

**Beschlussvorlage  
61/058/2023  
vom 02.11.2023**

Az. 51 20 02/59L  
Bezug-Nr.:  
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung  
Stefanie Humpsch

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	15.11.2023	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	05.12.2023	nicht öffentlich vorberatend

**Bebauungsplan Nr. 59L „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)„ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung; Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

## **Sachverhalt:**

### **Anlass und Ziel der Planung**

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

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

### **Geltungsbereich**

Das etwa 11,13 ha umfassende Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortschaft Langförden unmittelbar östlich der Oldenburger Straße (B69) und setzt sich aus den Teilbereichen A und B zusammen. Die Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich entlang der Straßen Mühlendamm und Middelpatt befinden sich Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen. Die aktuell innerhalb des Plangebietes genehmigten Tierhaltungsbetriebe werden aufgegeben.

### **Erschließung**

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

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

## Natur- und Umwelt

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

## Vorbereitende Bauleitplanung/ Verfahren

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

Über die Planung wurde öffentlich in zwei Bürgerinformationsveranstaltungen am 12.01.2023 und am 20.06.2023 informiert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59L wurde in der Zeit vom 04.10.2023 bis einschließlich 06.11.2023 ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.

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

Nach Redaktionsschluss eingegangene Stellungnahmen werden in der Sitzung vorgetragen.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b> <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:

- Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:**

<b>Nr. 1 LGLN, Landesamt für Geoinformation u. Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Dorfstr. 19, 30519 Hannover</b> <b>mit Schreiben vom 03.04.2023</b>	
<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 Belan-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

ge 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 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.

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

**Luftbildauswertung:** Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

**Sondierung:** Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

**Räumung:** Die Fläche wurde nicht geräumt.

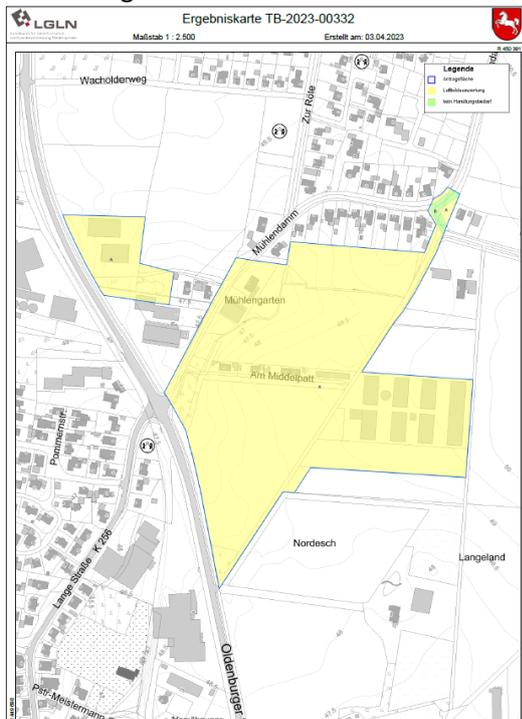
**Belastung:** Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

**Hinweise:**

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

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

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.



Stellungnahme vom 20.06.2023

**Empfehlung: Kein Handlungsbedarf**

### **Fläche A**

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

*Luftbildauswertung:* Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

*Belastung:* Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

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



### **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

#### 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.

in der Begründung nur ein Übergangsbereich von wenigen Metern betroffen. Sofern der durch eine Überschreitungshäufigkeit von über 10 % gekennzeichnete Bereich von einer Wohnbebauung freigehalten wird, bestehen zu den o. g. Planungen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken.

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

Stellungnahme:

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

Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung:  
NCENetztechnikGWPostfach@ewe-netz.de in Verbindung.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

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 bit-

Prüfung:

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

ten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

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

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

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veraltetem 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.

Prüfung:

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

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

#### **Versorgungssicherheit**

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

Die folgenden Anmerkungen zu Trink- und Löschwasserverfügbarkeit aus dem Versorgungssystem des OOWV beziehen sich auf den aktuellen Netzzustand. Bei zukünftigen Änderungen ist eine Neubetrachtung 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 (Grundschutz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde.

entsprechenden Leitungsrecht im Bebauungsplan dargestellt.

