

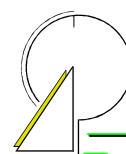


104. Flächennutzungsplanänderung „An der Ohe / Kornstraße II“

BEGRÜNDUNG

Stand

27.04.2023



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	9
4.5	Belange des Denkmalschutzes	10
4.6	Altablagerungen	10
5.0	INHALT DER 104. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Fläche für Gemeinbedarf	11
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	12
7.1	Rechtsgrundlagen	12
7.2	Planverfasser	13

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Vechta beabsichtigt für eine Fläche im Ortsteil Bergstrup nördlich des Stadtgebietes die Aufstellung der 104. Flächennutzungsplanänderung „An der Ohe – Kornstraße II“, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung vorhandener Wohngebietsflächen in vorgeprägter Lage zu schaffen.

Das 7,5 ha große Plangebiet befindet sich nördlich von Vechta, südlich der Bergstruper Straße und östlich der Oldenburger Straße. Neben einer vorhandenen Bebauung nördlich der das Plangebiet durchquerenden Straße „An der Ohe“ wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches derzeit als Ackerland genutzt.

Für das Änderungsgebiet gelten die Inhalte des Flächennutzungsplanes der Stadt Vechta aus dem Jahr 1984. Hierin wird der südliche Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung deckt nur einen kleinen Teil des Geltungsbereiches des im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 52L „An der Ohe / Kornstraße II“ ab. Für den restlichen Teil des Plangebietes wurde bereits im Jahr 2016 die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes „An der Ohe / Kornstraße“ durchgeführt. In dieser, wie auch in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden für das Plangebiet Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. In der 78. Flächennutzungsplanänderung wurde für die nördliche Fläche eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, da hier zu der Zeit die Entwicklung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens angedacht war. Eine Fläche südlich der Straße „An der Ohe“ wird in der 104. Flächennutzungsplanänderung als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 5 (1) Nr. 2a BauGB dargestellt. Aufgrund einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Stadt Vechta in dieser vorgeprägten Ortslage entsprechende Grundstücke zur Verfügung stellen. Um dem gegenüber auch eine ausreichende Infrastruktur im Bereich Kinderbetreuung anzubieten, ist im westlichen Teil des Geltungsbereiches auf den Wohnbauflächen der Bau einer Kindertagesstätte geplant.

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Durch die Aufstellung der 104. Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 52L abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 52L gilt daher gleichermaßen für die 104. Änderung des Flächennutzungsplans und ist verbindlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 104. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung der vom Vermessungsbüro Frank Markus zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine ca. 7,5 ha große Fläche südlich der Bergstruper Straße, östlich der Oldenburger Straße nördlich des Stadtgebietes im Ortsteil Bergstrup.

Aufgrund der für einige Flächen bereits rechtskräftigen 78. Flächennutzungsplanänderung teilt sich der Änderungsbereich in zwei Teilflächen auf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerland genutzt. Nördlich der Straße „An der Ohe“ befinden sich Wohngebäude, die sich aus einer ehemals landwirtschaftlichen Hofstruktur im bisherigen Außenbereich entwickelt haben. Innerhalb des Geltungsbereiches sind in einigen Bereichen prägende Gehölzstrukturen sowie Wallhecken vorhanden. Beim Umfeld des vorliegenden Plangebietes handelt es sich um eine Gemengelage zwischen einem Gewerbe- und Industriegebiet sowie Mischgebietsflächen im Westen sowie einem Wohngebiet im Osten.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 104. Flächennutzungsplanänderung „An der Ohe – Kornstraße II“, den Zielen der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 (zuletzt geändert 2017) werden zum Änderungsgebiet keine gesonderten Aussagen getroffen. Der Stadt Vechta wird allgemein die Funktion als Mittelzentrum zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zugewiesen.

