

Flächennutzungsplan 2035



Umweltbericht

Stand: April 2024
Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1)	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans (Anlage 1 – Nr. 1a BauGB)	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Anlage 1 – Nr. 1b, BauGB)	3
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	
	(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2)	6
2.1	Schutzgüter	7
2.1.1	Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	7
2.1.2	Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	52
2.1.3	Schutzgut Fläche und Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	53
2.1.4	Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	57
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	59
2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	60
2.1.7	Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	60
2.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	63
2.2	Fachpläne	64
2.3	Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2b)	64
2.4	Wechselwirkungen	65
3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2 c)	66
3.1	Planungsalternativen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2 d)	66
3.2	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c)	67
3.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c BauGB)	67
4	Zusätzliche Angaben (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3)	69
4.1	Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3a BauGB)	69
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3b BauGB)	69
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3c BauGB)	69
4.4	Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3d BauGB)	70

1 Einleitung (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 1)

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben werden.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans (Anlage 1 – Nr. 1a BauGB)

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird die städtebauliche Entwicklung der Stadt Vechta für einen Zeitraum von 15 – 20 Jahren geplant. Im städtebaulichen Sinne besteht die Hauptaufgabe der Stadt zukünftig darin, die bestehenden Siedlungsflächen im Kerngebiet nachhaltig weiterzuentwickeln sowie Nutzungskonflikte zwischen der geplanten baulich-räumlichen Entwicklung und den Umweltschutzgütern vorsorglich zu vermeiden. Ein weiteres Hauptaugenmerk der Planungen gilt der behutsamen Entwicklung der Ortschaften unter Beibehaltung und Sicherung der dörflichen Strukturen.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden dazu einerseits die bestehenden baulichen Strukturen in der Stadt geprüft und überplant. Dabei hat die vorherrschende tatsächliche Nutzung in den einzelnen Bereichen die Darstellung der Nutzungsart bestimmt. Andererseits wurden zusätzliche Entwicklungsflächen entsprechend dem prognostizierbaren Bedarf für Wohnen und die gewerbliche Entwicklung dargestellt.

Entsprechend den Nutzungsschwerpunkten wurde in den einzelnen Ortschaften entsprechend ihrer Größe und Infrastrukturausstattung eine Darstellung von Wohnbauflächen vorgenommen. Dabei wurden teilweise neue Siedlungsansätze durch großflächige Erweiterungen von Siedlungslagen geschaffen, mehrheitlich erfolgten jedoch Arrondierungen der vorhandenen Siedlungsstrukturen an bereits gut erschlossenen Flächen im Stadtgefüge.

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen in Vechta dient im Wesentlichen der Bedarfsdeckung der hohen Nachfrage nach neuen gewerblichen Bauflächen. Des Weiteren werden Flächen auch für Umsiedlungen und Betriebserweiterungen vorgehalten. Die neu dargestellten gewerblichen Bauflächen konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Norden und Westen des Stadtgebiets. In Ergänzung zu den gewerblichen Bestandsflächen ist die Entwicklung vernetzter Gewerbeachsen entlang der Hauptverkehrsachsen der Stadt vorgesehen. Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe können durch die Lage der gewerblichen Bauflächen an den stark verkehrsbelasteten Trassen und großflächig angelegten Pufferzonen aus Grünflächen und gemischten Bauflächen weitestgehend vermieden werden. Die hohe Wohnqualität der Stadt kann bei zukünftigen Entwicklungen somit gewahrt werden.

Die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf, Sonderbauflächen und Flächen für Versorgungsanlagen erfolgte auf Basis vorangegangener Planungen und Konzepte.

Entsprechend der Betrachtungsweise auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden im vorliegenden Umweltbericht die möglichen Umweltauswirkungen dargelegt, die sich infolge der getroffenen Flächendarstellungen und Planungsziele ergeben können. Für alle Flächen, die entweder bereits seit langem baulich genutzt werden oder die zwar noch frei sind, jedoch bereits planungsrechtlich (vorbereitet oder verbindlich) in früheren Planungen der Stadt gesichert wurden, entfällt eine besondere Betrachtung im Umweltbericht. Es sind insbesondere die Flächen mit den sonstigen Umweltbelangen im Umweltbericht abzu prüfen, die als neue Entwicklungsflächen in den nächsten Jahren vorgesehen werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass infolge der relativ umfangreichen Flächenneudarstellungen im Plan für entsprechend großflächige Bereiche augenscheinlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Diese Perspektive relativiert sich allerdings, da auch alternative Flächenkonstellationen in die Darstellungen einbezogen werden, wie nachfolgend näher erläutert wird. Mit einer vollumfänglichen Entwicklung aller dargestellten

Flächen ist innerhalb der Planungsperspektive von 15 – 20 Jahren aufgrund von sich ändernden Bedingungen nicht zu rechnen.

Den Neudarstellungen zur Seite stehen eine Vielzahl an Flächendarstellungen, die im Bestand vorgenommen wurden und für die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine besonderen erheblichen Umweltauswirkungen zu verzeichnen sind. Auch veränderte Darstellungen, die z.B. infolge von Umnutzungen im Laufe der Jahre vorgenommen wurden, führen nicht per se zu intensivierten und damit neuen umwelterheblichen Wirkungen.

Schließlich werden in einem nicht unerheblichen Umfang bisherige Bauflächendarstellungen wieder aufgehoben, nicht zuletzt motiviert durch das Bestreben, den Umweltbelangen dort wo es möglich bzw. geboten ist, umfassend Rechnung zu tragen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Anlage 1 – Nr. 1b, BauGB)

Folgende Fachgesetze bzw. Zielaussagen in ihrer jeweils zurzeit gültigen Fassung sind im Rahmen des Umweltberichts beachtenswert:

**Wesentliche
Fachgesetze**

- **Baugesetzbuch (BauGB):** „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ (§ 1a Abs. 2 BauGB). In § 2 sowie § 2a ist das Erfordernis einer Umweltprüfung entsprechend der Planungsstufen dargelegt.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):** Es enthält die beachtenswerten Regelungen zum Schutz von Natur und Landschaft, zum Schutz der Böden, des Klimas, der Natur- und Kulturlandschaften sowie Regelungen zum Arten- und Biotopschutz.
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG):** „Ergänzend zu § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG ist die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Anzurechnen sind Flächen, die entsiegelt und dann renaturiert oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung überlassen worden sind.“ (§ 1a Abs. 1 NAGB-NatSchG) Es enthält weitergehende Regelungen und Detaillierungen des Bundesnaturschutzgesetzes für Niedersachsen.
- **Niedersächsisches Wassergesetz (NWG):** Es enthält die Grundsätze des Landes Niedersachsen für die Beachtung wasserrechtlicher Belange.
- **Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG):** Es enthält die Grundsätze des Landes Niedersachsen für die Beachtung bodenschutzrechtlicher Belange.
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** mit begleitenden Regelungen zum Schallschutz im Städtebau: Ziel ist die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei der Aufstellung von Bauleitplänen.

Dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wurde durch die Bilanzierung und Berücksichtigung von innerhalb des Siedlungszusammenhanges liegenden Bauland-Entwicklungsreserven und eine restriktive neue Flächenpolitik – insbesondere in den Streulagen jenseits der vorgesehenen Entwicklungsachsen – Rechnung getragen. Die Vorbereitung und Sicherung von Baulandflächen, die vor diesem Hintergrund für eine zukünftige Entwicklung der Stadt Vechta als notwendig erachtet werden, ist ohne wesentliche Alternative für eine vorausschauende Stadtbaupolitik. In die getroffenen Darstellungen werden vielmehr aus Umweltsicht sinnvolle Alternativ-Flächen einbezogen. Die Stadt sieht sich angesichts des erfahrungsgemäß sehr knappen Flächenangebots dazu aus ökonomischen wie ökologischen Gründen gezwungen. Nur mit der Darstellung möglichst sämtlicher sinnvoller Entwick-

**Gebot des
sparsamen
Umgangs mit
Grund und
Boden**

lungsflächen, auch alternativer Konstellationen, kann sie ihren notwendigen Verhandlungsspielraum wahren, der unverzichtbar für einen ökonomisch vertretbaren Flächenerwerb ist. Gleichzeitig werden damit ökonomisch motivierte Gelegenheitskäufe vermieden, die häufig weder stadträumlich noch aus Umweltsicht optimal sind.

Für die Ausarbeitung des vorliegenden Umweltberichts liegen im Besonderen als Fachbeiträge vor:

**Einschlägige
Vorgaben**

- **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, Änderung in Teilen 2022 (LROP)¹:** Das Landesraumordnungsprogramm enthält Grundsätze und Ziele der Raumordnung sowie Landesplanung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Bauleitpläne haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Direkte Aussagen für Vechta sind nicht enthalten. Die im LROP genannten allgemeinen Umweltziele sind auf Ebene der Landschaftsrahmenplanung des Landkreises Vechta konkretisiert worden.
- **Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Vechta 2005²:** Er enthält die nachfolgenden konkreten Zielsetzungen für das Stadtgebiet von Vechta, die im Rahmen der Umweltprüfung beachtet werden:

Gebiete mit den Voraussetzungen für eine Ausweisung als Naturschutzgebiet:

- **Geplantes NSG Vechtaer Moor / Oyther Moor:** Wiedervernässung, Extensivierung, Entkusselung, Bildung einer hydrologischen Pufferzone
- **Geplantes NSG Vechtaer Moorbach:** Nasswiesenmahd, Entkusselung, Anhebung der Wasserstände, Extensivierung
- **Großes Bruch:** Vernässungsmaßnahmen, Verbesserung der Biotopstruktur, Extensivierung, ökologische Waldpflege
- **Gut Vardel:** Wahrung einer ökologisch orientierten Waldnutzung

Bestehende Landschaftsschutzgebiete und erforderliche Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen:

- **Freeseholz, Stubbenkamp, Wetschenholz, Holtershagen, Buchholz, Breitenbruch, Herrenholz, Arkeburg, Buchhorst:** Förderung naturnaher Laubwaldbestände, Erhöhung des Nässegrades, landschaftsgerechter Wegebau, Wiederherrichtung von Grünlandflächen
- **Teich im Deindruper Esch:** Schaffung einer Pufferzone, Entschlammung, Ersatz des Nadelholzes durch Laubholz
- **Mühlenteich in Spreda:** evtl. Einbeziehung in ein zusammenhängendes Schutzgebiet des Spredaer Bachtals
- **Bruchbusch:** Wiederherstellung des alten Zustandes, Erhöhung des Nässegrades, Einbeziehung in ein größeres zusammenhängendes Schutzgebiet („Wulfgraben“)
- **Hufeisenförmiger Teich bei Gut Vardel:** Wasserstandsanhebung, Schaffung von Pufferzonen, Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung
- **Wuchsort von *Lycopodium annotinum*:** Geschützter Landschaftsbestandteil denkbar als Schutzkategorie für den naturnahen Laubholzbestand
- **Moorbachknie:** Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes
- **Waldungen bei den Gütern Welpen und Fuchtel:** Wasserstandsanhebung, Schaffung von Pufferzonen zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, Waldrandgestaltung, Erhöhung des Laubholzanteils, Erhalt der Fuchtel Waldungen und des „Immentun“
- **Waldbestand des Gutes Daren:** Laubwaldanteil erhöhen, Grundwasserstände erhöhen, Waldrandgestaltung
- **Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld:** Erhöhung des Laubholzanteils, Schaffung von Waldrändern mit standortheimischen

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 09/2017, Änderung 09/2022

2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta, 2005

Laubholzarten, Neuanlegung von linearen Strukturen (Wegegehölze, Wallhecken, Baumreihen), Vergrößerung des Waldanteils zu größeren zusammenhängenden Waldkomplexen

Gebiete mit den Voraussetzungen für eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet:

- **Spredaer Bach / Teiche:** Extensivierung
- **Holzhauser und Teile des Telbraker Esch (Oyther Esch):** Grünlanderhalt, Verzicht auf Gehölzpflanzungen im Zentralbereich des Esches, Vermeidung von Bebauung
- **Moorrandbereich Vechtaer / Oyther Moor:** Erhalt und Entwicklung von Grünland z.B. durch Vertragsnaturschutz oder über Grünlandprogramm
- **Moorrandbereich vom Vechtaer Moor bis zum Brägeler Moor:** Extensivierung, Umwandlung von Acker in Grünland

- **Landschaftsplan Stadt Vechta 2005³:** Der Landschaftsplan der Stadt Vechta resultiert aus dem Jahr 2005 und ist damit in den Grundzügen den aktuellen Umweltzielen angepasst. Die Zielvorgaben des Landschaftsplans der Stadt Vechta orientieren sich an den Vorgaben des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Vechta. Alle Schutzgebiete und sonstige nach Fachplanungen verbindlich erlassenen Festsetzungen, welche im Landschaftsplan dargestellt sind, werden im Flächennutzungsplan als nachrichtliche Übernahmen dargestellt. Die im Landschaftsplan als Schwerpunkträume zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen gekennzeichneten Flächen werden im Flächennutzungsplan als Vorsorgeflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese befinden sich überwiegend in den Niederungsbereichen des Stadtgebietes. In diesen Bereichen wurden teilweise Kompensationsflächenpools gebildet, um größere Maßnahmen, wie die Renaturierung von Bachabschnitten und der Sicherung angrenzender Feuchtgebiete und Auwälder, realisieren zu können. Als Entwicklungsziele formulierte Einzelmaßnahmen des Landschaftsplans, wie etwa das Anlegen von Wallhecken oder der Teilrenaturierung der Mülldeponie, finden eher in der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung und werden im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht dargestellt.
- **Sonstige umweltbezogene Satzungen der Stadt:** Eine Baumschutzsatzung existiert nicht in der Stadt Vechta.
- **Verkehrsentwicklungsplan** Stadt Vechta, 2014, erstellt durch PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover⁴.

Fachgutachten

3 Landschaftsplan Stadt Vechta 2005

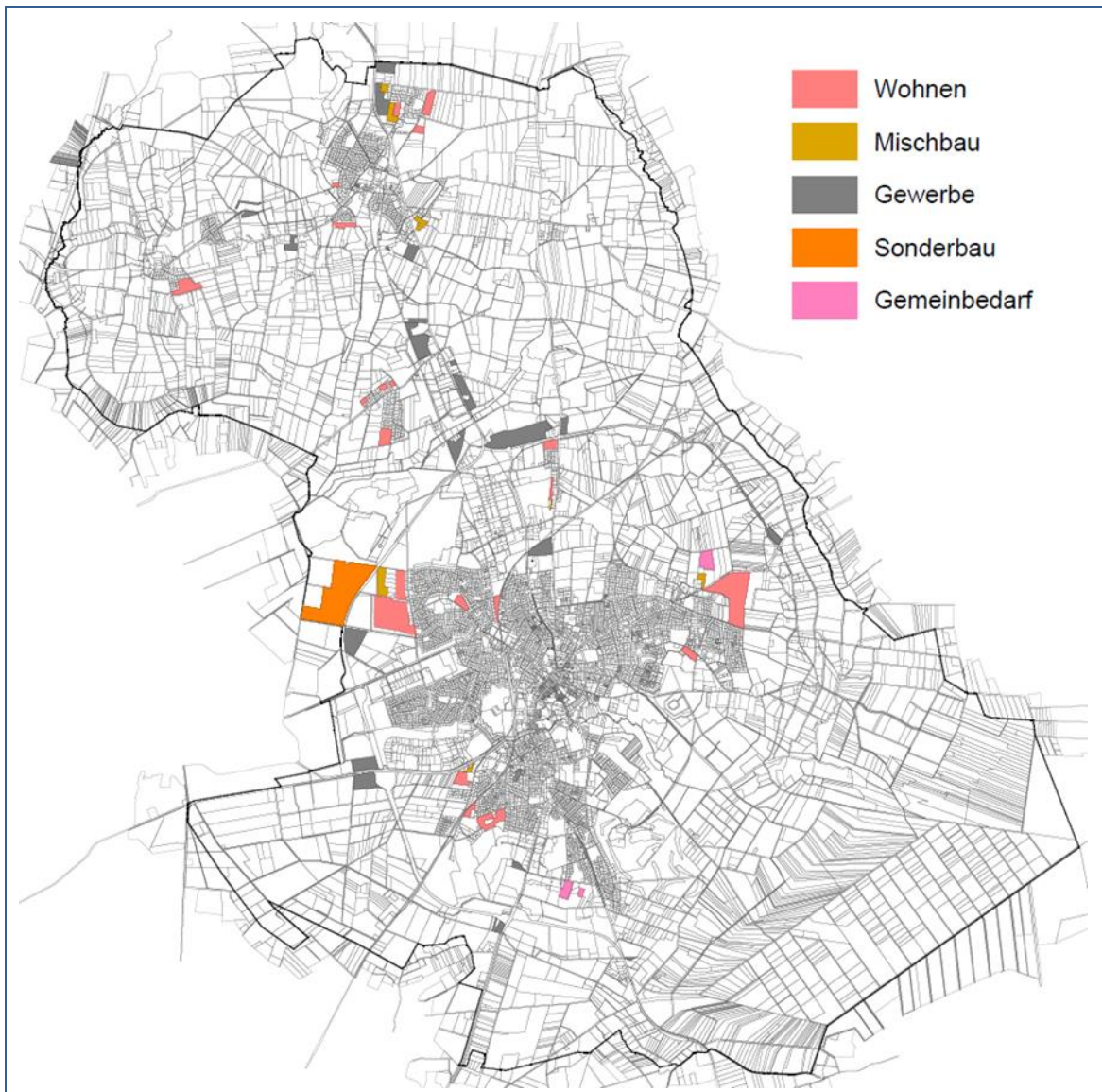
4 Verkehrsentwicklungsplan Stadt Vechta, erstellt durch PGT, Hannover, 20.10.2014

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2)

Im Nachfolgenden sind die Flächen aufgelistet und dargestellt, die eine Neuentwicklung in bislang unbebauten Bereichen darstellen und von daher einer Bewertung hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen zu unterziehen sind:

Abb. 1 Übersicht über die zu bewertenden und zu bilanzierenden Flächen im Rahmen des Flächennutzungsplanes (Neuplanungen und Flächenerweiterungen im bisherigen Außenbereich)



Dem Minimierungs- und Vermeidungsgebiet für etwaige Eingriffe wurde Rechnung getragen. Alle obigen Entwicklungsflächen wurden so ausgewählt, dass keine der nachfolgenden Fachplanungen berührt werden:

- **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparks und Biosphärenreservate:** Sind mit den Entwicklungsflächen nicht betroffen.
- **Niedersächsisches Landschaftsprogramm (1989):** Schutzwürdige Ökosysteme kommen in den Entwicklungsflächen nicht vor.
- **Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Vechta (2005):** Geschützte oder schutzwürdige Bereiche von Natur und Landschaft liegen nicht in den Entwicklungsflächen.

