

Stadt Vechta



Beschlussvorlage
Nummer: 2019/0318

vom 12.11.2019

Az. 61 20 40/87
Bezug-Nr:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Kolbeck, Johanna

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	27.11.2019	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	10.12.2019	nichtöffentlich beschließend

87. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen und Kultur an der Diepholzer Straße/Am Sternbusch“

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

Sachverhalt:

Die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Wohnanlage für Studenten, sowie den Bau eines Museums für historische Kommunikationstechnik zu schaffen.

Die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 12.09.2019 bis einschließlich 14.10.2019 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.

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

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss folgende Beschlussfassung vor:

Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:

Nr. 1 Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr	
Eingangsdatum 10.09.2019	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Das Plangebiet liegt innerhalb des	

<p>Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz.</p> <p>Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.</p> <p>Evtl. Antworten / Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-1560-19-FNP ausschließlich an folgende Adresse: BAI.UDBwToeB@bundeswehr.org</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da die zu beachtende Höhe baulicher Anlagen nicht annähernd erreicht wird, sind hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Der Hinweis auf das Auftreten von Emissionen wie Fluglärm wird in die Begründung zur Beachtung für die zukünftigen Nutzer aufgenommen.</p>
--	--

<p>Nr. 2 Landkreis Vechta</p> <p>Eingangsdatum: 22.10.2019</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Änderungsentwurf grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>a) Umweltschützende Belange</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da die faunistischen Kartierungen noch nicht abgeschlossen sind und die Bilanzierung des Eingriffs nebst Nachweis der externen Kompensationsflächen dem Umweltbericht noch nicht beigelegt wurden.</p> <p>b)</p> <p>Für die südlich unmittelbar benachbarte rechtliche Waldfläche sind erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere der Waldrandfunktionen zu erwarten.</p>	<p>a)</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im nächsten Verfahrensschritt werden die Bilanzierung und der Nachweis der externen Kompensationsflächen beigelegt.</p> <p>b)</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken von erheblichen Beeinträchtigungen der Waldrandfunktion durch die neue Nutzung werden nicht geteilt. Durch die bisherige Nutzung der intensiven Landwirtschaft werden die Waldrandfunktionen schon derzeit erheblich beeinträchtigt. Die Stellungnahme des Landkreises wird dennoch berücksichtigt, indem im nachfolgenden parallel aufgestellten Bebauungsplan die Kronenbereiche im südlichen Planbereich des Teilbereiches Ost mit der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft belegt werden. Weiterhin werden im Bebauungsplan die Baugrenzen um bis zu 2 m an den einzelnen Baufeldern nach Norden verschoben. Die Begründung zum Bebauungsplan erhält zu diesem Punkt eine Erweiterung.</p>

<p>c)</p> <p>Während der Bauphase werden Tierarten, die für diesen Bereich typisch sind, z. B. durch bau- und betriebsbedingten Lärm bei der Baufeldfreimachung und Erschließungsarbeiten gestört.</p> <p>d)</p> <p>Um Schäden durch herabstürzende Äste und umstürzende Bäume zu vermeiden, sollte insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Abstand von 30 m eingehalten werden.</p> <p>e)</p> <p>Eine Unterschreitung des Mindestabstandes ist als ökologischer Wertverlust in die Eingriffsbilanzierung einzustellen.</p> <p>f)</p> <p>Wenn eine Unterschreitung des Mindestabstandes zum Wald aus besonderen Gründen erforderlich ist, sollte dies im Umweltbericht begründet werden.</p>	<p>c)</p> <p>Während der Bauphase sind die allgemeinen Sicherungsmaßnahmen für den Schutz von Bäumen und Gehölzen (insbesondere Absperrung der Kronenbereiche) durch den Vorhabenträger zu befolgen. Dies wird im Plan und in der Begründung zum Bebauungsplan unter den Hinweisen aufgenommen.</p> <p>d)</p> <p>Dem Belang der Gefahrenabwehr für das zukünftige Sondergebiet einschließlich seiner Freiflächen kann der Vorhabenträger in eigener Verantwortung Rechnung tragen, weil er Eigentümer sowohl der zu bebauenden Flächen als auch der angrenzenden Waldfläche ist. Schon aus eigenem Interesse wird der Vorhabenträger daher Sorge tragen, dass der Gehölzbestand des angrenzenden Waldstücks regelmäßig kontrolliert und bei Bedarf Pflegemaßnahmen durchgeführt werden, um mögliche Gefahren für die Nutzer des Sondergebiets frühzeitig zu verhindern. Weiterhin ist durch die Festsetzung im Bebauungsplan von Maßnahmenflächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft des Kronenbereichs eine Gefährdung aus Gründen der Verkehrssicherheit minimiert.</p> <p>e)</p> <p>Der ökologische Wertverlust wird bei der Bilanzierung befolgt, die vorhandene bisherige Beeinträchtigung durch die intensive Landbewirtschaftung muss jedoch dabei mitberücksichtigt werden.</p> <p>f)</p> <p>Dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan werden die besonderen Gründe für die Unterschreitung des Mindestabstandes zum Wald beigefügt. Beim Prozess der Standortfindung musste eine Vielzahl von Rahmenbedingungen erfüllt sein, um einen geeigneten Standort für das angestrebte Sondergebiet für Studentenwohnen in dieser Größenordnung zu finden. Dabei mussten die verschiedenen Belange untereinander in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden. Den forstrechtlichen Belangen wurde durch Schonung des Gehölzbestandes und der Freihaltung des Kronentraufbereiches entgegengekommen. Jedoch konnte dieser Belang im Verhältnis zu den städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielsetzungen nicht vollständig umgesetzt werden, weil dadurch die Realisierung des Studentenwohneparks auf diesem Grundstück nicht möglich gewesen wäre. Zugunsten des öffentlichen Interesses an der Inanspruchnahme dieser Fläche mit der damit verbundenen Entspannung des Wohnungsmangels für Studierende in Vechta wurden andere Fachbelange, wie die Forderung</p>
--	--

