### Stadt Vechta



Beschlussvorlage 61/026/2023 vom 16.05.2023 Az. 51 20 02/59L Bezug-Nr.:

Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung Stefanie Humpsch

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	31.05.2023	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	20.06.2023	nicht öffentlich beschließend

<u>Bebauungsplan Nr. 59L "Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)"</u> mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

#### Sachverhalt:

#### Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Vechta beabsichtigt in der Ortschaft Langförden bedarfsgerecht zusätzliche Wohnbauflächen planungsrechtlich vorzubereiten und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 59L "Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung auf. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sollen zudem Erweiterungsflächen für einen ansässigen gewerblichen Betrieb geschaffen und die vorhandene Bebauung städtebaulich beordnet werden.

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.

#### Geltungsbereich

Das etwa 11,76 ha umfassende Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortschaft Langförden unmittelbar östlich der Oldenburger Straße (B69) und setzt sich aus den Teilbereichen A und B zusammen. Die Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich entlang der Straßen Mühlendamm und Middelpatt befinden sich Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen. Die aktuell innerhalb des Plangebietes genehmigten Tierhaltungsbetriebe werden aufgegeben.

#### Erschließung

Der Teilbereich A grenzt an den vorhandenen Betrieb als Erweiterungsfläche an und wird somit über die bestehende Zufahrt, die an den Mühlendamm angeschlossen ist, mit erschlossen.

Die Erschließung des Teilbereiches B erfolgt ausgehend von der Oldenburger Straße über den Mühlendamm und über neu anzulegende Planstraßen.

#### **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

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Lediglich entlang des Mühlendamms sind ein Gewerbegebiet und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Um die Inhalte des Flächennutzungsplans an die eingangs erläuterten Planungsziele anzupassen, erfolgt im Parallelverfahren die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59L wurde in der Zeit vom 03.04.2022 bis einschließlich 05.05.2023 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.

Nachstehend sind die im Rahmen des o. g. Verfahrens eingegangen Stellungnahmen und die entsprechenden Prüfungen aufgeführt.

Finanzielle Auswirkungen: ja 🔀 nein		Haushaltsposition	
Gesamtkosten der Maß- nahme (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 LGLN, Landesamt für Geoinformation u. Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Dorfstr. 19, 30519 Hannover			
mit Schreiben vom 03.04.2023			
Stellungnahme:	Prüfung:		
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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		

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

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

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

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

Empfehlung: Luftbildauswertung

#### Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

*Sondierung*: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

#### Fläche B

*Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung

vermutet.

Der Empfehlung wird gefolgt. Eine Luftbildauswertung wurde bereits in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen derzeit noch nicht vor. Die Ergebnisse werden bis zum Satzungsbeschluss in die vorliegende Planung eingearbeitet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

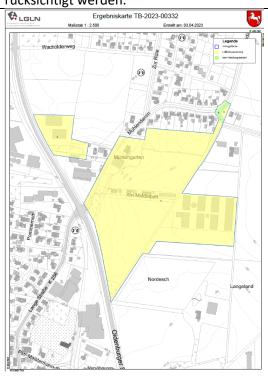
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

#### 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 Niedersachsens 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. 2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd, Außenstelle Vechta, Rombergstraße 53, 49377 Vechta

mit Schreiben vom 11.04.2023

<u>Stellungnahme:</u> <u>Prüfung:</u>

Zur o. g. Planung nehmen wir aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht Stellung:

Die Immissionsprognose der Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist im östlichen Plangebiet Immissionsbelastungen von 11 bis 12 % der Jahresstunden auf. Der maßgebliche Wert für ein WA-Gebiet liegt bei 10 % der Jahresstunden, die nicht überschritten werden sollen.

Von der Überschreitung sind ca. 2 ha des Plangebietes betroffen. Somit ist nicht wie in der Begründung nur ein Übergangsbereich von wenigen Metern betroffen.

Sofern der durch eine Überschreitungshäufigkeit von über 10 % gekennzeichnete Bereich von einer Wohnbebauung freigehalten wird, bestehen zu den o. g. Planungen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken.

Der Immissionswert von 10% der Jahresstunden wird in einem Großteil des Plangebietes eingehalten. Die Überschreitung von 1%– 2% ist als geringfügig einzustufen und kann in der hier vorliegenden ländlichen Lage als ortsüblich bezeichnet werden. Eine Gesundheitsgefährdung besteht aufgrund der geringen Überschreitung nicht.

Aufgrund der aktuellen Bedarfslage und der fehlenden Verfügbarkeit von Alternativflächen hat sich die Stadt dazu entschieden, die Planung trotz der Überschreitung des für WAGebiete vorgesehenen Immissionswertes fortzuführen.

In der Kommentierung zur TA Luft der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) werden keine Aussagen getroffen, wie groß der Überschreitungsbereich maximal sein darf. Die Planunterlagen werden dahingehend ergänzt, dass der Überschreitungsbereich in der Planzeichnung dargestellt und ein Hinweis aufgenommen wird.

Der Anregung wird aufgrund der oben gemachten Ausführungen nicht gefolgt.

## Nr. 3 EWE NETZ GmbH, Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 11.04.2023

#### Stellungnahme:

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung:

NCENetztechnikGWPostfach@ewe-netz.de in Verbindung.

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.

#### Prüfung:

Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Rechtzeitig vor Baubeginn wird die EWE Netz GmbH beteiligt. 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 Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen 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 Verfah-

ren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungs

## Nr. 4 OOWV, Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, Georgstraße 4, 26919 Brake mit Schreiben vom 13.04.2023

#### Stellungnahme:

plaene-abrufen

## Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.

Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

#### Versorgungssicherheit

Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt Vechta durchgeführt werden. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.