In Kapitel 2.1 Abschnitt 05 wird für die Entwicklung der Siedlungsstruktur des Landes Niedersachsen ferner festgelegt, dass die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden sollen. Die mit der vorliegenden Planung ermöglichte Erweiterung des Siedlungsraumes im Randbereich des zentralen Stadtgebietes von Vechta entspricht den landesplanerischen Zielen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist seit dem 25.05.2022 wirksam. Hierin wird das Änderungsgebiet größtenteils als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Die Begründung erläutert hierzu, dass die Siedlungsentwicklung im Landkreis Vechta auf die festgelegten zentralen Siedlungsgebiete sowie die Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten konzentriert werden soll. Der vorliegende Bebauungsplan stimmt mit den regionalplanerischen Zielsetzungen des Landkreises Vechta überein.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Trinkwassergewinnung im Grenzbereich zu einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta aus dem Jahr 1984 wird der südliche Geltungsbereich der 104. Flächennutzungsplanänderung als Fläche für

die Landwirtschaft dargestellt. Die zwischen den beiden Teilflächen liegenden Flächen sowie der nördliche Geltungsbereich wurden bereits im Rahmen der 78. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2016 an die Planungsabsichten zur Realisierung von Wohnbauflächen im Vechtaer Norden als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO sowie zur Vorbereitung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Anpassung auf die geänderten konkreten Planungsabsichten.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52L „An der Ohe / Kornstraße II“ erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB die verbindliche Bauleitplanung für den vorliegenden Änderungsbereich sowie die Flächen dazwischen. Hierin werden allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sowie Flächen für Gemeinbedarf für eine Kindertagesstätte gemeinsam mit den erforderlichen infrastrukturellen und grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt.

Hierin ist der Bau von für Vechta typischen Einfamilienhäusern sowie von Reihen- und Doppelhäusern und einigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen, um Raum für verschiedene Wohnansprüche bereitzustellen. Über örtliche Bauvorschriften sollen für diese Flächen Vorgaben zur Grundstücksgestaltung getroffen werden, um zu gewährleisten, dass ein ansprechendes und dem Siedlungsraum angemessenes Wohngebiet entsteht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie über die Festsetzungen von maximal zulässigen Vollgeschossen sowie First-, Trauf- und Gebäudehöhen geregelt. Ziel ist es, die zu erwartende Bebauung möglichst behutsam in die vorhandenen Strukturen einzubinden. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die geplanten Nutzungen geschaffen wird.

Über die Festsetzung von Verkehrsflächen und Versorgungsflächen wird eine angemessene Erschließung des Plangebiets gewährleistet. Über landschaftsökologische Festsetzungen wird ein Teil der vorhandenen Grünstrukturen gesichert und behutsam in die verbindliche Bauleitplanung eingebunden.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 52L wird derzeit im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich der 104. Flächennutzungsplanän-

derung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattfindet, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 52L gilt daher gleichermaßen für die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

4.2.1 Gewerbelärm

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Westlich des Änderungsgebietes befinden sich zahlreiche Industrie- und Gewerbeflächen, deren Geräuschemissionen auf das Plangebiet einwirken. Hierzu wurde seitens des Sachverständigenbüros Normec Uppenkamp ein Immissionsschutzgutachten erstellt, mit dem Ziel, auf den Flächen des Plangebietes gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) im westlichen Teil des Geltungsbereiches sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit überschritten werden. Die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) werden dagegen jederzeit eingehalten. Ausschließlich am äußeren westlichen Rand des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete um bis zu 2 dB (A) überschritten, allerdings ausschließlich außerhalb der überbaubaren Flächen.

