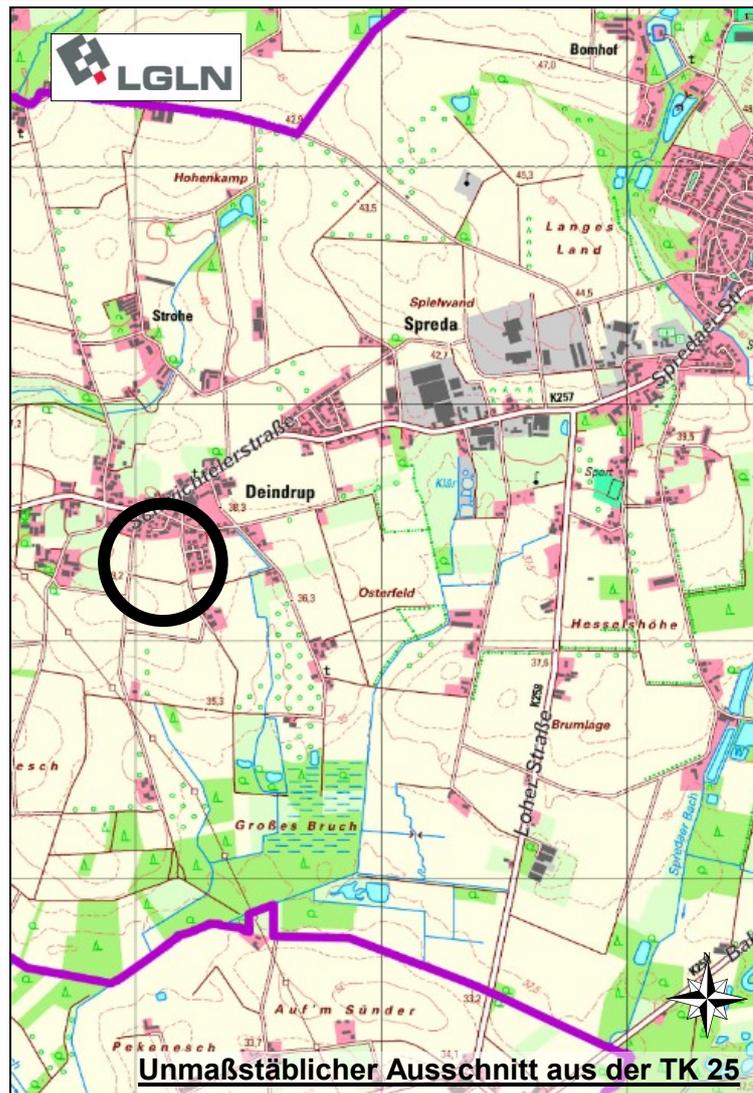


KREISSTADT VECHTA

98. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES WOHNBAUGEBIET „DEINDRUP – ZUM BORGFELD/ AM WIEHBUSCH“

Begründung



Stand Oktober 2020
Stadt Vechta
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1	ALLGEMEINES	3
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
3	RAHMENBEDINGUNGEN.....	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	6
3.3	Landes- und Regionalplanung	6
4	AUSSAGEN DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	8
5	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	9
6	ÖFFENTLICHE BELANGE	10
6.1	Belange von Natur und Landschaft	10
6.2	Belange des Immissionsschutzes	11
6.3	Belange der Wasserwirtschaft.....	13
6.4	Belange des Denkmalschutzes	13
6.5	Altablagerungen/ Kampfmittel	14
6.6	Brandschutz	14
6.7	Ver- und Entsorgung	14
7	VERFAHREN	16

- Abbildungen:**
1. Plangebiet der 98. Flächennutzungsplanänderung
 2. Regionales Raumordnungsprogramm des LK Vechta
 3. Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
 4. Ausschnitt 98. Flächennutzungsplanänderung
 5. Städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes Nr. 58L
„Deindrup – Zum Borgfeld/ Am Wiehbusch“
 6. Immissionssituation „Geruch“

- Pläne:** 98. Flächennutzungsplanänderung

- Anlagen:**
- Anlage 1 Umweltbezogene Stellungnahmen
 - Anlage 2 Fachbeitrag Schallschutz zur Betrachtung der Tierhaltung

TEIL I BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

Am 12.12.1983 wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Vechta vom Rat beschlossen, am 05.04.1984 genehmigt und am 19.04.1984 ortsüblich bekannt gegeben und ist damit wirksam und rechtsgültig. Im Verlauf der letzten Jahre wurde aus verschiedenen Gründen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Anzahl von Änderungen durchgeführt, die eine Fortschreibung der vorbereitenden Bauleitplanung zum Inhalt hatten.

Am 30.04.2019 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern (98. Änderung). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde vom 27.07.2020 bis 28.08.2020 durchgeführt. Es wurden umweltbezogene Stellungnahmen eingereicht (s. Anlage 1).