Die Hinweise zur Versorgungssicherheit werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Bestandhydranten im Umfeld des Plangebietes können je nach Lage 24 m<sup>3</sup>/h, 48 m<sup>3</sup>/h bzw. 72 m<sup>3</sup>/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. Umlagearbeiten 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:

Prüfung:

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.

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

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

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



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

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Das Ingenieurbüro Frilling+Rols hat die Planung mit der Hase-Wasseracht abgestimmt. Den geplanten Entwässerungsmaßnahmen wurde grundsätzlich zugestimmt. Die Gewässerauflösung wird vertraglich mit dem Verband geregelt.

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

mit Schreiben vom 04.05.2023	
Stellungnahme:	Prüfung:
<p>Zu der Aufstellung der oben näher bezeichneten Bauleitplanungen nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:</p> <p>Westlich des Geltungsbereiches verläuft die von hier betreute Bundesstraße 69 zwischen den Netzknotenpunkten 3215023 O und 3115004 O, von Abschnitt Nr. 100 – ca. Station 0+650 bis Abschnitt 110 bis ca. Station 0+300, unmittelbar entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, außerhalb einer zusammenhängend bebauten Ortslage nach § 5 (4) FStrG (Stand: in der Fassung vom 28.06.2007 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetz vom 22.03.2023).</p> <p>Der Geltungsbereich wird laut Begründung zum Vorhaben weiterhin ausschließlich an dem bereits ausgebauten Knotenpunkt über den „Mühlendamm“ zur B69 erschlossen. Die Schallemissionen der B69 werden im Schallschutzgutachten berücksichtigt und unter Hinweis in der textlichen Festsetzung benannt. Dieses wird von hier ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden jedoch in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht noch <b>folgende grundsätzlichen Einwendungen</b> erhoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine detaillierte Planung der Schallschutzanlage liegt nicht vor. Besonders zu der dsbzb. Entwässerungssituation bitte ich um weitere Information und Abstimmung mit meinem Haus.</li> <li>• Die genaue Lage des RRB ist noch nicht festgelegt. Bei der weiteren Planung des Regenrückhaltebeckens bitte ich zu berücksichtigen, dass die verbundenen technischen Einrichtungen sowie die Abgrabung bzw. die obere Böschungskante außerhalb der Bauverbotszone gem. § 9(1) FStrG) liegen müssen.</li> </ul> <p>(Idealer Weise sollte zwischen dem RRB und der Schallschutzanlage so viel freies Gelände eingeplant werden, dass bei evtl. Inanspruchnahme der Bauverbotszone durch den Straßenbaulastträger</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Detailplanungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Regenrückhaltebecken wird außerhalb der Bauverbotszone angelegt.</p> <p>Der Abstand zwischen der Fahrbahnkante und der Plangebietsgrenze beträgt mindestens 8 m. Die Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ergab, dass diese Fläche ausreichend</p>

genug Fläche verbleibt um eine alternative Lösung für die Schallschutzanlage zu ermöglichen ohne das RRB zu beeinträchtigen.)

- Der Drosselabfluss ist laut vorliegenden Antragsunterlagen in einen Durchlass im Straßenkörper bzw. einer Verrohrung im Straßenseitenraum der B69 geplant. Ein Nachweis der Leistungsfähigkeit des Durchlasses bzw. der Verrohrung ist nicht erbracht.

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

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

Zeichnerische Festsetzung:

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

Textliche Festsetzung:

Bitte ergänzen Sie den Hinweis zur Bauverbotszone wie folgt:

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

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

Bitte ergänzen sie des Weiteren zu Werbeanlagen:

- Werbeanlagen sind im Außenbereich

bemessen ist um ggf. erforderliche Ausbaumaßnahmen zu realisieren. Eine Anpassung der Planung ist somit nicht erforderlich.

Der Hinweis wird im Rahmen der Erstellung des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt.

Die Ausführungen werden berücksichtigt.

Der Anregung wird gefolgt. Die Planunterlagen wurden entsprechend ergänzt.