Die folgenden Anmerkungen zu Trink- und Löschwasserverfügbarkeit aus dem Versorgungssystem des OOWV beziehen sich auf den aktuellen Netzzustand. Bei zukünftigen Änderungen ist eine Neubetrachtung rat-

#### Prüfung:

Die Ausführungen werden berücksichtigt. In den Bereichen, in denen Hauptver- oder entsorgungsleitungen auf privaten Grundstücken verlaufen werden die Leitungen mit einem entsprechenden Leitungsrecht im Bebauungsplan dargestellt.

Die Hinweise zur Versorgungssicherheit werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

sam.

#### Versorgungsdruck

Aktuell reicht der Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 aus, um eingeschossige Bebauung (EG) druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen. Es ist davon auszugehen, dass bei zweigeschossiger Bebauung (EG + 10G) eine Druckerhöhungsanlage vom Kunden zu installieren ist um zu jeder Zeit einen ausreichenden Wasserdruck zu erreichen.

Löschwasserversorgung

Im Hinblick auf den der Stadt Vechta obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Bestandhydranten im Umfeld des Plangebietes können je nach Lage 24 m³/h, 48 m³/h bzw. 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bei Einzelentnahme für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen. Eine Positionierung von neuen Hydranten für Löschwasserzwecke im Wohngebiet ist abhängig von der Trinkwasserhygiene und im Vorfeld der Erschließung abzustimmen.

Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.

Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.

Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter von unserer Betriebsstelle in Holdorf, Tel: 05494 9952011, vor Ort an.

## Nr. 5 Hase-Wasseracht, Bahnhofstraße 2, 49632 Essen-Oldenburg mit Schreiben vom 28.04.2023

# Im Bereich des Plangebiets verläuft das Verbandsgewässer 15.2/0 (Oberlauf Lange Furt). Dem aktuellen Entwurf kann seitens der Hase-Wasseracht nicht zugestimmt werden.

Stellungnahme:

Das Gewässer muss in der Begründung und dem Plan kenntlich gemacht werden, zudem ist ein beidseitiger Gewässerräumstreifen von 5 m einzuplanen. Diese Räumstreifen sollten in öffentlicher Hand verbleiben.

Ich weise vorsorglich nochmal darauf hin, dass im Bereich des Gewässers (5 m ab Böschungsoberkante) bauliche Anlagen unzulässig sind. Hierzu gehören auch Zäune und Ziergärten. Anpflanzungen sind nur mit Zustimmung des Verbands zulässig.

Sollte das Gewässer aufgelöst werden, ist dies vertraglich mit der Hase-Wasseracht zu Regeln.

Eine Abstimmung seitens der Stadt Vechta hat nicht stattgefunden, dies ist sehr bedauerlich. Es ist nicht unser Ansinnen Verfahren durch negative Stellungnahmen zu verlängern, jedoch sehen wir uns bei dieser Planung dazu gezwungen. Wir wünschen uns in Zukunft eine bessere Kommunikation bzgl. Planungen an unseren Gewässern.

#### Prüfung:

Die Planung sieht die Aufhebung des Gewässers vor. Die Darstellung des Gewässers und eines Räumstreifens ist somit nicht erforderlich. Die Detailplanungen werden mit der Hase-Wasseracht im weiteren Verfahren abgestimmt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Das Ingenieurbüro Frilling + Rolfs hat die Planung Ende April mit der Hase-Wasseracht abgestimmt. In diesem Gespräch wurde unter anderem auch über das Gewässer 15.2/0 (Lange Furt) gesprochen. Das Ingenieurbüro hat dem zuständigen Sachbearbeiter die geplanten Maßnahmen in Bezug auf die Entwässerung im Plangebiet dargestellt. Hierbei wurde auch die Möglichkeit einer Gewässerauflösung für das im B-Plangebiet liegende Verbandsgewässer erörtert. Es wurde dargelegt, dass die Entwässerung des Plangebietes, sowie eventuelle vorhandene Anschlüsse an das Verbandsgewässer durch entsprechende Kanäle (in hydraulisch ausreichender Dimensio-

nierung), dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt werden.

Der zuständige Sachbearbeiter war mit den dargestellten und geplanten Entwässerungsmaßnahmen einverstanden und erklärte diese zu unterstützen. Gleichfalls hob er jedoch hervor, dass er aufgrund der ihm vorliegenden Planung eine negative Stellungnahme abgeben wird, da in dieser Planung über das vorhandene Verbandsgewässer 15.2/0 keinerlei Informationen oder Hinweise gegeben werden.

Der zuständige Sachbearbeiter betonte jedoch nochmals, dass die geplanten Entwässerungsmaßnahmen, einschließlich der Gewässeraufhebung im weiteren Verfahren seine Zustimmung erhalten.



## Nr. 6 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück, Mercatorstraße 11, 49080 Osnabrück

#### mit Schreiben vom 04.05.2023

Stellungnahme:	Prüfung:
	Die Ausführungen werden zur Kenntnis ge-
neten Bauleitplanungen nehme ich in stra- ßenbaulicher und verkehrstechnischer Hin-	nommen.
sicht wie folgt Stellung:	

Westlich des Geltungsbereiches verläuft die von hier betreute Bundesstraße 69 zwischen den Netzknotenpunkten 3215023 O und 3115004 O, von Abschnitt Nr. 100 – ca. Station 0+650 bis Abschnitt 110 bis ca. Station 0+300, unmittelbar entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, außerhalb einer zusammenhängend bebauten Ortslage nach § 5 (4) FStrG (Stand: in der Fassung vom 28.06.2007 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetz vom 22.03.2023).