Die Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung werden für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Der räumliche Geltungsbereich der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche in einer Gesamtgröße von ca. 46.900 m². Die Fläche befindet sich in Langförden - Deindrup. Der genaue Geltungsbereich wird im Kapitel 3.1 beschrieben.

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert.

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Für den Raum Südoldenburg und insbesondere für die Stadt Vechta bestehen erhebliche Entwicklungspotenziale. Die Prognosen des Bevölkerungswachstums¹ sowie der angespannte Wohnungsmarkt stellen die Stadt Vechta weiterhin vor neue Herausforderungen zur Bereitstellung von Wohnraum.

Vechta in Langförden – Deindrup weitere attraktive städtische Baugrundstücke zu entwickeln.

1 **Peter H. Kramer, Büro für angewandte Systemwissenschaften in der Stadt- und Gemeindeentwicklungsplanung:** Bevölkerungs- und Gemeindebedarfsentwicklung der Stadt Vechta bis zum Jahre 2020 mit dem Schwerpunkt Schulentwicklung und Kindergartenbedarf; 14.07.2008

Das Baugebiet „Westlich des Aphasie-Zentrums“ in Langförden wird derzeit entwickelt. Die Baugrundstücke für eine Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung sind bereits alle vergeben und weitestgehend bebaut.

Aufgrund der bestehenden hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, beabsichtigt die Stadt Das ca. 46.900 m² umfassende Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich Deindrups, östlich der Straße „Zum Borgfeld“ und westlich der Straße „Am Wiehbusch, und wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Um die Fläche als Wohnbauland planerisch vorzubereiten, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Weise erforderlich, dass die ursprünglich als Flächen für die Landwirtschaft und Dorfgebiet dargestellten Bereiche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden sollen.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohnbaugebietes am südlichen Rand des Ortsteils Deindrup, das sich im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung verträglich in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftskontext einfügt. Das Gebiet soll südlich und westlich an die bestehende Wohnbebauung anschließen und es soll in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sonnenhof ein dörflich geprägtes Wohngebiet entwickelt werden.

Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 58L „Deindrup – Zum Borgfeld/ Am Wiehbusch“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung aufgestellt. Er stellt eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung dar und fügt sich in das Siedlungsgefüge ein. Planerische Grundlage für diese Bauleitplanung bildet das städtebauliche Konzept (vgl. Abb. 5). Die Bereitstellung von attraktiven Wohnbauflächen ist eine der Grundlagen für eine weitere positive Entwicklung des Standortes Vechta.

Mit der Aufstellung der 98. Flächennutzungsplanänderung soll nun die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, Wohnbauland vorzubereiten. Die Aufstellung des hierfür erforderlichen Bebauungsplanes Nr. 58L „Deindrup – Zum Borgfeld/ Am Wiehbusch“ erfolgt im Parallelverfahren.

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Straßen „Zum Borgfeld“ und „Am Wiehbusch“ am südlichen Ortsrand Deindrups. Es grenzt an die bestehenden Baugebiete „Deindrup – Am Wiehbusch/ Spelgenweg“ im Norden (Bebauungsplan Nr. 14L) und „Deindrup – Auf dem Osterfelde“ im Osten (Bebauungsplan Nr. 35L).

Die Begrenzung erfolgt:

- im Norden durch die Straße „An der Wöhrde“ - die Grundstücke südlich der Straße „An der Wöhrde“ des Baugebietes „Deindrup – Am Wiehbusch/ Spelgenweg“ (Bebauungsplan Nr. 14L) werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58L „Deindrup – Zum Borgfeld/ Am Wiehbusch“ aufgenommen,
- im Osten durch die Straße „Am Wiehbusch“ und das bestehende Baugebiet „Deindrup – Auf dem Osterfelde“ (Bebauungsplan Nr. 35L) – Ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 35L wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58L aufgenommen und neu geordnet, um eine Erschließung des neuen Wohnbaugebietes zu ermöglichen,
- im Süden durch den landwirtschaftlichen Weg, Flurstück 1375/ 385 der Flur 16, Gemarkung Langförden mit offener Landschaft,
- im Westen durch die Straße „Zum Borgfeld“ und daran angrenzende Flächen des „Sonnenhofes“ (Bebauungsplan Nr. 47L „Sonnenhof - Deindrup“).

Die Grenze des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Lage des Plangebiets ist aus der nachfolgenden Abbildung 1 ersichtlich.