Im Rahmen der Aufstellung des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 52L wurden verschiedene Möglichkeiten der Konfliktbewältigung bezüglich der Schutzansprüche der Wohnbauflächen gegenüber den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen geprüft. Zur Berücksichtigung der Möglichkeit aktiver Lärminderungsmaßnahmen wurde eine Schallimmissionsprognose mit Berücksichtigung eines 6,00 m hohen Lärmschutzwalls am südwestlichen Rand der Wohnbaufläche erstellt, die im Ergebnis nur für einen geringen Bereich (maximal eine Grundstückstiefe) sowie fast ausschließlich für die Erdgeschosszone die Einhaltung von Wohngebietswerten gewährleistet. **Um auf allen Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 52L die Orientierungswerte für Wohngebiete auch in den Obergeschossen einhalten zu können, wäre auf gesamter Länge entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie in einem Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze die Errichtung einer 12,00 m hohen Lärmschutzwand erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht und aufgrund der Verhältnismäßigkeit sowie dem geringen Nutzen kam diese Variante nicht in Betracht.**

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52L wurde als eine Maßnahme der Bebauungsplan Nr. 57 „Industriegebiet Oldenburger Straße“, der einen Großteil des westlich gelegenen Industriegebietes abdeckt, bezüglich der möglichen Lärmemissionskontingente angepasst. **Der Bebauungsplan Nr. 57, inklusive der 1. bis 5. Änderung, setzte bis dahin Industrie- und Sondergebiete fest, jedoch ohne dabei die möglichen Emissionen durch flächenbezogene Schallleistungspegel oder Lärmemissionskontingente zu begrenzen. Die hier ansässigen Betriebe hatten die**

Möglichkeit, die Vorgaben der DIN 18005 bezüglich der möglichen Emissionen aus ihrem Betrieb auszunutzen. Im Rahmen der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 wurde durch das Sachverständigenbüro Normec Uppenkamp geprüft, welche Kontingente die Betriebe benötigen, um ihren Betrieb, ggf. auch unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsabsichten, uneingeschränkt betreiben zu können. Die hierbei berechneten Werte wurden dann als konkrete Lärmemissionskontingente (LEK's) verbindlich in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 festgesetzt. Die in der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte können dabei tags weiterhin ausgenutzt werden, nachts wurden sie jedoch stark eingeschränkt. Dadurch ergibt sich rechnerisch für die geplante schützenswerte benachbarte Nutzung eine deutlich geringere Lärmbelastung als vor Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57.

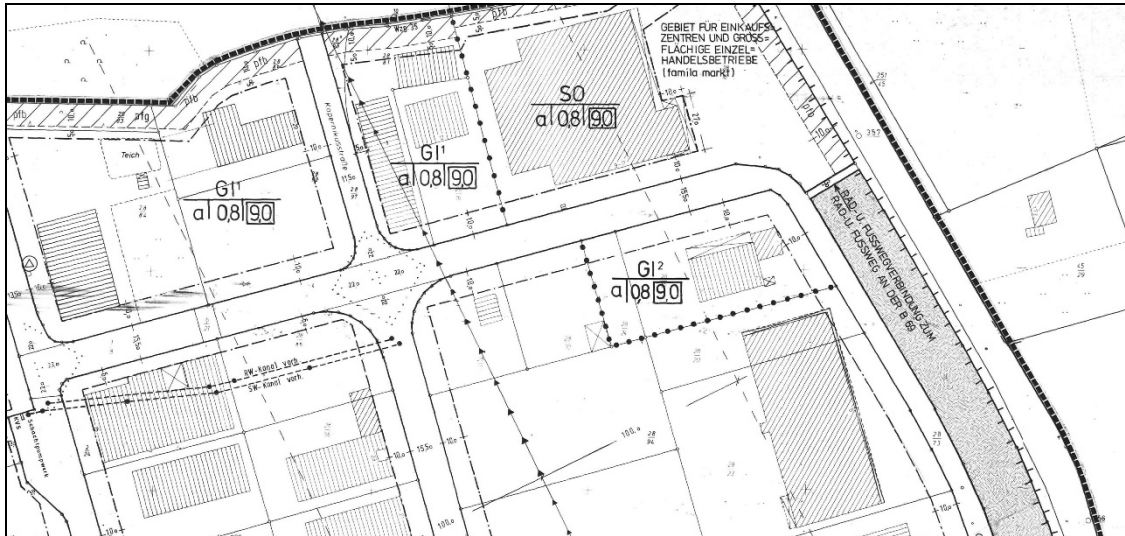


Abb.: Ausschnitt 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57, ohne Kontingentierung

