Bergstrup nehmen wir zum o.g. Bebauungsplan Nr. 52L wie folgt Stellung: 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 "Vis-</p>	<p>Inwieweit hier Kosten für die Anlieger entstehen, wird geprüft.</p>

beker 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 vorgesehen 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.

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.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

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

Stellungnahme:

Zum Änderungsentwurf nehme ich wie folgt Stellung. Um Wiederholungen zu vermeiden verweise ich auf meine Stellungnahme vom 16.09.2022 und ergänze sie wie folgt.

Städtebau

Das städtebauliche Konzept ist zugunsten einer Konfliktlösung der nachgewiesenen Lärmimmissionskonflikte anzupassen. Wird eine Wohnbaufläche dargestellt, in der erwiesen ist, dass Immissionswerte durch Überschreitungen nicht eingehalten werden, liegt ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB vor.

Immissionsschutz

Es ist nicht ersichtlich wie der Immissionskonflikt im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden kann. Der Schutzanspruch einer Wohnbaufläche, in diesem Fall eines allgemeinen Wohngebietes (WA), wird nicht gewahrt. Die Annahme Zwischenwerte bis hin zu Mischgebietswerten zuzulassen, weil es sich um ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe handelt, ist nicht

Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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 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.

nachvollziehbar, da der Planungsraum keine gewachsene Gemengelage und keine gemischten Bauflächen darstellt.

Um die Immissionskonflikte zu vermeiden sind aktive Lärminderungsmaßnahmen wie z. B. eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall auf Ebene der Bebauungsplanung erforderlich.

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

Umweltschützende Belange

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.

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.

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.

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, hinaus geht. Es wird sichergestellt, dass je angefangene 200m² 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

(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.

**Nr. 2 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds. (LGLN) -
Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover**

mit Schreiben vom 06.02.2023

Stellungnahme:

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage)

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

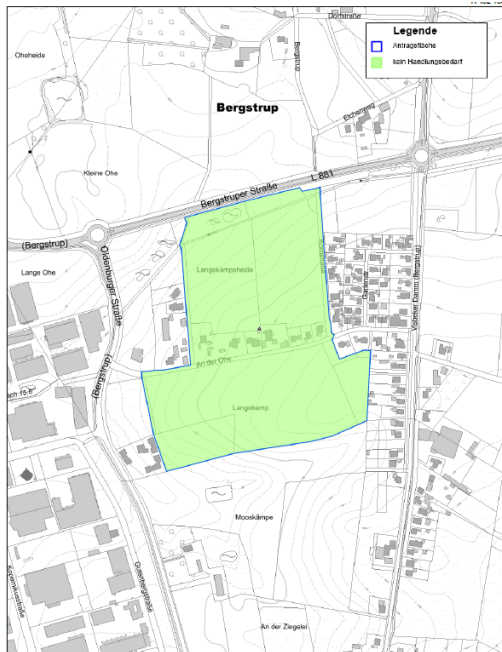
Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen

Prüfung:

In den Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 52L wurde 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.

bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.
 In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittel-informationssystems 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, Cloppener Str. 302, 26133 Oldenburg
 mit Schreiben vom 06.02.2023**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der</p>	<p>Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Rechtzeitig vor Baubeginn wird die EWE Netz GmbH beteiligt.</p>

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 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

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>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-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genom- men.</p>

<p>grundes 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 jeweiligen gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BbergG oder eine Bewilligung dem § 8 BbergG erteilt und/oder ein Bergwerkeigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandenen Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	
--	--

<p>Nr. 5 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg mit Schreiben vom 23.02.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>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.</p>	<p>Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten werden entsprechende Untersuchungen (Prospektion) gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt.</p>

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.

Bürgerststellungnahme

Nr. 1 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Bürger 11	
mit Schreiben vom 09.03.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>in vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf unser Schreiben vom 19. September 2022, mit dem wir für unsere Mandanten, ■■■, bereits eine Stellungnahme zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes/ B-Planes abgegeben haben.</p> <p>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.</p> <p>Den ausgelegten Planungsunterlagen haben wir entnommen, dass die Einwendungen unseres Mandanten teilweise berücksichtigt und die Planung entsprechend abgeändert/ergänzt wurde.</p> <p>Unabhängig hiervon geben wir für unsere Mandanten noch ergänzend folgende Stellungnahme ab:</p> <p>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.</p>	<p>Die Bürgerststellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 52L sowie zur 104. Flächennutzungsplanänderung gab es in der Stadt Vechta die in der Begründung angeführte große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die seit Jahren durch das Angebot nicht gedeckt werden konnte. Aufgrund der in der Stellungnahme angesprochenen politischen Entwicklungen ist zwar davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in den nächsten Jahren geringer ausfallen wird, ganz zum Erliegen wird sie aber</p>

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

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. 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 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 mit einer Verkehrsbelastung, die als zumutbar für die angrenzenden Anlieger einzustufen 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.

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 die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes „An der Ohe/ Kornstraße II“ mit der Begründung und dem Umweltbericht beschlossen.“

Anlagen

- 1.-104 FNP Plan
2. 104 FNP Begründung (ergänzt am 28.04.23)
- 3.-104 FNP Umweltbericht
- 4.-104 FNP Immissionsschutz - Gutachten