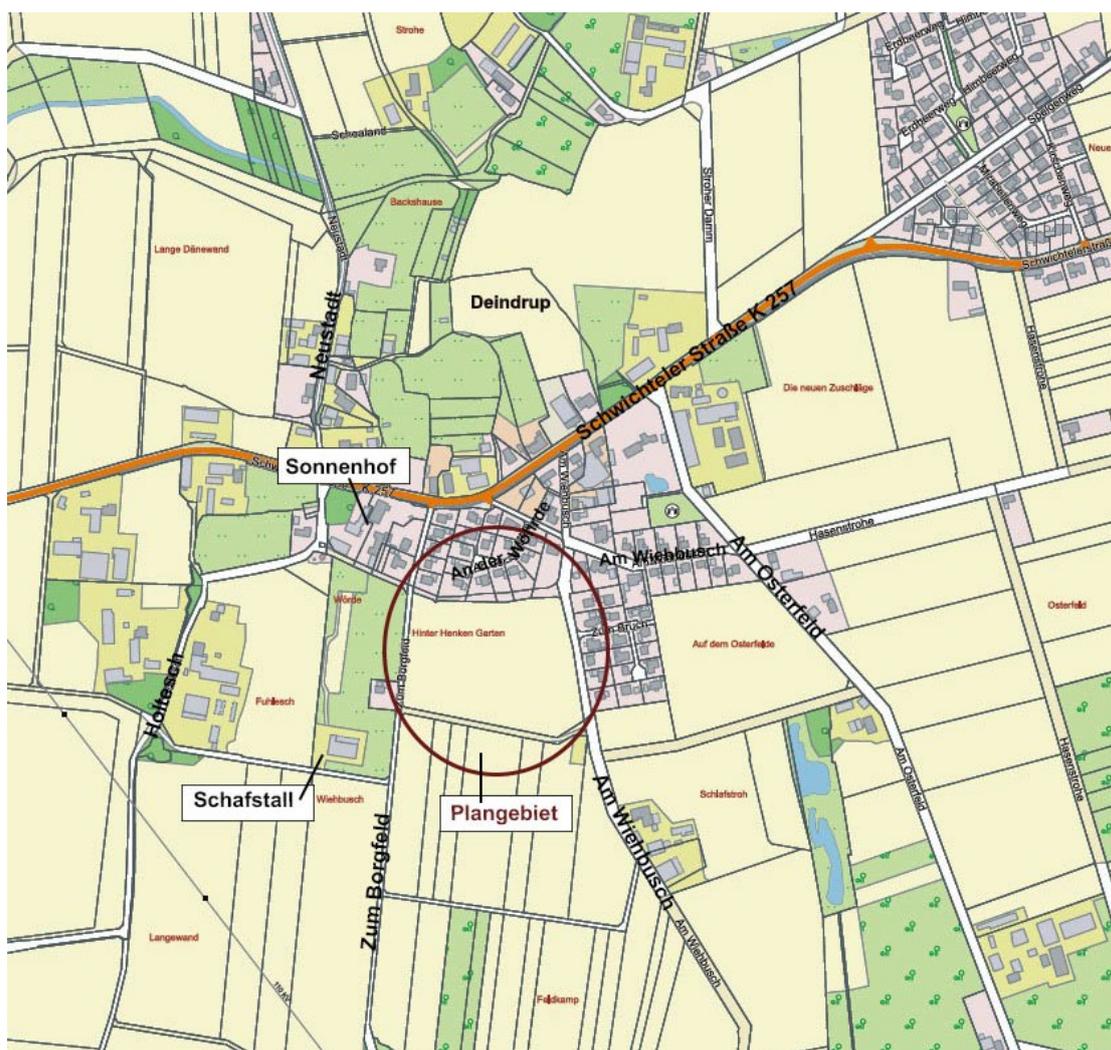


Abbildung 1: Plangebiet der 98. Flächennutzungsplanänderung – unmaßstäbliche Darstellung
Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2019



3.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich am nördlichen Rand über der landwirtschaftlichen Fläche befinden sich private Gehölzstrukturen und Wohnbebauung. Östlich der landwirtschaftlichen Fläche befindet sich die Straße „Am Wiehbusch“ mit anschließender Wohnbebauung und westlich verläuft die Straße „Zum Borgfeld“.

3.3 Landes- und Regionalplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Die Ziele des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert 2017) und des regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Vechta (RROP des Landkreises Vechta, bekanntgemacht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems am 24.10.1997 und in Kraft getreten am 25.10.1997) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei der Bauleitplanung zu beachten (Anpassungspflicht). Das RROP ist mittlerweile durch Zeitablauf von zehn Jahren nicht mehr gültig und wird neu erstellt.

Wohnbauflächenentwicklung

Der Stadt Vechta kommt als Mittelzentrum die Aufgabe zu, durch geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern (aus: RROP, Teil A; regionale Ziele der Raumordnung, Ziel 1.1/01). Zu diesen Maßnahmen zählt insbesondere die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Dies geht einher mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms, wonach Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (aus:

LROP 2008, Kap. 2 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“, hier zur Abschnitt 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziffer 02.)