Der Geltungsbereich wird laut Begründung zum Vorhaben weiterhin ausschließlich an dem bereits ausgebauten Knotenpunkt über den "Mühlendamm" zur B69 erschlossen. Die Schallemissionen der B69 werden im Schallschutzgutachten berücksichtigt und unter Hinweise in der textlichen Festsetzung benannt. Dieses wird von hier ausdrücklich begrüßt.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden jedoch in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht noch **folgende grundsätzlichen Einwendungen** erhoben:

- Eine detaillierte Planung der Schallschutzanlage liegt nicht vor. Besonders zu der dsbzg. Entwässerungssituation bitte ich um weitere Information und Abstimmung mit meinem Haus.
- Die genaue Lage des RRB ist noch nicht festgelegt. Bei der weiteren Planung des Regenrückhaltebeckens bitte ich zu berücksichtigen, dass die verbundenen technischen Einrichtungen sowie die Abgrabung bzw. die obere Böschungskante außerhalb der Bauverbotszone gem. § 9(1) FStrG) liegen müssen.

(Idealer Weise sollte zwischen dem RRB und der Schallschutzanlage so viel freies Gelände eingeplant werden, dass bei evtl. Inanspruchnahme der Bauverbotszone durch den Straßenbaulastträger genug Fläche verbleibt um eine alternative Lösung für die Schallschutzanlage zu ermöglichen ohne das RRB zu beeinträchtigen.)

 Der Drosselabfluss ist laut vorliegenden Antragsunterlagen in einen Durchlass im Straßenkörper bzw. einer Verrohrung im Der Anregung wird gefolgt. Die Detailplanungen werden im weiteren Verfahren mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Regenrückhaltebecken wird außerhalb der Bauverbotszone angelegt.

Der Abstand zwischen der Fahrbahnkante und der Plangebietsgrenze beträgt mindestens 8 m. Die Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ergab, dass diese Fläche ausreichend bemessen ist um ggf. erforderliche Ausbaumaßnahmen zu realisieren. Eine Anpassung der Planung ist somit nicht erforderlich.

Der Hinweis wird im Rahmen der Erstellung des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt.

Straßenseitenraum der B69 geplant. Ein Nachweis der Leistungsfähigkeit des Durchlasses bzw. der Verrohrung ist nicht erbracht.

Ohne Abstimmung mit meinem Haus bzw. weiteren Angaben kann ich der Errichtung der Schallschutzanlage in der Bauverbotszone sowie dem Bau und der Planung des RRB nicht zustimmen.

Zusätzlich bitte ich noch folgende zeichnerischen und textlichen Hinweise in die Festsetzungen des Bebauungsplanes an entsprechender Stelle zu ergänzen bzw. zu übernehmen.

Zeichnerische Festsetzung:

- die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gem. § 9(1+2) FStrG auch im "Teilbereich B"
- Das Planzeichen "ohne Ein- und Ausfahrt" zur B69 in den "Teilbereichen A und B"

Textliche Festsetzung:

Bitte ergänzen Sie den Hinweis zur Bauverbotszone wie folgt:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze zur B69 und der Straßenbegrenzungslinie (Bauverbotszone § 9(1) FStrG sind zudem Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14(1)BauNVO in Form von Gebäuden sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs nicht zulässig.

Den in diesem Zusammenhang angeführten Hinweis im B.-Planentwurf bitte ich insofern zu ändern, dass für die B69 die Regelungen des Bundesfernstraßengesetztes anzuwenden sind – hier § 9(1+2) FStrG

Bitte ergänzen sie des Weiteren zu Werbeanlagen:

 Werbeanlagen sind im Außenbereich ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig und müssen so beschaffen sein, dass sie die Verkehrsteilnehmer und die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährden (§ 50 (2+3) NBauO, § 33 StVO). Werbeanlagen dürfen im Abstand von bis zu 40 m zum Die Ausführungen werden berücksichtigt.

Der Anregung wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.

befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 69 (Baubeschränkungszone) nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (2 + 6) FStrG)

Im Weiteren betreffen die Bauleitplanungen das von hier betreute Straßennetz nicht.

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

Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.

Die Benachrichtigung über das Abwägungsergebnis erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.

Der Bitte wird nachgekommen.

## Nr. 7 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg

#### mit Schreiben vom 04.05.2023

#### Stellungnahme:

seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:

Das Plangebiet wird östlich des Mühlendammes 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.

Der in den Planunterlagen bereits enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden reicht hier nicht aus. Vielmehr ergeben sich für einen Großteil des bisher unbebauten Bereiches im zur Wohnbebauung vorgesehen Gebiet östlich des Mühlendammes folgende denkmalpflegerische

#### Prüfung:

Die Ausführungen 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.

#### Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bauund 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 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.

## Nr. 8 Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 05.05.2023

#### Stellungnahme:

Prüfung:

Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.

#### <u>Städtebau</u>

Die erhebliche Erweiterung von Wohnbauflächen in Langförden östlich der B 69 ist nicht nachvollziehbar dargelegt worden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Weiterentwicklung des Ortes Langförden westlich der B69 anzustreben. Die Orientierung am konkreten Wohnbauflächenbedarf für Langförden ist aufzuzeigen.

Die Ausführungen werden berücksichtigt. Entgegen den derzeitigen Entwicklungen in der Baubranche ist die Nachfrage nach Wohnbau-grundstücken in der Stadt Vechta nach wie vor hoch. Die Wohnraum-Leitlinien der Stadt Vechta und das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Vechta prognostizieren bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und bei den Mehrfamilienhäusern weiteren Neubedarf. Westlich der Oldenburger Straße (B 69) der Ortschaft Langförden gibt es

derzeit keine Möglichkeiten ein Wohngebiet dieser Größen-ordnung zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung wird aus verschiedenen Gründen eingeschränkt, z.B. durch:

- Emissionen aus der Tierhaltung
- Emissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten
- Schutzabstände zu Erdgasförderstellen und Leitungstrassen
- Mangelnde Flächenverfügbarkeit/ Flächen-konkurrenz mit der Landwirtschaft

Auf der einen Seite ist immer noch die Nachfrage nach Wohnungsbau hoch (auch bei höheren Kosten) und auf der anderen Seite besteht Flächenknappheit. In Langförden, östlich der B 69 besteht daher die Notwendigkeit, diese verkehrlich und städtebaulich gut gelegenen Flächen zu entwickeln.