<p>ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig und müssen so beschaffen sein, dass sie die Verkehrsteilnehmer und die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährden (§ 50 (2+3) NBauO, § 33 StVO). Werbeanlagen dürfen im Abstand von bis zu 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 69 (Baubeschränkungszone) nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9 (2 + 6) FStrG)</p> <p>Im Weiteren betreffen die Bauleitplanungen das von hier betreute Straßennetz nicht.</p> <p>Ich bitte um digitale Benachrichtigung über Ihre Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen, Bedenken und geforderten Auflagen vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.</p> <p>Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.</p>	<p>Die Benachrichtigung über das Abwägungsergebnis erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Der Bitte wird nachgekommen.</p>
---	--

<p><b>Nr. 7 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg</b></p> <p><b>mit Schreiben vom 04.05.2023</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:</p> <p>Das Plangebiet wird östlich des Mühlendamms 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 Eschauftages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten werden entsprechende Untersuchungen (Prospektion) gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt. Hierzu wird frühzeitig eine Abstimmung durchgeführt.</p>

<p>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 Mühlenhammes folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.</li> <li>• Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befunddichte und Erhaltungszustand mind. 15% der Fläche zu öffnen. Mind. 10% der angetroffenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden, Bodenprofile anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen Sohle etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte.</li> <li>• Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.</li> <li>• Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.</li> <li>• Wir regen an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.</li> </ul>	
---	--

<p><b>Nr. 8 Landkreis Vechta, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta</b>  <b>mit Schreiben vom 05.05.2023</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<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 Weiter-</p>	<p>Die Ausführungen werden berücksichtigt. Entgegen den derzeitigen Entwicklungen in der Baubranche ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Vechta</p>

entwicklung des Ortes Langförden westlich der B69 anzustreben. Die Orientierung am konkreten Wohnbauflächenbedarf für Langförden ist aufzuzeigen.

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:

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Umweltschützende Belange

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

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

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Baugrenze wird weiterhin in einem Abstand von 3 m festgesetzt. Dies wird seitens der Stadt Vechta als ausreichend erachtet, um die Entwicklung der geplanten Strukturen zu gewährleisten.

In dem Bebauungsplanentwurf werden

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Umset-

ökologische Ausgleichsflächen auf privaten Grünflächen festgesetzt. Erfahrungen haben gezeigt, dass die Umsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen auf privaten Grundstückflächen erhebliche Probleme bereitet. Aus diesem Grund sollten die Anpflanzflächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden oder der Eigentümer über ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB zur Anpflanzung verpflichtet werden.

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

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

Mit der heranrückenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Wallhecken im Sinne einer stark eingeschränkten ökologischen Funktionsfähigkeit verbunden

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

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

Ein Widerspruch besteht hier aus Sicht des Plangebers nicht.

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

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

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

(Nutzung als Lagerplätze, Einbeziehung in das Gartengrundstück nebst gärtnerischer Überformung u. ä.). Der Funktionsverlust ist im Umweltbericht in der Eingriffsbilanzierung und –bewertung in Form einer Abwertung des Planwertes entsprechend zu berücksichtigen. Aus naturschutzfachlicher 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 Pflanzhaltungsf lächen unterscheidet der Ursprungsplan zudem zwischen Pflanzhalt „Obstbäume“ und Pflanzhalt „Feldgehölze“.

Außerdem werden die im B-Plan entsprechend festgesetzten Pflanzgebote in der Bilanzierung bei der Bewertung des Planzu-

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

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

Der Anregung wird gefolgt und die vorliegende Eingriffsbilanzierung dahingehend angepasst.

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

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

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

Die Ausführungen werden berücksichtigt. Die Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen erfolgt über die Flächenpools „Moorbachaltarm bei Holtrup“ und „Großes Bruch“. Eine detaillierte Beschreibung ist dem Umweltbericht (Kapitel 5.3) zu entnehmen.

Der Hinweis wird berücksichtigt und die textliche Festsetzung entsprechend ergänzt.

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

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.