- **Schutzgebietsdarstellungen:** In den Entwicklungsbereichen sind keine Schutzgebietsdarstellungen vorhanden.

2.1 Schutzgüter

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) dargestellt und eine Prognose über die Entwicklungen des Umweltzustands bei Durchführung der Planung vorgenommen. Soweit möglich, werden auch die wahrscheinlich auftretenden erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase berücksichtigt. Zudem wird eine Nullvariante, also die wahrscheinliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung, skizziert.

Die Beschreibung des derzeitigen Zustandes sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei (Nicht-)Durchführung der Planung erfolgt einzeln für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Landschaftsbild. Weiterhin werden potentielle umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter geprüft.

2.1.1 Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Für das Vechtaer Stadtgebiet wurde im Jahre 2000 im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsplans⁵ eine einheitliche, flächendeckende Biotoptypenkartierung erstellt. Der Landschaftsplan der Stadt Vechta ist umfassend und relativ aktuell, sodass er als Grundlage für die Beurteilung wesentlicher Teile des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes der Stadt Vechta dienen kann.

Bestand

In Bereichen, für die durch diesen Flächennutzungsplan Baumöglichkeiten neu vorbereitet und für die Baumöglichkeiten zurückgenommen werden, wurden die vorliegenden Bestandsdaten durch örtliche Erhebungen der Biotoptypen und des Landschaftsbildes sowie Luftbildbetrachtungen überprüft und wenn nötig ergänzt.

Für neue Bauflächendarstellungen werden größtenteils intensiv bewirtschaftete **Acker- und Grünlandflächen** in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei vorwiegend um große Schläge, die in der Regel randlich durch Grünstrukturen geprägt sind.

Flächenneudarstellungen – Bei den Flächenneudarstellungen werden alle Flächen aufgeführt, die nun als Wohnbau-, gemischte, gewerbliche, Gemeinbedarfs- oder Sonderbaufläche dargestellt werden und auf der zuvor keine Baufläche bestand. Diese Flächen werden neu im FNP dargestellt.

Die folgende Übersicht gibt die vorkommenden Biotoptypen, ihre summarische Flächenausstattung und ihre Bewertung hinsichtlich der ökologischen Bedeutung wieder. Bilanziert wurde nach dem Modell des Osnabrücker Landkreises (2016)⁶.

⁵ Landschaftsplan Stadt Vechta, Planungsbüro TOPOS, Oldenburg, 2000

⁶ Osnabrücker Kompensationsmodell 2016, Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung, 2016

Bewertung der Flächen vor dem Eingriff: Wohnbauflächen

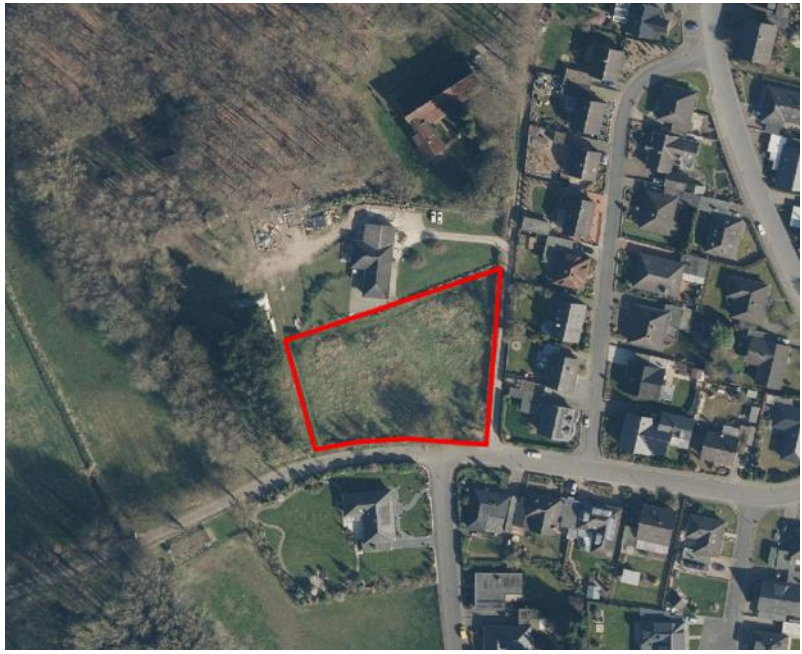
Nr.	Aktuelle Nutzung	Biotop- typ	Fläche in m ²	Wertfaktor	Wertpunkte (WE)
Nr. 01	Acker	A	39.500 m ²	1,0	39.500 WE
Langförden südlich Heideweg Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Wohnbaufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche mit Gehölzbeständen entlang des Mühlendamms sowie Wallhecken - Landwirtschaftliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Siedlungsgebiet mit Wohnnutzungen					

Langförden
südlich
Heideweg

Nr. 02	Acker	A	11.500 m ²	1,0	11.500 WE
Langförden östlich B 69 Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Wohnbaufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche - Landwirtschaftliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Siedlungsgebiet mit Wohnnutzungen - Hofstellen					

Langförden
östlich B 69

**Langförden
südlich Tizian-
straße**

Nr. 04	Artenarmes Intensivgrünland	GI	4.000 m²	1,2	4.800 WE
Langförden südlich Tizianstraße Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Wohnbaufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv genutzte Grünlandfläche Umgebung Bestand: - Wohnnutzungen					

**Langförden
südöstlich
Spredaer
Straße**

Nr. 05	Acker	A	15.500 m²	1,0	15.500 WE
Langförden südöstlich Spredaer Straße Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Wohnbaufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche - Landwirtschaftliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Wohnnutzungen, Hofstellen und Gewerbenutzungen, im Osten und Süden geschützte Biotop und Flächen für Kompensationsmaßnahmen - Naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen					

**Deindrup
Osterfelde**

Nr. 06	Acker	A	40.000 m ²	1,0	40.000 WE
Deindrup Osterfelde Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Wohnbaufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche mit Wallhecke entlang Am Osterfeld - Landwirtschaftliche und naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Wohnnutzungen und Hofstellen.					
					

**Calveslage
nördlich
Bakumer
Straße**

Nr. 07	Artenarmes Intensivgrünland Hausgarten Gehölz der Siedlungsbereiche Sonstiger Laubforst Dorfgebiet / landwirtschaftliches Gebäude	GI	7.000 m ²	1,2	8.400 WE
		PH	2.500 m ²	0,9	2.250 WE
		HS	2.000 m ²	1,8	3.600 WE
		WX	2.500 m ²	2,0	5.000 WE
		OD	500 m ²	0,4	200 WE
Calveslage nördlich Bakumer Straße Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Wohnbaufläche Plangebiet Bestand: - Hausgartenbereich mit Einzelgebäuden und Grünlandflächen mit Einzelbäumen, kleiner Gehölzfläche sowie Laubwaldbestand Umgebung Bestand: - Siedlungsgebiet mit Wohnnutzungen, Gewerbeflächen und Hofstellen, im Westen Fläche für Kompensationsmaßnahmen - Naturschutzrechtliche und landwirtschaftliche					
					

Belange sind zu berücksichtigen	
---------------------------------	--

Nr. 08	Acker	A	27.500 m ²	1,0	27.500 WE
Calveslage südlich Bakumer Straße Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Wohnbaufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche - Landwirtschaftliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Siedlungsgebiet mit Wohnnutzungen, im Süden und Westen Fläche für Kompensationsmaßnahmen und geschützte Biotope - Naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen					
					

Calveslage
südlich
Bakumer
Straße

Nr. 09	Acker Hausgarten Sportanlage	A PH PS	18.000 m ² 2.500 m ² 2.500 m ²	1,0 0,9 0,5	18.000 WE 2.250 WE 1.250 WE
Bergstrup Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Wohnbaufläche Plangebiet Bestand: - Hausgärten und ein Sportplatz, intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Landwirtschaftliche Belange sind zu berücksichtigen. Umgebung Bestand: - Wohn-, Gewerbenutzungen, im Osten Trinkwasserschutzgebiet, Vorranggebiet für Trinkwasser, im Norden Fläche für Kompensationsmaßnahmen,					
					

Bergstrup

im Osten Landschafts- schutzgebiet - Naturschutzrechtliche Be- lange sind zu berücksichti- gen	
--	--

Nr. 10	Acker	A	172.000 m ²	1,0	172.000 WE
	Sonstige Gehölz- kultur	EB	5.000 m ²	1,0	5.000 WE
	Artenarmes Intensivgrünland	GI	20.500 m ²	1,2	24.600 WE
	Sonstiger Laub- forst	WX	4.500 m ²	2,0	9.000 WE

Stukenborg

Stukenborg Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirt- schaft Geplante Darstellung: Wohnbaufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Acker- und Grünlandflächen mit (Wall)hecke und Gehölzbeständen sowie Ruderalfluren - Landwirtschaftliche und naturschutzrechtliche Be- lange sind zu berücksichti- gen Umgebung Bestand: - Siedlungsgebiet mit Wohnnutzungen, im Nor- den und Süden Fläche für Kompensationsmaßnah- men und im Süden ge- schütztes Biotop - Naturschutzrechtliche Be- lange sind zu berücksichti- gen	
---	---

**Stukenborg
Schweriner
Straße und
Stukenborger
Straße**

Nr. 11	Artenarmes Intensivgrünland Sonstiger Gehölz- bestand	GI	17.000 m ²	1,2	20.400 WE
		HP	13.000 m ²	1,5	19.500 WE

Stukenborg Schweriner
Straße und Stukenborger
Straße

Bisherige Darstellung:

Fläche für die Landwirt-
schaft, öffentliche Grünflä-
che, Bahnanlage

Geplante Darstellung:

Wohnbaufläche

Plangebiet Bestand:

- Intensiv genutzte Grün-
landfläche mit Baum- und
Strauchbeständen
- Baum- und Strauchbe-
stände entlang der Bahn

Umgebung Bestand:

- Siedlungsgebiet mit
Wohnnutzungen und Ge-
werbenutzungen

Nr. 14	Sportanlage	PS	16.000 m ²	0,5	8.000 WE
Oythe Ost Bisherige Darstellung: Grünfläche (Sportanlage) Geplante Darstellung: Wohnbaufläche Plangebiet Bestand: - Sportanlage - Naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Siedlungsgebiet mit Wohnnutzungen, im Süden Landschaftsschutzgebiet - Naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen					

**Oythe
Jagdweg**

Oythe Ost

Nr. 15	Acker	A	179.000 m ²	1,0	179.000 WE
Oythe Ost Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Wohnbaufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Landwirtschaftliche Belange sind zu berücksichtigen - Lage im Trinkwasserschutzgebiet. Umgebung Bestand: - Siedlungsgebiet mit Wohnnutzungen, Hofstellen, im Norden Vorranggebiet für Trinkwasser					
					

Hagen
westlich
Hagen-Ring-
Straße

Nr. 17	Artenarmes Intensivgrünland	GI	22.000 m ²	1,2	26.400 WE
Hagen westlich Hagen-Ring-Straße Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Wohnbaufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv genutzte Grünlandflächen mit Gräben, Stillgewässer sowie Gehölzbeständen - Naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Sportanlage und Siedlungsgebiet mit Wohn-, Gewerbenutzungen, Überschwemmungsgebiet, im Westen Fläche für Kompensationsmaßnahmen - Naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen					
					

*Hagen östlich
Hagen-Ring-
Straße*

Nr. 18	Acker	A	15.000 m ²	1,0	15.000 WE
	Artenarmes Intensivgrünland	GI	12.000 m ²	1,2	14.400 WE
	Gartenbauflä- che	EG	11.000 m ²	1,0	11.000 WE
	Halbruderaler Gras- und Stau- denflur	UH	3.500m ²	1,3	4.550 WE
	Hausgarten	PH	3.000m ²	0,9	2.700 WE
	Sonstige Weide- fläche	GW	10.500m ²	1,0	10.500 WE

Hagen östlich Hagen-Ring-
Straße

Bisherige Darstellung:

Fläche für die Landwirt-
schaft

Geplante Darstellung:

Wohnbaufläche

Plangebiet Bestand:

- Intensiv bewirtschaftete Acker-, Grünland- und Gartenbauflächen mit Gehölzbeständen, außerdem Wallhecken
- Landwirtschaftliche und naturschutzrechtliche Be-
lange sind zu berücksichti-
gen

Umgebung Bestand:

- Siedlungsgebiet mit Wohnnutzungen, Hofstel-
len und Fläche für Kom-
pensationsmaßnahmen
- Naturschutzrechtliche Be-
lange sind zu berücksichti-
gen



Gesamtbilanz		679.500 m²		701.800 WE
---------------------	--	------------------------------	--	-------------------

*Eingriff
Wohnbau-
flächen*

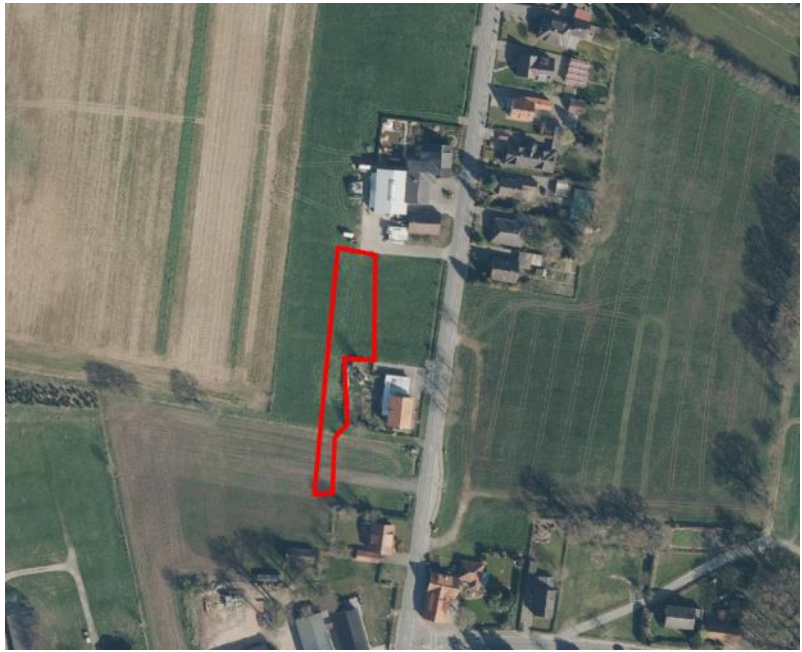
Bewertung der Flächen vor dem Eingriff: Gemischte Bauflächen

Nr. 01	Acker	A	27.500 m ²	1,0	27.500 WE
Langförden <i>Oldenburger Straße</i> Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Gemischte Baufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche mit Wallhecken - Landwirtschaftliche und naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Siedlungsgebiet mit Wohnnutzungen, Gewerbenutzungen, Sportanlage					
					

*Langförden
Oldenburger
Straße*

Nr. 03	Obstplantage	EO	14.000 m ²	1,0	14.000 WE
Langförden <i>Eichenkamp</i> Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft, öffentliche Grünfläche Geplante Darstellung: Gemischte Baufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Obstplantage mit Wallhecken - Landwirtschaftliche und naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Siedlungsgebiet mit Wohnnutzungen, Hofstellen					
					

*Langförden
Eichenkamp*

Nr. 06	Artenarmes Intensivgrünland	GI	3.000 m ²	1,2	3.600 WE
Bergstrup Visbeker Damm Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Gemischte Baufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche Umgebung Bestand: - Wohnnutzungen, Hofstellen, Gewerbenutzungen, im Osten Trinkwasserschutzgebiet und Vorranggebiet für Trinkwasser					

**Bergstrup
Visbeker
Damm**

Nr. 07	Acker Artenarmes Intensivgrünland	A GI	31.000 m ² 5.000 m ²	1,0 1,2	31.000 WE 6.000 WE
Stukenborg Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Gemischte Baufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Acker- und Grünlandflächen mit Wallhecken - Landwirtschaftliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Wohnnutzungen, im Norden angrenzend Flächen für Kompensationsmaßnahmen - Naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen					

Stukenborg

Nr. 08	Acker	A	10.500 m ²	1,0	10.500 WE
Oythe Am Oyther Berg Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Gemischte Baufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche - Landwirtschaftliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Wohnnutzungen, Sportplatz, Hofstellen, Friedhof, Lage im Trinkwasserschutzgebiet sowie südlich des Vorranggebietes für Trinkwasser					

Nr. 10	Artenarmes Intensivgrünland	GI	5.500 m ²	1,2	6.600 WE
Kernstadt Bokerner Damm Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Gemischte Baufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen sowie Gehölzbestände - Landwirtschaftliche und naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Siedlungsgebiet mit Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen, Sportanlage, Gewerbenutzungen, Überschwemmungsgebiet, im Südwesten Fläche für Kompensationsmaßnahmen - Naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen					

Gesamtbilanz		96.500 m²		99.200 WE
---------------------	--	-----------------------------	--	------------------