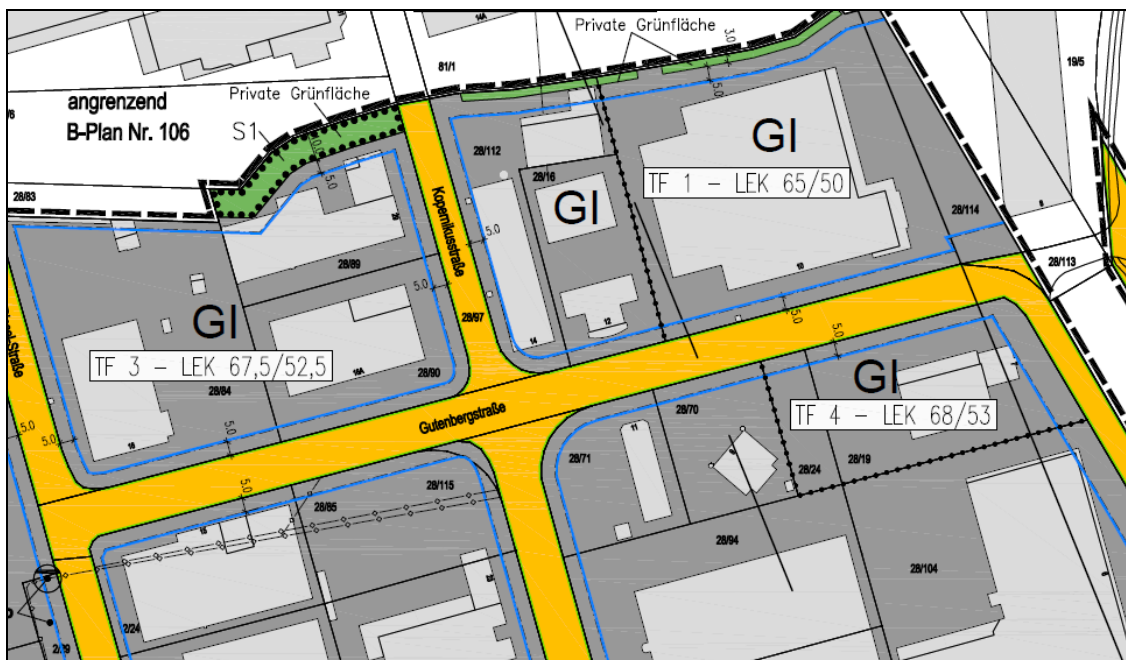


Abb.: Ausschnitt aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57, inklusive der festgesetzten LEK's

Ein Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52L ist zwar derzeit noch unbebaut und durch landwirtschaftliche Ackerflächen geprägt, dennoch ist der

gesamte Ortsbereich durch vorhandene Wohnbebauung, angrenzende Wohngebiete sowie eine bereits teilweise vorhandene Infrastruktur städtebaulich vorgeprägt.

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.

	2017-2025	2026-2033	2034-2040
LK Vechta	3.194	2.349	1.103
Bakum	194	145	83
Damme	292	204	63
Dinklage	328	229	62
Goldenstedt	223	169	89
Holdorf	197	123	37
Lohne (Oldenb.)	718	555	314
Neuenkirchen-Vörden	251	192	102
Steinfeld (Oldenb.)	147	109	15
Vechta, Stadt	659	476	278
Visbek	184	147	61

Quelle: NBank-Wohnungsmarktprognose 2019
* inklusive Fluktuationsreserve und qualitativen Zusatzbedarfen

Abb.: Wohnungsneubedarf im Landkreis Vechta in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Gemeinden von 2017 bis 2040

