

# Stadt Vechta



Beschlussvorlage  
Nummer: 2020/0033

vom 10.02.2020

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

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	26.02.2020	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	10.03.2020	nichtöffentlich vorberatend
Rat	23.03.2020	öffentlich 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 und 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

### 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 **27.12.2019** bis einschließlich **31.01.2020** zur Beteiligung der Öffentlichkeit und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.

Nach Redaktionsschluss eingegangene Stellungnahmen werden in der Sitzung vorgetragen.

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:

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

<b>Nr. 1 Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr</b>	
<b>Eingangsdatum 10.09.2019</b>	
<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	

<p>Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des 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:  <a href="mailto:BAI.UDBwToeB@bundeswehr.org">BAI.UDBwToeB@bundeswehr.org</a></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><b>Nr. 2 Landkreis Vechta</b></p> <p><b>Eingangsdatum: 22.10.2019</b></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 vorgetragene Bedenken von erheblichen Beeinträchtigungen der Waldrandfunktion durch die neue Nutzung werden nicht geteilt. Durch die bisherige Nutzung der intensiven Landwirtschaft (der damit einhergehenden Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und Düngern sowie dem Beackern des Kronenbereichs bis an die Baumstämme heran) 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</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>Begründung zum Bebauungsplan erhält zu diesem Punkt eine Erweiterung.</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 beigelegt. 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</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>wurden andere Fachbelange, wie die Forderung 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 Aufenthaltsbereiche 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 Bebauungsplangebiet 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>
---	--

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

<p><b>Nr. 1 Landkreis Vechta –Träger öffentlicher Belange</b></p>	
<p><b>Eingangsdatum 28.01.2020</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>

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

#### Umweltschützende Belange

a) Durch die bauliche Nutzung bis an den Waldbestand heran entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Waldfläche und der Waldrandfunktionen. Während der Bauphase, insbesondere während der Baufeld- Freimachung und den anschließenden Erschließungsarbeiten, sind gravierende Störungen von an Waldränder gebundene Arten zu erwarten. Die Verringerung des Mindestabstandes von 30 m hat eine Beeinträchtigung der Randbereiche des Waldes außerhalb des Änderungsbereiches zur Folge, die in der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen ist.

Dieses Kompensationsdefizit kann nicht auf einer Fläche in Bassum ausgeglichen werden. Der Wertausgleich der beeinträchtigten Waldfläche durch die Unterschreitung des Mindestabstandes in einer Größe von ca. 3.201 qm muss räumlich-funktional erfolgen und ist anderweitig auszugleichen. Geeignete Flächen sind nachzuweisen.

b) In der Eingriffsbilanzierung ist der Acker nach dem Neuen Osnabrücker Modell (2016) mit 1,0 WE einzustellen. Die Einzelbaumpflanzungen in den Stellplatzflächen (450 qm) können wegen der Störeinwirkung nicht mit 1,5 WE, sondern max. 1,0 WE bewertet werden.

c) Die Bilanzierung im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 153 ist in die Begründung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen.

d) Um den Verlust von Jagdgebietsfunktionen für Zwerg- und Breitflügelfledermaus auszuschließen, ist nach dem „Fachbeitrag Artenschutz - Fledermäuse“ ein ausreichend breiter, unversiegelter Streifen zwischen der Baufläche und den Gehölzstrukturen von mind. 15 m festzulegen. Im Planentwurf beträgt der Mindestabstand zum Wald 4 - 10 m, sodass von einem Verlust von Fledermausjagdhabitaten ausgegangen werden muss. Dieser Verlust ist im Rahmen der Eingriffsregelung abzuhandeln und durch Aufwertung oder Neuschaffung von Jagdhabitaten im funktionalen Zusammenhang zu kompensieren. Der Ausgleich kann nicht in Bassum erfolgen. Geeignete Flächen sind nachzuweisen

a) Der vom Landkreis geforderte Wertausgleich der Flächen in räumlich-funktionaler Nähe wird gefolgt. Der externe Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Waldfläche und der Waldrandfunktion während der Bauphase von 3.201 qm wird auf 2 Grundstücksflächen in räumlicher Nähe zum Plangebiet in Langförden (Großer Bruch) und in Bakum/Hausstette entwickelt. Diese Flächen sind mit dem Landkreis Vechta abgestimmt worden.

b) Die vom Landkreis geforderte Korrektur in der Eingriffsbilanzierung wird gefolgt. Der Acker wird entsprechend mit 1,0 und die Neuanpflanzung auch mit 1,0 bewertet.

c) Dem Vorschlag des Landkreises bzgl. der Übernahme der Eingriffsbilanzierung in die Flächennutzungsplanänderung wird gefolgt.

d) Der vom Landkreis geforderten zusätzliche Ausgleich des Verlustes von Fledermausjagdhabitaten in der Eingriffsbilanzierung wird nicht gefolgt. Der Artenschutzbeitrag der IPW Ingenieurplanung legt im Kapitel 2.3.4 Fledermäuse dar, „... dass das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe sowie der nachgewiesenen vergleichsweise geringen Fledermausaktivität für keine der nachgewiesenen Arten als essentieller Habitatbestandteil einzuschätzen ist. Durch eine Beeinträchtigung der Jagdgebietsfunktion sind keine Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu erwarten“. Weiterhin wird im Fachbeitrag Artenschutz – Fledermäuse im Kapitel 6 Zusammenfassung dargelegt, dass „... die Aktivität von Zwergfledermäusen im Vergleich zu anderen Untersuchungsräumen im gleichen Naturraum als insgesamt leicht unterdurchschnittlich zu bewerten ist. ... Gleiches gilt für die Breitflügelfledermause. Beide Arten dienen im Wesentlichen die

<p>e) Planentwurf</p> <p>Die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche entspricht nicht der beabsichtigten Nutzung.</p>	<p><i>Gehölzrandbereiche im West-Untersuchungsgebiet sowie der Waldrand entlang der Straße „Am Sternbusch“ als Jagdgebiet</i>“. Diese Aussagen der Fachbeiträge belegen, dass eine grundsätzliche Beeinträchtigung der genannten Fledermauspopulationen durch die Planung nicht vorliegt. Jagdgebiete im Geltungsbereich für die Fledermäuse werden durch Hochbauten zukünftig nur kleinteilig im westlichen Plangebietsbereich (Baufeld SO2 - Museumsneubau) gekreuzt. Dieser Bereich wird derzeit schon durch bauliche Aktivitäten (Weme-Metall) auf der anderen westlichen Seite dieser Gehölzgruppe gestört. Mit dem schon in der Eingriffsbilanzierung aufgeführten zusätzlichen Kompensationsausgleich von 3.201 qm für den Minderabstand zum Wald wird diese mögliche Störung aus Sicht der Stadt Vechta bereits ausgeglichen.</p> <p>e) Die in der Flächennutzungsplanänderung dargestellte Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Studentenwohnen“ orientiert sich an dem Konzept der Studentenwohnanlage und Museumsbau, wobei der Museumsbau nur einen untergeordneten Bereich des Studentencampus darstellt. Die Notwendigkeit einer Änderung der Zweckbestimmung wird als zu weitgehend angesehen.</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 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen und Kultur an der Diepholzer Straße/ Am Sternbusch“ mit der Begründung und dem Umweltbericht beschlossen.“