*Eingriff
Gemischte
Bauflächen*

Bewertung der Flächen vor dem Eingriff: Gewerbliche Bauflächen

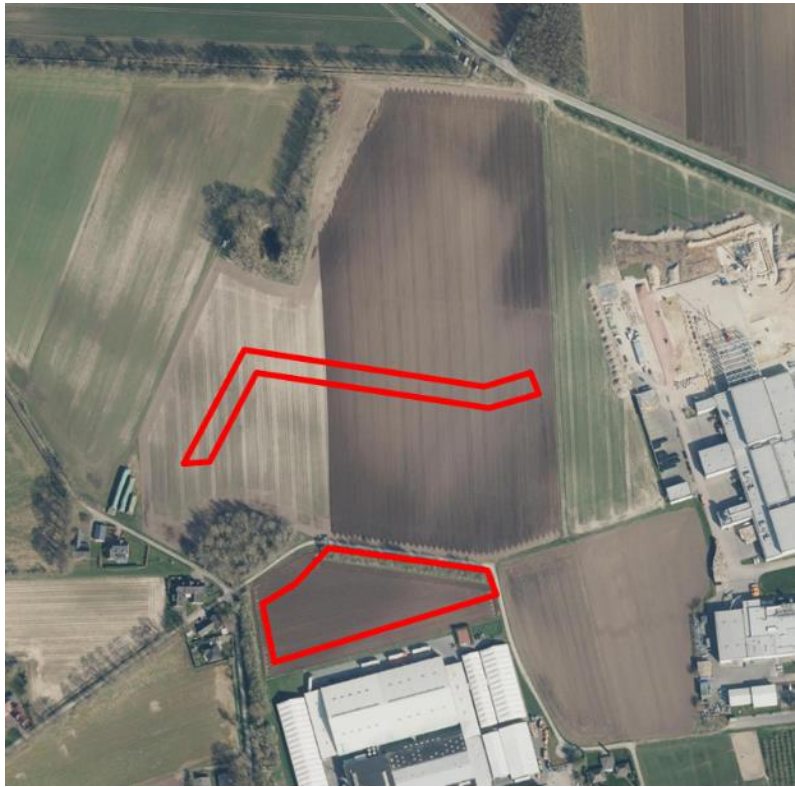
Nr. 01	Acker	A	25.500 m ²	1,0	25.500 WE
Langförden Heideweg Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Gewerbliche Baufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche - Landwirtschaftliche Belange sind zu berücksichtigen. Umgebung Bestand: - Gewerbliche Nutzungen, im Westen ein Laubwaldbestand - Naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen					
					

*Langförden
Heideweg*

Nr. 02	Acker Obstplantage	A EO	14.500 m ² 30.500 m ²	1,0 1,0	14.500 WE 30.500 WE
Langförden östlich B 69 Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Gewerbliche Baufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, Obstplantagen und Wallhecken - Landwirtschaftliche Belange sind zu berücksichtigen. Umgebung Bestand: - Gewerbe- und Wohnnutzungen - Belange der Wohnbevölkerung sind zu berücksichtigen					
					

*Langförden
östlich B 69*

**Spreda
Mittelwand**

Nr. 03	Acker	A	17.500 m ²	1,0	17.500 WE
Spreda Mittelwand Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Gewerbliche Baufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Landwirtschaftliche Belange sind zu berücksichtigen. Umgebung Bestand: - Gewerbenutzungen, einzelne Wohnnutzungen, im Norden Fläche für Kompensationsmaßnahmen - Naturschutzrechtliche Belange und Belange der Wohnbevölkerung sind zu berücksichtigen					
					

**Spreda Loher
Straße**

Nr. 04	Artenarmes Intensivgrünland	GI	18.500 m ²	1,2	22.200 WE
Spreda Loher Straße Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Gewerbliche Baufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv genutzte Grünlandfläche mit Wallhecke - Naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Gewerbenutzungen, eine Wohnnutzung - Belange der Wohnbevölkerung sind zu berücksichtigen.					
					

Nr. 05	Acker Sonstige Grünanlage	A PZ	23.500 m ² 1.500 m ²	1,0 1,2	23.500 WE 1.800 WE
Calveslage Nord Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft, öffentliche Grünfläche Geplante Darstellung: Gewerbliche Baufläche Plangebiet Bestand: - Grünfläche mit Baumbestand, intensiv bewirtschaftete Ackerfläche mit einer Baumreihe entlang der <i>Schürenstätte</i> - Landwirtschaftliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Wohn- und Gewerbenutzungen, im Westen geschützte Biotop und Flächen für Kompensationsmaßnahmen - Belange der Wohnbevölkerung und naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen					
					

Calveslage
Nord

Nr. 07	Acker	A	77.000 m ²	1,0	77.000 WE
Calveslage Mitte Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Gewerbliche Baufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit Gehölzbeständen entlang <i>Zu den Teichen</i> - Landwirtschaftliche Belange sind zu berücksichtigen. Umgebung Bestand: - Gewerbenutzungen, im Nordwesten geschützte Biotop und Flächen für Kompensationsmaßnahmen					
					

Calveslage
Mitte

- Naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen	
---	--

Nr. 08	Acker Artenarmes Intensivgrünland Baustelle Dorfgebiet / landwirtschaftliches Gebäude	A	4.000 m ²	1,0	4.000 WE
		GI	15.500 m ²	1,2	18.600 WE
		OX	20.500 m ²	0,2	4.100 WE
		OD	1.500 m ²	0,4	600 WE

**Calveslage
südlich Ost**

Calveslage südlich

Bisherige Darstellung:

Fläche für die Landwirtschaft

Geplante Darstellung:

Gewerbliche Baufläche

Plangebiet Bestand:

- Intensiv genutzte Acker- und Grünlandfläche, eine Brachfläche und Einzelhäuser mit Wallhecken
- Landwirtschaftliche, Naturschutzrechtliche Belange und Belange der Wohnbevölkerung sind zu berücksichtigen

Umgebung Bestand:

- Wohn- und Gewerbenutzungen, Hofstelle, im Süden und Osten geschützte Biotop und Flächen für Kompensationsmaßnahmen
- Belange der Wohnbevölkerung und naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.



**Calveslage
südlich**

Nr. 08.1	Halbruderale Gras- und Stau- denflur	UH	4.000 m ²	1,3	5.200 WE
Calveslage südlich Bisherige Darstellung: Grünfläche Geplante Darstellung: Gewerbliche Baufläche Plangebiet Bestand: - Extensiv genutzte Grün- landfläche - Landwirtschaftliche und Naturschutzrechtliche Be- lange sind zu berücksichti- gen Umgebung Bestand: - Gewerbenutzungen, Flä- chen für Kompensations- maßnahmen - Naturschutzrechtliche Be- lange sind zu berücksichti- gen.					

**Nord / Nord-
West
nördlich B 69**

Nr. 11	Acker	A	38.000 m ²	1,0	38.000 WE
Gebiet Nord / Nord-West nördlich B 69 Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirt- schaft Geplante Darstellung: Gewerbliche Baufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen - Landwirtschaftliche Be- lange sind zu berücksichti- gen Umgebung Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen und Obst- plantagen - Einzelne Wohnnutzungen, im Süden, Westen und Norden geschützte Bio- töpfe und Flächen für Kom- pensationsmaßnahmen - Belange der Wohnbevöl- kerung und naturschutz- rechtliche Belange sind zu berücksichtigen					

Nr. 13	Acker Artenarmes Intensivgrünland Tümpel	A	66.500 m ²	1,0	66.500 WE
		GI	80.500 m ²	1,2	96.600 WE
		ST	500 m ²	1,3	650 WE

Nordspange Westen

Bisherige Darstellung:

Fläche für die Landwirtschaft

Geplante Darstellung:

Gewerbliche Baufläche

Plangebiet Bestand:

- Intensiv bewirtschaftete Acker- und Grünlandflächen, gegliedert durch Wallhecken, Trinkwasserschutzgebiet und Vorranggebiet für Trinkwasser sowie mit einer Flutmulde mit Flutrasen (Nach §§ 28a und 28b NNatG geschützt)
- Landwirtschaftliche, wasser- und naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen

Umgebung Bestand:

- Einzelne Wohnnutzungen, Gewerbenutzungen im Norden geschütztes Biotop, im Süden Fläche für Kompensationsmaßnahmen
- Belange der Wohnbevölkerung und naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen



**Nordspange
Mitte**

Nr. 14	Acker	A	16.000 m ²	1,0	16.000 WE
Nordspange Mitte Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Gewerbliche Baufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, Trinkwasserschutzgebiet und Vorranggebiet für Trinkwasser - Landwirtschaftliche, wasser- und naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Einzelne Wohnnutzungen und Hofstellen und Flächen für Kompensationsmaßnahmen - Belange der Wohnbevölkerung und naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen					
					

**Nord / Nord-West
Bergstrup
südlich Bahn**

Nr. 16	Acker Intensivgrünland Gartenbauland	A GI EG	26.500 m ² 5.000 m ² 11.000 m ²	1,0 1,2 1,0	26.500 WE 6.000 WE 11.000 WE
Gebiet Nord / Nord-West Bergstrup südlich Bahn Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Gewerbliche Baufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Acker-, Grünland- und Gartenbauflächen - Landwirtschaftliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Gewerbe- und Wohnnutzungen, im Osten Trinkwasserschutzgebiet und Vorranggebiet für Trinkwasser - Belange der Wohnbevölkerung sind zu berücksichtigen					
					

**Stukenborg
nördlich
Falkenrotter
Straße**

Nr. 18	Acker	A	64.000 m ²	1,0	64.000 WE
Stukenborg nördlich <i>Falkenrotter Straße</i> Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Gewerbliche Baufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche - Landwirtschaftliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Wohn- und Gewerbenutzungen, im Osten geschütztes Biotop und im Süden Fläche für Kompensationsmaßnahmen - Belange der Wohnbevölkerung und naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen					
					

**Gewerbegebiet West
Bokerner
Damm**

Nr. 19	Acker	A	92.000 m ²	1,0	92.000 WE
Gewerbegebiet West <i>Bokerner Damm</i> Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Gewerbliche Baufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, randlich Wallhecken - Landwirtschaftliche und naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Hofstellen, Kläranlage, im Westen und Norden Landschaftsschutzgebiet, im Süden Überschwemmungsgebiet und Fläche für Kompensationsmaßnahmen - Naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen					
					

**Gebiet Süd /
Ziegelei**

Nr. 21	Acker	A	8.500 m ²	1,0	8.500 WE
Gebiet Süd / Ziegelei Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Gewerbliche Baufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche - Landwirtschaftliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Wohn- und Gewerbenutzungen, im Westen Fläche für Kompensationsmaßnahmen - Belange der Wohnbevölkerung und naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen					
					

**Gebiet Süd /
B69 / Lohner
Straße**

Nr. 22.1	Artenarmes Intensivgrünland	GI	6.000 m ²	1,2	7.200 WE
	Industrie- und Gewerbekomplex	OG	8.000 m ²	0,1	800 WE
Gebiet Süd / B69 / Lohner Straße Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Gewerbliche Baufläche Plangebiet Bestand: - Industrie- und Gewerbefläche - Gering genutzte Grünfläche Umgebung Bestand: - Gewerbenutzungen - Einzelne Wohnnutzungen - Belange der Wohnbevölkerung und naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen					
					

**Balzweg
südlich**

Nr. 23	Acker	A	3.000 m²	1,0	3.000 WE
Balzweg südlich Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Gewerbliche Baufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche - Landwirtschaftliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Wohn- und Gewerbenutzungen, im Norden und Westen Flächen für Kompensationsmaßnahmen und Landschaftsschutzgebiet - Belange der Wohnbevölkerung und naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen					

Nr. 24	Acker	A	16.000 m²	1,0	16.000 WE
L 881 östlich Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Gewerbliche Baufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche - Landwirtschaftliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Wohn- und Gewerbenutzungen - Belange der Wohnbevölkerung sind zu berücksichtigen					

Gesamtbilanz			695.500 m²		697.750 WE
---------------------	--	--	-------------------	--	-------------------

**Eingriff
gewerbliche
Bauflächen**

Bewertung der Flächen vor dem Eingriff: Flächen für den Gemeinbedarf

Nr. 03	Acker	A	34.500 m ²	1,0	34.500 WE
Oyther Berg Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Gemeinbedarfsfläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche - Landwirtschaftliche und naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Wohnnutzungen und Hofstellen, Sportplatz, Lage im Trinkwasserschutzgebiet und südlich Vorranggebiet für die Trinkwasserversorgung					
					

Oyther Berg

Nr. 04	Acker	A	30.000 m ²	1,0	30.000 WE
Andreaswerk Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Gemeinbedarfsfläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche mit einem Graben und Wallhecken - Landwirtschaftliche und naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Wohnnutzungen und Hofstelle.					
					

Andreaswerk

Gesamtbilanz			64.500 m²		64.500 WE
---------------------	--	--	-----------------------------	--	------------------

**Eingriff
Flächen für
den Gemein-
bedarf**

Bewertung der Flächen vor dem Eingriff: Sonderbauflächen

Nr. 05	Acker	A	330.000 m ²	1,0	330.000 WE
Stukenborg westlich B 69 Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Geplante Darstellung: Sonderbaufläche Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche - Landwirtschaftliche Be- lange sind zu berücksichtigen Umgebung Bestand: - Wohnnutzungen, im Osten B69, im Westen Wald und Grünflächen					

Stukenborg
westlich B 69

Gesamtbilanz		330.000 m²		330.000 WE
---------------------	--	------------------------------	--	-------------------

Eingriff Sonder-
bauflächen

Flächenneudarstellungen – Nachfolgend sind die Wertigkeiten der betroffenen Flächen nach plangegebenem Baurecht bilanziert. Dabei wird davon ausgegangen, dass Wohnbauflächen durchschnittlich bis zu 40 %, gemischte sowie Gemeinbedarfsflächen bis zu 60 % und gewerbliche und Sonderbauflächen bis zu 80 % versiegelt werden.

Auswirkungen

Bewertung der Flächen nach dem Eingriff (Wohnbauflächen)

Nr. der Entwicklungsfläche (siehe Abb.1)	Geplante Nutzung	Biotop- typ	Fläche in m ²	Wert- faktor	Wertpunkte
Nr. 01	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE	15.800	0	0
		PH	23.700	1,5	35.550
Nr. 02	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE	4.600	0	0
		PH	6.900	1,5	10.350
Nr. 04	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE	1.600	0	0
		PH	2.400	1,5	3.600

Nr. 05	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE PH	6.200 9.300	0 1,5	0 13.950
Nr. 06	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE PH	16.000 24.000	0 1,5	0 36.000
Nr. 07	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE PH	5.800 8.700	0 1,5	0 13.050
Nr. 08	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % Gärten	OE PH	11.000 16.500	0 1,5	0 24.750
Nr. 09	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE PH	9.200 13.800	0 1,5	0 20.700
Nr. 10	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE PH	80.800 121.200	0 1,5	0 181.800
Nr. 11	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE PH	12.000 18.000	0 1,5	0 27.000
Nr. 14	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE PH	6.400 9.600	0 1,5	0 14.400
Nr. 15	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE PH	71.600 107.400	0 1,5	0 161.100
Nr. 17	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE PH	8.800 13.200	0 1,5	0 19.800
Nr. 18	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE PH	22.000 33.000	0 1,5	0 49.500
Gesamt			865.500 m²		778.950 WE

Bewertung der Flächen nach dem Eingriff (gemischte Bauflächen)

Nr. der Entwicklungsfläche (siehe Abb.1)	Geplante Nutzung	Biotop-typ	Fläche in m²	Wert-faktor	Wertpunkte
Nr. 01	Gemischte Baufläche 60 % Versiegelung 40 % unversiegelt	OE PH	16.500 11.000	0 1,5	0 16.500
Nr. 03	Gemischte Baufläche 60 % Versiegelung 40 % unversiegelt	OE PH	8.400 5.600	0 1,5	0 8.400
Nr. 06	Gemischte Baufläche 60 % Versiegelung 40 % unversiegelt	OE PH	1.800 1.200	0 1,5	0 1.800

Nr. 07	Gemischte Baufläche 60 % Versiegelung 40 % unversiegelt	OE PH	21.600 14.400	0 1,5	0 21.600
Nr. 08	Gemischte Baufläche 60 % Versiegelung 40 % unversiegelt	OE PH	6.300 4.200	0 1,5	0 6.300
Nr. 10	Gemischte Baufläche 60 % Versiegelung 40 % unversiegelt	OE PH	3.300 2.200	0 1,5	0 3.300
Gesamt			96.500 m²		57.900 WE

Bewertung der Flächen nach dem Eingriff (gewerbliche Bauflächen)

Nr. der Entwicklungsfläche (siehe Abb.1)	Geplante Nutzung	Biotop- typ	Fläche in m²	Wert- faktor	Wertpunkte
Nr. 01	Gewerbliche Baufläche 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	OG PZ	20.400 5.100	0 1	0 5.100
Nr. 02	Gewerbliche Baufläche 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	OG PZ	36.000 9.000	0 1	0 9.000
Nr. 03	Gewerbliche Baufläche 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	OG PZ	14.000 3.500	0 1	0 3.500
Nr. 04	Gewerbliche Baufläche 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	OG PZ	14.800 3.700	0 1	0 3.700
Nr. 05	Gewerbliche Baufläche 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	OG PZ	20.000 5.000	0 1	0 5.000
Nr. 07	Gewerbliche Baufläche 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	OG PZ	61.600 15.400	0 1	0 15.400
Nr. 08	Gewerbliche Baufläche 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	OG PZ	33.200 8.300	0 1	0 8.300
Nr. 08.1	Gewerbliche Baufläche 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	OG PZ	3.200 800	0 1	0 800
Nr. 11	Gewerbliche Baufläche 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	OG PZ	30.400 7.600	0 1	0 7.600
Nr. 13	Gewerbliche Baufläche 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	OG PZ	118.000 29.500	0 1	0 29.500

Nr. 14	Gewerbliche Baufläche 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	OG PZ	12.800 3.200	0 1	0 3.200
Nr. 16	Gewerbliche Baufläche 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	OG PZ	34.000 8.500	0 1	0 8.500
Nr. 18	Gewerbliche Baufläche 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	OG PZ	51.200 12.800	0 1	0 12.800
Nr. 19	Gewerbliche Baufläche 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	OG PZ	73.600 18.400	0 1	0 18.400
Nr. 21	Gewerbliche Baufläche 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	OG PZ	6.800 1.700	0 1	0 1.700
Nr. 22.1	Gewerbliche Baufläche 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	OG PZ	11.200 2.800	0 1	0 2.800
Nr. 23	Gewerbliche Baufläche 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	OG PZ	2.400 600	0 1	0 600
Nr. 24	Gewerbliche Baufläche 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	OG PZ	12.640 3.160	0 1	0 3.160
Gesamt			695.300 m²		141.860 WE

Bewertung der Flächen nach dem Eingriff (Gemeinbedarfsflächen)

Nr. der Entwicklungsfläche (siehe Abb.1)	Geplante Nutzung	Biotop-typ	Fläche in m²	Wert-faktor	Wertpunkte
Nr. 03	Gemeinbedarfsfläche 60 % Versiegelung 40 % unversiegelt	OH PZ	20.700 13.800	0 1	0 13.800
Nr. 04	Gemeinbedarfsfläche 60 % Versiegelung 40 % unversiegelt	OH PZ	18.000 12.000	0 1	0 12.000
Gesamt			64.500 m²		25.800 WE

Bewertung der Flächen nach dem Eingriff (Sonderbauflächen)

Nr. der Entwicklungsfläche (siehe Abb.1)	Geplante Nutzung	Biotop-typ	Fläche in m²	Wert-faktor	Wertpunkte
Nr. 05	Sonderbaufläche 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	OH PZ	262.400 65.600	0 1	0 65.600
Gesamt			328.000 m²		65.600 WE

Bestand

Flächenaltdarstellungen – Unter den Flächenaltdarstellungen werden die Flächen verstanden, die zuvor als Wohnbau-, gemischte, gewerbliche, Gemeinbedarfs- oder Sonderbaufläche dargestellt wurden und nun nicht mehr als Baufläche ausgewiesen werden.

