



## Sitzung des Rates der Stadt Vechta am 09.10.2023

TOP 16

### **100. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Teilbereiche A u. B

„Langförden – Entwicklungsbereich östlich der  
Oldenburger Straße (B 69)“

### **Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)

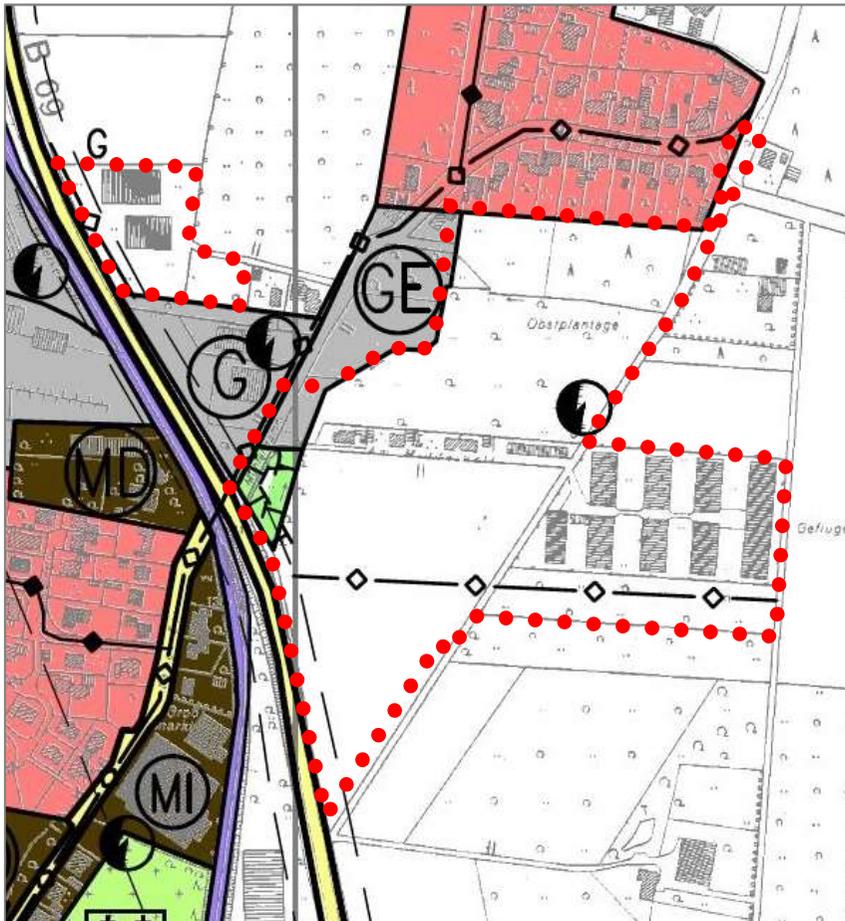


TOP 6  
100. Flächennutzungsplanänderung

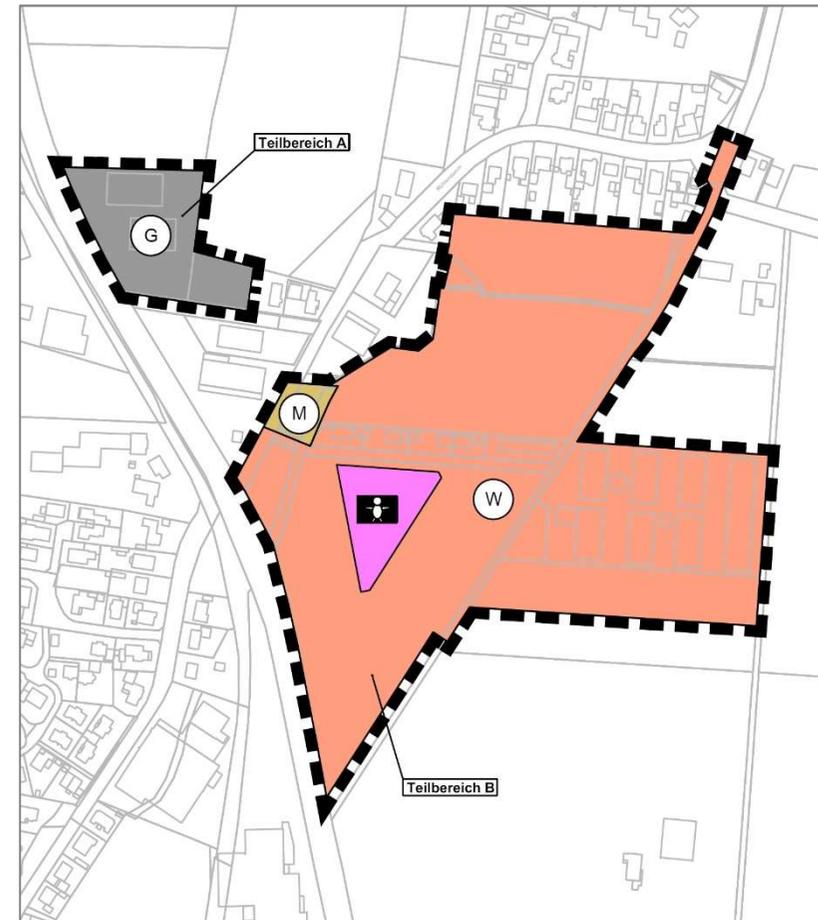


# Flächennutzungsplan

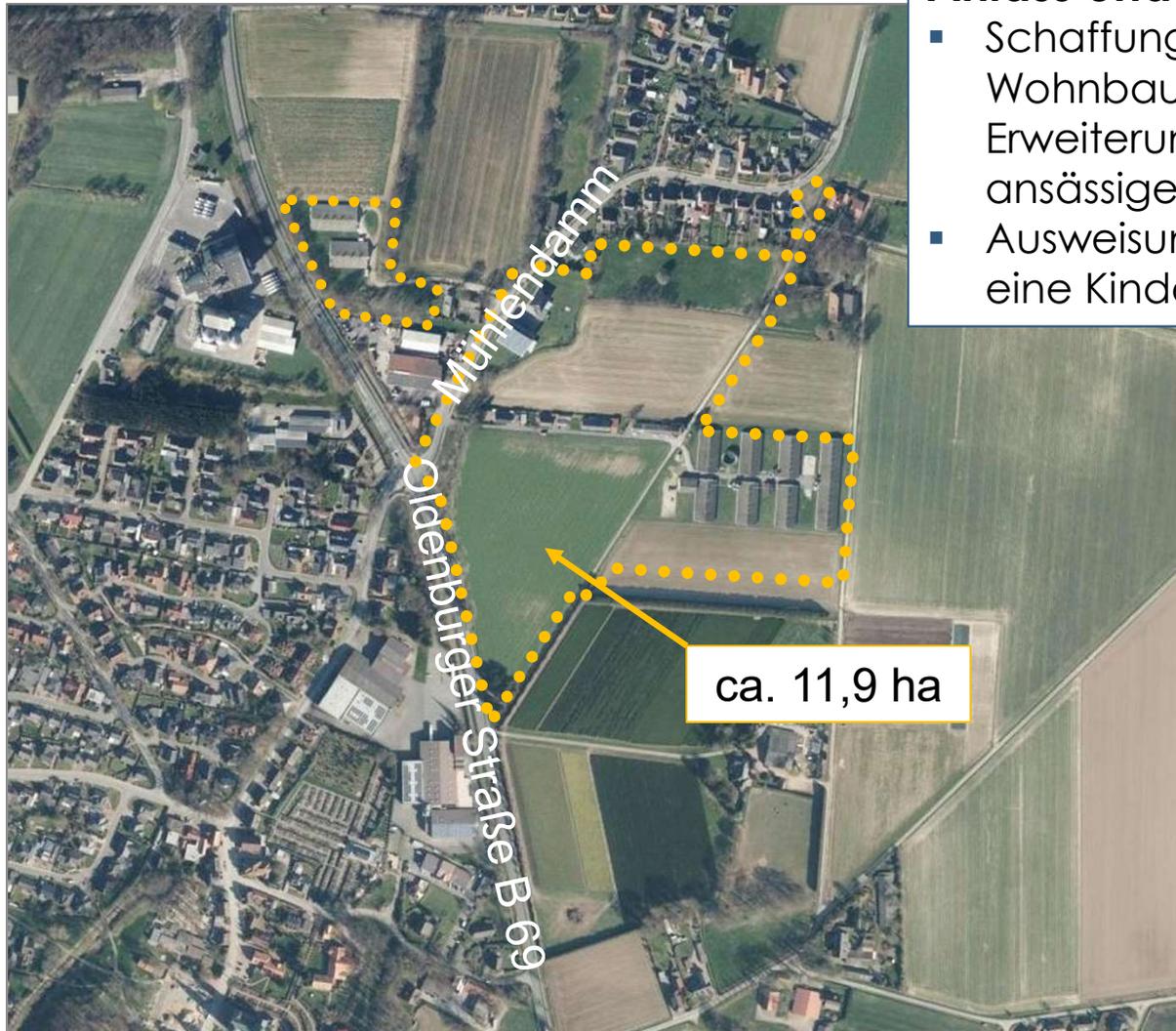
Flächennutzungsplan aktuell



100. Flächennutzungsplanänderung



## Lage im Raum



### Anlass und Ziel der Planung

- Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen und Erweiterungsflächen für einen ansässigen Gewerbebetrieb
- Ausweisung einer Fläche für eine Kindertagesstätte



TOP 6  
100. Flächennutzungsplanänderung



# Städtebauliches Konzept

## Grundstücke für:

- Einzel- und Doppelhäuser (Grundstücksgröße: max. 600 m<sup>2</sup>)
- Hausgruppen
- kleine Mehrparteienhäuser (max. 4 Wohneinheiten)



### LEGENDE

		Einfamilienhaus
		Doppelhaus
		Mehrparteienhaus -max. 4 WE-
		Kettenhaus
		grün Wohnbaufläche
		beige gewerbliche Baufläche
		hellgrau Verkehrsflächen
		hellbraun Fuß- und Radweg
