

**Beschlussvorlage
61/040/2023
vom 24.08.2023**

Az. 51 20 05/100
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Stefanie Humpsch

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	06.09.2023	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	19.09.2023	nicht öffentlich vorberatend
Rat der Stadt Vechta	09.10.2023	öffentlich beschließend

**100. Änderung des Flächennutzungsplanes „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)„
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 in der Ortschaft Langförden bedarfsgerecht zusätzliche Wohnbauflächen planungsrechtlich vorzubereiten und führt hierzu die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)“ durch. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sollen zudem Erweiterungsflächen für einen ansässigen gewerblichen Betrieb geschaffen 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.

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. Entsprechend der eingangs genannten Planungsziele werden innerhalb des Geltungsbereiches der 100. Flächennutzungsplanänderung im Teilbereich A gewerbliche Bauflächen und im Teilbereich B überwiegend Wohnbauflächen dargestellt. Im Teilbereich B wird zudem eine Fläche für eine gemischte Bebauung und eine Gemeinbedarfsfläche für den Bau einer Kindertagesstätte dargestellt.

Geltungsbereich

Das etwa 10,8 ha umfassende Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortschaft Langförden unmittelbar östlich der Oldenburger Straße (B 69) und setzt sich aus den Teilbereichen A und B zusammen.

Natur- und Umwelt

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

Verfahren

Die konkrete Gebietsentwicklung wird im Rahmen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 59L „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung geregelt.

Der Entwurf der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 04.07.2023 bis einschließlich 07.08.2023 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.

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

Finanzielle Auswirkungen: <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 / Rat 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	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
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 Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

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

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

Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen ist.



Nr. 2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd, Außenstelle Vechta, Rombergstraße 53, 49377 Vechta mit Schreiben vom 11.04.2023

Stellungnahme:

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. Planun-

Prüfung:

Im Rahmen des Verfahrens erfolgte eine Aktualisierung der Berechnungen durch die Landwirtschaftskammer. Demnach wird der Immissionswert für Wohn- und Gewerbegebiete innerhalb des Plangebietes eingehalten.

gen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken.

**Nr. 3 EWE NETZ GmbH, Cloppenburg 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.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

Prüfung:

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

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

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

Stellungnahme:

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 sind eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion

Prüfung:

Die Ausführungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

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 ratsam.

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 + 1OG) 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 (Grundsatz, 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 Löschwasserentnahmemög-

Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

lichkeiten 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 kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlenksarbeiten 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.

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

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

Stellungnahme:

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

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.

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 Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

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 bzw. Planungen an unseren Gewässern.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Das Ingenieurbüro Frilling+Rolf hat die Planung mit der Hase-Wasseracht abgestimmt. Den geplanten Entwässerungsmaßnahmen wurde grundsätzlich zugestimmt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der in diesem Rahmen erfolgenden Konkretisierung des Entwässerungskonzeptes erfolgen weitere Abstimmungen mit der Hase Wasseracht.



Nr. 6 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg mit Schreiben vom 04.05.2023

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:</p> <p>Das Plangebiet wird östlich des Müh-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten werden entsprechende Untersuchungen (Prospektionen) gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege</p>

lendammes laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) zu großen Teilen von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftuges meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz 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 Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befunddichte und Erhaltungszustand mind. 15 % der Fläche zu öffnen. Mind. 10 % der angetroffenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden, Bodenprofile anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen Sohle etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Ar-

ge durchgeführt. Hierzu wird frühzeitig eine Abstimmung durchgeführt.

<p>chäologischen Denkmalpflege getragen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir regen an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen. 	
---	--

**Nr. 7 Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta
mit Schreiben vom 05.05.2023**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><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.</p>	<p>Die Ausführungen werden berücksichtigt. 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. Westlich der Oldenburger Straße (B 69) der Ortschaft Langförden gibt es derzeit keine Möglichkeiten ein Wohngebiet dieser Größenordnung zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung wird aus verschiedenen Gründen eingeschränkt, z.B. durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Emissionen aus der Tierhaltung – Emissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten – Schutzabstände zu Erdgasförderstellen und Leitungstrassen – Mangelnde Flächenverfügbarkeit/ Flächenkonkurrenz mit der Landwirtschaft <p>Auf der einen Seite ist immer noch die Nachfrage nach Wohnbauflächen hoch (auch bei höheren Kosten) und auf der anderen Seite besteht Flächenknappheit. In Langförden, östlich der B 69 besteht daher das städtebauliche Erfordernis, diese verkehrlich und städtebaulich gut gelegenen Flächen zu entwickeln.</p> <p>Die Entwicklung der Wohnbauflächen ist auf einen längerfristigen Entwicklungshorizont ausgelegt und soll in Teilabschnitten erfolgen, um bedarfsgerecht Grundstücke zur Verfü-</p>

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.

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 Ab-

gung stellen zu können. 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.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehend folgenden Ausführungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung 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, da eine Beregelung bereits in der Ursprungsplanung erfolgte.

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.

wertung des Planwertes entsprechend zu berücksichtigen. Aus naturschutzfachlicher 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 Pflanzehaltungsflächen unterscheidet der Ursprungsplan zudem zwischen Pflanzehalt „Obstbäume“ und Pflanzehalt „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 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 Feststellungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Änderungsbereich, Eigen-

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. Zu den Ausführungen zur Alternativenprüfung wird auf die Abwägung weiter oben verwiesen. Ein Antrag auf Befreiung für die überplante Wallhecke wird für den überplanten Abschnitt im Rahmen des Umweltberichtes gestellt.

Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die verbindliche Bauleitplanung und werden in diesem Rahmen abgearbeitet.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde lediglich ein überschlägiger Kompensationsbedarf ermittelt. Die konkret benötigte Ersatzfläche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in die Planung eingestellt

tum oder städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Lage der Fläche ist parzellenscharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes ihrer Umsetzung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben und gegebenenfalls darzustellen.

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. Ein geplantes Vorhaben kann dem-nach nur zugelassen werden, sofern nachgewiesen werden kann, dass unter Berücksichtigung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Bezüglich des Steinkauzes wird darauf hingewiesen, dass sich neben den Steinkauzröhren an den Ställen, eine weitere Steinkauzröhre in einer Eiche in dem Wallheckenrest am Graben zwischen den Flurstücken 67 und 74/11 befindet.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Plangebiet 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.

Immissionsschutz

Für die unter Punkt 4.3 Geruchsmissionen gemachten Angaben ist das vollständige

und entsprechend gesichert. Da eine konkrete Ersatzfläche noch nicht feststeht, kann der Umweltbericht nicht entsprechend ergänzt werden.

Dem Hinweis wird gefolgt. Der Text wird dementsprechend angepasst. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird den Unterlagen beigefügt.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und das faunistische Gutachten um diese Information ergänzt.