Im Folgenden werden die Flächenaltdarstellungen nach ihrer tatsächlichen Nutzung bzw. nach den neuen Darstellungen im Flächennutzungsplan bilanziert. Mit der Umwidmung werden die plangegebenen Eingriffe aufgehoben bzw. verändert.

Die folgende Übersicht gibt die Biotoptypen entsprechend des Flächennutzungsplanes, ihre summarische Flächenausstattung und ihre Bewertung hinsichtlich der ökologischen Bedeutung wieder. Bilanziert wurde nach dem Modell des Osnabrücker Landkreises (2016)⁷.

Bewertung der Flächen nach der Umwidmung (Eingriff): Bisherige Wohnbauflächen

Nr. 01	Sonstiger Laubforst	WX	3.000 m²	2	6.000 WE
Langförden Tizianstraße Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche Geplante Darstellung: Fläche für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken), Wasserfläche Plangebiet Bestand: - Waldfläche Umgebung Bestand: - Siedlungsgebiet mit Wohnnutzungen					
					

Langförden
Tizianstraße

⁷ Osnabrücker Kompensationsmodell 2016, Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung, 2016

**Spreda
Spelgenweg**

Nr. 02	Acker Dorfgebiet / landwirtschaftli- ches Gebäude	A OD	13.000 m ² 4.000 m ²	1,0 0,4	13.000 WE 1.600 WE
Spreda Spelgenweg Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche Geplante Darstellung: Fläche für die Landwirt- schaft Plangebiet Bestand: - Intensiv genutzte Ackerflä- che sowie Einzelhäuser Umgebung Bestand: - Wohn- und Gewerbenut- zungen					

**Spreda
Spelgenweg
/ Schwich-
telerstraße**

Nr. 03	Acker	A	3.500 m ²	1,0	3.500 WE
Spreda Spelgenweg / Schwichtelerstraße Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche Geplante Darstellung: Fläche für die Landwirt- schaft Plangebiet Bestand: - Intensiv genutzte Ackerflä- che Umgebung Bestand: - Wohnnutzungen und Hof- stellen					

Nr. 04	Dorfgebiet	OD	5.500 m ²	0,4	2.200 WE
Spreda Schwichtelerstraße Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche Geplante Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Plangebiet Bestand: - Wohnnutzungen Umgebung Bestand: - Wohn- und Gewerbenutzungen					

**Spreda
Schwichteler-
straße**

Nr. 05	Acker Dorfgebiet / landwirtschaftliches Gebäude	A OD	157.500 m ² 3.000 m ²	1,0 0,4	157.500 WE 1.200 WE
Bergstrup südlich Stoppelmarkt Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche Geplante Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Plangebiet Bestand: - Intensiv genutzte Ackerflächen und Einzelhäuser, z. T. im Trinkwasserschutzbereich Umgebung Bestand: - Siedlungsgebiet mit Wohnnutzungen und Sportanlagen, Hofstellen, Gewerbenutzungen, Stoppelmarkt.					

**Bergstrup
südlich
Stoppelmarkt**

Bergstrup Im Kühl

Nr. 06	Acker	A	9.000 m ²	1,0	9.000 WE
	Sonstige Grünanlage	PZ	1.500 m ²	1,2	1.800 WE
	Ruderalflur	UR	1.500 m ²	1,2	1.800 WE
Bergstrup Im Kühl Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche Geplante Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft Plangebiet Bestand: - Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche und Grünlandfläche, Ruderalfluren. Umgebung Bestand: - Siedlungsgebiet mit Wohnnutzungen und Sportanlagen, Hofstellen und Stoppelmarkt					

Kernstadt östlich Windallee

Nr. 07	Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese	GN	3.000 m ²	2,8	8.400 WE
Kernstadt östlich Windallee Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche Geplante Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft, Maßnahmenfläche Plangebiet Bestand: - Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese mit einzelnen Sträuchern und Gebüsch, Naturschutzgebiet geplant (nach § 24 NNatSchG geschützt), Überschwemmungsgebiet Umgebung Bestand: - Siedlungsgebiet mit Wohnnutzungen, im Süden geschützte Biotope, Landschaftsschutzgebiet und Flächen für Kompensationsmaßnahmen					

Nr. 08	Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte	GMF	500 m²	2	1.000 WE
Kernstadt östlich Windallee Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche Geplante Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft, Maßnahmenfläche Plangebiet Bestand: - Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte mit Sträuchern und Gebüsch (nach § 24 NNatSchG geschützt), Naturschutzgebiet geplant Umgebung Bestand: - Siedlungsgebiet mit Wohnnutzungen, im Süden und Südosten Überschwemmungsgebiet, geschützte Biotop, Landschaftsschutzgebiet und Flächen für Kompensationsmaßnahmen					

Nr. 09	Moor- und Sumpfgebüsch	BN	5.500 m²	2,2	12.100 WE
	Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese	GN	5.000 m²	2,8	14.000 WE
	Naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer	SE	1.000 m²	2,4	2.400 WE

Kernstadt westlich Windallee

Bisherige Darstellung:

Wohnbaufläche

Geplante Darstellung:

Fläche für die Landwirtschaft, Fließgewässer, Maßnahmenfläche

Plangebiet Bestand:

Gebüsch nasser und feuchter Standorte an naturnahem Bach und Kleingewässer (nach § 24 NNatSchG geschützt), Naturschutzgebiet geplant und Überschwemmungsgebiet

Umgebung Bestand:

- Siedlungsgebiet mit Wohnnutzungen, im Osten geschützte Biotop, Landschaftsschutzgebiet und Flächen für Kompensationsmaßnahmen



Nr. 10	Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese Naturnaher Bach	GN	2.500 m²	2,8	7.000 WE
		FB	1.500 m²	3,0	4.500 WE

Kernstadt östlich *Windallee*

Bisherige Darstellung:

Wohnbaufläche

Geplante Darstellung:

Fläche für die Landwirtschaft, Fließgewässer, Maßnahmenfläche

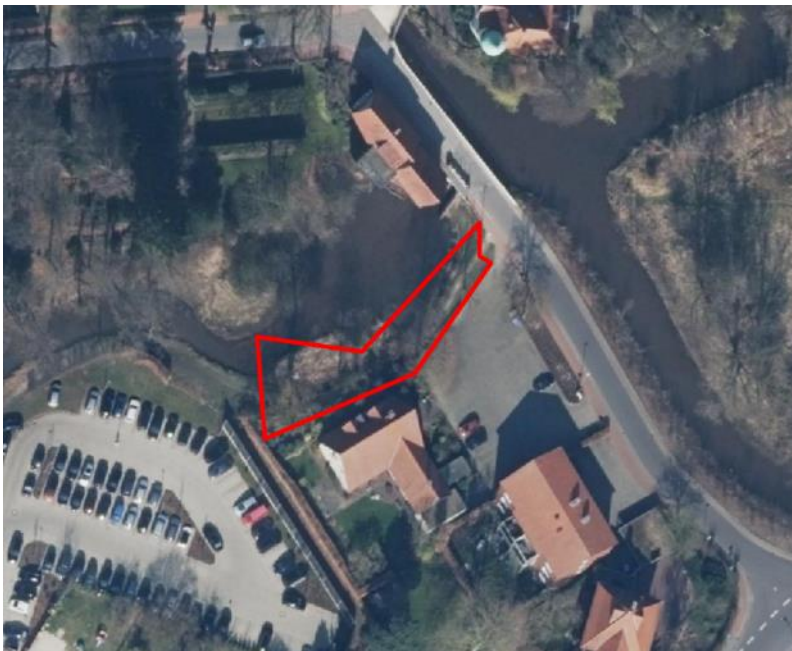
Plangebiet Bestand:

- Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese an naturnahem Bach (nach § 24 NNatSchG geschützt), Naturschutzgebiet geplant und Überschwemmungsgebiet

Umgebung Bestand:

- Siedlungsgebiet mit Wohnnutzungen, im Osten geschützte Biotope, Landschaftsschutzgebiet und Flächen für Kompensationsmaßnahmen



Nr. 11	Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese	GN	500 m²	2,8	1.400 WE
Kernstadt An der Wassermühle Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche Geplante Darstellung: Fließgewässer Plangebiet Bestand: - Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese an naturnahem Bach, Überschwemmungsgebiet Umgebung Bestand: - Siedlungsgebiet mit Wohnnutzungen, im Osten geplantes Naturschutzgebiet und Flächen für Kompensationsmaßnahmen					

**Kernstadt
nördlich
Immenturm**

Nr. 12	Acker Seggen-, Binsen- und Stauden- sumpf Sonstiges arten- reiches Feucht- und Nassgrün- land Seggen-, binsen- oder hochstau- denreiche Nass- wiese	A NS	2.500 m ² 2.500 m ²	1,0 2,8	2.500 WE 7.000 WE
		GF	16.000 m ²	2,8	44.800 WE
		GN	4.500 m ²	2,8	12.600 WE

Kernstadt nördlich Immenturm

Bisherige Darstellung:

Wohnbaufläche

Geplante Darstellung:

Fläche für die Landwirtschaft, Maßnahmenfläche

Plangebiet Bestand:

- Intensiv genutzte Ackerflächen, Seggen-, Binsen- und Staudensumpf und artenreiches Feucht- und Nassgrünland mit einzelnen Sträuchern und Gebüsch, Überschwemmungsgebiet, Naturschutzgebiet geplant, Fläche für Kompensationsmaßnahmen und geschützte Biotop (nach § 24 NNatSchG geschützt)

Umgebung Bestand:

- Siedlungsgebiet mit Wohnnutzungen, im Norden Landschaftsschutzgebiet



Gesamtbilanz		246.500 m²		315.300 WE
---------------------	--	------------------------------	--	-------------------

**Wert nach
Aufhebung
Wohnbau-
flächen**

Bewertung der Flächen nach der Umwidmung (Eingriff): Bisherige gemischte Bauflächen

Nr. 01	Naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer Artenarmes In- tensivgrünland	SE	1.000 m ²	2,4	2.400 WE
		GI	1.500 m ²	1,2	1.800 WE
Langförden Oldenburger Straße					
Bisherige Darstellung:					
Gemischte Baufläche					
Geplante Darstellung:					
Grünfläche, Wasserfläche					
Plangebiet Bestand:					
- Kleingewässer umgeben von Grünland mit Gehölz- beständen					
Umgebung Bestand:					
- Wohn- und Gewerbenut- zungen, landwirtschaftli- che Betriebe					

*Langförden
Oldenburger
Straße*

Nr. 02	Acker Sonstige Gehölz- kultur Dorfgebiet / landwirtschaftli- ches Gebäude	A	500 m ²	1,0	500 WE
		EB	1.500 m ²	1,0	1.500 WE
		OD	500 m ²	0,4	200 WE

Bergstrup An der Wester-
heide

Bisherige Darstellung:
Gemischte Baufläche

Geplante Darstellung:
Fläche für die Landwirt-
schaft

Plangebiet Bestand:

- Intensiv genutzte Acker-
fläche, Gehölzkultur sowie
ein Einzelhaus

Umgebung Bestand:

- Wohn- und Gewerbenut-
zungen im Osten Land-
schaftsschutzgebiet und
Fläche für Kompensati-
onsmaßnahmen



*Bergstrup
An der
Westerheide*

Nr. 03	Acker Dorfgebiet / landwirtschaftli- ches Gebäude Hausgarten	A OD	2.500 m ² 1.000 m ²	1,0 0,4	2.500 WE 400 WE
		PH	1.000 m ²	0,9	900 WE

Bergstrup östlich Visbeker Damm

Bisherige Darstellung:
Gemischte Baufläche

Geplante Darstellung:
Fläche für die Landwirt-
schaft

Plangebiet Bestand:

- Hausgartenbereiche, in-
tensiv genutzte Grünland-
fläche und ein Einzelhaus

Umgebung Bestand:

- Wohn- und Gewerbenut-
zungen, im Osten Land-
schaftsschutzgebiet



*Bergstrup
östlich
Visbeker
Damm*

Gesamtbilanz		9.500 m²		10.200 WE
---------------------	--	----------------------------	--	------------------

*Wert nach
Aufhebung
gemischte
Bauflächen*

Bewertung der Flächen nach der Umwidmung (Eingriff): Bisherige Gewerbliche Bauflächen

Nr. 01	Mesophiles Grün- land	GM	30.000 m ²	2	60.000 WE
Langförden Industriestraße Bisherige Darstellung: Gewerbliche Baufläche Geplante Darstellung: Fläche für die Landwirt- schaft Plangebiet Bestand: - Intensiv genutzte Grün- landflächen Umgebung Bestand: - Siedlungsgebiet mit Wohnnutzungen, Gewer- benutzungen und Sport- anlage.					

*Langförden
Industrie-
straße*

Nr. 02	Sonstige Grünanlage	PZ	4.000 m ²	1,2	4.800 WE
Langförden Schürenstätte Bisherige Darstellung: Gewerbliche Baufläche Geplante Darstellung: Grünfläche, Wasserfläche Plangebiet Bestand: - Grünanlage mit Gehölzbeständen und Stillgewässer Umgebung Bestand: - Wohn- und Gewerbenutzungen sowie Hofstellen, im Westen geschützte Biotope und Flächen Kompensationsmaßnahmen					

*Langförden
Schürenstätte*

Gesamtbilanz			34.000 m²		64.800 WE
---------------------	--	--	-----------------------------	--	------------------

*Wert nach
Umwidmung
gewerbliche
Bauflächen*

Bewertung der Flächen nach der Umwidmung (Eingriff): Bisherige Gemeinbedarfsflächen

Nr. 01	Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese	GN	28.000 m ²	2,8	78.400 WE
	Naturnaher Bach	FB	1.500 m ²	3,0	4.500 WE
Kernstadt Windallee Bisherige Darstellung: Gemeinbedarfsfläche Geplante Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft, Maßnahmenfläche Plangebiet Bestand: - Naturnaher Bach umgeben von Gewächsen nasser und feuchter Standorte (Nach § 24 NNatSchG geschützt), Überschwemmungsgebiet, Naturschutzgebiet geplant und Fläche für Kompensationsmaßnahmen Umgebung Bestand: - Siedlungsgebiet mit Wohnnutzungen, im Westen geschützte Biotope, Landschaftsschutzgebiet					

Kernstadt
Windallee

Gesamtbilanz		29.500 m²		82.900 WE
---------------------	--	-----------------------------	--	------------------

Wert nach
Umwidmung
Gemein-
bedarfsflächen

Flächenaltdarstellungen – Nachfolgend sind die Wertigkeiten der betroffenen Flächen nach geplantem Baurecht bilanziert. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird der mögliche Versiegelungsgrad in den geplanten Baugebieten gemäß den üblicherweise im Rahmen der Stadtentwicklung von Vechta verwendeten städtebaulichen Werte bilanziert. Dabei wird davon ausgegangen, dass Wohnbauflächen durchschnittlich bis zu 40 %, gemischte sowie Gemeinbedarfsflächen bis zu 60 % und gewerbliche Bauflächen bis zu 80 % versiegelt werden.