		hellgrün Grünfläche
		blau Regenrückhaltebecken
		Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
		Vorschlag Grundstücksaufteilung

## Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen

TOP 6  
100. Flächennutzungsplanänderung



TÖB/ Behörden

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p><b>Landkreis Vechta</b> <u>Städtebau</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Die gemachten Ausführungen zur Standortwahl und zur Bedarfslage sind zu konkretisieren und zu aktualisieren</li></ul>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Im Vorfeld der Bauleitplanung erfolgte eine Standortalternativenprüfung. Die Darstellung hierzu wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die aktuelle Bedarfsprognose der NBank wird in die Begründung aufgenommen. Demnach besteht ein weiter steigender Bedarf an Wohnraum.</p>

## TOP 6 100. Flächennutzungsplanänderung



	2021	2022	2025	2030	2031	2035	2040
<b>Einwohner am 31.12. (Prognose)</b>	33.309	33.910	34.774	35.903	36.099	36.769	37.359

Tab. 1: Bevölkerungsprognose Stadt Vechta, Quelle: NBank 2023, eigene Darstellung

	2022 - 2031	2031 - 2040
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	480	210
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	606	619

Tab. 2: Wohnungsbedarf Stadt Vechta in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern von 2022 bis 2040, Quelle: NBank 2023, eigene Darstellung

TOP 6  
100. Flächennutzungsplanänderung



TÖB/ Behörden

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p><b>Landkreis Vechta</b> <u>Städtebau</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Die gemachten Ausführungen zur Standortwahl und zur Bedarfslage sind zu konkretisieren und zu aktualisieren</li></ul>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Im Vorfeld der Bauleitplanung erfolgte eine Standortalternativenprüfung. Die Darstellung hierzu wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die aktuelle Bedarfsprognose der NBank wird in die Begründung aufgenommen. Demnach besteht ein weiter steigender Bedarf an Wohnraum.</p>
<p><u>Umweltschützende Belange</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Innerhalb des Plangebietes befindliche Wallhecken sind in der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen</li></ul>	<p>Der Hinweis wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p>