Die Entwicklung der Wohnbauflächen ist auf einen längerfristigen Entwicklungshorizont ausgelegt und soll in Teilabschnitten erfolgen, um bedarfsgerecht Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Zudem soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59L Erweiterungsflächen für den ansässigen Betrieb geschaffen werden. Die Begründungen zu den Bauleitplänen werden hierzu ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Umweltschützende Belange

Zu den mir vorliegenden Unterlagen kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da der Umweltbericht erst im nächsten Verfahrensschritt beigefügt wird und die Abarbeitung des speziellen Artenschutzes nur unvollständig behandelt wurde.

Zum Schutz der geplanten Gehölzanpflanzund Maßnahmenflächen vor Beeinträchtigungen sollte die Baugrenze in einem Abstand von 5 m festgesetzt werden.

In dem Bebauungsplanentwurf werden ökologische Ausgleichsflächen auf privaten Grünflächen festgesetzt. Erfahrungen haben gezeigt, dass die Umsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen auf privaten Grundstückflächen erhebliche Probleme bereitet. Aus diesem Grund sollten die Anpflanzflächen als öffentliche Grünflächen

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Baugrenze wird weiterhin in einem Abstand von

3 m festgesetzt. Dies wird seitens der Stadt Vechta als ausreichend erachtet, um die Entwicklung der geplanten Strukturen zu gewährleisten.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Umsetzung der Anpflanzungen wird über die Grundstückskaufverträge sichergestellt. Die Umund Durchsetzung von Anpflanzmaßnahmen wird im Rahmen der Umweltüberwachung innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss durch die Stadt Vechta überprüft.

festgesetzt werden oder der Eigentümer über ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB zur An-pflanzung verpflichtet werden.

Anpflanzungsflächen werden gleichzeitig als Bauflächen festgesetzt, was im Widerspruch zu der beabsichtigten Ausgleichsfunktion steht. Bauflächen und Anpflanzflächen sollten freigestellt werden.

Im Änderungsbereich befinden sich geschützte Wallhecken im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 NNatSchG. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Die Wallhecken sind entsprechend zu schützen. Bei den Wallhecken im Plangebiet handelt sich um einen Wallheckenbereich an der östlichen Grenze des Teilbereiches A, einen Wallheckenrest nördlich der Straße "Am Middelpatt" und einen Wallheckenrest bestehend aus drei Eichen auf einem Wall am Graben zwischen den Flurstücken 67 und 74/11. Die beiden zuerst genannten Wallhecken sind im Bestandsplan verortet worden. Die zuletzt genannte Wallhecke fehlt im Bestandsplan. In der Bilanzierung bei der Bewertung des Bestandes fehlen die Wallhecken vollständig. Der Bestandsplan und die Bilanzierung sind entsprechend anzupassen.

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 in Form einer Abwertung des Planwertes entsprechend zu berücksichtigen. Aus naturschutzfachlicher

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei der in Rede stehenden Anpflanzfläche innerhalb der Baufläche um Flächen, die sich im Bereich der <u>nicht</u> überbaubaren Grundstücksfläche befinden. Ziel der Maßnahmenfläche ist eine randliche Eingrünung des Plangebietes zu erreichen, die Teil des jeweiligen Hausgartens ist. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14 sind in diesen Bereichen bauliche Anlagen sowie jegliche Versiegelung ausgeschlossen.

Ein Widerspruch besteht hier aus Sicht des Plangebers nicht.

Die in Rede stehende Wallhecke an der östlichen Grenze des Teilbereiches A befindet sich mit einem genügend großen Abstand zur Plangebietsgrenze außerhalb des Geltungsbereichs. Um dem Schutz der Wallhecke weiterhin Rechnung zu tragen wird an der Plangebietsgrenze ein Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Demnach ist nicht von Beeinträchtigungen auszugehen.

Der Wallheckenrest nördlich der Straße "Am Middelpatt" wird im Bestandsplan aufgeführt. Dieser Abschnitt befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 22L). Daher bleibt er in der Bilanzierung unberücksichtigt.

Der Wallheckenrest bestehend aus drei Eichen auf einem Wall am Graben zwischen den Flurstücken 67 und 74/11 hat gem. Aussagen der UNB des LK Vechta eine Länge von ca. 10 m. Die Bilanzierung wird dahingehend angepasst und eine Wallheckenkompensation für den entsprechenden Abschnitt berücksichtigt. Der Hinweis wird mit dem Verweis auf die obigen Ausführungen zur Kenntnis genommen.

Sicht sollte bei der Parzellierung der Baugrundstücke eine Einbeziehung der Wallhecken nebst Wallheckenschutzstreifen in die Baugrundstücke unterbleiben, um Konflikte zu vermeiden.

Sollte eine Überplanung von Wallhecken erfolgen, ist im Rahmen einer Alternativenprüfung darzulegen, ob ein zwingendes Erfordernis der Überplanung der naturschutzrechtlich geschützten Wallheckenstrukturen gegeben ist (vgl. Vermeidungsgrundsatz gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG). Sind Alternativen nicht gegeben, so ist dies entsprechend zu begründen. Für die zu überplanenden Wallheckenabschnitte ist ein Antrag auf Befreiung zu stellen. Als Ausgleich für den Wallheckenverlust ist eine Wallheckenneuanlage im Verhältnis 1:2 ist nachzuweisen (vgl. Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz an die UNBs vom 14.02.2012).

Es werden Kompensationsflächen aus dem B-Plan Nr. 22L überplant. In der Bilanzierung sind aus naturschutzfachlicher Sicht als Bestandswerte die Planwerte aus dem Ursprungsplan des B-Planes Nr. 22L zu übernehmen. In Bezug auf die Pflanzerhaltungsflächen unterscheidet der Ursprungsplan zudem zwischen Pflanzerhalt "Obstbäume" und Pflanzerhalt "Feldgehölze".