Auswirkungen

Bewertung der Flächen vor dem Eingriff (Wohnbauflächen)

Nr. der Entwicklungsfläche (siehe Abb.1)	Plangegebene Nutzung	Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Nr. 01	Wohnbaufläche				
	40 % Versiegelung	OE	1.200	0	0
	60 % unversiegelt	PH	1.800	1,5	2.700

Nr. 02	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE PH	6.800 10.200	0 1,5	0 15.300
Nr. 03	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE PH	1.400 2.100	0 1,5	0 3.150
Nr. 04	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE PH	2.200 3.300	0 1,5	0 4.950
Nr. 05	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE PH	64.200 96.300	0 1,5	0 144.450
Nr. 06	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE PH	4.800 7.200	0 1,5	0 10.800
Nr. 07	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE PH	1.200 1.800	0 1,5	0 2.700
Nr. 08	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE PH	200 300	0 1,5	0 450
Nr. 09	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE PH	4.600 6.900	0 1,5	0 10.350
Nr. 10	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE PH	1.600 2.400	0 1,5	0 3.600
Nr. 11	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE PH	200 300	0 1,5	0 450
Nr. 12	Wohnbaufläche 40 % Versiegelung 60 % unversiegelt	OE PH	10.200 15.300	0 1,5	0 22.950
Gesamt			246.500 m²		221.850 WE

Bewertung der Flächen vor dem Eingriff (gemischte Bauflächen)

Nr. der Entwicklungsfläche (siehe Abb.1)	Plangegebene Nutzung	Biotop- typ	Fläche in m²	Wert- faktor	Wertpunkte
Nr. 01	Gemischte Baufläche 60 % Versiegelung 40 % unversiegelt	OE PH	1.500 1.000	0 1,5	0 1.500
Nr. 02	Gemischte Baufläche 60 % Versiegelung 40 % unversiegelt	OE PH	1.500 1.000	0 1,5	0 1.500
Nr. 03	Gemischte Baufläche 60 % Versiegelung 40 % unversiegelt	OE PH	2.700 1.800	0 1,5	0 2.700
Gesamt			9.500 m²		5.700 WE

Bewertung der Flächen vor dem Eingriff (gewerbliche Bauflächen)

Nr. der Entwicklungsfläche (siehe Abb.1)	Plangegebene Nutzung	Biotop-typ	Fläche in m²	Wert-faktor	Wertpunkte
Nr. 01	Gewerbliche Baufläche 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	OG	24.000	0	0
		PZ	6.000	1	6.000
Nr. 02	Gewerbliche Baufläche 80 % Versiegelung 20 % unversiegelt	OG	3.200	0	0
		PZ	800	1	800
Gesamt			34.000 m²		6.800 WE

Bewertung der Flächen vor dem Eingriff (Gemeinbedarfsflächen)

Nr. der Entwicklungsfläche (siehe Abb.1)	Geplante Nutzung	Biotop- typ	Fläche in m²	Wert- faktor	Wertpunkte
Nr. 01	Gemeinbedarfsfläche 60 % Versiegelung 40 % unversiegelt	OH	17.700	0	0
		PZ	11.800	1	11.800
Gesamt			29.500 m²		11.800 WE

Abschließend werden die Bilanzierungen der Flächenneudarstellungen und der Flächenaltdarstellungen vor und nach dem Eingriff ins Verhältnis gesetzt und bewertet.

Abb. 2 Bewertung vor / nach Darstellung (plangegebene Eingriffe)

Bewertung	Flächengröße	Voraussichtlich auszugleichende Wertpunkte
Flächenneuentwicklungen	1.866.000 m ²	Defizit 990.540
Herausnahme von Bauflächen	319.500 m ²	Überschuss 227.050
GESAMTBILANZ	1.546.500 m ²	Defizit 763.490

*Bilanz der
plangegebenen
Eingriffe*

Die Bilanzierung zeigt, dass infolge der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes mit den beabsichtigten neuen sowie herausgenommenen Wohn-, Sonder-, Gemeinbedarfs-, gemischten und gewerblichen Bauflächen Kompensationsleistungen in Höhe von möglicherweise etwa 763.490 Wertpunkten erforderlich werden. Es wurde deshalb überprüft, ob die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Kompensationsflächen innerhalb des Stadtgebietes für die beabsichtigten Entwicklungen einen tragfähigen Ausgleich der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege darstellen können. Zu den Ergebnissen wird auf Kapitel 3.3 verwiesen.

Besonderheit Sondergebiet Windenergie – Als Besonderheit bei der Betrachtung von erforderlichen Kompensationsflächen sind die aktualisiert dargestellten Konzentrationsflächen für die Windenergienutzung zu sehen. Neben dem bereits bestehenden rd. 19 ha großen, in seiner Ausdehnung neu gefassten Windpark Ehrland werden neue Konzentrationsflächen am nördlichen (Deine) und südlichen (Vechtaer Mark) Stadtrand von Vechta in einer Größe von rd. 11 ha bzw. 15 ha neu dargestellt. Darüber hinaus ist mittlerweile der rd. 29 ha großen Windpark Holtrup planungsrechtlich gesichert worden.

*Sonderfall
Windenergie*

Der Umgebungsbereich der geplanten Konzentrationsflächen ist vor allem durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Wesentliche Bepflanzungen sind nicht vorhanden.

Bestand

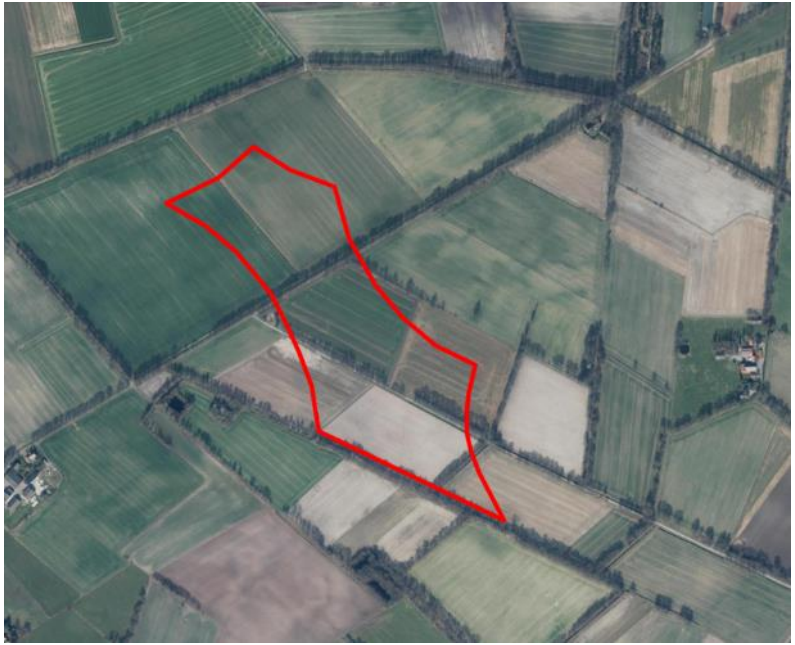
Bewertung der Flächen vor dem Eingriff: Windenergie

Sonderbau- fläche Wind- energie (Ehr- land)	Überwie- gend Acker	A	185.900 m ²	1,0	Betroffene Wertein- heiten – je nach Anzahl der Anlagen
- Immissionsschutz- rechtliche Belange der umliegenden Wohnnutzungen sind zu beachten. - Die Konzentrationsflä- che liegt in der Was- serschutzzone III a					

Ehrland

Sonderbau- fläche Wind- energie (Deine)	Überwie- gend Acker	A	112.100 m ²	1,0	Betroffene Wertein- heiten – je nach Anzahl der Anlagen
- Immissionsschutz- rechtliche Belange der östlichen Wohn- nutzung sind zu be- achten. - Naturschutzrechtli- che Belange in Bezug auf das angrenzende geschützte Biotop sind zu beachten. - Die Schutzbestim- mungen der Bunde- sautobahn und der querenden Leitungs- trasse (Gasleitung) sind zu beachten.					

Deine

Sonderbau- fläche Wind- energie (Vechtaer Mark)	Überwie- gend Acker	A	153.300 m ²	1,0	Betroffene Wertein- heiten – je nach Anzahl der Anlagen
- Immissionsschutz- rechtliche Belange der umliegenden Wohnnutzungen sind zu beachten. - Die Konzentrationsflä- che liegt im Bereich einer Richtfunktrasse.					

Sonderbau- fläche Wind- energie (Holtrup)	Überwie- gend Acker	A	289.800 m ²	1,0	Betroffene Wertein- heiten – je nach Anzahl der Anlagen
- Immissionsschutz- rechtliche Belange der umliegenden Wohnnutzungen sind zu beachten. - Die Konzentrationsflä- che liegt in der Was- serschutzzone III b					

Windenergie – Die Flächenneudarstellungen für die Windenergie können hinsichtlich der erforderlichen Kompensationserfordernisse im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht konkreter benannt werden:

- Zum einen hängt die notwendige Kompensation wesentlich von der Anzahl der Windenergieanlagen sowie von deren Bauhöhe ab. Diese kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und in Abgleich mit den dann erfolgten örtlichen Einmessungen benannt werden. Es ist auf den Flächen jedoch von einem Platzangebot für ein Repowering von drei Anlagen (Ehrland) und für weitere drei bis fünf (Deine und Vechtaer Mark) moderne Windenergieanlagen auszugehen.
- Die Stadt Vechta bietet durch die Darstellung der möglichen Konzentrationsflächen substanziellen Raum für Windenergie. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können bislang keine Angaben gemacht werden, ob und wann diese Flächen in die Nutzung gehen werden.
- Artenschutzrechtliche Belange (z.B. Fledermäuse) machen regelmäßig einen wesentlichen Faktor der Kompensationsleistungen bei Windenergieanlagen aus. Diese können erst in weiteren Verfahren in Kenntnis von Anzahl, Höhen und Anlagenkonfigurationen ermittelt werden.
- Schließlich wird auch die Umsetzung – anders als bei Gewerbegebieten oder Wohngebieten – nicht durch die öffentliche Hand, sondern durch Privatinvestoren erfolgen. Diese hätten in Absprache mit dem Landkreis auch die Möglichkeit, z.B. in den angrenzenden Bereichen der Nachbarkommunen adäquate Kompensationsflächen bereitzustellen.

In der Zusammenschau dieser Vorbedingungen geht die Stadt Vechta davon aus, dass Kompensationsleistungen für Windenergieanlagen im Grundsatz im Stadtgebiet oder angrenzenden Bereichen möglich sind und erbracht werden können. Die Benennung spezieller Kompensations-Vorsorgebereiche erfolgt jedoch nicht. Die Stadt wird in den konkreten Verfahren darauf hinwirken, dass die erforderlichen Kompensationsleistungen für die Errichtung von Windenergieanlagen in das naturräumliche Gesamtsystem der Stadt sinnvoll eingebracht und mit dem Landkreis sowie der Stadt frühzeitig abgestimmt werden.

Flächenneudarstellungen – Der Großteil der festgestellten Biotopstrukturen ist infolge ihrer Nutzung als Ackerfläche und ihrer damit verbundenen intensiven Nutzung durchschnittlicher Wertigkeit. Auf diesen Flächen liegen keine Hinweise auf eine hohe biologische Vielfalt vor.

**Biologische
Vielfalt**

Einzelne Flächen schließen dagegen kleinere Waldbereiche oder seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiesen mit ein. In diesen kann eine erhöhte biologische Vielfalt vorkommen. Der konkrete Umgang damit sowie der entsprechende Ausgleich ist Bestandteil der nachfolgenden Planungsschritte (verbindliche Bauleitplanung, Baugenehmigung).

Die zuvor aufgeführten Flächen werden zum Großteil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist vom Einsatz üblicher Dünge- und Pflanzenschutzmittel auszugehen. Eine natürliche Entwicklung der Fläche kann nicht stattfinden. Zum Teil sind in einzelnen Bereichen der Entwicklungsflächen bereits Einzelgebäude vorhanden, die vor allem die Schutzgüter Boden / Biotope durch Überbauung zerstört haben. Daneben können Pflanzen durch Immissionen vorbelastet sein, bspw. durch Stickstoffeinträge von umliegenden Hofstellen.

Vorbelastungen

Die Flächen für Windenergieanlagen sind dagegen bereits erheblich vorbelastet. Sie werden ebenfalls größtenteils intensiv ackerbaulich genutzt. In der Umgebung der Fläche Ehrland und Vechtaer Mark bestehen einige unter- und oberirdische Leitungen bzw. die Bundesautobahn A 1 in der Umgebung der Fläche Deine. Die südliche Konzentrationsfläche Vechtaer Mark grenzt unmittelbar an die Windenergiefläche der Stadt Lohne an.

Auf einigen Flächen befinden sich nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG geschützte Biotope. Dabei handelt es sich um einen bodensauren Eichenmischwald, eine seggen-,

Artenschutz

binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese sowie mesophiles Grünland. Im konkreten Planungsfall werden Anträge auf eine Befreiung bei der Naturschutzbehörde zu stellen, Eingriffe in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend auszugleichen sein.

Ansonsten ist auf den weiteren Entwicklungsflächen aufgrund der Habitatstrukturen nicht mit dem Auftreten besonders geschützter Pflanzenarten zu rechnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bislang noch freien Flächen weiterhin voraussichtlich in ihrer derzeitigen Nutzung (vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung). Die Stadtentwicklung von Vechta ist dann in der vorbezeichneten Form nicht möglich. Insbesondere die Darstellung der gewerblichen Bauflächen ist ohne Alternative und könnte voraussichtlich erhebliche negative wirtschaftliche Konsequenzen für die Stadt Vechta zeigen. Auf den Ackerflächen ist eine weitere Intensivbewirtschaftung wahrscheinlich.

Nullvariante

2.1.2 Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Aussagen zu den vorkommenden Arten können auf Grundlage der vorliegenden Informationen und der vorfindlichen Habitatstrukturen abgeleitet werden.

Bestand

Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten der Avifauna liegen nicht vor. Im Plangebiet ist jedoch infolge der Habitatstrukturen vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten insbesondere des Offenlandes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt.

Ein Vorhandensein von Fledermäusen in den Entwicklungsflächen kann angenommen werden. Die zum Teil in den Entwicklungsflächen sowie in der Umgebung vorkommenden Baum-/ Waldbestände sowie alte Hofstellen lassen Lebensstätten und Jagdgebiete für Fledermäuse erwarten. Alle Gehölzstrukturen, die alte Bäume mit Spalten und Höhlen aufweisen, können dabei artenschutzrechtlich als Fortpflanzungs- und Überwinterungsstätten von erheblicher Bedeutung sein.

Im östlichen Stadtgebiet liegt der *Vechtaer Moorbach* mit entsprechend festgesetzten Überschwemmungsbereichen, die als Habitat für geschützte Amphibien und Libellen dienen können.

Auf den Entwicklungsflächen liegen unterschiedliche Vorbelastungen vor. Die zumeist ackerbaulich genutzten Flächen werden als Lebensraum durch ihre intensive Nutzung beeinträchtigt. Daneben liegen einige Flächen in Wirkungsbereichen von stark befahrenen Straßen (u.a. die B 69) oder in der Nähe bzw. umgeben von Bebauung, insbesondere von emittierender Gewerbebebauung, von denen Störungen auf das Schutzgut Tiere ausgehen können.

Vorbelastungen

Mit der Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes für die Stadt Vechta werden die Entwicklungsabsichten dargestellt und damit für eine Bebauung vorbereitet. Dies kann zu einem Verlust von etwaigen Lebensstätten sowie Nahrungshabitaten für u.a. Vögel und Fledermäuse führen. Der Verlust von etwaigen Nahrungshabitaten auf den Flächen kann durch die angrenzende weiträumige Agrarlandschaft mit ähnlichen Habitaten ausgeglichen werden. Verbotstatbestände werden mit der vorliegenden Planung insgesamt voraussichtlich nicht erfüllt bzw. können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

Auswirkungen

Die Nutzung der Entwicklungsflächen kann im Einzelfall zur Zerstörung von Quartieren der Fledermäuse führen, die großflächigen Entwicklungen können möglicherweise erhebliche Einwirkungen auf bedeutende Jagdgebiete oder Flugschneisen haben, insbesondere im Bereich der Planungen für Sonderbauflächen zur Windenergienutzung. Mittels geeigneter Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeglichen bzw. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Grundsätzlich können damit lokale Populationen in den betroffenen Gebieten in ihrem Bestand gesichert werden.

Zu den Lebensräumen der Amphibien und Libellen halten die Siedlungsflächen insbesondere bei neuen Darstellungen einigen Abstand. Zudem wurden einige Entwicklungsflächen des vorherigen Flächennutzungsplanes, die im Überschwemmungsbereich lagen, nicht

übernommen und sind somit nicht mehr Bestandteil der Neuaufstellung. Angesichts der Entfernung zu den Entwicklungsflächen sind nachteilige Einwirkungen auf diese Arten oder deren Population nicht zu befürchten. Gegebenenfalls vorhandene Verbindungsbereiche zwischen den Habitaten sind nicht erkennbar betroffen. Zudem können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Biotopvernetzungen – soweit in der Detailplanung erforderlich – vorgesehen und gesichert werden.

Gemäß den überschlägigen Ergebnissen stehen der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht insgesamt keine grundsätzlichen Hindernisse entgegen, da für die betroffenen besonders oder streng geschützten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) wo es erforderlich ist, Ersatzlebensräume geschaffen werden können. Unvermeidbare Verbotstatbestände können damit zum jetzigen Kenntnisstand hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Es kann vermieden werden, dass geschützte Tiere verletzt oder getötet werden (Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), ebenso, dass geschützten Tiere während der Brut-, Ruhe- und Wanderzeiten erheblich gestört (Störungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) oder durch die Planung Lebensräume geschützter Arten zerstört (Zerstörungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) werden. Die geplanten Stadterweiterungsvorhaben können voraussichtlich so umgesetzt werden, dass vorhandene Populationen geschützter Arten nicht in ihrem Bestand gefährdet werden. Detaillierte Bewertungen hinsichtlich des Artenschutzes bleiben allerdings den nachfolgenden Planungsstufen vorbehalten.

Artenschutz

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die heute bestehenden Strukturen erhalten. Die bestehenden Lebensräume und Nahrungshabitate für die Fauna stehen auch weiterhin unverändert zur Verfügung.