Der Anregung wird gefolgt. Eine Kartierung der Fledermäuse wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ergänzt. Das Kartierprogramm wurde im Vorfeld mit der UNB abgestimmt.

Der Umweltbericht wurde um Aussagen zur Eignung des Plangebietes für Amphibienvorkommen ergänzt.

Der Anregung wurde gefolgt. Das vollständige Gutachten wurde in der öffentlichen Ausle-

<p>ge Gutachten zur Plausibilitätsprüfung vorzulegen. Dazu gehören auch Angaben, welche Betriebe mit welchen Tierplätzen berücksichtigt wurden und das Rechenlaufprotokoll.</p>	<p>gung in die Planunterlagen eingestellt.</p>
---	--

<p>Nr. 8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück mit Schreiben vom 08.05.2023</p>	
--	--

<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter 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 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

<p>Nr. 9 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 11.05.2023</p>	
---	--

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

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 Deutschland das 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 bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der

Das Schutzgut Boden und Fläche wird im Umweltbericht berücksichtigt und bewertet.

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 Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.

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.

Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungs-

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 aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfah-

maßnahmen werden archäologische Untersuchungen des Plaggenesch vorgenommen.

Unter Punkt 5.1 im Umweltbericht wird auf die genannten DIN-Vorschriften und Leitfäden verwiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen wurden berücksichtigt.

ren, 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:

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
HD_PN70	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb

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[®] 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 erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die

Derzeit findet ein Austausch mit der EWE zur Verlegung der Gashochdruckleitung statt.

Die Ausführungen werden bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Bürgerstellungennahmen

Hinweis: Aufgrund der inhaltlichen Zusammenhänge werden die nachfolgenden drei Bürgerstellungennahmen, die explizit zum dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 59L „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)“ abgegeben wurden, ebenfalls mit aufgeführt.

Nr. 10 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 1 und 29 weitere Unterzeichner mit Schreiben vom 02.03.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Ortsratssitzung vom 20.02.2023 in Langförden; hier Punkt 11 Anliegerbedenken/ -ablehnung zum B-Plan Nr. 59L Bereich östlich der Oldenburger Straße (B69) 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.</p> <p>Wir, die Anlieger in diesem Bereich von Langförden-Nord sind gegen dieses Baugebiet.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2.) Die Oberflächenwasserabführung ist u. E.</p>	<p>Ein Vororttermin hat zwischenzeitlich stattgefunden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplanten Entwässerungseinrichtungen sind der vorhandenen Örtlichkeit angepasst, so dass der Einbau von Spundwänden und Erdaufschüttungen nicht erforderlich ist.</p> <p>Der nebenstehenden Ausführungen beziehen sich nicht auf das vorliegende Planverfahren.</p> <p>Durch das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) werden die Wasserstaumengen/-</p>

<p>auch heute bereits im Grenzbereich zu sehen, obwohl aktuell noch sehr viel Regenwasser natürlich im umliegenden Wiesen- / Ackerlandbereich versickern kann. Durch zusätzliche Versiegelungsflächen /-maßnahmen wäre unseres Erachtens eine Oberflächenwasserableitung unter der B 69 hindurch nicht mehr einwandfrei zu gewährleisten.</p> <p>Hier kommt es bei gewissen Wetterlagen bereits heute zu Wasseraufstauungen, da hier aus dem gesamten Bereich Langförden-Nord das Wasser ein-/zufließt.</p> <p>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.</p>	<p>überflutungen im Bereich des Durchlasses an der 869 abgefangen. Bei der Planung des RRBs wurde dies entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Ein Vororttermin hat zwischenzeitlich stattgefunden.</p>
---	---

<p>Nr. 11 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 1 mit Schreiben vom 02.05.2023 Eine Unterschriftenliste mit 74 Unterzeichnerinnen und Unterzeichnern liegt der Stellungnahme bei.</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Anliegerablehnung zum B-Plan Nr. 59L im Bereich östlich der B69 Unterschriften der Bewohner/ Anlieger von Langförden-Nord als separate Anlage Dass wir Anlieger gegen das von Ihnen gewollte neue Wohnbaugebiet 59 L sind, ist Ihnen bereits bekannt.</p> <p>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.</p> <p>Aktuell ist noch nicht einmal der zusätzliche Oberflächenwasseranfall vom aktuellen Baugebiet 57 L enthalten.</p> <p>Auch ein diesbezügliches Wasserrückhaltebecken erreicht einmal einen Abflutungsbedarf, welcher dann nur in den „Durch-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine schadlose Oberflächenentwässerung wird sichergestellt.</p> <p>Es wird auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen.</p>

gabepunkt" 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 Wasserrückhaltebecken an der B69 nicht in Betracht kommen kann.

Außerdem würden wir Anlieger am Mittelpatt enorm eingeeignet 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 Wohnbau-

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.

Die Erschließung der Grundstücke am Mittelpatt kann zukünftig über eine Planstraße erfolgen, die südlich der vorhandenen Straße angelegt wird. Die Straße Am Mittelpatt 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 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. §15 BNatSchG auszugleichen. Der Umweltbericht wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

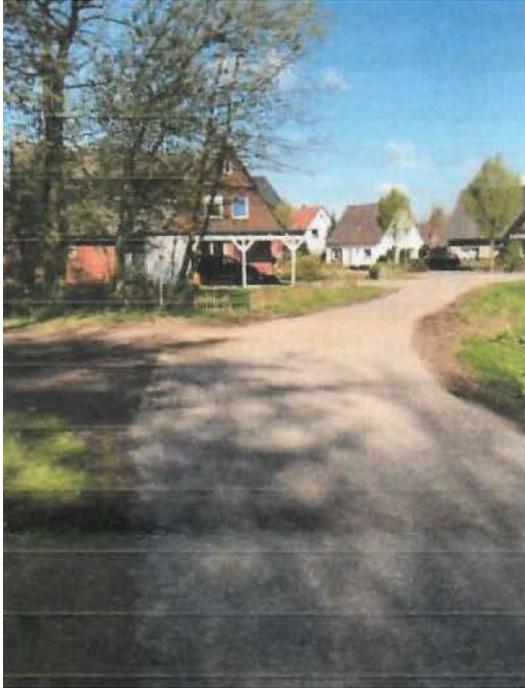
<p>gebietes 59 L. Hier gibt es u. E. bessere Erschließungsmöglichkeiten für die Stadt Vechta im Bereich "Thöle - ELO - in Richtung Bergmanns Siedlung".</p> <p>Die Erschließungskosten würden hier u. E. entschieden günstiger sein, ein aufnahmefähiger Wassergraben wäre vorhanden und die Anbindung an Kindergarteneinrichtungen und Schule besser.</p> <p>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.</p> <p>Dieses sind nur zwei von mehreren Möglichkeiten für die Stadt Vechta.</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emissionen aus der Tierhaltung - Emissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten - Schutzabstände zu Erdgasförderstellen und Leitungstrassen - Mangelnde Flächenverfügbarkeit/ Flächen-konkurrenz mit der Landwirtschaft <p>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.</p>
---	--