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

#### Immissionsschutz

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

#### Wasserwirtschaft

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

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

Die Ausführung des Regenrückhaltebeckens ist fachlich mit der Unteren Wasser- und Naturschutzbehörde abzustimmen, da

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Für die Artengruppe der Fledermäuse erfolgen die Aussagen zu den im Plangebiet potenziell vorkommenden Arten (in Abstimmung mit der UNB) anhand einer Worst-Case-Annahme, basierend auf der Biotoptypenausstattung. Das (potentielle) Vorkommen von Amphibien im Untersuchungsgebiet wurde auf Basis der Erkenntnisse aus der Biotoptypenkartierung anhand der vorhandenen, potentiell geeigneten Habitate abgeleitet.

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

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

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

sich Ausbau und Bewertung für Kompensationen widersprechen.

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

#### Löschwasserversorgung

Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Für die Baugebiete GEE und MI ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h (1600 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Für das Baugebiet WA ist eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h (800 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine entsprechende Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten Ø100mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, wie z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.

#### Planentwurf

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

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

In der textlichen Festsetzung Nr. 14 sollte

Der Sachverhalt wird geprüft.

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

Der Anregung wird gefolgt.

Die textliche Festsetzung wird entsprechend korrigiert.

Der Anregung wird gefolgt.

<p>in Satz 1 nach „sonstigen Bepflanzungen“ „sowie an festgesetzten Maßnahmen- und Gehölzerhaltungsflächen“ eingefügt werden.</p> <p>Im Plangebiet ist die Altablagerung 09/4002 bekannt. Diese ist im Plan zu kennzeichnen und die Flächennutzung darzustellen.</p>	<p>Wie in der Begründung dargelegt befindet sich die Altablagerung im Kreuzungsbereich Oldenburger Straße / Mühlendamm. Schutzwürdige Nutzungen sind hier nicht geplant. Die Fläche wird entsprechend gekennzeichnet.</p>
--	---

<p><b>Nr. 9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück mit Schreiben vom 08.05.2023</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

<p><b>Nr. 10 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover mit Schreiben vom 11.05.2023</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben</p>	

folgende Hinweise:

**Bergbau: West**

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich bergbauliche Anlagen (z.B. Sauer gasbohrungen) sowie bergbauliche Leitungen (z.B. Sauer gasleitungen) der 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

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde die BIL-Leitungsauskunft abgefragt. Demnach sind Anlagen der ExxonMobil Production nicht betroffen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schutzgut Boden / Fläche wird im weiteren Verfahren im Umweltbericht berücksichtigt und bewertet.

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 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 De-

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 Gashoch-

ckung des Wohnraumbedarfs der Ortschaft Langförden und lässt sich abschnittsweise entsprechend der Nachfragesituation erschließen.

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde die BIL-Leitungsauskunft abgefragt. Demnach

druckleitungen 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. 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<sup>®</sup> Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

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

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

sind Anlagen der ExxonMobil Production nicht betroffen.

Die Ausführungen werden bei zukünftigen Bauvorhaben berücksichtigt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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

## Bürgerstellungennahmen

### Nr. 11 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>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><b>Wir, die Anlieger in diesem Bereich von Langförden-Nord sind gegen dieses Baugebiet.</b></p> <p>Gründe:</p> <p>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. auch heute bereits im Grenzbereich zu sehen, obwohl aktuell noch sehr viel Regenwasser natürlich im umliegenden Wiesen- / Ackerlandbereich versickern kann.</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 Wasserstauungen/-überflutungen im Bereich des Durchlasses an der 869 abgefangen. Bei der Planung des RRBs wurde dies entsprechend berücksichtigt.</p>

Durch zusätzliche Versiegelungsflächen /-maßnahmen wäre unseres Erachtens eine Oberflächenwasserableitung unter der B 69 hindurch nicht mehr einwandfrei zu gewährleisten.

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

Herr Kater,

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

Ein Vororttermin hat zwischenzeitlich stattgefunden.

**Nr. 12 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 1**

**mit Schreiben vom 02.05.2023**

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

Stellungnahme:

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

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

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

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

Prüfung:

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

Es wird auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen.

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

gleich 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 eingeeengt und sogar geschädigt werden. Wir Anlieger haben nur sehr schmale und kleine Grundstücke. Vorne wäre dann eine größere Durchgangsstraße und hinter unseren Häusern höhere Spundwände mit Erdaufschüttungen.

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

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

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

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

Die Erschließungskosten würden hier u. E.