In den Erläuterungen zum LROP wird hierzu weiterhin ausgeführt, dass die Siedlungsstruktur und ihre weitere Entwicklung wesentlich die Rahmenbedingungen für die Auslastung vorhandener und neu zu planender Infrastruktureinrichtungen und für die Standortattraktivität der Siedlungen, der Verkehrs- und Versorgungsstrukturen bestimmen. Gesunde Wohnbedingungen, attraktive Einkaufsmöglichkeiten, gut erreichbare Gesundheits-, Kultur- und Freizeitangebote sowie attraktive Innenstädte und Dorfkerne bestimmen nicht nur die Lebensbedingungen der Bewohner und die Lebensqualität in den Städten und Gemeinden, sie sind auch ausschlaggebende Faktoren für Standortentscheidungen der Wirtschaft und damit für das Arbeitsplatzangebot.

Der Einbindung in das ÖPNV-Netz zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der Einrichtungen zur Daseinsvorsorge wird in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung eine hohe Bedeutung beigemessen. Für das Plangebiet wird die Einbindung in das ÖPNV-Netz über den bestehenden Haltepunkt in Deindrup sichergestellt.

Die vorliegende Planung der Stadt Vechta entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur.

Zur zeichnerischen Darstellung des regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Vechta

Der Planungsbereich zwischen den Straßen „Zum Borgfeld“ und „Am Wiehbusch“ an der südlichen Randlage von Deindrup wird in der zeichnerischen Darstellung des (mittlerweile durch Zeitablauf von zehn Jahren nicht mehr gültigen entsprechend § 5 Abs. 7 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG)) RROP 1997 als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. nachstehende unmaßstäbliche Abbildung).

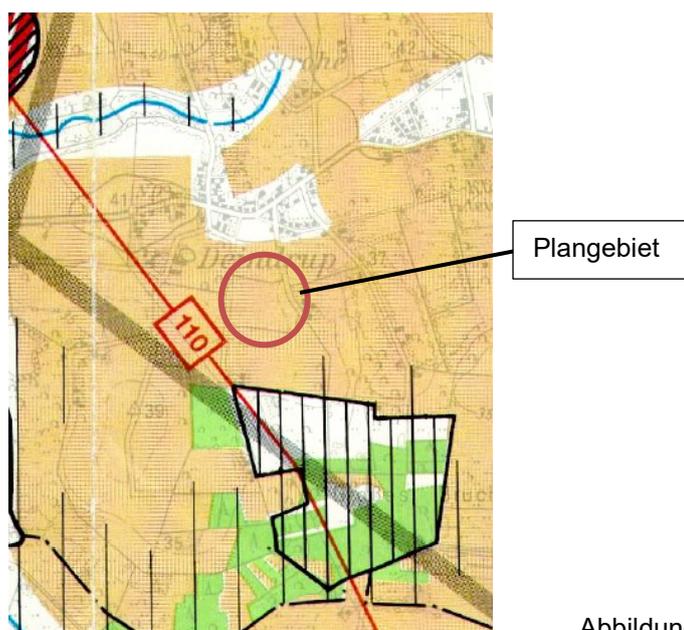


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des LK Vechta, unmaßstäbliche Darstellung

Bei Gebieten mit besonderen Funktionen ist zu beachten, dass alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so zu gestalten sind, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Durch die vorliegende Planung soll eine zukunftsorientierte städtebaulich erforderliche Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches erreicht werden. Hierdurch erfolgt zwar eine Inanspruchnahme von Flächen, denen eine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zugewiesen wurde, jedoch wird unter Bezugnahme auf die Gesamtfläche des mit dieser Funktion zugeordneten Gebietes nur eine anteilig geringe Teilfläche des Bereiches in Anspruch genommen, so dass die dieser Ausweisung zugrundeliegende grundsätzliche Planungskonzeption des Regionalen Raumordnungsprogrammes in diesem Bereich nicht in Frage gestellt wird.

Weitere Festlegungen zur Eignung bzw. besonderen Bedeutung der im Plangebiet gelegenen Flächen werden nicht getroffen.

4 AUSSAGEN DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der Geltungsbereich der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Der nördliche Bereich ist als Dorfgebiet und der östliche Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes siehe Abbildung 3.