<p>Nr. 12 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 1 mit Schreiben vom 02.05.2023 Eine Unterschriftenliste mit 74 Unterzeichnerinnen und Unterzeichnern liegt der Stellungnahme bei.</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Widerspruch Anliegerablehnung zum B-Plan Nr. 59L im Bereich östlich der B69 Unterschriften der Bewohner/ Anlieger von Langförden-Nord als separate Anlage Gegen dem am 03.04.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan möchten wir folgenden Einwände vorbringen:</p> <p>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.</p> <p>Auf dieser Veranstaltung haben wir bereits ausgiebig unsere Bedenken bzgl. des Baugebietes angebracht.</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die verkehrlichen Belange werden im weiteren Verfahren gutachterlich geprüft.</p>

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 möglicherweise neue Baugebiet (Ecke Götting/ Pille) ist wie geplant nicht realisierbar.



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.

<p>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.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

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

<p>Nr. 1 EWE NETZ GmbH, Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg mit Schreiben vom 28.06.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess 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, die anerkannten Regeln der Technik, sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, wie z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können, damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb</p>	<p>Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Rechtzeitig vor Baubeginn wird die EWE Netz GmbH erneut beteiligt.</p>

gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite.

**Nr. 2 LGLN, Landesamt für Geoinformation u. Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Dorfstr. 19, 30519 Hannover
mit Schreiben vom 08.07.2023**

Stellungnahme:

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

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

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

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

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

Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Kartenunterlage):

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbilddauswertung: Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmit-
telbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

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



Nr. 3 OOWV, Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, Georgstraße 4, 26919 Brake mit Schreiben vom 14.07.2023

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
In unserer Stellungnahme vom 13.04.2023 - AP-LW-AWN/R1/04/23/DZ- haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt. Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.	Es wird auf die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme vom 13.04.2023 verwiesen.

Nr. 4 Hase-Wasseracht, Bahnhofstraße 2, 49632 Essen-Oldenburg mit Schreiben vom 28.07.2023

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Unsere Stellungnahme vom 28.04.2023 ist weiterhin gültig.	Es wird auf die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme vom 28.07.2023 verwiesen.

Nr. 5 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg mit Schreiben vom 28.07.2023

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o.g. Planungen folgende Bedenken oder Anregungen vorgetragen: Zum Schutz der im Plangebiet mit großer Wahrscheinlichkeit vorhandenen Boden-	Die Ausführungen werden im Vorfeld der Baumaßnahmen berücksichtigt.

denkmale muss gewährleistet sein, dass die in der Begründung unter Punkt 4.5 „Belange des Denkmalschutzes“ aufgeführten Anregungen der Denkmalpflege (Prospektion im Vorfeld / ggf. weiterführende archäologische Ausgrabungen) bei den zukünftigen Planungen im Teilbereich B hinreichend beachtet werden. Wir gehen davon aus, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen.

Nr. 6 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 03.08.2023

Stellungnahme:

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

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte 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 aktuellen 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. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
HD_FN70	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb

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

Prüfung:

Die Ausführungen wurden berücksichtigt. Derzeit findet ein Austausch mit der EWE zur Verlegung der Gashochdruckleitung statt.

<p>Behörde abzuwägen.</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Bau- maßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Bau- grundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechni- sche Baugrunderkundungen/- untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fas- sungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertrete- nen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegen- de Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellung- nahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellen- scharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellung- nahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewillig- ungen oder objektbezogene Untersu- chungen.</p>	<p>Die Ausführungen werden bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis ge- nommen.</p>
--	--

<p>Nr. 7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück mit Schreiben vom 08.05.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfol- gend Telekom genannt) – als Netzeigentü- merin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmäch- tigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesi- cherung wahrzunehmen sowie alle Planver- fahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stel- lungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Pla- nung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bau-</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Aus- führungsplanung berücksichtigt.</p>

<p>leitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
---	--

<p>Nr.8 Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta mit Schreiben vom 16.08.2023</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p><u>Städtebau</u> Die dargelegte Einschränkung der Siedlungsentwicklung bezieht sich auf allgemeine und grundsätzliche Ursachen einer erschwerten Siedlungsentwicklung im Landkreis Vechta. Geeignete Standorte und bereits als Wohnbauflächen dargestellte Räume sind in der Begründung anhand der dort herrschenden Rahmenbedingungen zu erläutern.</p> <p>Des Weiteren ist nicht erkennbar, dass sich die Ausweisung am konkreten Wohnbauflächenbedarf von Langförden orientiert.</p>	<p>Die Ausführungen werden berücksichtigt. Ziel der Stadt Vechta ist es, in Langförden zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen um den Erhalt der in Langförden vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu sichern. Dementsprechend erfolgte eine Standortalternativenprüfung. Demnach ist die bauliche Entwicklung in Langförden durch Emissionen aus der Tierhaltung und aus Gewerbe- bzw. Industriegebieten, Schutzabstände zu Erdgasförderstellen und Leitungstrassen und die mangelnde Flächenverfügbarkeit/ Flächenkonkurrenz mit der Landwirtschaft eingeschränkt. Auch wenn die genannten Einschränkungen große Teile des Landkreises betreffen, handelt es sich dennoch um Ausschlusskriterien für eine bauliche Entwicklung auf Grundlage derer man eine Standortwahl begründen kann. Eine entsprechende Darstellung wird in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Konkrete Bevölkerungsprognosen und Bedarfsermittlungen liegen für die Ortschaft Langförden nicht vor. Hierzu ist festzuhalten, dass Bevölkerungsprognosen und die darauf</p>