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 Nebedarf. Die Erschließung zusätzlicher Wohnbauflächen ist somit nicht überflüssig.

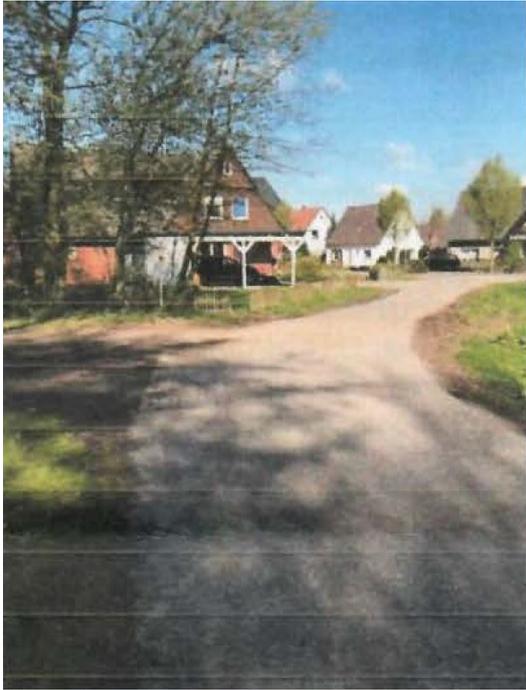
Im Umweltbericht, der als Teil II der Begründung beigefügt ist, werden die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Erhebliche Umweltauswirkungen sind über geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. §15 BNatSchG auszugleichen. Der Umweltbericht wird bis zur öffentlichen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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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>entschieden günstiger sein, ein aufnahmefähiger Wassergraben wäre vorhanden und die Anbindung an Kindertageseinrichtungen und Schule besser.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emissionen aus der Tierhaltung</li> <li>- Emissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten</li> <li>- Schutzabstände zu Erdgasförderstellen und Leitungstrassen</li> <li>- Mangelnde Flächenverfügbarkeit/ Flächenkonkurrenz mit der Landwirtschaft</li> </ul>
<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>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>Dieses sind nur zwei von mehreren Möglichkeiten für die Stadt Vechta.</p>	

<p><b>Nr. 13 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 49377 Vechta, Bürger 1</b>  <b>mit Schreiben vom 02.05.2023</b>  <b>Eine Unterschriftenliste mit 74 Unterzeichnerinnen und Unterzeichnern liegt der Stellungnahme bei.</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Gegen dem am 03.04.2023 bekannt gegebenen Bebauungsplan möchten wir folgende 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 &amp; Bebauungsplan Nr. 59L vorgestellt.</p> <p>Auf dieser Veranstaltung haben wir bereits ausgiebig unsere Bedenken bzgl. des Baugebietes angebracht.</p> <p>Aus diesem Grund legen wir nun schriftlich gegen diesen Widerspruch ein.</p> <p>Konkret heißt das, dass wir gegen die Planungen des Baugebietes sind.</p> <p>Bezugnehmend auf die Planungen der Einmündung vom Mühlendamm in das möglich neue Baugebiet (Ecke Götting/ Pille) ist wie geplant nicht realisierbar.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Ausbau der Straße ist sofern erforderlich möglich. Konkrete Planungen liegen noch nicht vor.</p>



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 12.0.2023 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.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden durch das Ingenieurbüro Roelcke, Schütter & Schwerdhelm, Varel die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung (Wohngebiet, Kindertagesstätte, Gewerbebeerweiterung) untersucht. Dabei wurden vorhandene Verkehrsdaten aus einer Querschnittserhebung am Mühlendamm berücksichtigt, die vom 22.05. bis 27.05.2023 durch die Stadt Vechta durchgeführt wurde. Auf der Basis des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes und Daten zur voraussichtlichen Nutzung der Kindertagesstätte wurde das zukünftige neu induzierte Verkehrsaufkommen prognostiziert und auf das umgebende Straßennetz umgelegt. Die straßenräumliche Situation im Untersuchungsgebiet wurde hinsichtlich der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklungen geprüft und bewertet. Erkannte Mängel werden benannt und es werden Empfehlungen gegeben, wie die Verkehrsführung möglicherweise optimiert werden könnte.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der prognostizierten Mehrverkehre sich die Umsetzbarkeit der Entwicklungsfläche als möglich darstellt. Die