Außerdem werden die im B-Plan entsprechend festgesetzten Pflanzgebote in der Bilanzierung bei der Bewertung des Planzustandes mit 1,5 WE eingestellt. Aus naturschutzfachlicher Sicht werden diese Pflanzgebote ohne flächenmäßige Abgrenzung im Planentwurf als Bestandteile der neu anzulegenden Hausgärten in den Wohngebieten angesehen. Sie sollen gewährleisten, dass Hausgärten in die Bilanzierung mit 1,0 WE

Eine Erhaltung des in Rede stehenden Wallheckenrests (am Graben zwischen den Flurstücken 67 und 74/11) innerhalb der Feldhecke würde erhebliche Veränderungen in der Planung hervorrufen und einen erheblichen Verlust von Bauland bedingen. Ausführungen zur Alternativenprüfung (siehe weiter oben). Ein Antrag auf Befreiung wird für den überplanten Abschnitt im Rahmen des Umweltberichtes gestellt.

Die Planwerte aus dem Ursprungsplan (B-Plan Nr. 22L) werden übernommen, sofern im Rahmen dieser Bauleitplanung aus dem Jahr 1995 eine Bewertung des Eingriffes stattgefunden hat. Andernfalls werden die nebenstehend aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen in Anlehnung an das anzuwendende Osnabrücker Kompensationsmodell im Weiteren berücksichtigt. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die anteilig ursprünglich festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie Teile einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen und Gewässern überplant werden. Alle weiteren Kompensationsmaßnahmen werden durch die getroffenen Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 59L übernommen und damit dauerhaft gesichert.

Der Anregung wird gefolgt und die vorliegende Eingriffsbilanzierung dahingehend angepasst.

eingestellt werden können. Eine darüber hinaus gehende ökologische Aufwertung im Sinne einer zusätzlichen Kompensation kann nicht anerkannt werden.

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

Die Fläche für Maßnahmen MF2 ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 17 als halbruderale Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Verwendung einer Regiosaatgutmischung empfohlen.

Dem faunistischen Fachbeitrag zufolge war "in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta eine Erfassung der Brutvögel durchzuführen" (vgl. S.1). Eine Abstimmung der Kartierungen ist jedoch nicht mit mir erfolgt. Bei dem eingereichten Gutachten handelt es sich um eine Darlegung der Ergebnisse der Brutvogelkartierungen. Eine Artenschutzrechtliche Prüfung, die die durch die Planungen entstehenden möglichen Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG betrachtet und Vermeidungs-, Minderungs- und funktionserhaltende Maßnahmen herleitet, ist den Unterlagen noch beizufügen. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass bei Überplanung der Brutreviere eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vorliegt. Das geplante Vorhaben kann demnach nur zugelassen werden, sofern nachgewiesen werden kann, dass unter Berücksichtigung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden

Bezüglich des Steinkauzes wird darauf hingewiesen, dass sich neben den Stein-

Die Ausführungen werden berücksichtigt.

Der Hinweis wird berücksichtigt und die textliche Festsetzung entsprechend ergänzt.

Dem Hinweis wird gefolgt. Der Text wird dementsprechend angepasst und der Satz gelöscht. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird den Unterlagen beigefügt.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

kauzröhren an den Ställen eine weitere Steinkauzröhre in einer Eiche in dem Wallheckenrest am Graben zwischen den Flurstücken 67 und 74/11 befindet.

Des Weiteren ist das Plangebiet aus artenschutzrechtlicher Sicht auf die Artengruppen der Fledermäuse zu überprüfen. Das Kartierprogramm ist im Vorfeld mit mir abzustimmen. Zudem sind Aussagen zu Eignung des Plangebietes für Amphibienvorkommen zu treffen.

#### <u>Immissionsschutz</u>

Für die unter Punkt 4.3 Geruchsimmissionen gemachten Angaben ist das vollständige Gutachten zur Plausibilitätsprüfung vorzulegen. Dazu gehören auch Angaben, welche Betriebe mit welchen Tierplätzen berücksichtigt wurden und das Rechenlaufprotokoll.

#### Wasserwirtschaft

Im Oberflächenwasserkonzept fehlt die Unterscheidung des Niederschlagswassers zwischen Gewerbe und Wohnbebauung. Gegebenenfalls ist eine Vorbehandlung für gewerbliches Oberflächenwasser erforderlich.

Das Gewässer III. Ordnung Nr. 15.2/0 der Hase-Wasseracht wird überplant und soll gem. Entwässerungskonzept aufgehoben werden. Dies ist mit der Hase-Wasseracht und der Unteren Wasser- bzw. Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Einleitung des Niederschlagswassers aus der Rückhaltung soll in das Gewässer II. Ordnung Nr. 15.2 "Lange Furt" erfolgen. Hier ist zu klären, ob das Gewässer noch als Gewässer fungiert oder ob es sich lediglich um einen Regenwasserkanal handelt.

Die Ausführung des Regenrückhaltebeckens ist fachlich mit der Unteren Wasserund Naturschutzbehörde abzustimmen, da sich Ausbau und Bewertung für Kompensationen widersprechen.

Die abgängigen landwirtschaftlichen Betriebe enthalten noch Lagerungen wassergefährdender Stoffe, die zu berücksichtigen sind.

Der Sachverhalt ist in Klärung.

Der Anregung wird gefolgt. Das vollständige Gutachten wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingestellt.

Im weiteren Verlauf der Planung und Verwirklichung des Vorhabens werden sowohl planerisch und auch baulich die entsprechenden Vorbehandlungen für gewerbliches Oberflächenwasser behandelt und berücksichtigt.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Sachverhalt wird geprüft.