<p>g)</p> <p>Der Nachweis externer Kompensationsmaßnahmen wird im nächsten Verfahrensschritt geführt. Hierzu ergeht der Hinweis, dass gegebenenfalls erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im räumlich-funktionalem Zusammenhang zum Plangebiet nachgewiesen werden müssen.</p> <p>h)</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Im Geruchsimmissionsgutachten wurden verträgliche Jahres-Geruchsstundenhäufigkeiten von 3,8 % – 9,6 % ermittelt. Daher ist mit landwirtschaftlichen Gerüchen und Immissionen durch Arbeitsvorgänge zu rechnen. Westlich des Plangebietes befindet sich der Aussiedlungsstandort des landwirtschaftlichen Betriebes Vormoor in einer Entfernung von weniger als 100 m. Auf dem Aussiedlungsstandort Vormoor werden zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt, weil im Plangebiet der Immissionswert von 10 % gemäß GIRL ausgeschöpft wird. In der Begründung sollten die Entwicklungsmöglichkeiten des Aussiedlungsstandortes berücksichtigt werden.</p>	<p>nach einem größerem Waldabstand, in einem vertretbaren Maß untergeordnet.</p> <p>Eine Verschiebung der geplanten südlichen Baukörper einschließlich aller dazu gehörenden Außenflächen nach Norden wurde während des Planungsprozesses geprüft. Mit dem vorliegenden Entwurf eines zwischen den Gebäuden liegenden Platzbereiches (Campus) soll erreicht werden, dass die Aufenthalt bereiche der Studenten nicht zum südlichen Waldrandbereich gelegen sind, um Konflikte und Versiegelungen in den Waldrandbereichen zu verhindern.</p> <p>g)</p> <p>Dem Hinweis auf artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im räumlich-funktionalem Zusammenhang wird durch den zu erfolgenden Nachweis im Verfahren gefolgt.</p> <p>h)</p> <p>Der Hinweis zum Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen. Das Nebeneinander von Wohnen im Plangebiet und dem Vorhandensein des Betriebes Vormoor wurde in einem Geruchsgutachten untersucht. Die Ergebnisse lassen anhand von Geruchsstundenhäufigkeiten eine Entwicklung im Plangebiet zu. Für die Untersuchung sind die Flächen des Betriebes Vormoor bis einschließlich einer Erweiterung hin zum östlich angrenzenden Wald aufgenommen worden. Eine weitere Entwicklung des Betriebes könnte nur noch in nordwestlicher Richtung auf der zum Plangebiet abgewandten Richtung vorgenommen werden. Bei dieser nordwestlichen Entwicklung des Betriebes müssten allerdings die nördlich angrenzenden Wohnbebauungen an der Landwehrstraße sowie die im westliche angrenzenden Bauungsplangebiet Nr. 119 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Einrichtung (Andreaswerk) beachtet werden. Folglich würden für das Plangebiet keine weiteren Störungen als die bereits im Geruchsgutachten prognostiziert wurden entstehen.</p>
---	---

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 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird dem Entwurf der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen und Kultur an der Diepholzer Straße/ Am Sternbusch“ zugestimmt.

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