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.	Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz werden als verträglich eingeschätzt.  Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
--	---

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

<b>Nr. 1 EWE NETZ GmbH, Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg</b>	
<b>mit Schreiben vom 28.09.2023</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung:</p> <p>NCENetztechnikGWPostfach@ewe-netz.de in Verbindung.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein.</p>	<p>Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Rechtzeitig vor Baubeginn wird die EWE Netz GmbH beteiligt.</p>

Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

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

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes 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. 2 LGLN, Landesamt für Geoinformation u. Landesvermessung Niedersachsen,**

**Regionaldirektion Hameln - Hannover**

**Dorfstr. 19, 30519 Hannover**

mit Schreiben vom 13.10.2023	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>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.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A</u></p> <p><i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.  <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fläche A ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 59L. Von einer Luftbildauswertung der Fläche A wird abgesehen. Für den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59L wurde eine Luftbild-</p>

*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.

*Luftbilddauswertung:* Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

*Belastung:* Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

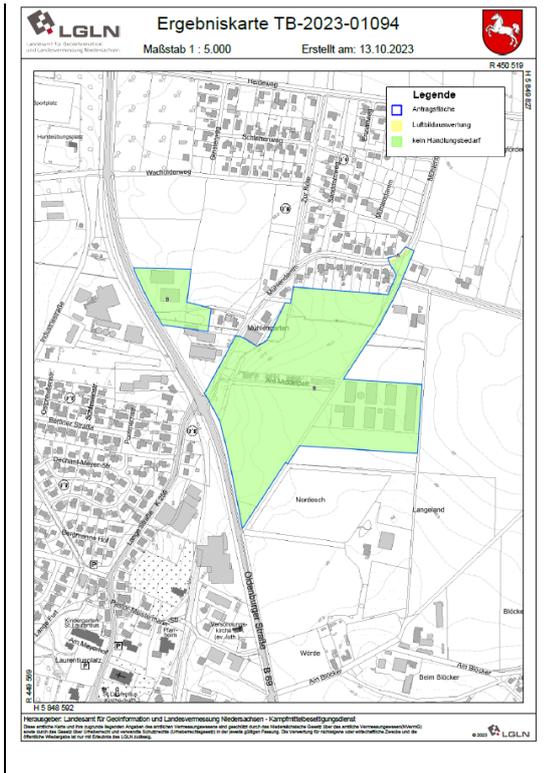
Hinweise:

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

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

auswertung durchgeführt. Es besteht kein Handlungsbedarf.

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.



<p><b>Nr. 3 Hase-Wasseracht, Bahnhofstraße 2, 49632 Essen-Oldenburg</b>  <b>mit Schreiben vom 23.10.2023</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Dem Entwässerungskonzept ist zu entnehmen, dass das Verbandsgewässer 15.2/0 aufgelöst werden soll. Zukünftig wird das Gebiet über den Regenwasserkanal entwässert. Die Gewässerauflösung ist vertraglich mit dem Verband regeln. Weitere Bedenken werden nicht erhoben.</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

<p><b>Nr. 4 OOWV, Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, Georgstraße 4, 26919 Brake</b>  <b>mit Schreiben vom 24.10.2023</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>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.</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die in der Stellungnahme vom 13.04.2023 vorgebrachten Hinweise werden berücksichtigt.</p>

<p><b>Nr. 5 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg</b>  <b>mit Schreiben vom 25.10.2023</b></p>	
--	--

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Die in der Begründung unter Punkt 4.7 „Belange des Denkmalschutzes“ aufgenommen Bedenken und Anregungen (Baggerprospektion/ ggf. weiterführende archäologische Ausgrabungen) sowie der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden sind unbedingt zu beachten.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

## Bürgerstellungennahmen

<b>Nr. 9 Bürgerinformation am 20.06.2023 im Rathaus der Stadt Vechta</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Siehe Protokoll im Anhang	Siehe Protokoll im Anhang