Kommune	Wohnungsneubedarfe 2017-2025	Wohnungsneubedarfe 2026-2033	Wohnungsneubedarfe 2034-2040
LK Vechta	1.489	1.155	801
Bakum	33	27	18
Damme	170	134	72
Dinklage	105	83	38
Goldenstedt	58	48	33
Holdorf	44	31	15
Lohne (Oldenb.)	322	265	196
Neuenkirchen-Vörden	86	70	44
Steinfeld (Oldenb.)	66	55	21
Vechta, Stadt	569	411	344
Visbek	36	31	19

Quelle: NBank-Wohnungsmarktprognose 2019
* inklusive Fluktuationsreserve und qualitativen Zusatzbedarfen

Abb.: Wohnungsneubedarf im Landkreis Vechta in Mehrfamilienhäusern nach Gemeinden von 2017 bis 2040

Innerhalb des Stadtgebietes gibt es keine Möglichkeiten mehr ein Wohngebiet dieser Größenordnung zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung wird aus verschiedenen Gründen eingeschränkt, z.B. durch:

- Emissionen aus der Tierhaltung
- Erdgasförderung
- Flächen für erneuerbare Energien
- Mangelnde Flächenverfügbarkeit/ Flächenkonkurrenz mit der Landwirtschaft
- Keine Flächenpotentiale für eine Nachverdichtung im Innenbereich.

Auf der einen Seite ist immer noch die Nachfrage nach Wohnungsbau hoch (auch bei höheren Kosten) und auf der anderen Seite besteht Flächenknappheit. In Bergstrup besteht daher die Notwendigkeit, diese verkehrlich und städtebaulich gut gelegenen Flächen zu entwickeln, das seit vielen Jahren Bestreben der Stadt Vechta ist.

Durch die Reduzierung der Grundstücksgrößen auf maximal 600 m², das den Leitlinien zur Wohnraumversorgung der Stadt Vechta entspricht, wurde bereits eine Maßnahme umgesetzt, um möglichst viele Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 52L zur Verfügung stellen zu können.

Aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit von Wohngebäuden in Mischgebieten (§ 6 (2) Nr.1 BauNVO) und der Rechtsprechung des OVG Münster, wonach „gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB im Regelfall gewahrt sind, wenn die Orientierungswerte für Dorf- oder Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts unterschritten werden“ sind durch die vorliegende Planung trotz der Überschreitung der Orientierungswerte für Wohngebiete keine städtebaulichen Konflikte zu erwarten.

Um dies im Bebauungsplan Nr. 52L kenntlich zu machen, werden die durch die Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Flächen als immissionsvorbelastete allgemeine Wohngebiete (WAI1-WAI3) festgesetzt. Ein Hinweis zur Überschreitung der Wohngebietswerte wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Um einen Teil der Wohnbauflächen dennoch gegen den Gewerbelärm aus Richtung Westen zu schützen, ist auf den westlichen Bauflächen im Süden und Norden des Gebietes eine zweigeschossige Bebauung in Form von Mehrfamilien- und Reihenhäusern sowie dem Bau einer vorzugsweise zweigeschossigen Kindertagesstätte vorgesehen. Gutachterlich wurde dies vom Sachverständigenbüro Normec Uppenkamp untersucht, um darzustellen, welche Auswirkungen durch diese Gebäudeabschirmung zu erwarten sind. Hierbei ist zu erkennen, dass auf den Flächen hinter den zweigeschossigen Gebäuden die Orientierungswerte für Wohngebiete entgegen der Variante ohne Gebäudeabschirmung sich verbessern. Um einen besseren Schutz zu gewährleisten, wurden die Gebäude in der Simulation gegeneinander versetzt angeordnet. Diese Variante sollte im Rahmen der Ausführungsplanung auf diesen Flächen Berücksichtigung finden. In den Mehrfamilienhäusern sind die Wohnungen so zu planen, dass schützenswerte Wohnnutzungen und Außenwohnbereiche in Richtung Osten, auf den lärmabgewandten Seiten, untergebracht werden.