beruhenden Bedarfsanalysen insbesondere für einzelne Ortslagen mit erheblichen Unsicherheiten verbunden sind. Verlässliche Aussagen lassen sich auf dieser Grundlage kaum treffen. Ziel der Stadt Vechta ist es, in Langförden zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen, um den Erhalt der in Langförden vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu sichern (Funktionsfähigkeit des Ortes, längerfristige Entwicklungsperspektiven, Langförden als Wohnstandort für die hiesige Bevölkerung). Darüber hinaus eignet sich die Ortschaft aus Sicht der Stadt Vechta aufgrund der vorhandenen Infrastruktur aber auch für die Deckung des gesamtstädtischen Wohnraumbedarfs. Dieser ist entgegen der derzeitigen Entwicklungen in der Baubranche weiterhin hoch. Die in der Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Vechta getroffenen Aussagen sind weiterhin zutreffend (Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, 2020). Dieser ist zu entnehmen, dass die Universitätsstadt Vechta über eine hohe Wohn- und Lebensqualität und ein im Maßstab überdurchschnittliches infrastrukturelles und kulturelles Angebot verfügt. Die wachsende Bedeutung als Wohnstandort resultiert aus einer sehr dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung. Aufgrund der hohen Bedeutung als regionales Arbeitsmarktzentrums bestehen enge arbeits- und wohnungsmarktbezogene Verflechtungen im Stadt-Umland-Raum. Die guten Rahmenbedingungen haben die positive Einwohnerentwicklung der letzten Jahre befördert und zu einer wachsenden Nachfrage und Bedarf an Wohnraum geführt. Der durch eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung, erhebliche Wanderungsgewinne und zum Teil die Singularisierung getragene Nachfragezuwachs bezieht sich auf nahezu alle Ziel- und Altersgruppen. In der Folge besteht eine hohe Wohnraumnachfrage. Dabei ist das Einfamilienhaussegment weiterhin von besonderer Bedeutung. Zeitgleich ist aufgrund des demografischen Wandels eine Diversifizierung der Angebotsstruktur zu forcieren. Dies schlägt sich in einem erheblichen Entwicklungsdruck nieder. Die hohe Nachfrage nach Bauplätzen kann die Stadt angebotsseitig kaum bedienen. Ein Teil der Nachfrage wird unter anderem in den Umlandgemeinden gedeckt. Mindestens für die nähere Zukunft ist mit einem weiter steigenden Bedarf an

Umweltschützende Belange

Im Geltungsbereich 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. Eine Überplanung von Wallhecken ist vorgesehen.

Daher ist im Rahmen einer Alternativenprüfung darzulegen, ob ein zwingendes Erfordernis der Überplanung der naturschutzrechtlich geschützten Wallheckenstrukturen gegeben ist (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 nachzuweisen (vgl. Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz an die UNBs vom 14.02.2012). An der östlichen Änderungsbereichsgrenze des Teilbereiches A befindet sich eine Wallhecke. Zur langfristigen Sicherung und zum Schutz der Wallhecke sind im Änderungsbereich Schutzzonen als mindestens 10 m Puffer zur Wallhecke zu berücksichtigen.

Aufgrund des Anstehens von Plaggenesch ist der Acker aufgrund seiner besonderen kulturhistorischen Bedeutung gemäß den Bewertungsgrundsätzen des angewandten Osnabrücker Kompensationsmodell“ bei der Bewertung des Bestandes mit 1,2 WE in die Bilanzierung einzustellen.

Wohnraum zu rechnen. Diesbezüglich besteht Handlungsbedarf zur Aktivierung von Potenzialen im Bestand bzw. von Wohnbauflächen. Das vorliegende Plangebiet ist in der Wohnungsmarktanalyse und -prognose als Potenzialfläche für eine wohnbauliche Entwicklung ausgewiesen. Die Entwicklung der Wohnbauflächen in Langförden ist auf einen längerfristigen Entwicklungshorizont ausgelegt und kann in Teilabschnitten erfolgen, um bedarfsgerecht Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Die Begründung wird um die Ausführungen ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die oben genannten Ausführungen zur Standortalternativenprüfung verwiesen. Die nebenstehend folgenden Ausführungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Das Schutzgut Boden und Fläche wird im Umweltbericht berücksichtigt und bewertet. Nach dem Osnabrücker Modell erstreckt sich die Wertstufenspanne beim Biotoptyp Acker von 0,8 bis 1,5, wobei ein Wert von 1,0 für eine Ackerfläche durchschnittlicher Ausprägung anzusetzen ist. Das Osnabrücker Kom-

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

Entgegen der Aussage im Gutachten ist eine Abstimmung der Kartierungen der Brutvögel mit mir nicht erfolgt. Das ermittelte Vogelartenspektrum setzt sich zu einem großen Teil aus Allerweltsarten (Ubiquisten) zusammen, die überwiegend die Gehölze besiedeln (vgl. Faunistischer Fachbeitrag: 3). Mit insgesamt elf Brutpaaren zählt der Haussperling zu den häufigsten Brutvogelarten. Bezüglich des Steinkauzes wird darauf hingewiesen, dass sich neben den Steinkauzröhren an den Ställen eine weitere Steinkauzröhre in einer Eiche in dem Wallheckenrest am Graben zwischen den Flurstücken 67 und 74/11 befindet.

Eine Prüfung, der durch die Planungen entstehenden möglichen Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44

pensationsmodell 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 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 Plaggensch 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.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde lediglich ein überschlägiger Kompensationsbedarf ermittelt. Die konkret benötigte Ersatzfläche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in die Planung eingestellt und festgesetzt. Da eine konkrete Ersatzfläche noch nicht feststeht, kann der Umweltbericht nicht entsprechend ergänzt werden.

Dem Hinweis wird gefolgt. Der Text wird dementsprechend angepasst.

Die Ausführungen geben die Ergebnisse des Gutachtens korrekt wieder.

Der Hinweis auf eine weitere Steinkauzröhre wird zu Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht wurde dahingehend ergänzt.

BNatSchG bezogen auf die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien fehlt. Ebenso die Darlegung von Vermeidungs-, Minderungs- und funktionserhaltende Maßnahmen, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung den Unterlagen beigelegt werden soll. Eine hinreichend genaue Artenschutzrechtliche Prüfung mit Darlegung von Kartierungsergebnisse ist für die Genehmigung der Flächennutzungsplanung erforderlich.

Immissionsschutz

In dem Gutachten der Landwirtschaftskammer vom 22.05.2023 wurden für die Teilbereiche A (Gewerbegebiet) und B (Wohngebiet und Mischgebiet) die Geruchsstundenhäufigkeiten bestimmt.

Bei der Berechnung wurden folgenden genehmigten Tierhaltungsanlagen innerhalb des 600 m-Radius nicht berücksichtigt: Am Middelplatt 9 (Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereich dieses B-Planes, die Tierhaltung soll entsprechend der Begründung aufgegeben werden), Mühlendamm 350 (Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereich dieses B-Planes, die Tierhaltung soll entsprechend der Begründung aufgegeben werden) und Schulzemeyers Kirchweg 2 (entsprechend des Gutachtens keine Tierhaltung mehr). Unter der Annahme, dass die oben aufgeführten Betriebe nicht zu berücksichtigen sind, wurden für den Teilbereich A Geruchshäufigkeiten von 10 % bis 11 % und für den Planbereich B 5 % bis 9 % der Jahresstunden ermittelt. Unter der Voraussetzung der Aufgabe der o.g. Tierhaltungsanlagen werden die Immissionswerte nach Anhang 7 TA-Luft eingehalten.

Vertragliche Absicherungen zur Aufgabe der Tierhaltung reichen jedoch für die Beurteilung im Genehmigungsverfahren nicht aus. Es gilt die faktische Aufgabe der Tierhaltung z. B. durch Abbruch der Gebäude.