Nullvariante

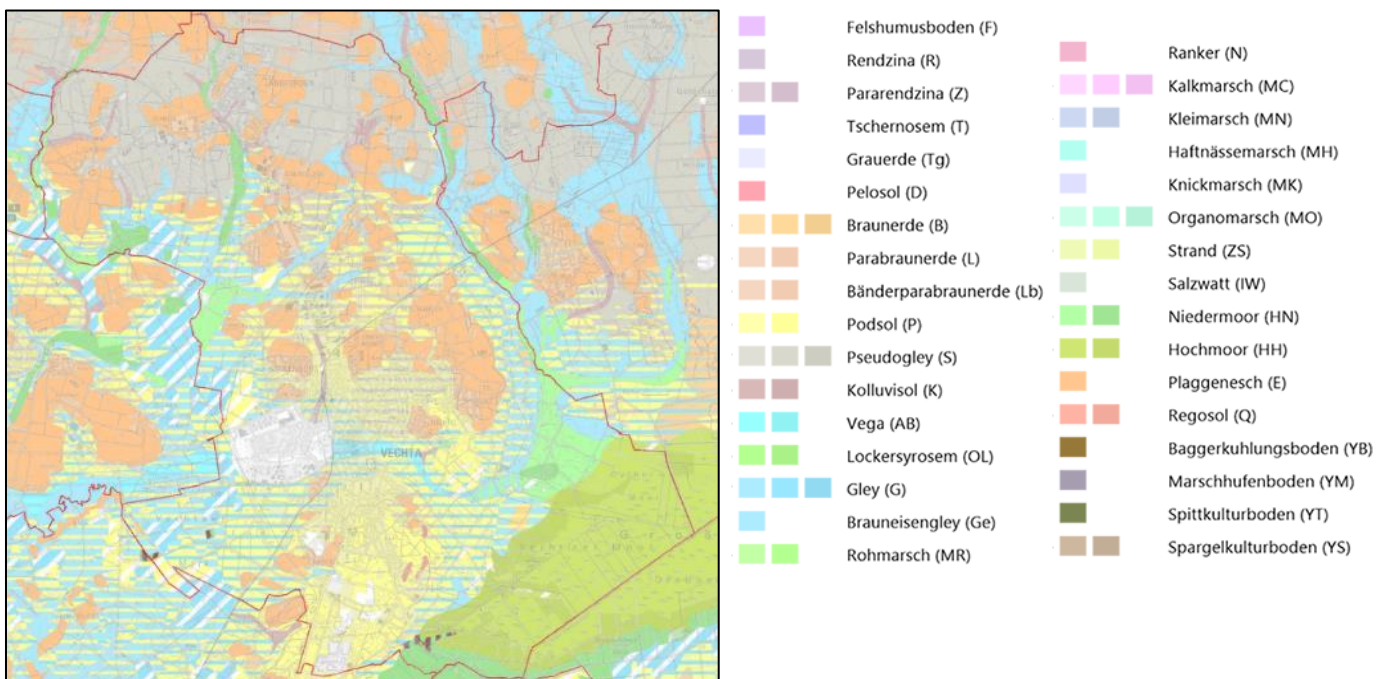
2.1.3 Schutzgut Fläche und Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Flächen für die Neuentwicklung sind derzeit zumeist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und übereinstimmend hiermit in ackerbaulicher Nutzung.

Bestand

Die Stadt gehört in ihrem nördlichen Bereich zu den Bodengroßlandschaften der Geestplatten und Endmoränen. Das westliche und südliche Stadtgebiet gehört dagegen zu den Tal-sandniederungen und Urstromtälern.

Abb. 3 Bodentypen (BK50) im Stadtgebiet von Vechta⁸

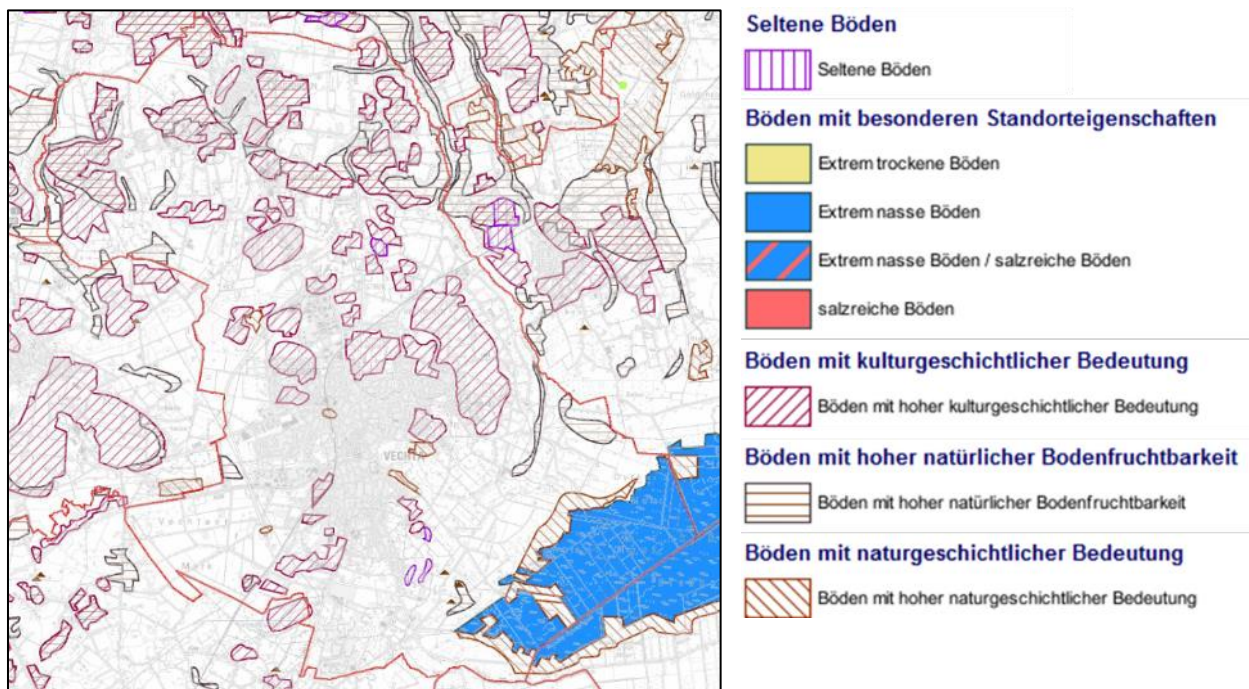


Die Bereiche um die das Stadtgebiet durchziehenden Bäche werden durch den Bodentyp des Gley geprägt und daran angrenzend zumeist von Gley-Podsol. Sie verlaufen vorwiegend in nord-südlicher Richtung. Im Kernstadtbereich und in südwestlicher Fortführung lässt sich vor allem Podsol sowie Plaggenesch unterlagert von Podsol finden. In Richtung Norden ist das Stadtgebiet von Pseudogley und Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde geprägt. Im südöstlich gelegenen Vechtaer Moor ist als Bodentyp Erdhochmoor zu finden.

Suchräume für möglicherweise schutzwürdige Böden liegen vor allem im nördlichen Stadtgebiet in Langförden, Spreda und Holtrup sowie im Südosten im Moorbereich, aber auch vereinzelt angrenzend an Kernstadtrandbereiche von Vechta vor.

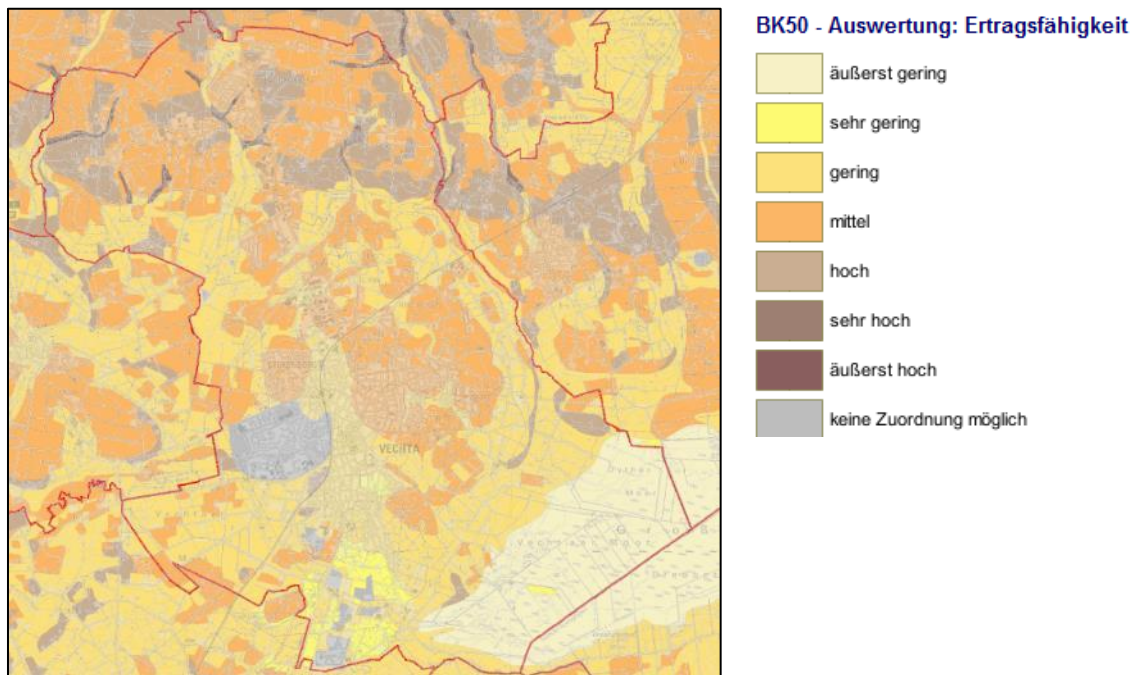
Im Norden handelt es sich vorwiegend um Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung in Verbindung mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Südlich von Calveslage finden sich weitere Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung (vor allem im Bereich Bergstrup, Holzhausen, Telbrake), allerdings keine mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Vereinzelt sind in Vechta auch Böden mit einer hohen naturgeschichtlichen Bedeutung sowie seltene Böden zu finden. Im Bereich des Moores befinden sich extrem nasse Böden.

Abb. 4 Suchräume für schutzwürdige Böden in der Stadt Vechta⁹



Das landwirtschaftliche Ertragspotential der Böden in Vechta ist sehr unterschiedlich. Im Umgebungsbereich der Kernstadt finden sich überwiegend Böden mit mittlerem und geringem Ertragspotential. Besonders im Stadtgebiet und in Moorbereichen kommt häufig ein geringes bis sehr geringes Ertragspotential vor. In Richtung Norden verbessert sich das natürliche ackerbauliche Ertragspotential und ist im Bereich um Spreda, Langförden und Holtrup als hoch einzuschätzen.

Abb. 5 Übersicht über das landwirtschaftliche Ertragspotential in Vechta¹⁰



Für den Landkreis Vechta liegt ein Altlastenkataster vor. In der Stadt Vechta sind 19 Alttablagerungen sowie eine Rüstungsalblast bekannt.

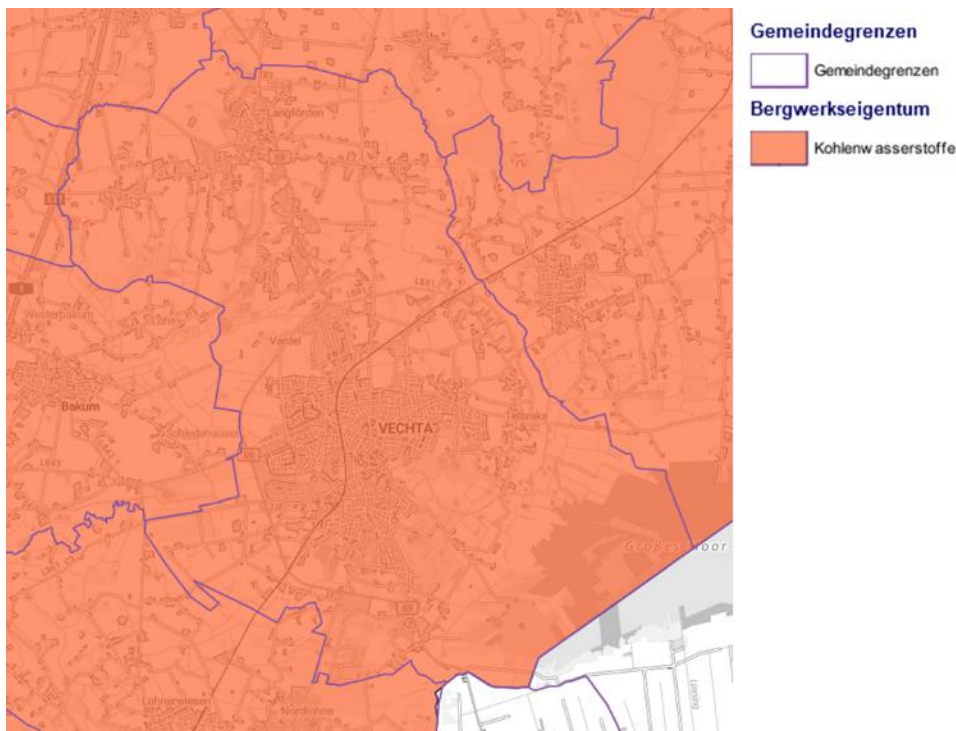
Abb. 6 Übersicht über die Altlasten in Vechta¹¹



Vechta liegt im Bergwerksfeld Münsterland. Dieses erstreckt sich von der nördlichen Grenze von Huntlosen bis zur südlichen Grenze von Damme sowie im Osten bis nach Wildeshausen und im Westen bis nach Lönningen.

¹⁰ Kartenserver NIBIS der LBEG, Bodenfruchtbarkeit (Ertragspotential) 1:50000, Hannover, 2019

¹¹ Altlastenkataster Landkreis Vechta, 2017

Abb. 7 Übersicht über das Bergwerksfeld in Vechta¹²


Bei den Entwicklungsflächen handelt es sich fast ausschließlich um unbebaute Bereiche der Stadt Vechta, zumeist landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nur in einzelnen Fällen bestehen auf den Neudarstellungen bereits einzelne Gebäude, womit zum Großteil keine Vorbelastungen in baulicher Form bestehen.

Vorbelastungen

Die landwirtschaftlichen Flächen werden zumeist intensiv bewirtschaftet. Durch Nährstoffeinträge (Dünger), regelmäßigen Umbruch und das Bewirtschaften mit großen Maschinen sind die natürlichen Bodenfunktionen hier als vorbelastet zu bewerten.

Die Flächen zur Neuentwicklung im nördlichen Stadtgebiet liegen größtenteils, die Neudarstellungen südlich von Calveslage vereinzelt im Bereich von schutzwürdigen Böden und damit in der Regel auf relativ guten landwirtschaftlichen Flächen. Infolge der großflächigen Ausdehnung im Bereich der nördlichen Ortsteile und darüber hinaus ist eine Inanspruchnahme für die weitere Entwicklung der Ortsteile nicht zu vermeiden. Durch geeignete Maßnahmen kann bei Umsetzung von Planungen und Erschließung von Baugebieten wertvoller Oberboden abgetragen und ggf. für landwirtschaftliche Zwecke weitergenutzt werden. Ebenfalls im Süden sind die geplanten Entwicklungen in Abgleich mit den städtebaulichen Zielen zur Vermeidung von Zersiedlung und Konzentration in den Kernzonen im vorliegenden Planfall nicht zu vermeiden.

Auswirkungen

Die Altlasten des Altlastenkatasters sind im Plan nachrichtlich durch Signatur übernommen worden. Zwei der neu geplanten Bauflächen (eine Gewerbefläche und eine Mischbaufläche) liegen in einem Bereich, an dem eine Belastung mit Altablagerungen bekannt ist (Oheheide und Bokerner Damm). Der Umgang mit der Altlast ist in der verbindlichen Bauleitplanung und in der konkreten Bauplanung in Abstimmung mit den zuständigen Stellen des Landkreises Vechta zu konkretisieren.

Für die bestehenden Altlastenflächen bei bereits bebauten Grundstücken gilt weiterhin, dass bei wesentlichen baulichen Änderungen auf den Grundstücken in Abstimmung mit den zuständigen Stellen Regelungen abgestimmt werden müssen, die ggf. eine Sanierung der Altlastenbereiche ermöglichen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Bodensituation gegenüber dem heutigen Zustand weitgehend unverändert. Es ist anzunehmen, dass die landwirtschaftlichen Flächen

Nullvariante

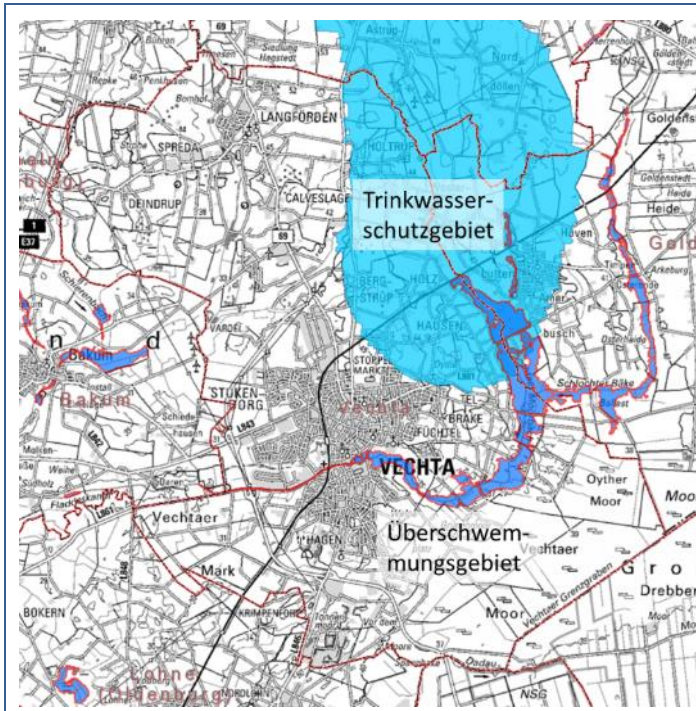
weiterhin intensiv bewirtschaftet werden. Durch die intensive Nutzung sind konstante Auswirkungen auf den natürlichen Bodenhaushalt und die Pedogenese (Prozess der natürlichen Bodenentstehung) zu erwarten. Eine weitere Bebauung und Versiegelung wäre in der Regel nicht möglich.