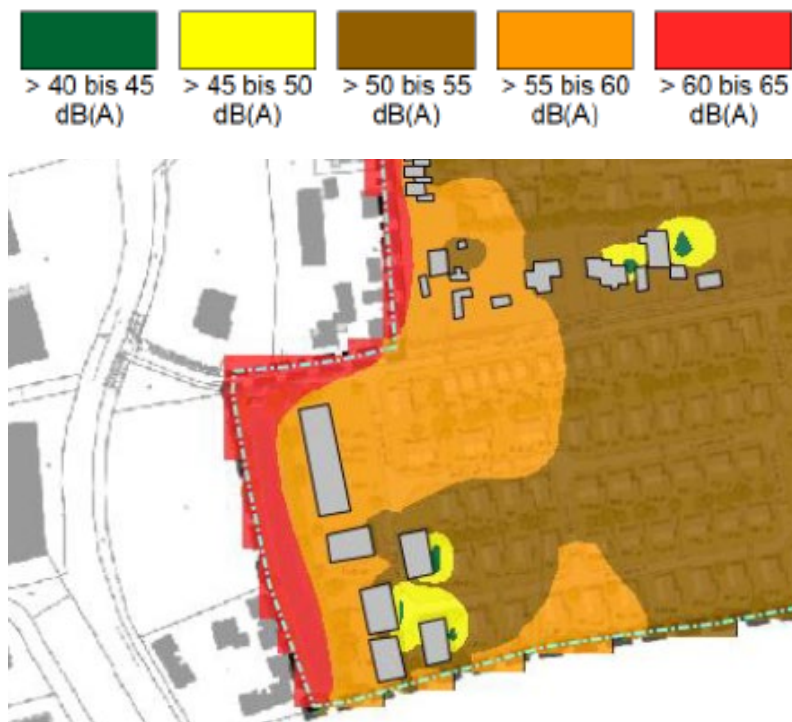


Abb.: Einhaltung der Orientierungswerte für Wohngebiete (braun, gelb und grün) durch Abschirmung durch zweigeschossige Gebäude

Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bis hin zu Orientierungswerten für Mischgebiete in Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 52L wird aufgrund der zuvor genannten Gründe als vertretbar angesehen.

4.2.2 Verkehrslärm

Der Geltungsbereich der 104. Flächennutzungsplanänderung „An der Ohe / Kornstraße II“ liegt im Einwirkungsbereich der von der westlich gelegenen Oldenburger Straße sowie der nördlich gelegenen Bergstruper Straße ausgehenden Verkehrslärmbelastungen. Zur Bewertung der Auswirkungen auf den Planungsraum wurde seitens des Sachverständigenbüros Normec Uppenkamp im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 52L auch zu den Verkehrslärmimmissionen eine gutachterliche Aussage getroffen. Innerhalb des Plangebietes werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) zur Tageszeit im gesamten nördlichen Plangebiet sowie in einem Großteil des westlichen Plangebietes überschritten. Die Orientierungswerte von 45 dB(A) zur Nachtzeit werden fast flächendeckend im gesamten Plangebiet überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) zur Tages- und 49 dB(A) zur Nachtzeit, welche als Grenze zur erheblichen Belästigung durch Verkehrsgläusche betrachtet werden können, werden zur Tageszeit im Bereich der nördlichen Baufelder des Plangebietes sowie zur Nachtzeit in der nördlichen und westlichen Hälfte des Plangebietes und der vorgesehenen Baufelder noch überschritten. Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) wird innerhalb der geplanten Baufelder eingehalten.