Wasserwirtschaft

Im Konzept fehlt die Unterscheidung des Niederschlagswassers aus Gewerbe und Wohnbebauung. Es ist möglich, dass eine Vorbehandlung des gewerblichen Niederschlagswassers erforderlich ist.

Das Gewässer III. Ordnung Nr. 15.2/0 der

Noch ausstehende Ergebnisse zur Erfassung der Fledermäuse werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und ebenfalls in die Unterlagen eingestellt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Kap. 5.1 des Umweltberichts benannt.

Ein Grundstück mit der Adresse Mühlendamm 350 befindet sich weder im Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung noch im Umfeld des Plangebietes.

Zur Absicherung der Stallstilllegungen liegt eine entsprechende Baulasterklärung vor. Die entsprechenden Unterlagen werden dem Landkreis vorgelegt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Konkretisierung des Entwässerungskonzeptes. Die nebenstehenden Hinweise werden in diesem Rahmen berücksichtigt.

<p>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. Sollte das Gewässer erhalten bleiben sind die Uferandstreifen/Räumstreifen gemäß den Vorgaben der Hase-Wasseracht einzuhalten.</p> <p>Die Ausführung des Regenrückhaltebeckens ist fachlich mit Unteren Wasser- und Naturschutzbehörde abzustimmen, da sich Ausbau und Bewertung für Kompensationen widersprechen.</p> <p><u>Altlasten</u> Im Plangebiet ist die Altablagerung 09/4002 bekannt. Diese ist im Plan zu kennzeichnen und die Flächennutzung darzustellen.</p> <p><u>Planentwurf</u> Die Angaben in den Abbildungen 1 und 2 sollten anhand des Wohnungsmarktberichts 2021 aktualisiert werden.</p>	<p>Die Altablagerung ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Begründung enthält entsprechende Ausführungen hierzu.</p> <p>Die Aussagen in der Begründung werden aktualisiert.</p>
--	---

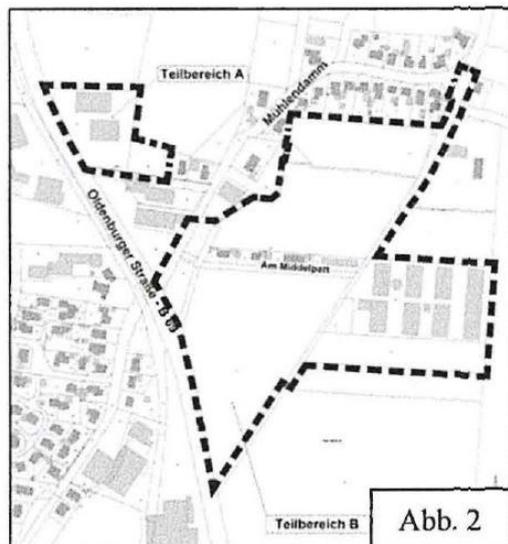
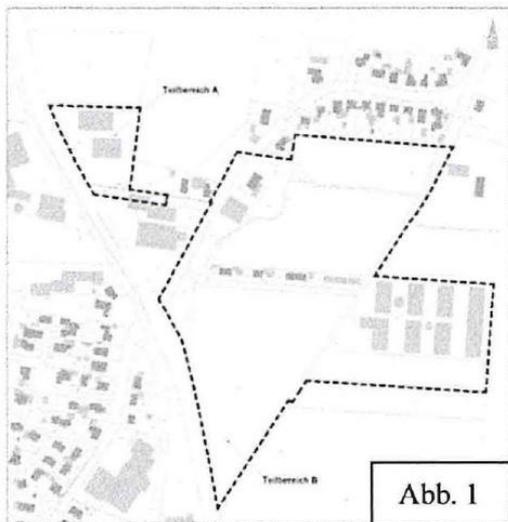
Bürgerstellungennahmen

<p>Nr. 9 Bürgerinformation am 20.06.2023 im Rathaus der Stadt Vechta</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Siehe Protokoll im Anhang</p>	<p>Siehe Protokoll im Anhang</p>
<p>Nr. 10 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 1 mit Schreiben vom 04.08.2023 Eine Unterschriftenliste mit 81 Unterzeichnerinnen und Unterzeichnern liegt der Stellungnahme bei</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Einspruch/ Anliegerablehnung zum B-Plan Nr. 59L im Bereich östlich der B69 Unterschriften der Bewohner/ Anlieger von Langförden – Nord als Anlage Die am 02.03.2023 und am 02.05.2023 von uns Anliegern/ Einwohner aus Langförden Nord zum BP 59Leingebrachten Einwände etc. bleiben in Gänze bestehen, da seitens</p>	<p>Die Einwendungen wurden in der Beschlussvorlage vom 16.05.2023 zum Bebauungsplan Nr. 59L abgearbeitet bzw. beantwortet. Die Abwägung wurde am 31.05.2023 im Aus-</p>

der Stadtverwaltung ein Teil dessen falsch oder gar nicht abgearbeitet oder beantwortet wurden. Dieses führte gleichfalls dazu, dass nachfolgende Gremien, wie z.B. dem Bauausschuss etc., keine ausreichende Meinungsbildung zum BP gegeben wurde. Gegen den am 03.04.2023 und am 24.06.2023 bekannt-gegebenen 100. Änderung des Flächennutzungsplanes "Langförden-Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße" möchten wir weiterhin Einwände vorbringen:

1. Allgemein:

Wie bereits im ersten Einspruch, eingereicht am 02.03.2023, erwähnt, gibt es widersprüchliche Unterlagen, die uns Anliegen vorgelegt wurden. In der Bürgerinformationsveranstaltung am 12.01.2023 wurde uns untenstehender Geltungsbereich (Abb. 1) vorgelegt.



schuss für Umwelt, Planung und Bauen öffentlich beraten. Anschließend wurde die Abwägung dem Verwaltungsausschuss am 20.06.2023 zum Beschluss vorgelegt. Die Einwendungen wurden den Ausschussmitgliedern im Vorfeld der Sitzung zur Verfügung gestellt, sodass eine ausreichende Meinungsbildung möglich war.

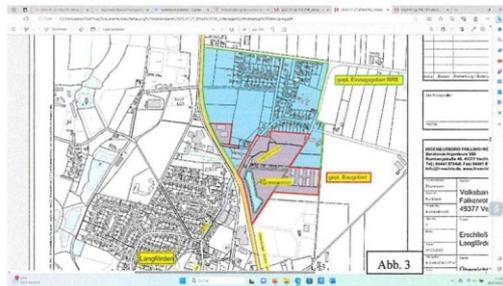
Der Geltungsbereich wurde im Anschluss an die Bürgerinformationsveranstaltung am 12.01.2023 angepasst. Der erweiterte Geltungsbereich war Bestandteil der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 3(1) & 4(1) BauGB. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches soll ein Ausbau des Straßenabschnittes ermöglicht werden. Dies erfolgt bei Bedarf. Konkrete Planungen hierzu liegen derzeit nicht vor.