#### Löschwasserversorgung

Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Für die Baugebiete GEe und MI ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1600 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Für das Baugebiet WA ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h (800 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine entsprechende Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten Ø100mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, wie z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.

<u>Planentwurf</u>

Bezogen auf die festgesetzte Öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebietes fehlt eine Zweckbestimmung sowie eine Textliche Festsetzung zur Ausgestaltung der Fläche.

In der Textlichen Festsetzung Nr. 16 zur gekennzeichneten Fläche MF1 ist ein fehlerhafter Verweis auf die Textliche Festsetzung Nr. 24.

In der Textlichen Festsetzung Nr. 14 sollte in Satz 1 nach "sonstigen Bepflanzungen" "sowie an festgesetzten Maßnahmen- und Gehölzerhaltungsflächen" eingefügt werden

Im Plangebiet ist die Altablagerung 09/4002 bekannt. Diese ist im Plan zu

Die Löschwasserversorgung wird mit dem OOWV und der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr erörtert.

Der Anregung wird gefolgt.

Die textliche Festsetzung wird entsprechend korrigiert.

Der Anregung wird gefolgt.

Wie in der Begründung dargelegt befindet sich die Altablagerung im Kreuzungsbereich kennzeichnen und die Flächennutzung darzustellen.

Oldenburger Straße / Mühlendamm. Schutzwürdige Nutzungen sind hier nicht geplant. Die Fläche wird entsprechend gekennzeichnet.

## Nr. 9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück mit Schreiben vom 08.05.2023

#### Stellungnahme: Prüfung: Die Telekom Deutschland GmbH (nachfol-Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. gend 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 Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

## Nr. 10 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 11.05.2023

Stellungnahme:	Prüfung:
In Bezug auf die durch das LBEG vertrete- nen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Bergbau: West In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich bergbauliche Anlagen (z.B.	Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde die BIL-Leitungsauskunft abgefragt. Demnach
Sauergasbohrungen) sowie bergbauliche Leitungen (z.B. Sauergasleitungen) der	sind Anlagen der ExxonMobil Production nicht betroffen.

ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Varenwalder Str. 238, 30179 Hannover. Bei den bergbaulichen Anlagen sowie den Leitungen sind Sicherheitsabstände bzw. Schutzstreifen zu beachten. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie das Unternehmen am weiteren Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

#### **Boden**

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutsch-Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das

LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Zur Unterstützung bei der

Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenDer Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schutzgut Boden / Fläche wird im weiteren Verfahren im Umweltbericht berücksichtigt und bewertet.

kundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i. M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:

#### Kategorie

Plaggenesch

hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit 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 Siedlungsund Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Entgegen den derzeitigen Entwicklungen in der Baubranche ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Vechta nach wie vor hoch. Die Wohnraum-Leitlinien der Stadt Vechta und das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Vechta prognostizieren bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und bei den Mehrfamilienhäusern weiteren Neubedarf.

Die Siedlungsentwicklung im übrigen Stadtgebiet wird aus verschiedenen Gründen eingeschränkt, z.B. durch:

- Emissionen aus der Tierhaltung,
- Emissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten,
- Schutzabstände zu Erdgasförderstellen und Leitungstrassen,
- Mangelnde Flächenverfügbarkeit/ Flächenkonkurrenz mit der Landwirtschaft.

Das Plangebiet dient der langfristigen Deckung des Wohnraumbedarfs der Ortschaft Langförden und lässt sich abschnittsweise entsprechend der Nachfragesituation erschließen.

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. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a.

DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, 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 die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.

## Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den ak-

Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden archäologische Untersuchungen des Plaggenesch vorgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Punkt 5.1.5 im Umweltbericht wird auf die genannten DIN-Vorschriften und Leitfäden verwiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde die BIL-Leitungsauskunft abgefragt. Demnach sind Anlagen der ExxonMobil Production nicht betroffen. tuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:



Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.

#### Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS <sup>®</sup> Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

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 er-

Die Ausführungen werden bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

hebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

#### Bürgerstellungnahmen

## Nr. 11 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 1 und 29 weitere Unterzeichner

#### mit Schreiben vom 02.03.2023

#### Stellungnahme:

Leider war es uns nicht möglich gemacht worden, unser Anliegen zum geplanten Baugebiet vorzutragen. Unsere Frage zu einer evtl. Vorortbegehung- in den kommenden 4 Wochen- mit Ihnen wurde nicht beantwortet und auf eine ggf. schriftliche "Anfrage" verwiesen.

Wir, die Anlieger in diesem Bereich von Langförden-Nord sind gegen dieses Baugebiet.

Gründe:

1.)

Dieser Bereich ist u. E. zum Großteil für eine Wohnbebauung etc. ungeeignet, da hier Höhenunterschiede von bis zu ca. 5,00 m vorliegen. Hier wären dann enorme Veränderungen durch Beton-Spundwände mit enormen Erdarbeiten erforderlich, welche dann auch für die Altanlieger zum Nachteil wären.

Hinweis:

Das aktuelle Baugebiet Nr.: 57 L in Langförden-Nord hatte einen natürlichen Höhenunterschied zum Mühlendamm von ca. bis zu 0,60 m. Hier wurden bereits Spundwände bis zur Höhe von 1,20 m gesetzt. Auch zum Nachteil der Altanlieger.

2.)

Die Oberflächenwasserabführung ist u. E. auch heute bereits im Grenzbereich zu sehen, obwohl aktuell noch sehr viel Regenwasser natürlich im umliegenden Wiesen- I Ackerlandbereich versickern kann. Durch zusätzliche Versiegelungsflächen /-maßnahmen wäre unseres Erachtens eine Oberflächenwasserableitung unter der B 69 hindurch nicht mehr einwandfrei zu gewährleisten.