<b>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</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p><b>Einspruch/ Anliegerablehnung zum B-Plan Nr. 59L im Bereich östlich der B69 Unterschriften der Bewohner/ Anlieger von Langförden – Nord als Anlage</b></p> <p>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 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:</p> <p><b>1. Allgemein:</b></p> <p>Wie bereits im ersten Einspruch, eingereicht am 02.03.2023, erwähnt, gibt es widersprüchliche Unterlagen, die uns Anliegern vorgelegt wurden. In der Bürgerinformationsveranstaltung am 12.01.2023 wurde uns untenstehender Geltungsbereich (Abb. 1) vorgelegt.</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 Ausschuss 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.</p> <p>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) &amp; 4(1) BauGB. Durch die Er-</p>

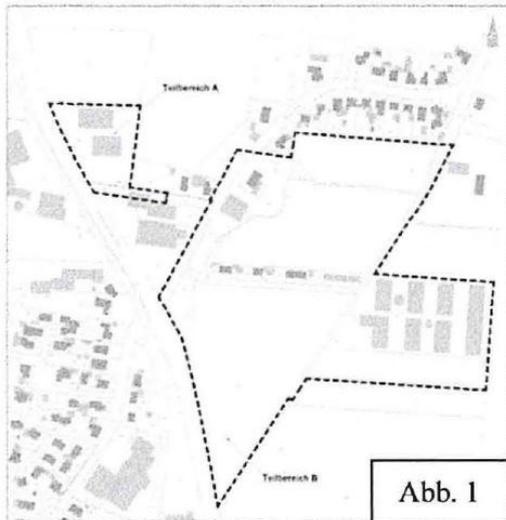


Abb. 1

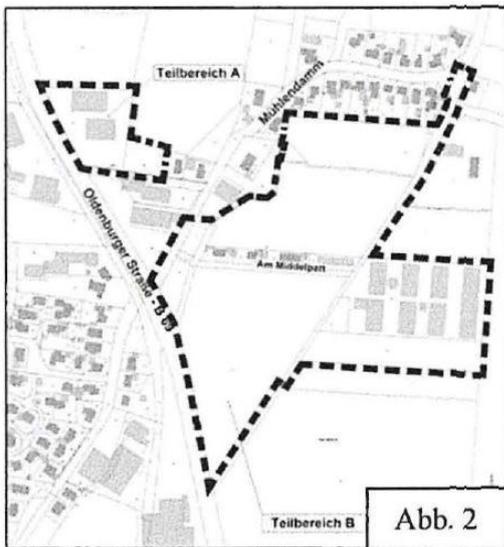


Abb. 2

weiterung 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?

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.

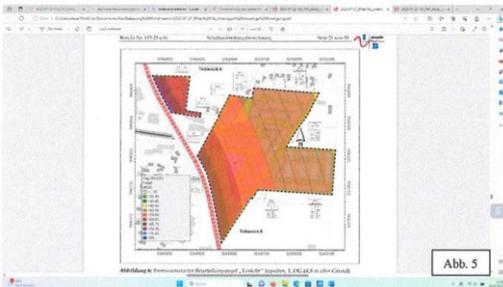


(Abb. 3: Hier fehlt der Zipfel bei Götting/Pille im Planungsgebiet; aus dem Entwässerungskonzept von Frilling + Rolf's GmbH)



(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):



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 Entschei-

Die Straße ist im aktuellen Entwässerungskonzept dargestellt.

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.

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

dung 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 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 möglich 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

Es wird auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen.

Die verkehrstechnische Untersuchung wurde den Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 59L beigefügt und war im Rahmen der öffentlichen Auslegung einsehbar.

Ein Ausbau der Straße ist sofern erforderlich möglich. Konkrete Planungen liegen noch nicht vor.

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.

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

Die Verkehrserhebung der Stadt Vechta wurde entsprechend den Empfehlungen für Verkehrserhebungen (EVE) der FGSV als maßgebendem Regelwerk durchgeführt. Die maßgebenden Verfahrenshinweise werden in Kapitel 3.2 der EVE dargestellt.