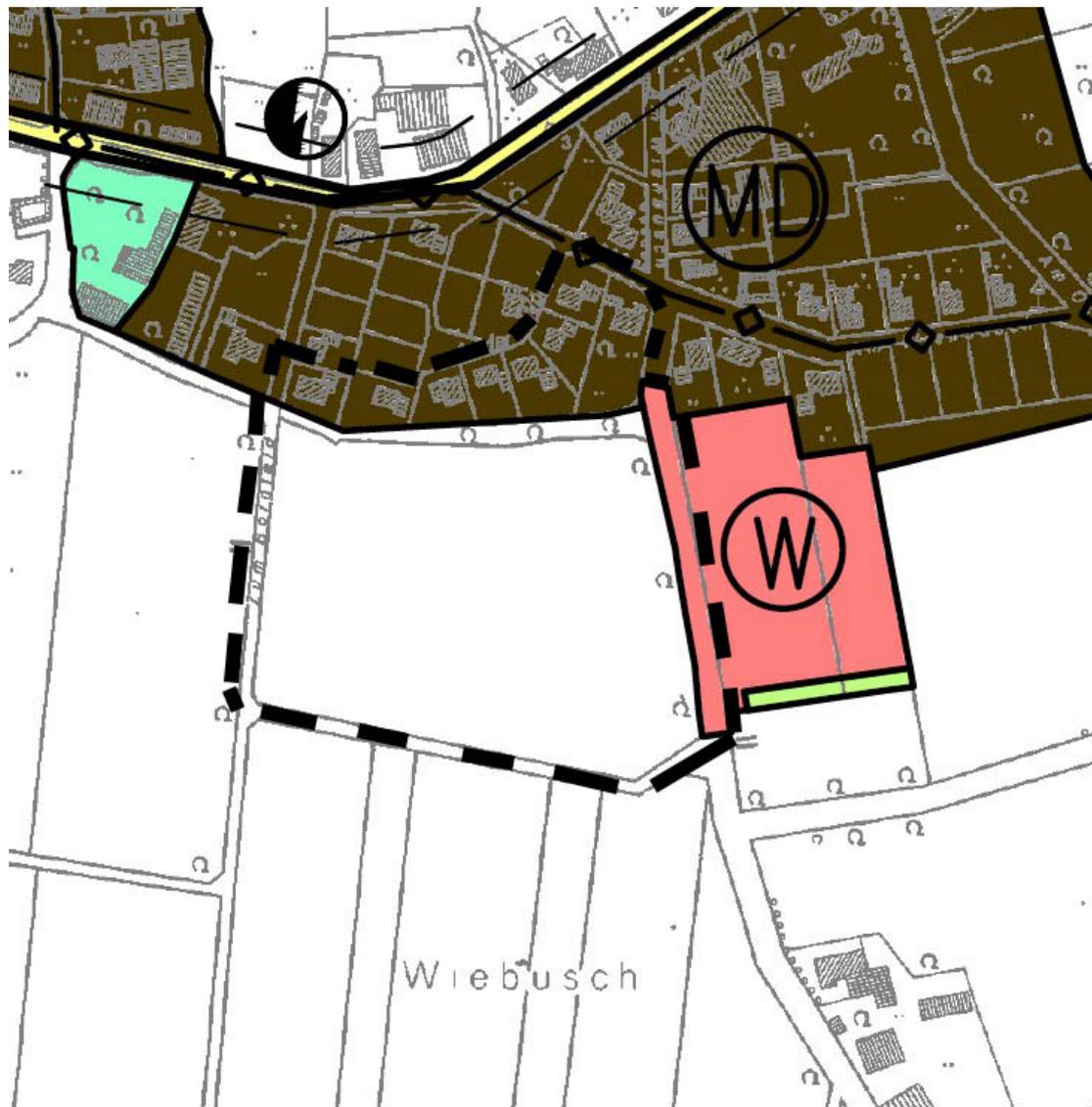


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta mit Geltungsbereich der 98. Flächennutzungsplanänderung, unmaßstäbliche Darstellung

5 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Durch die 98. Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnbauflächenangebotes im südlichen Raum von Deindrup geschaffen werden.

Die Flächennutzungsplanänderung soll dazu dienen, die konkrete planerische Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche zur Wohnbaufläche (W) durch den Bebauungsplan Nr. 58 L „Deindrup – Zum Borgfeld/ Am Wiebusch“ vorzubereiten. Durch den verbindlichen

Bebauungsplan werden dann konkrete Bauteppiche, Erschließungsstraßen und sonstige Planinhalte festgesetzt.