Aufgrund der gegebenen Geräuscheinwirkungen sind zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse somit Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich sollte in Abhängigkeit der Bauweise die Einhaltung der Mischgebietswerte in den Außenbereichen (Terrassen/Balkone) sichergestellt sein. Hierzu werden Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

4.3 Geruchsimmissionen

Im weiteren Umfeld der neu auszuweisenden Wohngebietsflächen befinden sich aktive landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe. Die Auswirkungen der hiervon ausgehenden Geruchsimmissionen wurden im Rahmen einer Rasteruntersuchung ermittelt. Die Immissionswerte werden angegeben als relative Häufigkeit der Geruchsstunden eines Jahres. Die Zählschwelle für diese Häufigkeit ist die Geruchsschwelle ($1\text{GE}/\text{m}^3$). Die belästigungsrelevanten Kenngrößen durch landwirtschaftliche Betriebe wurden schließlich in Prozent der Jahresstunden ermittelt und in Rasterfeldern von $15\text{m} \times 15\text{m}$ dargestellt. Entsprechend dieser Berechnung wird der maßgebliche Immissionswert der GIRL für Wohngebiete (belästigungsrelevante Kenngrößen von höchstens 10% der Jahresstunden) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52L mit Werten von maximal 4% deutlich unterschritten, da keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind. Es ist dementsprechend nicht mit von der Landwirtschaft ausgehenden Konflikten zu rechnen. Eine darüber hinausgehende gutachterliche Prüfung der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen ist aus diesem Grund im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht notwendig.