TOP 6  
100. Flächennutzungsplanänderung



TÖB/ Behörden

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p><b>Landkreis Vechta</b></p> <p><u>Umweltschützende Belange</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es sind Aussagen zur Artengruppe der Fledermäuse zu ergänzen</li>   <li>▪ Die erforderlichen externen Ausgleichsflächen sind bis zum Feststellungsbeschluss in die Planung einzustellen</li> </ul> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Aufgabe der Tierhaltung innerhalb des Plangebietes ist sicherzustellen.</li> </ul>	<p>Die Thematik wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B Plan Nr. 59L) abgearbeitet.</p> <p>Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt eine überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Die Kompensationsflächen werden in den Bebauungsplan Nr. 59L eingestellt.</p> <p>Zur Absicherung der Stallstilllegungen liegt eine entsprechende Baulast-erklärung vor.</p>

TOP 6  
100. Flächennutzungsplanänderung



TÖB/ Behörden

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p><b>Landkreis Vechta</b> <u>Wasserwirtschaft</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hinweise zur Entwässerungsplanung</li> </ul> <p><b>Hase Wasseracht</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Entwässerungsplanung und insbesondere die Aufhebung des Gewässers sind mit der Hase Wasseracht abzustimmen</li> </ul> <p><b>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind archäologische Prospektionen durchzuführen</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

TOP 6  
100. Flächennutzungsplanänderung



TÖB/ Behörden

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p><b>LGLN- Kampfmittelbeseitigungsdienst</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Luftbildauswertung wird empfohlen</li> </ul>	<p>Die Luftbilder wurden ausgewertet. Es besteht kein Handlungsbedarf.</p>
<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hinweis auf bergbauliche Belange / Gashochdruckleitungen</li> <li>▪ Hinweis auf bodenschutzrechtliche Belange</li> </ul>	<p>Aktuell laufen Abstimmung mit der EWE bezüglich der Verlegung der Gasleitung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>EWE Netz, OOWV, Deutsche Telekom technik</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erschließungstechnische Hinweise</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

TOP 6  
100. Flächennutzungsplanänderung



Bürger

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p><b>Bürger gemäß Unterschriftenliste &amp; Anregungen aus Bürgerinformationsveranstaltung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In den Gutachten wurde nicht der aktuelle Geltungsbereich zu Grunde gelegt.</li>   <li>▪ Es wird angezweifelt, dass die Verkehre konfliktfrei abgeleitet werden können und befürchtet dass es zu einer vermehrten Lärmbelastung kommt.</li> </ul>	<p>Für das Schallgutachten und das Entwässerungskonzept ist die Abweichung nicht relevant.</p> <p>Im aktuellen faunistischen Fachbeitrag ist der aktuelle Geltungsbereich dargestellt.</p> <p>Die verkehrlichen Belange werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet.</p> <p>Die detaillierte Verkehrsuntersuchung wird den Planunterlagen zum Bebauungsplan 59L beigelegt.</p> <p>Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet.</p>

TOP 6  
100. Flächennutzungsplanänderung



Bürger

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p><b>Bürger gemäß Unterschriftenliste &amp; Anregungen aus Bürgerinformationsveranstaltung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die zusätzliche Versiegelung insbesondere von wertvollen Plaggeneschböden wird kritisch gesehen.</li> <li>▪ Es wird befürchtet, dass der Grundwasserspiegel durch die zusätzliche Versiegelung sinkt und vorhandene Brunnen trocken fallen.</li> <li>▪ Es werden Bedenken hinsichtlich der Oberflächenentwässerung geäußert.</li> </ul>	<p>Es besteht ein weiterer Neubaubedarf. Alternativflächen stehen in Langförden nicht zur Verfügung.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes wird es auch zukünftig unversiegelte Flächen geben.</p> <p>Langfristige Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Eine schadlose Oberflächenentwässerung wird sichergestellt.</p>