Da wir bereits auf dieser Versammlung unsere Bedenken dargelegt haben bzgl. der Verkehrsführung Ecke Pille/ Götting, kommt seitdem immer ein anders aussehender Geltungsbereich ins Spiel (Abb. 2). Wie kann das sein?

Wann wurde dieser Bereich geändert?
Liegt diesbezüglich ein Beschluss des Verwaltungsausschusses vor?

Wann wurde diese Änderung beschlossen?

Von welchem Gremium wurde die Änderung beschlossen?



(Abb. 3: Hier fehlt der Zipfel bei Götting/Pille im Planungsgebiet; aus dem Entwässerungskonzept von Frilling + Rolfs GmbH)



(Abb. 4 aus dem schalltechnischen Gutachten von I+ B Akustik GmbH) Diese Vorlage des Plangebiets wurde durchgehend für alle ermittelten Werte von der Fa. I+B als Berechnungsgrundlage genutzt.

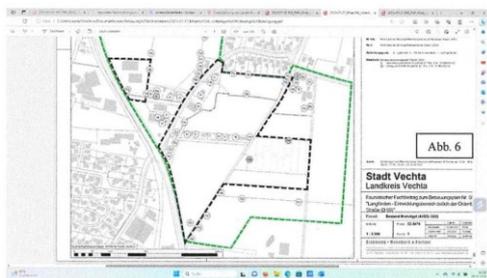
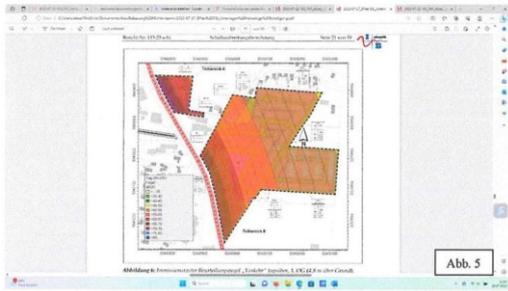
Zum Beispiel auch für die Schallausbreitung (Abb. 5):

Der am 10.03.2020 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta gefasste Aufstellungsbeschluss umfasst den betreffenden Bereich.

Die Auslegung der vorliegenden Fassung der 100. Flächennutzungsplanänderung wurde am 20.06.2023 vom Verwaltungsausschuss beschlossen.

Im Rahmen der hier vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung ist die Vorlage eines detailliert ausgearbeiteten Entwässerungskonzeptes nicht erforderlich. Die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches wirkt sich nicht auf die Entwässerungsplanung für das geplante Baugebiet aus. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und den Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 59L beigelegt. Die öffentliche Auslegung des dazugehörigen Bebauungsplanes wird noch durchgeführt.

Im schalltechnischen Gutachten wurden die auf die geplanten Bauflächen einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt. Im Bereich der Erweiterung werden keine Bauflächen ausgewiesen, sodass sich die Erweiterung nicht auf die Inhalte des Gutachtens auswirkt. Das Schalltechnische Gutachten wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aktualisiert und den Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 59L beigelegt.



Auch für das faunistische Gutachten liegt nur dieser Planungsbereich als Berechnungsgrundlage vor (siehe Abb. 6)

Im Bereich Götting/Pille besteht ein alter Baumbestand, der einen wesentlichen Einfluss auf die erstellten Gutachten hat. Dieser "Zipfel" wird in den für die Entscheidung maßgeblichen Gutachten nicht berücksichtigt.

Wir stellen fest, dass die vorliegenden Gutachten und Konzepte (Entwässerungskonzept, schalltechnisches Gutachten, faunistisches Gutachten), sich nicht auf das zu beschließende Baugebiet (L 59) beziehen.

Wir erheben Einspruch gegen das Baugebiet (L 59), da sich die vorgelegten Gutachten und Konzepte nicht auf das zu verabschiedende Baugebiet (L 59) beziehen, da der Zipfel Pille/Götting nichtberücksichtigt wurde.

Wir fordern eine Aussetzung der weiteren Planung bis die Gutachten über das korrekte Baugebiet vorliegen.

Wir erheben Einspruch gegen das Baugebiet (L 59), da es einen formellen Fehler bei der Planung, bzw. Erstellung des Baugebietes gibt (falsche Gutachtengebiete).

2. Verkehr

In der Beschlussvorlage 61/026/2023 vom 16.05.2023 wurde bei dem Widerspruch vermerkt, dass unsere Bedenken verkehrstechnisch überprüft werden sollen. Leider

Die nebenstehende Darstellung wurde nicht den aktuellen Planunterlagen entnommen. Der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgelegte Faunistische Fachbeitrag berücksichtigt den aktuellen Geltungsbereich.

Es wird auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen.

Im Rahmen der hier vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung ist ein detailliert ausgearbeitetes Verkehrsgutachten nicht Bestandteil. Die verkehrstechnische Untersu-

konnten wir dazu noch keinerlei Erklärungen/Überprüfungen finden und legen nach wie vor erneut unser Veto bei der geplanten Verkehrsführung ein.

Seit wann liegt ein verkehrstechnisches Gutachten vor?

Wieso wurde uns dieses trotz Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt?



Bezugnehmend auf die Planungen der Einmündung vom Mühlendamm in das möglichen neue Baugebiet (Ecke Götting/ Pille) geben wir auch hier unser Veto ein, da diese wie geplant uns immer noch nicht realisierbar erscheint. In den Planungen der Stadt Vechta soll der "Neusiedlungsverkehr" auf den Mühlendamm geleitet werden. So etwas kann nur in der Theorie laufen/ passieren. In der Realität tickt der Mensch anders und ist da wie das Wasser: Er sucht sich den Weg des geringsten Widerstandes!

In der Realität sieht es nun jetzt schon so aus, dass der gepflasterte Teil des Mühlendamms bereits jetzt schon von vielen Anwohnern (nicht nur aus Langförden Nord oder Langförden) als Abkürzung zum offiziellen geteerten Teil des Mühlendamms bzw. zum Schulzemeyers Kirchweg genutzt wird. 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, LKW und Traktoren mit Anhänger befahren.

Gemachte Aussagen wie: "Es können dort Poller eingesetzt werden, um nur Fußgänger und Radfahrer durchzulassen" wurden bislang noch nirgends weiter erwähnt. Somit bleibt unser Widerspruch bestehen.

chung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und den Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 59L beigelegt. Die öffentliche Auslegung des dazugehörigen Bebauungsplanes wird noch durchgeführt.

Wie wir feststellen konnten, wurde eine Verkehrszählung am Mühlendamm durchgeführt. Diese wurde aber bereits nach wenigen Tagen abgebrochen. Sollen die erbrachten Zahlen tatsächlich ausreichen, um sich ein Bild vom Verkehrsfluss auf dem Mühlendamm machen zu können?