#### Prüfung:

Ein Vororttermin hat zwischenzeitlich stattgefunden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Entwässerungseinrichtungen sind der vorhandenen Örtlichkeit angepasst, so dass der Einbau von Spundwänden und Erdaufschüttungen nicht erforderlich ist.

Der nebenstehenden Ausführungen beziehen sich nicht auf das vorliegende Planverfahren.

Durch das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) werden die Wasserstaumengen/- überflutungen im Bereich des Durchlasses an der 869 abgefangen. Bei der Planung des RRBs wurde dies entsprechend berücksichtigt.

Hier kommt es bei gewissen Wetterlagen bereits heute zu Wasseraufstauungen, da hier aus dem gesamten Bereich Langförden-Nord das Wasser ein-/zufließt.

Herr Kater,

wir würden uns freuen, wenn Sie uns ca. 1 Stunde Ihrer Zeit für eine Vorortbegehung einräumen könnten. Evtl. sogar noch vor dem 13.03.2022 (= nächste Stadtratssitzung). Wenn es Ihnen möglich ist, wären evtl. 2 Terminvorschläge (gegen Abend oder samstags) zur Abstimmung unter den Anliegern zu begrüßen.

Ein Vororttermin hat zwischenzeitlich stattgefunden.

#### Nr. 12 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta

#### mit Schreiben vom 02.05.2023

Eine Unterschriftenliste mit 74 Unterzeichnerinnen und Unterzeichnern liegt der Stellungnahme bei.

#### Stellungnahme:

Dass wir Anlieger gegen das von Ihnen gewollte neue Wohnbaugebiet 59 L sind, ist Ihnen bereits bekannt.

Auch in der Vorortbegehung am 26.04.2023 haben wir versucht, Ihnen nochmals zu erklären und aufzuzeigen, dass bereits heutzutage die Oberflächenwasserabführung /-abflutung bei etwas stärkerem Regen schon problematisch ist und es vor der B69 bereits zu Wasseraufstauungen/überflutungen kommt.

Aktuell ist noch nicht einmal der zusätzliche Oberflächenwasseranfall vom aktuellen Baugebiet 57 L enthalten.

Auch ein diesbezügliches Wasserrückhaltebecken erreicht einmal einen Abflutungsbedarf, welcher dann nur in den "Durchgabepunkt" an der B69 ab-/zufließen kann. Gleichfalls ist das Gebiet Weide-/Ackerfläche (= Kirchland) aufgrund der extremen Hang-/ Trichterlage ungeeignet. Hier würden enorme Erschließungskosten (Spundwände / Erdaufschüttungen) anfallen, um hier einen gewissen Höhenausgleich zu schaffen.

Auch könnte das Oberflächenwasser aus diesem Bereich nur dem aktuellen Wassergraben zugeführt werden, da aufgrund dieser Lage ein geplantes Wasserrückhal-

#### Prüfung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine schadlose Oberflächenentwässerung wird sichergestellt.

Es wird auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen.

Die geplanten Entwässerungseinrichtungen sind der vorhandenen Örtlichkeit angepasst, so dass der Einbau von Spundwänden und Erdaufschüttungen nicht erforderlich ist.

Die Planung des Regenrückhaltebeckens entlang der B69 ist planerisch und baulich mit keinen Problemen behaftet. tebecken an der B69 nicht in Betracht kommen kann.

Außerdem würden wir Anlieger am Mittelpatt enorm eingeengt und sogar geschädigt werden. Wir Anlieger haben nur sehr schmale und kleine Grundstücke. Vorne wäre dann eine größere Durchgangsstraße und hinter unseren Häusern höhere Spundwände mit Erdaufschüttungen.

Insgesamt würde der Siedlungscharakter durch eine ca. Verdoppelung der Anwohnerzahl / Wohnhäuser total verloren gehen und der Mühlendamm etc. in eine vielbefahrende Durchgangsstraße, auch in Richtung des Visbeker Damms, umfunktioniert. Die aktuelle "grüne Oase" (Weidefläche etc.) mit Baumbestand würde überflüssigerweise verloren gehen.

Der Verlust dieses gewachsenen Flora-/Faunabereichs, wo heutzutage entsprechend Wildtiere (z. B. Rehe, Fasane, Eichhörnchen etc.) und Insekten angesiedelt sind, wäre enorm. Und das in einer Zeit, wo dieses allgemein einen höheren Stellenwert hat. Eine neue, ca. 40%-ige Neuversiegelung würde sicherlich auch vom z. B. BUND negativ gesehen werden können.

Wir fordern hiermit nochmals die Einstellung Ihrer Planungen bzgl. des Wohnbaugebietes 59 L.

Hier gibt es u. E. bessere Erschließungsmöglichkeiten für die Stadt Vechta im Bereich "Thöle - ELO - in Richtung Bergmanns Siedlung".

Die Erschließungskosten würden hier u. E. entschieden günstiger sein, ein aufnahmefähiger Wassergraben wäre vorhanden und die Anbindung an Kindergarteneinrichtungen und Schule besser.

Die Erschließung der Grundstücke am Middelpatt kann zukünftig über eine Planstraße erfolgen, die südlich der vorhandenen Straße angelegt wird. Die Straße Am Middelpatt befindet sich aktuell auf den privaten Grundstücken. Dieser etwa 4 m breite Streifen kann zukünftig als privater Garten genutzt werden. Darüber hinaus wird an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Pflanzstreifen angelegt. Die Baugrenze hält so einen Abstand von insgesamt 8 m zur Grundstücksgrenze der vorhandenen Bebauung ein.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die verkehrlichen Belange werden geprüft.

Entgegen den derzeitigen Entwicklungen in der Baubranche ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Vechta nach wie vor hoch. Die Wohnraum-Leitlinien der Stadt Vechta und das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Vechta prognostizieren bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und bei den Mehrfamilienhäusern weiteren Neubedarf. Die Erschließung zusätzlicher Wohnbauflächen ist somit nicht überflüssig.