Die zusammengefassten Anforderungen aus Tabelle 7 „Übersicht über die empfohlenen Zählzeiten für die verschiedenen Zählungen“ zeigen auf, dass die angegebenen Zählmonate (Erhebungszeitraum) im Sommerhalbjahr (März bis Oktober), die empfohlenen Zahltage, im allgemeinen von Montag bis Donnerstag sowie die Zählstunden (Erhebungsdauer) mit einer Erhebung von 0 - 24 Uhr berücksichtigt wurden.

Die zukünftige Verkehrsführung ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden durch das Ingenieurbüro Roelcke, Schütter &

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**

Schwerdhelm, Varel die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung (Wohngebiet, Kindertagesstätte, Gewerbebeerweiterung) untersucht. Dabei wurden vorhandene Verkehrsdaten aus einer Querschnittserhebung am Mühlendamm berücksichtigt, die vom 22.05. bis 27.05.2023 durch die Stadt Vechta durchgeführt wurde. Auf der Basis des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes und Daten zur voraussichtlichen Nutzung der Kindertagesstätte wurde das zukünftige neu induzierte Verkehrsaufkommen prognostiziert und auf das umgebende Straßennetz umgelegt. Die straßenräumliche Situation im Untersuchungsgebiet wurde hinsichtlich der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklungen geprüft und bewertet. Erkannte Mängel werden benannt und es werden Empfehlungen gegeben, wie die Verkehrsführung möglicherweise optimiert werden könnte.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der prognostizierten Mehrverkehre sich die Umsetzbarkeit der Entwicklungsfläche als möglich darstellt. Die Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz werden als verträglich eingeschätzt.

Umfangreiche Ausbaumaßnahmen im Bereich der vorhandenen Straßen sind nicht erforderlich.

Es wird auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen.

Es wird auf die oben gemachten Aussagen verwiesen.

Desweiteren 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 Begründung) - Entwurf- von Diekmann- Mosebach & Partner)

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.

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 im 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 das 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.

Eine schadlose Oberflächenentwässerung wird sichergestellt. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Frilling + Rolfs erstellt. Dieses war 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. Die wasserwirtschaftliche Planung wird durch die Wasseracht und den Landkreis Vechta als Untere Wasserbehörde geprüft.

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 + Rolfs empfiehlt einen anderen Bereich für das geplante Regenrückhalte-/Trockenbecken.

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

Wir erheben Einspruch gegen den Bebau-

Der Grundwasserstand unterliegt bereits heute natürlichen Schwankungen. Durch die klimatischen Veränderungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes auch bei einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung abnimmt.

Eine schadlose Oberflächenentwässerung wird 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.

ungsplan (L 59), da auf die Bedenken des Ingenieurbüros Frilling + Rolfes bezüglich des Regenrückhalte- /Trockenbeckens nicht entsprechend eingegangen wurde.

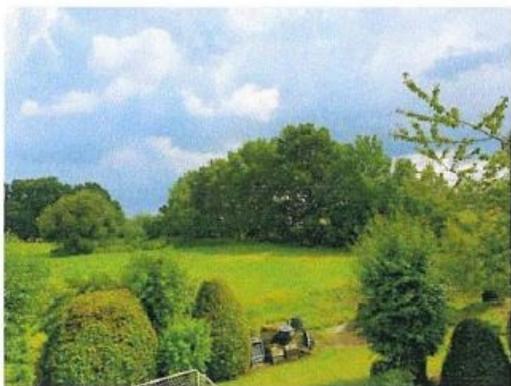
#### **6. Schutzgut Mensch**

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 Mühlendamm 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 Beibehaltung der bestehenden Situation besteht

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

(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 aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes der Bebauungsplan Nr. 59L „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht.“

### Anlagen

- BPlan 59L - 1 Plan
- BPlan 59L - 10 Protokoll Bürgerinformation 20062023
- BPlan 59L - 2 Begründung
- BPlan 59L - 3 Umweltbericht
- BPlan 59L - 4 städtebauliches Konzept
- BPlan 59L - 5 Entwässerungskonzept
- BPlan 59L - 6 Geländeaufmaß
- BPlan 59L - 7 Verkehrsuntersuchung
- BPlan 59L - 8 Schallgutachten
- BPlan 59L - 9 Immissionsschutzgutachten