Wir erheben Einspruch gegen diese Verkehrsführung, da diese nicht im Einklang mit dem uns vorgestellten Bebauungsplan (L 59) steht.

Weiterhin legen wir Einspruch gegen die geplante Einmündung/ Einfahrt in das Neubaugebiet Mühlendamm/ Middelpatt ein. Die dort heute entlangführende Straße. Am Middelpatt" ist eine Privatstraße, die den Anliegern gehört. Es muss eine neue Zuwegung/ Einfahrt in das geplante Baugebiet entstehen müssen, die noch dichter an die B69 liegen würde. Dies bedeutet, dass es in Zukunft, besonders zu den Stoßzeiten, einen enormen Rückstau geben wird, um überhaupt in den Ampelbereich zu kommen.

Wie sieht die verkehrstechnische Planung in diesem Bereich aus?

Wer hat die Kosten für die Veränderung Verkehrsführung zu tragen?

Wie hoch sind die geschätzten Kosten dafür?

Außerdem gibt es bereits jetzt zu bestimmten Tageszeiten einen erheblichen Stau im Ampel-Kreuzungsbereich, da viele Pendler aus umliegenden Kommunen die Strecke als Arbeitsweg nutzen. Nicht außer Acht zu lassen ist weiterhin, dass sich ein Betrieb zu Beginn des Mühlendamms erweitern will. Dies bedeutet mehr Kunden- und Zulieferungsverkehr.

Wie soll der Bereich die zusätzliche Verkehrsbelastung auffangen?

Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan (B 59), da uns kein verkehrstechnisches Gutachten zur Verfügung gestellt

wurde.

3. Versiegelung von Flächen

Des Weiteren sprechen wir uns gegen weitere Versiegelungsflächen in Langförden-Nord aus.

Aktuell wird über die immer weitere Versiegelung von Flächen diskutiert, auch im Landkreis Vechta. Da es in Langförden-Nord noch zwei weitere Baugebiete gibt/geben wird, ist unserer Ansicht nach, das Maß der Versiegelung für Langförden-Nord erfüllt.

Das aktuelle Baugebiet bei Vaske/ Vornhagen wird in naher Zukunft erweitert werden können, da das noch bestellte Feld (angrenzend an das jetzige Baugebiet) der Stadt zum Kauf angeboten wird. Außerdem ist das Land hinter dem neu angelegten "Trockenbecken" schon im Besitz der Stadt Vechta, wo in naher Zukunft ebenfalls ein Baugebiet entstehen kann.

Bereits jetzt, im Sommer, kann festgestellt werden, dass Regenwasser in Langförden-Nord nicht einfach versickert. Wie Diekmann - Mosebach und Partner in ihrem Umweltbericht vom Juni 2023 geschrieben haben, besteht der überwiegende Teil B des Geltungsbereichs fast ausschließlich aus Plaggenboden (Boden des Jahres 2013), der als besonders schützenswert gilt. Ihm spricht man eine große Fruchtbarkeit zu. Ebenso weist Diekmann- Mosebach und Partner auf die hohe Bedeutung vom Schutzgut Fläche hin.

"Auch unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorbelastungen, ergeben sich Aufgrund des Verlustes sämtlicher Bodenfunktionen, der Überprägung schutzwürdigen Bodens und der Flächenneuversiegelung durch das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche." (aus: 100. Flächennutzungsplanänderung "Langförden- Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)" UMWELTBERICHT (Teil II der Be-

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. 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.

Das Wohnbaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 57L „Wohnen westlich des Mühlendamms“ befindet sich derzeit in der Entwicklung. Für die gegenüberliegende Fläche, östlich der Straße „Mühlendamm“ ist eine mittelfristige Entwicklung vorgesehen.

Es wird auf die oben gemachten Ausführungen zur Bedarfslage verwiesen. Alternativflächen stehen in Langförden nicht zur Verfügung.

gründung) - Entwurf- von Diekmann- Mosebach & Partner)

Wieso ignoriert dies die Stadt Vechta?

Das Baugebiet ist nachweislich in einem Starkregengefährdungsgebiet. Wir Anwohner befürchten, dass bei zusätzlichen Versiegelungen unsere bestehenden Elementarschadenversicherungen von den Versicherungsunternehmen gekündigt werden, bzw. wir keine neuen Elementarschadenversicherungen, bzw. nur zu einem höheren Preis abschließen können.

Wer übernimmt die höheren Kosten?

Wer übernimmt die Elementarschäden an unseren Häusern, falls wir keine Versicherung mehr abschließen können?

Das Wasser wird unter der B69 entlang der Langen Straße abgeleitet. Wurde bei der Planung der Sanierung der "Langen Straße" berücksichtigt, dass erhöhte Wassermengen durch die Kanalisation entlang der "Langen Straße" abgeleitet werden müssen?

4. Grundwasser

Auch in Bezug auf die Entstehung/ Bildung von Grundwasser widersprechen wir dem Vorgehen der Stadt Vechta bzgl. ihrer Planungen.

Durch weitere Versiegelung von Flächen und dem kontrollierten Ablauf der Oberflächenentwässerung (alles wird durch Rohre abgeleitet), kann kaum noch Wasser in das Grundwasser vordringen. Wie man schon an dem neu entstandenen "Trockenbecken" am Mühlendamm sieht, versickert Regenwasser in lehmhaltigen Becken äußerst schlecht. Das Wasser verdunstet eher, als dass es in den Boden eindringt. In protokollierten drei Monaten war das "Trockenbecken" an genau fünf Tagen trocken. Offenliegende Gräben sollen ebenfalls verrohrt werden, was wiederum Lebensraum und Wasserstellen für Tiere nimmt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Ausführungsplanung wird eine schadlose Oberflächenentwässerung sichergestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des dazugehörigen Bebauungsplanes Nr. 59L wird ein Oberflächenentwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Frilling + Rolfs erstellt. Dieses ist Bestandteil der Auslegungsunterlagen des Bebauungsplanes.

Zudem wurde den Anwohnern in der Bürgerinformationsveranstaltung am 20.06.2023 von dem o.g. Ingenieurbüro das geplante Entwässerungskonzept vorgestellt und die Anwohner hatten die Möglichkeit dem Büro Fragen zu stellen.

Siehe vorgenannte Ausführungen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in dem geplanten Regenrückhaltbecken zurückgehalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt abgeleitet.

Der zulässige Versiegelungsgrad wird im überwiegenden Teil des Plangebietes auf 45 % bzw. 60 % begrenzt. Die Flächen bleiben somit zum Teil unversiegelt.

Langfristig können Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Bedarfslage hat sich die Stadt Vechta aber dennoch dazu entschieden, an der Planung festzuhalten.

Bei geplanten Maximalgrößen der Grundstücke von 600qm, bleibt nicht viel Versickerungsfläche über.