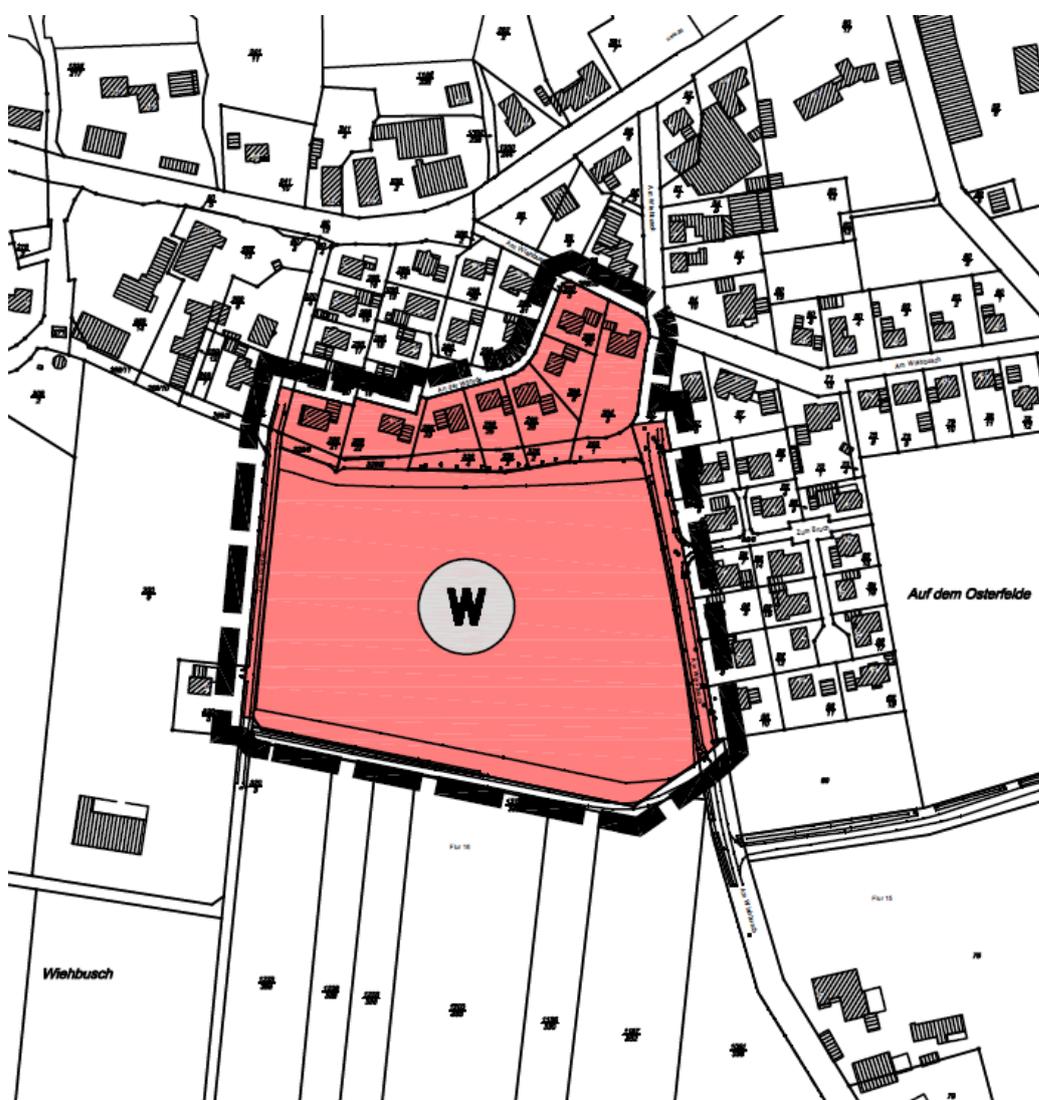


Abbildung 4: 98. Flächennutzungsplanänderung, unmaßstäbliche Darstellung

6 ÖFFENTLICHE BELANGE

6.1 Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden die Grundzüge der städtebaulichen Planungsziele definiert. Planungsziel der Flächennutzungsplanänderung ist die mittel- und langfristigen Sicherung von Flächen für die Wohnungsbauentwicklung (s.o.). Diese Entwicklung führt dazu, dass in einem definierten erforderlichen Umfang der Landwirtschaft Nutzflächen entzogen werden. Da die Stadt Vechta aber zwingend auf die Inanspruch-

nahme der Flächen für die zukünftige Stadtentwicklung angewiesen ist, sollen hier die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt werden.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB zur 98. Flächennutzungsplanänderung bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung der 98. Flächennutzungsplanänderung.

6.2 Belange des Immissionsschutzes

Landwirtschaftlicher Betriebslärm

Westlich grenzt das Plangebiet eine gemeinnützige, sozialtherapeutische Einrichtung an. Dazu gehören u.a. Werkstätten und Wohnungen sowie Flächen für Gartenbau, Grünland und Tierhaltung. Zum Schwerpunkt Tierhaltung gehört die Schafhaltung mit Muttertieren. Zum Schutz der Schafe werden Herdenschutzhunde eingesetzt.

Aufgrund des Heranrückens der Bauflächen an die Schafhaltung wurde eine Schallimmissionsprognose aufgestellt (Siehe Anlage 2). Darin wurde geprüft, ob die durch die Schafhaltung erzeugten Schallpegel auf der Planflächen Konflikte erzeugen. Zur Beurteilung der Immissionen wurde hilfsweise die TA Lärm herangezogen. Es ist zu bedenken, dass die TA Lärm nicht für Anlagen gilt, die sozialen Zwecken oder als landwirtschaftliche Betriebe dienen. Sie wird hier hilfsweise herangezogen, da keine andere Richtlinie Vorgaben tätigt.