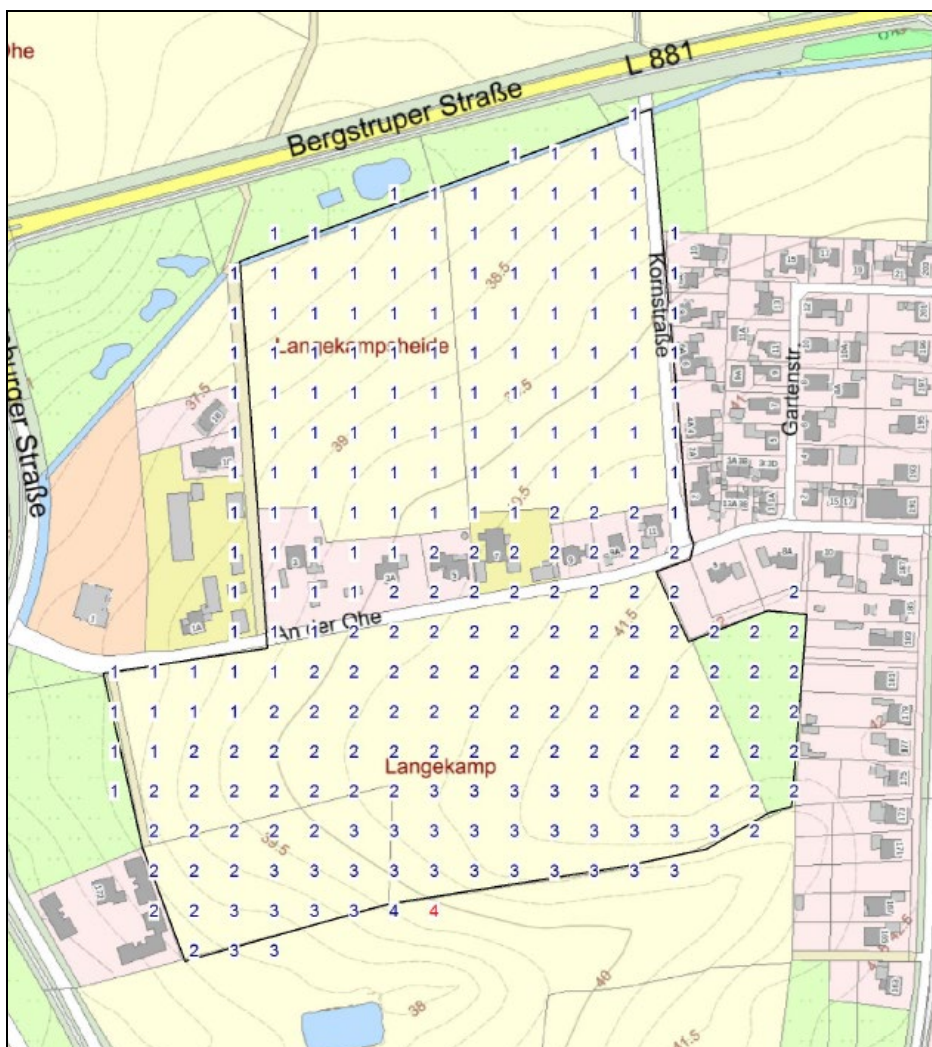


Abb.: Immissionsprognose zum B-Plan Nr. 52L (Landwirtschaftskammer Niedersachsen)

4.4 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.

Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52L im Parallelverfahren ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Nordlohne und Bechly, Tiefbau- und Grünplanungs- GmbH erarbeitet. Zur Rückhaltung des auf den zukünftig versiegelten Verkehrs- und Bauflächen anfallenden Oberflächenwassers ist der Bau von zwei Regenrückhaltebecken, im nordwestlichen und südwestlichen Teil des Geltungsbereiches, vorgesehen. Die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge mit den Detailplanungen zur Gebietsentwässerung werden nach Abstimmung mit der Stadt Vechta rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta gestellt.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, unverzüglich zu melden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

Nach Aussage des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – weist das Plangebiet insgesamt ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Dem entsprechend ist vor Beginn der Erdarbeiten zur Erschließung des Plangebietes eine archäologische Überprüfung in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

4.6 Altablagerungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Belange des Bodenschutzes im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten. Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen (Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind, z. B. ehemalige Müllkippen) und Altstandorte (Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, z. B. stillgelegte Betriebsgrundstücke), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen vor.

4.7 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmittel liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) – direkt zu melden.

4.8 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

5.0 INHALT DER 104. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung der 104. Flächennutzungsplanänderung werden gemäß der städtebaulichen Zielsetzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung von Wohnbauflächen im Ortsteil Bergstrup geschaffen. Zu diesem Zweck werden die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

5.2 Fläche für Gemeinbedarf

Durch die bauliche Erschließung von ca. 150 zusätzlichen Baugrundstücken im Vechtaer Norden, die durch den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 52L vorbereitet werden, sieht die Stadt Vechta zukünftig einen stark ansteigenden Bedarf an Betreuungsplätzen für Kleinkinder, da entsprechende Grundstücke häufig überwiegend von jungen Familien bebaut werden. Dem entsprechend wird südlich der Straße „An der Ohe“ eine Fläche für den Bau einer Kindertagesstätte eingeplant. Diese Fläche wird im Rahmen der 104. Flächennutzungsplanänderung als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 5 (2) Nr. 2a BauGB mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Oldenburger Straße über die Straße „An der Ohe“ sowie die Kornstraße.

- **Energieversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE NETZ GmbH.
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch auszubauende Kanalnetz gesichert.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und noch auszubauende Versorgungssystem des Wasserwerks Vechta.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.
- **Oberflächenentwässerung**
Zur Regelung der konfliktfreien Oberflächenentwässerung im Plangebiet wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Inhalte werden in die Bauleitplanung eingestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

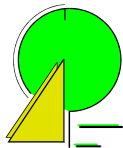
Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- | | |
|----------------------|--|
| • BauGB | (Baugesetzbuch), |
| • BauNVO | (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung), |
| • PlanZV | (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung), |
| • NBauO | (Niedersächsische Bauordnung), |
| • NDSchG | (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) |
| • NAGBNatSchG | (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz), |
| • BNatSchG | (Bundesnaturschutzgesetz), |
| • NStrG | (Niedersächsisches Straßengesetz) |
| • NKomVG | (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz). |

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Auftrag der Stadt Vechta vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*