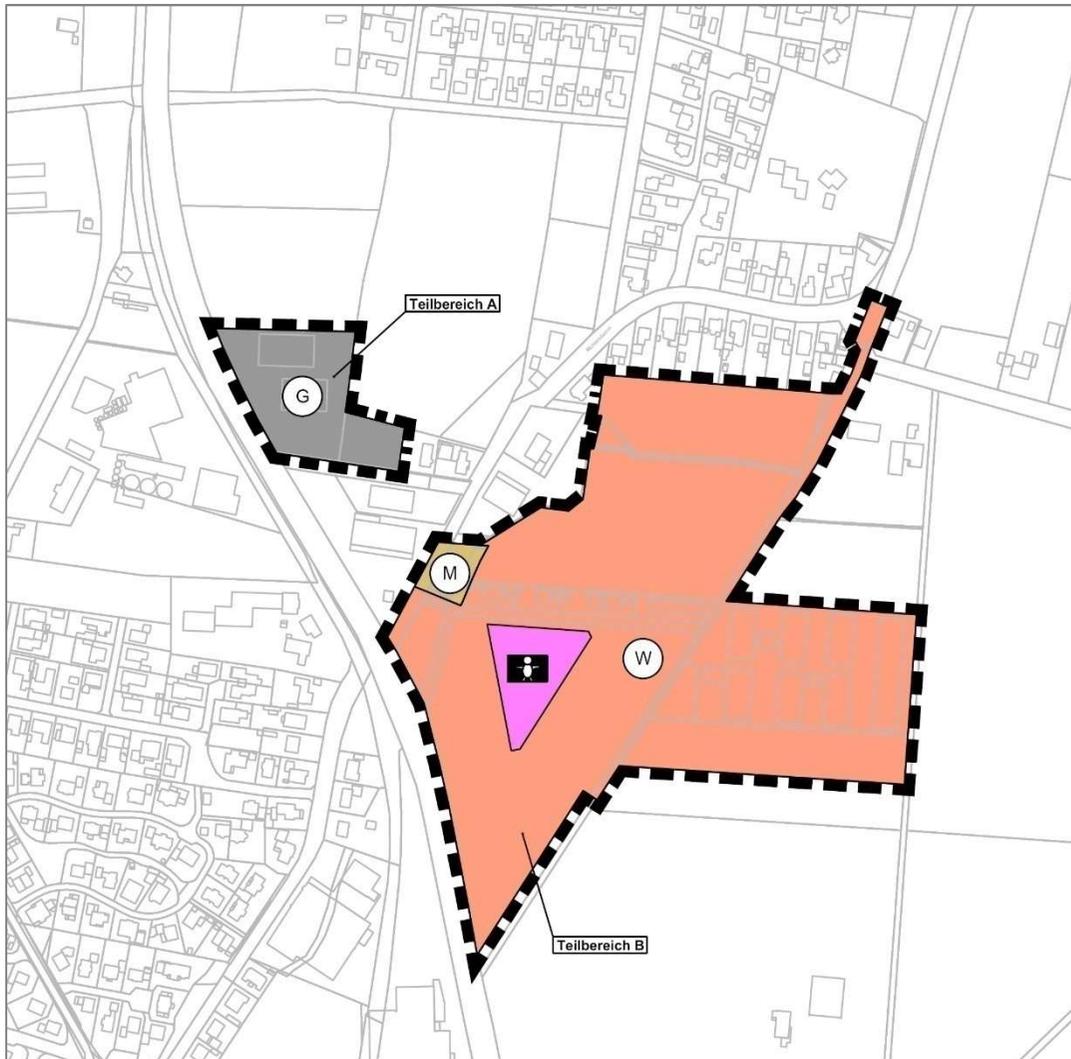
TOP 6  
100. Flächennutzungsplanänderung



Bürger

Anregung	Abwägungsvorschlag
<p><b>Bürger gemäß Unterschriftenliste &amp; Anregungen aus Bürgerinformationsveranstaltung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch die Planung wird die Erholungsfunktion des Plangebietes für die Anwohner beeinträchtigt.</li> </ul>	<p>Der Bebauungsplan sieht überwiegend die Ausweisung von Wohnbauflächen vor.</p> <p>Ein gesetzlicher Anspruch auf die Beibehaltung der bestehenden Situation besteht nicht.</p>

## Flächennutzungsplanänderung - Endfassung



### Planänderungen

- Die Planinhalte bleiben unverändert.
- Die Aussagen zur Standortwahl und zur Bedarfslage in der Begründung werden weiter konkretisiert.



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**