2.1.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Im Stadtgebiet von Vechta befinden sich einige Fließgewässer. Das Gebiet der Stadt Vechta wird durch drei Gewässer 2. Ordnung durchzogen. Diese sind der *Spredaer Bach* und der *Forbach*, welche in Nord-Süd Richtung verlaufen und einen Großteil der Gemarkung Vechta durchfließen bzw. streifen sowie der *Vechtaer Moorbach*, welcher in Ost-West-Richtung durch die Kernstadt verläuft. Wesentlich für die Umweltstruktur sind dabei auch die jeweils angrenzenden und schutzwürdigen Gewässerrandstreifen, die nicht nur für wasserrechtliche Belange beachtenswert sind, sondern auch naturschutzfachlich zumeist eine hohe Wertigkeit entfalten.

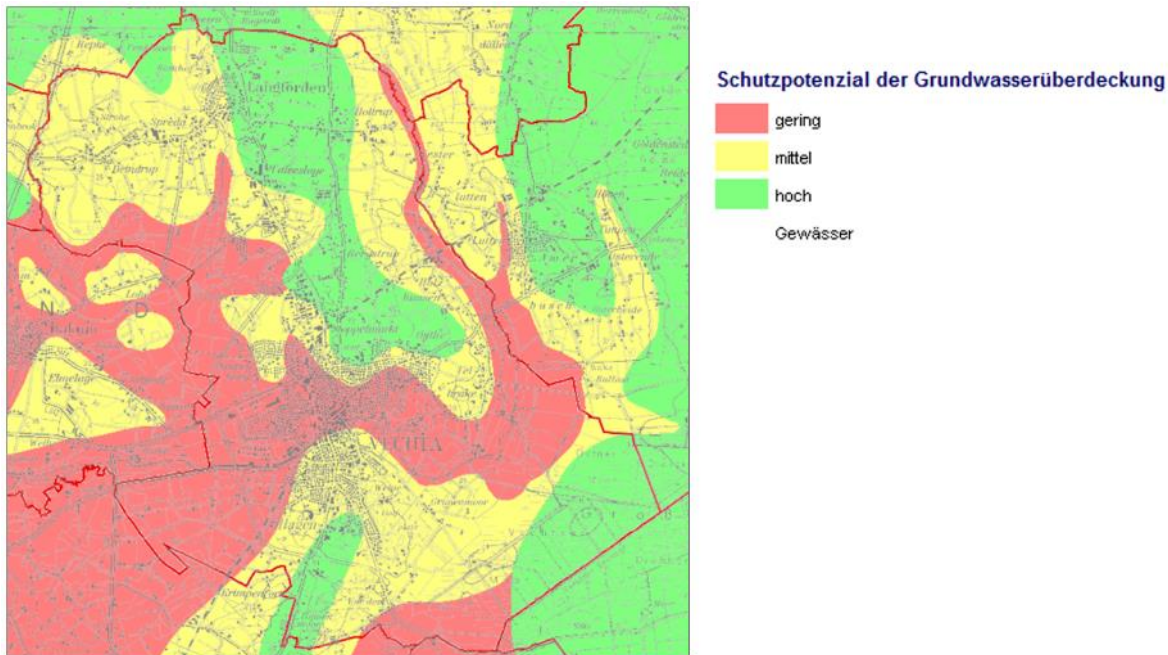
Bestand

Abb. 8 Trinkwasserschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet in der Stadt Vechta



Entlang des Moorbaches ist ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen und im Nordosten befindet sich im Stadtgebiet von Vechta ein Teil eines Trinkwasserschutzgebietes. Weitere wasserrechtliche Schutzgebiete liegen nicht vor.

Nach den Darstellungen des LBEG-Niedersachsen¹³ befindet sich im Vechtaer Stadtgebiet die Grundwasseroberfläche durchschnittlich 25 bis 45 Meter über NN. Besonders in den Flussniederungen und der Vechtaer Mark ist die Grundwasserneubildung auf dem Vechtaer Gemeindegebiet mit 50 bis 100 mm p.a. deutlich niedriger als in den anderen Bereichen der Stadt. Im Vechtaer Moor, angrenzend an Diepholz, werden dagegen sogar Grundwasserneubildungswerte von 450 bis 500 mm p.a. erreicht. Das Schutzpotential (siehe Abb. 9) der überdeckenden Schichten im Bereich der Kernstadt und der Siedlungslagen sowie im gesamten Westen der Stadt gilt als mittel bis gering. Im Norden der Stadt sowie im Bereich des Vechtaer Moores ist das Schutzpotential dagegen besonders hoch.

Abb. 9 Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung¹⁴


Aufgrund der zumeist intensiven Nutzung der Ackerflächen auf den Entwicklungsflächen bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut Wasser. Es ist von Einträgen aus der Landwirtschaft (Dünger, Pflanzenschutzmittel) auszugehen. In den wenigen bereits bebauten Bereichen ist der natürliche Wasserkreislauf durch Versiegelung zum Teil beeinträchtigt.

Vorbelastungen

Die Entwicklungsflächen der Stadt Vechta, welche sich östlich der *Oldenburger Straße* befinden, liegen in Bereichen, bei denen von einem hohen Schutzpotential der grundwasserüberdeckenden Schichten auszugehen ist. Vor allem Wohngebiete lassen zudem in aller Regel eine ordnungsgemäße Regenrückhaltung und / oder Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers in Vechta zu, sodass hier keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser gegeben sein müssen. Die Stadt verfolgt seit Jahren ein differenziertes System von naturnahen Regenrückhaltebereichen, das auch bei einer Entwicklung von zusätzlichen Flächen entsprechend weiter ausgebaut wird und das insbesondere auch einer gezielten Grundwasserspense mit unbelastetem Oberflächenwasser dient. Die vorhandenen Regenrückhaltebereiche werden entsprechend auch durch Signatur im Plan gesichert.

Auswirkungen

Im Falle der gewerblichen, gemischten und Wohnbauerweiterungsflächen im Westen der Stadt kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Schutzpotential der überdeckenden Schichten eher gering ist. Bei der verbindlichen Planung und bei deren Umsetzung ist in diesen Bereichen auf eine besondere Vorsorge hinsichtlich des Grundwassereintrags zu achten.

Die Abstände aller Entwicklungsgebiete zu den gesetzlich festgelegten bzw. auch vorläufig gesicherten Überschwemmungsbereichen des Vechtaer Moorbaches sind ausreichend. Beeinträchtigungen der Planungen sind hier gegenwärtig nicht gegeben. Daneben wurden einige Erweiterungsflächen des vorherigen Flächennutzungsplans, die sich in Überschwemmungsbereichen befanden, nicht mit in die Neuaufstellung übernommen und werden nun als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets an der Nordspange liegen zum Teil im Trinkwasserschutzgebiet der Zone IIIA sowie im Vorranggebiet für Trinkwasser. Das Wasserschutzgebiet soll vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen, schützen. Die Einhaltung dieser Vorgaben wird bei der Genehmigung der konkreten Vorhaben beachtet.

Die gemeindliche Kläranlage befindet sich im südwestlichen Bereich der Kernstadt Vechta. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden im Westen Erweiterungsflächen vorgehalten, um eine Erweiterung der vorhandenen Kapazitäten zu ermöglichen, wenn dies notwendig wird.

Ohne Planung ist eine bauliche Inanspruchnahme von Entwicklungsflächen in der Regel nicht zulässig. Das Entstehen zusätzlicher Versiegelung ist damit eher ausgeschlossen. Im Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser und der bisherigen Versickerung auf diesen Flächen sind daher keine Veränderungen zu erwarten.

Nullvariante

Im Bereich der Ackerfläche wäre eine Fortführung der intensiven Landwirtschaft mit dem hierbei üblichen Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln anzunehmen. Einträge in das Grundwasser sind hierbei nicht auszuschließen.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Im Landkreis Vechta herrscht ein ozeanisch geprägtes Klima vor. Dieses zeichnet sich durch relativ kühle, feuchte Sommer sowie milde, feuchte Winter aus. Die vorherrschenden Winde kommen aus Westen bis Südwesten und die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8,6 °C bis 9,0 °C.¹⁵

Bestand

Der Landschaftsplan¹⁶ der Stadt Vechta weist das Stadtgebiet der klimaökologischen Region „Geest- und Bördebereich“ zu. Dieses grenzt sich vom ausgeprägten Küstenklima durch höhere Jahresschwankungen der Temperaturen, etwas geringere Niederschläge (650 – 700 mm/Jahresmittel) und niedrigere Windgeschwindigkeiten ab.

Das Stadtgebiet der Stadt Vechta wird klimarelevant durch die Moorbachniederung sowie das Vechtaer Moor geprägt. Die Moorklimatope sind großräumige Kalt-, Feucht- und Frischluftentstehungsgebiete. Alle größeren Waldbereiche weisen ein ausgeglichenes Bioklima mit Frischluftentstehung auf. Insbesondere die siedlungsnahen Waldzonen um Füchtel, Welpen und der Vechtaer Mark fungieren als Schadstofffilter und gleichen Temperaturschwankungen aus.

Durch bodennah wirksame Immissionen durch den Kfz-Verkehr sind insbesondere Siedlungsbereiche in näherer Umgebung der B 69, der *Lohner* und der *Oyther Straße* beeinträchtigt. Die Verkehrsimmissionen sowie die Immissionen, bedingt durch Intensivtierhaltung, haben durch ihre Stickstoffimmissionen auch überregionale Auswirkungen auf die Vegetation zahlreicher Biotop. Insbesondere Waldbestände zeigen sich durch neuartige Waldschäden betroffen¹⁷. Daneben wird durch Versiegelungen die Verdunstungskälte verringert.

Vorbelastungen

Die Entwicklungsflächen liegen nicht innerhalb von Gebieten, die einer städtischen Ausgleichsfunktion (Kalt- und Frischluftabfluss) dienen. Auch sonst sind keine klimatischen Besonderheiten zu verzeichnen. Prägend ist das Klima der offenen Flächen. Durch eine Bebauung sind kleinklimatische Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten. Auf den versiegelten Flächen ist teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen auf den Flächen selbst oder durch Begrünung an den Rändern zur freien Landschaft können die Einwirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima weitgehend minimiert werden.

Auswirkungen

Als Möglichkeit zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien bietet es sich im Rahmen von Baugebietsplanungen an, darauf zu achten, dass eine Ausrichtung der Gebäude nach Südwesten möglich ist, um entsprechende Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie effektiv am Gebäude umsetzen zu können. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wurde insbesondere darauf geachtet, dass alle wesentlichen neuen Flächenentwicklungen im Bereich der Kernstadt oder entlang der Ausfallstraßen liegen. Neue Wohnbauflächen lie-

¹⁵ Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta, 2005

¹⁶ Landschaftsplan Stadt Vechta 2005

¹⁷ Umweltbundesamt, Umweltbelastende Stoffeinträge aus der Landwirtschaft Möglichkeiten und Maßnahmen zu ihrer Minderung in der konventionellen Landwirtschaft und im ökologischen Landbau, 2015

gen damit günstig zu den wesentlichen sozialen Einrichtungen und zu Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Wegebeziehungen werden verkürzt, es kann teilweise motorisierter Individualverkehr entfallen oder es besteht dadurch die Möglichkeit, energieeffiziente Versorgungsstrukturen (Öffentlicher Personennahverkehr, Schülerbeförderung, Müllabfuhr etc.) aufzubauen. Die Gewerbeflächen werden entlang der überörtlichen Straßen geführt, um eine effiziente Anbindung zu ermöglichen.

Bei der Entwicklung der einzelnen Ortschaften wurden auch die Wegebeziehungen z.B. zu Schulen, bei der Planung berücksichtigt, um weite Wege, die dann motorisiert zurückgelegt werden müssen, zu vermeiden. Alle größeren Wohnbauflächen liegen günstig zu den sozialen Einrichtungen oder zu Angeboten von Handel und Dienstleistung. Damit kann auch Belangen des Klimaschutzes und der Vermeidung von Immissionen entsprochen werden.

Bei Nichtumsetzung der Planung sind für die Schutzgüter Luft und Klima keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten.

Nullvariante

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta¹⁸ wird das Landschaftsbild kategorisiert und bewertet. Große Teile des Stadtgebietes im Außenbereich werden den Landschaftsräumen mit dominierender Ackernutzung zugeordnet. Größtenteils findet sich hier ein weiträumiger Landschaftscharakter mit großflächigen Schlägen und geringer Anzahl gliedernder Landschaftselemente, welche lediglich eingeschränkte Voraussetzungen für das Landschaftserleben bieten. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um einen kleinräumigen Charakter mit relativ kleinflächigen Schlägen und gliedernden Landschaftselementen, welche die Grundvoraussetzungen für das Landschaftserleben bieten. Wertvollere Flächen liegen im Nordwesten und im Südosten in Form von relativ naturnahen Laub- und Mischwäldern sowie Landschaftsräumen mit kleinräumigem Landschaftscharakter und wechselnden Anteilen an Grünland, Ackerflächen, Waldresten und gliedernden Landschaftselementen.

Bestand

Das Landschaftsbild in der Stadt Vechta wird u.a. durch Bebauung, Hochspannungsleitungen, Straßen sowie von Lärm (Gewerbe, Verkehr etc.) und Gerüchen (Landwirtschaft, Gewerbe etc.) vorbelastet.

Vorbelastungen

Durch die Darstellung von Bauflächen wirkt der Flächennutzungsplan insbesondere bei den geplanten Erweiterungsflächen neu auf Ortsränder der Kernstadt ein. In der flachen, offenen Landschaft sind die Ortsränder oft über große Distanzen in der Landschaft wahrnehmbar und prägen diese in entscheidender Weise. Als landschaftstypisch für Vechta können die klassisch dörflichen Ortsränder, mit ziegelgedeckten Hofstellen inmitten eines aufgelockerten Großbaumbestandes angesehen werden.

Auswirkungen

Durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen (insbesondere randliche Bepflanzungen der Siedlungsbereiche mit standortgerechten Großbäumen und Sträuchern) können Eingriffe in das Landschaftsbild deutlich minimiert werden. Diese Maßnahmen werden insbesondere entlang der geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen an der B 69 und der Nordtangente erforderlich. Das dargestellte Flächenkontingent ist hier jedoch im ausreichenden Umfang vorhanden, sodass Raum für solche Begrünungsmaßnahmen gegeben ist.

Bei Nichtausführung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Nullvariante

2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Im Stadtgebiet von Vechta befinden sich einige zusammenhängenden Siedlungsflächen für Wohnbebauung (insbesondere die Kernstadt und Langförden) sowie Einzelwohnlagen im Außenbereich.

Bestand

Verkehrslärm (Straßen) – Lärmschutz ist ein wichtiger Teil des Umwelt- und Gesundheitsschutzes. Mit der Richtlinie 2002/49 EG, der sog. Umgebungslärmrichtlinie, wurde ein europaweites Konzept zur Bewertung und vor allem auch zur Bekämpfung von Umgebungslärm festgelegt. Als Ziel ist dort die Verhinderung, Minderung und Vorbeugung des Umgebungslärms festgeschrieben. Die wesentlichen Aufgaben nach der Umgebungslärmrichtlinie sind die Ermittlung der Belastungen durch strategische Lärmkarten und die Verminderung und Vermeidung von Lärm durch Lärmaktionspläne. Die bisher erhobenen Daten zum Verkehrsaufkommen und den daraus resultierenden Belastungen, ergaben keine Notwendigkeit über die Aufstellung von Lärmaktionsplänen Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung des Umgebungslärm an Verkehrswegen einzuleiten.

Im Gebiet der Stadt Vechta verlaufen mehrere klassifizierte Straßen (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen), von denen Lärmemissionen ausgehen, die bei städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen sind.

Die Bundesstraße 69, von Langförden in Richtung Diepholz, die Landesstraße 846 in Richtung Lohne sowie die beiden in Ost-West-Richtung verlaufenden Landesstraßen 843 und 881 zwischen Bakum und Goldenstedt haben sehr hohe Belastungszahlen von bis zu 18.700 Kfz/24h. Die Neutrassierung der B 69 am westlichen Rand der Stadt sowie die Erstellung der Nordtangente haben als Ortsumgehungen bereits wesentlich zur Lärmentlastung der Stadt Vechta beigetragen.

Für den Stadtbereich sind neben den schon erwähnten Landesstraßen 843 (*Oyther Straße*), 846 (*Lohner Straße*) und 881 (*Falkenrotter Straße*) insbesondere die Kreisstraße 333 (*Bokerner Damm / Marschstraße*) mit bis zu 9.300 Kfz/24h lärmrelevant¹⁹.

Verkehrslärm (Bahn) – Im Stadtgebiet von Vechta verläuft eine Trasse für den schienengebundenen Personennahverkehr zwischen Bremen und Osnabrück, von der Lärmimmissionen ausgehen. Ein Ausbau der Trasse ist in den Planungen der Bahnbetriebe nicht vorgesehen. Eine weitere Trasse in Richtung Cloppenburg wurde stillgelegt und bereits zurückgebaut. Somit ist von dieser Gleistrasse von keinen Lärmemissionen mehr auszugehen. Der schienengebundene Personenverkehr in Vechta beschränkt sich auf die beiden stündlich (zwischen 4:30 Uhr und 0:30 Uhr) verkehrenden Bahnen des Privatunternehmens Nordwestbahn in Richtung Bremen bzw. Osnabrück. Mit der Aufgabe der Strecke Ahlhorn – Vechta und dem Ausbau der Bundesstraße 69 hat der Güterverkehr in Vechta insgesamt nachgelassen und wurde 1999 auf dem Abschnitt Vechta – Hesepe eingestellt.