Viele Anlieger haben eine eigene Trinkwasserversorgung. Kein Grundwasser- kein Trinkwasser.

Wer übernimmt die Kosten, falls wir an die städtische Wasserversorgung angeschlossen werden müssen?

Wie sieht der aktuelle Grundwasserstand aus und wie wird dieser nach der Bauphase sein?

Zu dieser Problematik hätten wir gerne eine schriftliche Beantwortung.

5. OFW= Oberflächenentwässerung

Einige Örtlichkeiten von anfließendem OFW in Richtung B69 sind nicht- auch nicht in der Ausarbeitung der Fa. Frilling + Rolfs beachtet worden.

Ein externer Fachmann sieht die An-/ Abführung des OFW in dem BP 59L bereits aktuell als sehr problematisch und durchführbar an. Weitere Planerschließungsflächen sind in der Beurteilung nicht einmal eingeflossen.

Uns Anlieger/ Einwohner wird jedoch eine diesbezügliche Beurteilungsfähigkeit vom Grundsatz her abgesprochen.

Zu unserer zukünftigen Sicherheit können evtl. kommunal Bedienstete eine persönliche Gewähr übernehmen, da sich die Fa. Frilling + Rolfs bereits -mit der Anführung eines 100-jährigen OFW- von einer Gewährung freigesprochen hat.

Nach heutigen Erkenntnissen wird sich das 100-jährige Ereignis wohl auf 2 bis 3 Jahre verkürzen.

Das Ingenieurbüro Frilling + Rolfes empfiehlt einen anderen Bereich für das geplante Regenrückhalte-/Trockenbecken.

An welcher anderen Stelle plant die Stadt Vechta das Regenrückhalte/ Trockenbecken?

Wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft – auch in Abstimmung mit dem OOWV und der unteren Wasserbehörde.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Ausführungsplanung wird eine schadlose Oberflächenentwässerung sichergestellt.

Die wasserwirtschaftliche Planung wird durch die Wasseracht und den Landkreis Vechta als Untere Wasserbehörde geprüft.

Unterlagen in denen die Bedenken konkret erläutert wurden, liegen nicht vor.

Die Lage des Regenrückhaltebeckens wurde in Abstimmung mit dem Ingenieurbüro Frilling + Rolfs festgelegt unter Beachtung entwässerungstechnischer und topografischer Gegebenheiten. Ausschließlich dieser Bereich wurde im Rahmen der Bauleitplanung hierfür vorgesehen und eingeplant.

Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan (L 59), da auf die Bedenken des Ingenieurbüros Frilling + Rolfes bezüglich des Regenrückhalte- /Trockenbeckens nicht entsprechend eingegangen wurde.

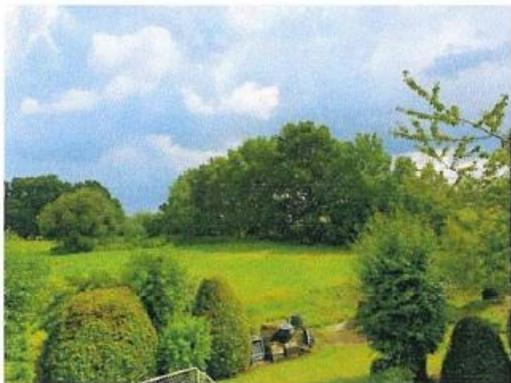
6. Schutzgut Mensch

Weiterhin widersprechen wir der Aussage von Diekmann- Mosebach & Partner:

"Durch die Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und einer Fläche für den Gemeinbedarf ist für das Schutzgut Mensch ohne Berücksichtigung der Planinhalte des erstellten Lärmgutachtens von weniger erheblichen Auswirkungen auf die Wohn(umfeld)qualität der in der weiteren Umgebung existierenden Bevölkerung auszugehen."

Dadurch, dass aktuell über 100 Bauplätze entstehen sollen, lässt es sich nicht vermeiden, dass wir von einem Zuwachs an motorisierten Fahrzeugen (ca. 150 PKWs) ausgehen müssen. Diese werden mit Sicherheit nicht zu 100% elektrisch betrieben. Wir sehen es also als gegeben an, dass sich die Wohnqualität der bestehenden Siedlungen verschlechtern wird.

Auf Seite 6 des Umweltberichts von Diekmann- Mosebach & Partner ist zu lesen, dass das Gebiet keine besondere Erholungsfunktion für den Menschen aufweist. Für uns Anlieger ist gerade das unsere Erholungsfunktion. Es ist ruhig, nicht überlaufen, Kinder können sich (relativ) frei bewegen und viele Tiere haben hier ihr zu Hause. Genau das ist uns Anliegern wichtig zu schützen.



Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Immissionsschutzes werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet.

Im Rahmen der Entwicklung von Wohngebieten ist natürlich auch mit einem gewissen Mehrverkehr zu rechnen. Dass sich hierdurch die Wohnqualität der Siedlungen insgesamt verschlechtern wird, ist jedoch nicht zu erwarten.

Für den Menschen stellt das gesamte Untersuchungsgebiet überwiegend eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche, teilweise auf Böden mit äußerst hoher Fruchtbarkeit (Plaggenesch, LBEG (2023)) dar. Entlang der Straßen Middelpatt und Mühelendamm bestehen Siedlungsstrukturen. Östlich der B69 befinden sich gewerbliche Betriebe. Im östlichen Geltungsbereich sind Tierhaltungsanlagen vorhanden die aufgegeben werden sollen. Das Gebiet hat keine besondere Erholungsfunktion.

Die Betrachtung/Beurteilung erfolgt anhand der umgebenden Strukturen und bezieht sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet. Eine punktuelle, individuelle und subjektive Betrachtung kann durchaus zu einem anderen Ergebnis kommen, bezieht dann allerdings nicht alle Faktoren (objektiv) in die Bewertung mit ein. Ebenso wurde dem Gebiet eine Erholungsfunktion nicht abgesprochen – es wurde lediglich keine besondere Erholungsfunktion festgestellt. Hierzu ist hinzuzufügen, dass gemäß Rechtsprechung kein Anspruch auf Bei-

Durch die Verdoppelung der Grundstücke auf, vergleichsweise, kleinem Raum ist davon auszugehen, dass es zu einer vermehrten Geräuschbelastung der Altanlieger kommen wird.

behaltung der bestehenden Situation besteht (vgl. BGH, Urt. v. 20.10.1967 – V ZR 78/65). Die Belange des Immissionsschutzes werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet. Die neben den oben genannten zusätzlichen Immissionen durch den zu erwartenden Mehrverkehr möglichen Immissionen sind als sozialadäquate Geräusche von den Altanliegern hinzunehmen.

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 100. Änderung des Flächennutzungsplanes „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)“ mit der Begründung und dem Umweltbericht beschlossen.“