Es wurden zwei verschiedene Situationen untersucht. Situation 1 berücksichtigt die Maximalvariante im Winter, in der alle Tiere im Stall bzw. auf der daran angrenzenden Fläche sind. Situation 2 simuliert die Situation in den Sommermonaten, in denen aufgrund des Weidebetriebs nur wenige Tiere direkt vor Ort bleiben.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass mit den angenommenen Grundlagen auf dem Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der Tag- und Nachtzeit überschritten werden.

Hauptursache für die Überschreitungen ist das Bellen der Hunde. Zur Realisierung der Wohnbebauung wurden Schallminderungsmaßnahmen untersucht. Dabei wurde eine Wall-Wandkombination (1,50 m begrünter Erdwall und teilweise in Kombination mit einer 1,50 m hohen Wand) simuliert. Im Bebauungsplan wird die Wall-Wandkombination als Lärmschutzmaßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB gesichert. Zusätzlich wurde ein geplantes landwirtschaftliches Gebäude als Schallschutz außerhalb des Geltungsbereiches angenommen sowie die Weidefläche verkleinert und auf den südlichen Teil beschränkt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass mit diesen Maßnahmen für die Tagzeit eine Unterschreitung des Richtwertes für allgemeine Wohngebiete erreicht werden kann.

Für die Nachtzeit verbleibt auf einer Teilfläche eine Überschreitung des nächtlichen Richtwertes, der für ein Allgemeines Wohngebiet gilt. Im Siedlungsrandbereich des ländlichen Raumes ist in diesem Fall bei Beurteilung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit einer sozialen Einrichtung auch eine Beurteilung nach den Richtwerten des Außenbereiches (Mischgebiet) möglich.

Im westlichen Teil der Planfläche verbleiben aber auch Überschreitungen nachts oberhalb von 45 dB(A) trotz Lärmschutzmaßnahmen. In Richtung der Schafwiese sollen im Überschreibungsbereich keine schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlafräume) zugelassen werden. Wenn Schlafräume dort geplant werden, sollen in den Räumlichkeiten automatische Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, damit ein Luftaustausch auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist (Siehe Bebauungsplan Textliche Festsetzung Nr. 9).

Die Kombination aus aktiven Schutzmaßnahmen und Festsetzungen schafft für die künftigen Bewohner einen ausreichenden Schutz für die möglicherweise auftretenden Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes. Weitere Ausführungen Siehe Anlage 2 Fachbeitrag Schallschutz.

Gewerbelärm

In der näheren Umgebung der Planfläche gibt es keine nennenswerte gewerbliche Vorbelastung.

Verkehrslärm

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Verkehrsmengen auf den Straßen „Zum Borgfeld“ und „Am Wiehbusch“ sind keine unzulässigen Verkehrslärmimmissionen zu erwarten, die auf das Plangebiet einwirken bzw. die ggf. ein Erfordernis zur Berücksichtigung von aktiven bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen auslösen würden.

Verkehrslärmimmissionen ausgehend von der Schwichtelerstraße (K 257) wirken aufgrund des Abstandes zum Plangebiet nicht mehr auf die geplante Nutzung ein.

Freizeitlärm

Da sich keine Sportanlagen in Deindrup befinden ist hier mit keiner unzulässigen Immission zu rechnen.

Geruchsimmissionen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Tierhaltungsanlagen oder sonstige geruchemittierende Betriebe. Aufgrund der westlich des Plangebietes gelegenen Tierhaltungsanlagen (südlich Schwichteler Straße und westlich sowie östlich der Straße „Holtesch“) wurde durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Immissionsberechnung nach der Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) durchgeführt. Es sollte geprüft werden, ob die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vor dem Hintergrund der im Umfeld des Plangebietes vorh. Tierhaltungsanlagen und der hieraus zu erwartenden Geruchsimmissionssituation vertretbar erscheint.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der nach der GIRL für Allgemeine Wohngebiete definierte Grenzwert von max. 1 Geruchseinheit (GE) an 10% der Jahresstunden auf einem Großteil der Fläche überschritten wird (Betrachtung der genehmigten Anlagen). Die aktuelle Berechnung der Geruchssituation ergibt, dass für das Plangebiet die Geruchsstundenhäufigkeit bei 9,5 bis 16,5 % der Jahresstunden liegt (vgl. Abbildung 6).