Im Umweltbericht, der als Teil II der Begründung beigefügt ist, werden die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Erhebliche Umweltauswirkungen sind über geeignete Ausgleichsund Ersatzmaßnahmen gem. §15 BNatSchG auszugleichen. Der Umweltbericht wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Westlich der Oldenburger Straße (B 69) gibt es in der Ortschaft Langförden derzeit keine Möglichkeiten ein Wohngebiet dieser Größenordnung zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung wird aus verschiedenen Gründen eingeschränkt, z.B. durch:

- Emissionen aus der Tierhaltung
- Emissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten
- Schutzabstände zu Erdgasförderstel-

Auch sind im Bereich "Stukenborg" schon bessere Möglichkeiten vorhanden, wie z. B. die schon gegebene Infrastruktur, die Anbindung an bereits vorhandenen Einkaufsmärkten und kürzere Wege zu den weiterführenden Schulen.

Dieses sind nur zwei von mehreren Möglichkeiten für die Stadt Vechta.

len und Leitungstrassen

 Mangelnde Flächenverfügbarkeit/ Flächen-konkurrenz mit der Landwirtschaft

Das Plangebiet dient der langfristigen Deckung des Wohnraumbedarfs der Ortschaft Langförden. Durch die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen soll zum Erhalt der in Langförden vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beigetragen werden.

#### Nr. 13 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta

#### mit Schreiben vom 02.05.2023

Eine Unterschriftenliste mit 74 Unterzeichnerinnen und Unterzeichnern liegt der Stellungnahme bei.

#### Stellungnahme:

Gegen dem am 03.04.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen:

Am 12.01 .2023 wurde uns erstmals in einer Bürgerinformationsveranstaltung im Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr in Langförden die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes & Bebauungsplan Nr. 59L vorgestellt.

Auf dieser Veranstaltung haben wir bereits ausgiebig unsere Bedenken bzgl. des Baugebietes angebracht.

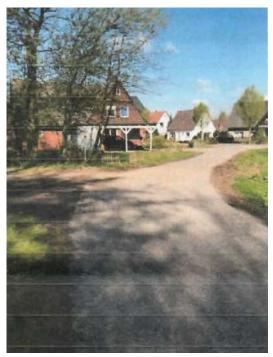
Aus diesem Grund legen wir nun schriftlich gegen diesen Widerspruch ein.

Konkret heißt das, dass wir gegen die Planungen des Baugebietes sind.

Bezugnehmend auf die Planungen der Einmündung vom Mühlendamm in das möglich neue Baugebiet (Ecke Götting/ Pille) ist wie geplant nicht realisierbar.

#### Prüfung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die verkehrlichen Belange werden im weiteren Verfahren gutachterlich geprüft.



Bereits jetzt wird der gepflasterte Teil des Mühlendamms von vielen Anwohnern (nicht nur aus Langförden-Nord oder Langförden) als Abkürzung zum offiziellen geteerten Teil des Mühlendamms genutzt. Aus unserer Sicht wird dies mit der geplanten Straße ein sehr viel höheres Verkehrsaufkommen auf diesen Teil der Straße geben. Allerdings ist diese Straße bereits jetzt so schlecht befahrbar, dass es kaum einen Begegnungsverkehr zulässt. Zudem wird der gesamte Mühlendamm gerade in den Sommermonaten von vielen Erntemaschinen, LKWs und Treckern mit Anhängern befahren.



Uns wurde am 12.01 .2023 ein anderer Bebauungsplan vorgelegt, als der, der nun in der Tageszeitung und auf Ihrer Homepage steht. Daher sehen wir diese Verkehrsführung als nicht möglich an.

Des Weiteren sind die beiden geplanten Zuwegungen zu Beginn des Mühlendamms (aus Sicht der B69) in das neue Baugebiet ebenfalls nicht dafür ausgelegt. Die Kreuzungs-/ Ampelanlage hat einen zu kurzen Abstand zu den geplanten Einfahrten. Bereits jetzt staut sich der Verkehr zu den Stoßzeiten enorm auf dem Mühlendamm, da viele Pendler aus Visbek diesen zu ihren Arbeitsstätten nach Langförden und Bakum und natürlich umgekehrt auch nutzen. Mit den geplanten Grundstücken und der Kindertagesstätte würde das Verkehrsaufkommen viel zu hoch für diesen Bereich ausfallen. Ein Rückstau in den Mühlendamm kann nicht aufgefangen werden. Hinzu kommt noch, dass auch der ansässige Betrieb sich erweitern wird, so dass davon ausgegangen werden muss, dass zusätzlicher lade- und landwirtschaftlicher Verkehr auf dem ersten Stück des Mühlendamms hinzukommen wird, mit Ausweitung als "Treckerteststrecke".

Ebenso gilt es zu bedenken, dass alle zukünftigen Kinder aus dem Baugebiet die B69 überqueren müssen, um in die ortsansässige Grundschule zu gelangen. Dies wird

Die geplante Verkehrsführung ist gegenüber dem am 12.01.2023 vorgestellten Stand unverändert.

Der Sachverhalt wird gutachterlich geprüft.

überwiegend mit Autos passieren, so dass der Rückstau noch einmal deutlich zum "Kindergartenverkehr" zunimmt.

Aus diesen genannten Gründen sprechen wir uns gegen das geplante Baugebiet aus.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

#### Auslegungsbeschluss:

"Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59L "Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt.

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

#### **Anlagen**

BPlan 59L - Begründung

BPlan 59L - Biotoptypenplan

BPlan 59L - Entwässerungskonzept

BPlan 59L - Faunistischer Fachbeitrag Brutvögel

BPlan 59L - Geländeaufmaß

BPlan 59L - Plan

BPlan 59L - Schallgutachten

BPlan 59L - städtebauliches Konzept