Da es sich beim Plangebiet um die Randlage eines dörflich geprägten und mit landwirtschaftlichen Betrieben durchsetzten Ortsteils handelt und die nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebe durch die Wohnbebauung im Plangebiet nicht zusätzlich in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden, bestehen keine Bedenken gegen das neue Wohnbaugebiet. Außerdem handelt es sich hierbei um den Übergangsbereich von Siedlung zur freien Landschaft bzw. den angrenzenden dörflichen Strukturen, sodass diese Überschreitung als vertretbar angesehen werden kann. Eine Beeinträchtigung der zukünftigen Bewohner kann ausgeschlossen werden. Nutzungsbeschränkende Regelungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

6.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 58L „Deindrup – Zum Borgfeld/ Am Wiehbusch“ ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Zur Gewährleistung einer schadlosen Oberflächenentwässerung wird durch ein Ingenieurbüro ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

6.4 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Bodendenkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Die entsprechenden Ämter werden im Verfahren beteiligt.

Zur Sicherstellung der Belange des Denkmalschutzes werden folgende Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441-799--2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zur Sicherstellung der Belange des Denkmalschutzes wird zudem ein Hinweis in den dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 58L „Deindrup – Zum Borgfeld/ Am Wiehbusch“ auf den Umgang mit Bodenfunden aufgenommen.

6.5 Altablagerungen/ Kampfmittel

Eine Aussage über das Vorhandensein von Altlasten, Kampfmitteln oder sonstigen Bodenverunreinigungen (im Plangebiet) kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht getroffen werden – Hinweise darauf liegen der Stadt Vechta nicht vor.

Ein Hinweis auf den Umgang mit Kampfmitteln wird in die Unterlagen des dazugehörigen Bebauungsplanes Nr. 58L „Deindrup – Zum Borgfeld/ Am Wiehbusch“ aufgenommen:

6.6 Brandschutz

Gemäß § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge, den örtlichen Verhältnissen entsprechend, zur Verfügung stehen. Innerhalb des Plangebietes wird die Löschwasserversorgung über entsprechende Hydranten des Oldenburg-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) sichergestellt. Die für das Plangebiet erforderliche Löschwassermenge bzw. Löschwasserversorgung wird gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Juli 1987 berechnet.

Die Anzahl und Lage dieser Hydranten werden mit der Feuerwehr Langförden, mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta und dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) abgestimmt.

6.7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Gebietes wird durch den OOWV sichergestellt. Das OOWV wird frühzeitig in die Planung eingebunden.

Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes kann durch die Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE) sichergestellt werden. Die EWE wird rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten beteiligt.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Stadt Vechta angeschlossen. Das Schmutzwasser wird über Leitungen in die vorhandene Kanalisation eingeleitet und der städtischen Kläranlage zugeführt.

Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet wird derzeit unter Berücksichtigung hydraulischer und hydrologischer Belange ein genaues Entwässerungskonzept erstellt, das eine schadlose Regelung der Oberflächenentwässerung sicherstellt. Um den Eingriff in den Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, soll das von den Dach-, Stell- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Für das vorliegende Bebauungsplangebiet ist danach vorgesehen, dass das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser über ein Grabensystem gedrosselt dem vorhandenen Regenrückhaltebecken „Am Osterfeld“ (Flur 15, Flurstück 75/ 0 der Gemarkung Langförden) südöstlich des Plangebietes zugeleitet wird.

Die wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse werden rechtzeitig vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen beantragt.

Müllbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr entsprechend der satzungsgemäßen Bestimmungen des Landkreises Vechta.

Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die entsprechenden Anbieter. Die Unternehmen werden rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

7 VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss/ Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat am 30.04.2019 die Aufstellung der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes „Deindrup – Zum Borgfeld/ Am Wiehbusch“ beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat am 15.09.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 58L „Deindrup – Zum Borgfeld/ Am Wiehbusch“ für die Dauer eines Monats beschlossen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 27.07.2020 bis 28.08.2020 der Plan öffentlich ausgelegt. Der Entwurf der Begründung, der Bestandteil des Planes ist, samt Anlagen, lag in diesem Zeitraum ebenfalls öffentlich aus. Dies wurde rechtzeitig örtüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Hergabe eventueller Anregungen, Hinweise oder Bedenken gebeten.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf des Planes in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich zu Jedermanns Einsicht ausgelegt. Der Entwurf der Begründung, die Bestandteil des Planes ist samt Anlagen, hat in diesem Zeitraum ebenfalls öffentlich ausgelegen. Dies wurde rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Hergabe eventueller Anregungen, Hinweise oder Bedenken gebeten.

Verfahrensvermerke

Diese Begründung wurde vom Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Vechta ausgearbeitet.

Diese Begründung hat in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich zu Jedermanns Einsichtnahme auszulegen.

Vechta, den

Stadt Vechta, Oktober 2020

Der Bürgermeister

Kristian Kater

Abbildung 5: Städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes Nr. 58L „Deindrup – Zum Borgfeld/ Am Wiehbusch“ (unmaßstäbliche Darstellung)



Abbildung 6 Immissionssituation „Geruch“ (unmaßstäbliche Darstellung)