Gewerbelärm – Die Lage der Gewerbeflächen in Vechta an den Rändern der Stadt und in direkter Nähe zu überörtlichen Verkehrswegen führt dazu, dass Nutzungskonflikte mit dichten Wohnlagen bereits weitgehend vermieden werden konnten. Konfliktrichtig erscheinen insbesondere jene Bereiche, in denen durch alte gewachsene Strukturen besondere Konfliktlagen zwischen Wohnen und Gewerbe über die Jahre entstanden sind (Gemengelagen). Zu nennen sind hier etwa das Gebiet an der *Industriestraße* in Langförden, in Calveslage an der *Bakumer Straße* und der Bereich zwischen *Falkenrotter Straße* und *Bokerner Damm*.

Freizeitlärm – Sportplätze und Sportanlagen, von denen durch regelmäßige Veranstaltungen Lärmemissionen für die Umgebung ausgehen können, sind an mehreren Stellen in Vechta vorhanden. Es handelt sich dabei um bestehende Sportplätze. Sie liegen in ausgewählten Arealen der Stadt und sind insoweit auch weitgehend konfliktfrei.

Immissionen (Landwirtschaft) – In den stark ländlich und dörflich geprägten Ortschaften ist an vielen Stellen ein Nebeneinander von landwirtschaftlichen Hofstellen, auf denen auch Viehhaltung betrieben wird, und Wohnnutzungen vorhanden. Ortsteile wie Deindrup, Langförden und Oythe weisen seit langem Gemengelagen auf, in denen Landwirtschaft im Haupt- oder Nebenerwerb und Wohnen benachbart sind. Durch Betriebsaufgabe ist in vielen Fällen eine Abschwächung der Immissionskonflikte eingetreten und es ist damit zu rechnen, dass dieser Trend anhält.

Besondere Auswirkungen für die Umwelt können insbesondere auch durch große Tierhaltungsanlagen sowie Biogasanlagen im Außenbereich entstehen. Die Viehdichte in der Stadt Vechta ist mit 3,04 GV/ha bereits überdurchschnittlich hoch, in der Stadt Diepholz sind es dagegen zum Vergleich 1,28 GV/ha und in Lingen 2,01 GV/ha. Hier entstehen sowohl Geruchs- wie auch Lärmemissionen in erheblichem Umfang; in weiten Teilen des Außenbereichs und auch teilweise des Innenbereichs im Stadtgebiet entsteht dadurch ein geschlossener Geruchsteppich.

Verkehrslärm (Straßen) – Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und den getroffenen Flächenplanungen wird berücksichtigt, dass entlang dieser Hauptbelastungsachsen keine sensiblen, neuen Wohngebiete mehr vorgesehen werden. Teilweise werden entlang der belasteten Achsen im Bestand gemischte Bauflächen vorgesehen, um auch hier zukünftig darauf hinzuwirken, dass die Entwicklung ausschließlicher Wohnbauareale mit einem vergleichsweise hohen Schutzanspruch unterbleibt. Im Falle nachfolgender konkreter Planungen in diesen Arealen sind jeweils nach rechnerischem Nachweis und bedarfsorientiert aktive und passive Schutzmaßnahmen für wohngenutzte Gebäude erforderlich. Insgesamt wird mit dem Verkehrsentwicklungsplan 2014 der Stadt Vechta und entsprechenden geplanten Lenkungsmaßnahmen auch darauf hingewirkt, dass sich die Verkehrsströme verteilen und nicht zu unzumutbaren Belastungen für einzelne Wohnlagen in der Stadt werden.

Auswirkungen

Die Neudarstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan wird größtenteils abseits der überörtlich belasteten Verkehrsachsen vorgesehen. Ausreichende Abstände zu Immissionsquellen oder gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen können über die verbindliche Bauleitplanung geregelt werden. Die Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen sowie die Mehrheit der neudargestellten gemischten Bauflächen dagegen sind an überörtlich gut erschlossenen Verkehrswegen gelegen. Durch die direkte Anbindung der Betriebe an diese Achsen wird die Verkehrsbelastung insbesondere durch Schwerlastverkehr im sonstigen Stadtgebiet vermieden.

Verkehrslärm (Bahn) – Die Bahnflächen der stillgelegten Schienenstrecke Richtung Cloppenburg werden zu gemischten oder gewerblichen Bauflächen umgewidmet.

Im Süden des Stadtgebietes verläuft die Bahntrasse durch das Wohngebiet Hagen. Betroffen davon sind in diesem Bereich auch neue Wohnbauflächen. Durch die geringe Beanspruchung der Trasse sowie die Einrichtung entsprechender Pufferzonen kann von einer Nutzungsverträglichkeit ausgegangen werden.

Gewerbelärm – In Langförden werden die bisher genehmigten gewerblichen Bauflächen z.T. mit Flächen für die Landwirtschaft überplant, sodass hier von einer erheblichen Minderung der Konfliktlage ausgegangen werden kann. In Calveslage handelt es sich um eine verhältnismäßig kleine Gewerbefläche mit nicht wesentlich störenden Betrieben. Die Gewerbeeinheiten sind gut in das Umfeld integriert. Gewerbliche Erweiterungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen. Im Bereich zwischen *Falkenrotter Straße* und *Bokerner Damm* sind Grünflächen mit Tiefen bis 180 m als Pufferzonen zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung festgesetzt.

Im Ortsteil Stukenborg grenzen neu geplante gewerbliche Erweiterungsflächen an ebenfalls neu geplante wohnbauliche Erweiterungsflächen. Hier werden zum Großteil Pufferzonen in Form von Grünflächen geschaffen. Ebenso werden im Ortsteil Hagen einige zusätzliche Wohnbau- und auch Gewerbeflächen geplant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können Einschränkungen und Abstandsflächen für zukünftige Gewerbebetriebe festgesetzt werden, um die Einvernehmlichkeit der Nutzungen weiterhin zu gewähren. Selbiges gilt auch für die Sonderbauflächen des Sonnenhofs in Deindrup.

Im Falle der Gewerbe- und Sondergebiete hat die Stadt Vechta zudem im Rahmen der bereits bestehenden verbindlichen Bauleitplanung Lärmkontingentierungen und Nutzungsgliederungen in den Plänen berechnet und festgesetzt. Damit wurden Konfliktlagen weitgehend geordnet und es werden Betriebe zu einer möglichst lärmoptimierten Nutzung ihrer Flächen angehalten. In Verbindung mit sonstigen auch passiven Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutz bei Aufenthaltsgebäuden, Einschränkungen von Betriebswohnungen in den Gebieten) können vorausschauend Nutzungskonflikte vermieden werden.

Freizeitlärm – Sportplätze und Sportanlagen werden zumeist als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan sieht keine Entwicklungen vor, die hier zu einer Verschärfung eines möglichen Freizeitlärms für die Umgebung beitragen können. Die dargestellten Sportflächen sind so platziert und in ihrer Größe so dimensioniert, dass sie entweder weit genug von schutzwürdiger Nutzung entfernt liegen oder dass auf dem Gelände Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden können.

Immissionen (Landwirtschaft) – Im Rahmen der Flächendarstellungen wurde durch die Wahl gemischter Bauflächen darauf hingewirkt, dass es in den dörflich geprägten Ortsteilen nicht konzentriert zu Wohnbauentwicklungen kommen kann, die umgekehrt die traditionelle Landwirtschaft und die örtlichen Hoflagen einschränken können. Lückenbebauungen sind möglich, über deren Zulässigkeit ist jedoch jeweils in Abgleich mit den örtlichen Bedingungen im Einzelfall zu entscheiden.

Zudem hat die Stadt im vorliegenden Flächennutzungsplan auf eine räumliche Steuerung großer Tierhaltungsanlagen sowie Biogasanlagen im Außenbereich verzichtet, die das Ziel hätte, bestimmte Umgebungen der Ortslagen, naturschutzfachlich sensible Bereiche oder für die Erholung wichtige Areale von solchen Anlagen (zumindest Biogasanlagen) freizuhalten. Eine räumliche Steuerung ist angesichts der hohen Dichte solcher Anlagen im Stadtgebiet in Zusammenarbeit mit dem Landkreis als Genehmigungsbehörde im Einzelfall auf bauordnungsrechtlicher Ebene möglich. In solchen Fällen und in Fällen, die eine verbindliche Bauleitplanung erfordern, sind stets Geruchsprognosen durchzuführen, um eine erhebliche Belastung der umliegenden Nutzungen auszuschließen.

Die vorhandenen Immissionen im Stadtgebiet von Vechta bleiben bei Nichtausführung der Planung unverändert.

Nullvariante

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Kultur- und sonstige Sachgüter (Boden- und Baudenkmale) sind im Stadtgebiet von Vechta vorhanden.

Bestand

Untertägige Fundstellen können bei allen Bodenarbeiten (wie ackerbauliche Nutzung, Bebauung) beeinträchtigt oder zerstört werden.

Vorbelastungen

Es werden durch die Planung keine Flächen mit Bodendenkmalen in Anspruch genommen. Auch werden keine Planungen vorgenommen, die Baudenkmale direkt oder in ihrem Umgebungsschutz beeinträchtigen könnten. Sollten sich dennoch bei weiteren Planungen Hinweise darauf ergeben, dass bei den neu geplanten Flächen z.B. Hinweise auf Bodenfunde gegeben sein können, so sind sichernde Maßnahmen mit den zuständigen Stellen des Landkreises abzustimmen.

Auswirkungen

In oder angrenzend an die neuen und im Wesentlichen auf ihre Umweltwirkungen zu betrachtenden Plangebiete befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung. Dieses Schutzgut wird durch die Planungen nicht nachteilig berührt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer weiteren Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche sowie einer baulichen Nutzung von baurechtlich gesicherten Flächen auszugehen. Archäologische Zufallsfunde, aber auch die Zerstörung von Fundstellen, sind dabei nie ausgeschlossen.

Nullvariante

2.2 Fachpläne

Natura 2000-Gebiete sind im gesamten Stadtgebiet von Vechta nicht vorhanden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Natura 2000

Im Stadtgebiet von Vechta befinden sich einige Schutzgebiete und geschützte Strukturen:

Schutzgebiete

- Naturschutzgebiete (NSG): – keine vorhanden –
- **Landschaftsschutzgebiete (LSG):** LSG VEC 003 „Freesenholz, Stubbenkamp, Wet-schenholz, Holtershagen, Buchholz, Breitenbruch, Herrenholz, Arkeburg und Buch-horst“ im Nordosten im Bereich der Moorbachniederung (75 ha); LSG VEC 030 „Teich bei Gut Vardel“ (0,15 ha); LSG VEC 031 „Bruchbusch“ (0,5 ha); LSG VEC 032 „Teich im Deindruper Esch“ (1,2 ha); LSG VEC 033 „Mühlenteich in Spreda“ (1,2 ha); LSG VEC 037 „Waldbestand des Gutes Daren“ (53 ha); LSG VEC 041 „Waldungen bei den Gü-tern Welppe und Füchtel“ (93 ha); LSG VEC 045 „Wuchsort des Sprossenden Bärlapps“ (2 ha); LSG VEC 047 „Moorbachknie“ (0,4 ha); LSG VEC 072 „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“ (201 ha).
- **Naturdenkmale:** Zahlreich vorhanden und über das Stadtgebiet verteilt. Besonders häufig in den Landschaftsschutzgebieten „Waldbestand des Gutes Daren“ und „Füchtel“ vorhanden.
- **Geschützte Landschaftsbestandteile:** Als wertvoll gelten insbesondere die Laubwälder am Großen Bruch und am Vardeler Gut sowie Teile des Vechtaer Moores und des Moorbachtales. Außerdem sind im Stadtgebiet (Kernstadt und Moor ausgenommen) mehrere Wallhecken verzeichnet.
- **Gesetzlich geschützte Biotope:** Zahlreich vorhanden und über das Stadtgebiet verteilt.

Für den Landkreis Vechta besteht ein Landschaftsrahmenplan und für die Stadt Vechta ein Landschaftsplan. Die Aussagen dieser Pläne wurden bei der Erstellung des Flächennutzungs-planes herangezogen (siehe Kapitel 1.2) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB).

*Darstellungen
von Land-
schaftsplänen*

Sonstige Pläne sind in der Stadt Vechta nicht vorhanden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB).

*Darstellungen
von sonstigen
Plänen*

Das Stadtgebiet von Vechta ist nicht Teil eines Gebiets, in denen durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen. Es bestehen keine eigenständigen Luftreinhaltepläne o-der vergleichbare Planwerke (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB).

Luftqualität

Aussagen der Fachpläne oder bestehende gesetzliche Regelungen stehen der Planung nicht entgegen. Durch die Planung werden keine geschützten Gebiete oder Strukturen be-einträchtigt oder gefährdet. Darüber hinaus werden bestehende Schutzgebiete und ge-schützte Bestandteile in den Flächennutzungsplan nachrichtlich mit aufgenommen. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung können Festsetzungen zum weitergehenden Schutz getroffen werden.

Auswirkungen

2.3 Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2b)

Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen und Abfällen sind nicht Teil des Flächennutzungs-planes. In diesem werden die Entwicklungsabsichten im Stadtgebiet von Vechta dargestellt und gesichert. Konkrete Aussagen zu bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen können nicht getroffen werden. Diese sind Bestandteil der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sowie eigenständige Plan- und Prüfverfahren unter Berücksichtigung der geltenden Fachgesetze und Richtlinien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).

*Vermeidung
von Emissio-
nen / Abfällen*

Im Flächennutzungsplan werden Sondergebiete für die Windenergienutzung aus dem Teil-flächennutzungsplan Wind nachrichtlich übernommen. Weitere Vorgaben zu den Belangen erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien werden

*Nutzung
regenerativer
Energie*

nicht dargestellt. Weiterführende Festsetzungen können in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

In Bezug auf die Nutzung von regenerativen Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird eine Bebauung vorbereitet und die Entwicklungsabsichten in einem Plan dargestellt. Im weiteren Schritt – der verbindlichen Bauleitplanung oder der konkreten Umsetzung – findet dieser Punkt Beachtung (§ 1 (6) Nr. 7j BauGB).

Im Flächennutzungsplan werden keine gesonderten Regelungen zu den einzusetzenden Techniken und Stoffen getroffen. Dies kann in der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2b-hh).

**Risiko für
Unfälle**

**Eingesetzte
Techniken
und Stoffe**

2.4 Wechselwirkungen

Die auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes und komplexes Wirkungsgefüge. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander und die Auswirkungen von Änderungen dieser Wechselwirkungen durch die Planung sind vielfältig. Eine genaue Untersuchung der Wechselwirkungen ist aber nicht erforderlich, weil die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter als ausreichend erachtet wird. Besondere Wechselwirkungen, die in der Planung explizit zu beachten sind oder die durch die getroffenen Darstellungen verstärkt oder negativ beeinträchtigt werden, sind im Planfall nicht erkennbar.

Die folgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zusammen und beurteilt den Grad ihrer Erheblichkeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).

Abb. 10 Auswirkungen auf die Schutzgüter in den einzelnen neu vorgesehenen Plangebieten

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit je Plangebiet
Mensch	Beeinträchtigungen durch gewerbliche Emissionen - Entwicklungsflächen W-Nr. 07, 09, 10, 11, 14 - Entwicklungsflächen W-Nr. 01, 02, 05, 08, 13.1, 15; GM-Nr. 01, 02, 03, 04, 06; GB-Nr. 02, 03; S-Nr. 05	•• •
Pflanzen	Zerstörung von Lebensräumen - Entwicklungsfläche W-Nr. 07, 11; GM-Nr. 04 - Entwicklungsflächen W-Nr. 02, 10, 12; S-Nr. 05 - Übrige Entwicklungsflächen	••• •• •
Tiere	Verlust an Lebensräumen - Entwicklungsflächen S-Nr. 05 - Entwicklungsflächen W-Nr. 01, 02, 07, 10, 11, 13, 13.1, 15; GM-Nr. 01, 02, 03, 04, 05; GW-Nr. 01, 02, 07, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 24; GB-Nr. 02, 03 - Übrige Entwicklungsflächen	••• •• •
Ortsbild	Visuelle Beeinträchtigung - Entwicklungsflächen W-Nr. 13, 18; GM-Nr. 05 - Entwicklungsflächen W-Nr. 07, 08, 09; GM-Nr. 06; GW-Nr. 05, 07, 08, 8.1, 09, 10, 16; GB-Nr. 02, 03; S-Nr. 05	•• •
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung - Entwicklungsflächen W-Nr. 02, 05, 13; GM-Nr. 03, 05; GW-Nr. 03, 05, 13, 17; GB-Nr. 02 - Entwicklungsflächen W-Nr. 01, 06, 07, 09, 11, 15; GM-Nr. 01, 02; GW-Nr. 02, 07, 08, 10, 11, 15	•• •

Wasser	Beeinträchtigung des Grundwassers - Entwicklungsflächen W-Nr. 07, 08, 09, 10, 11, 13, 13.1, 14, 15; GM-Nr. 04, 05, 06; GW-Nr. 09, 10, 11, 16; GB-Nr. 02	•
Klima / Luft	Keine großräumige Veränderung	-
Kultur- / Sachgüter	Keine relevanten Wirkungen	-
Wechselwirkungen	Keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Werten und Funktionen der Schutzgüter	-
••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich W – Wohnbauflächen / GM – gemischte Bauflächen / GW – gewerbliche Bauflächen / GB – Gemeinbedarfsflächen / S – Sonderbauflächen		

Bei Umsetzung der Plangebiete sind durch Erschließungswege und Versiegelungen die Schutzgüter Mensch (Immissionen) und die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden (Versiegelung) sowie Wasser (Grundwasserspende) betroffen. Hier sind durchaus erhebliche Umweltwirkungen zu erwarten. Sie können aber durch geeignete Maßnahmen in den nachfolgenden Planungen (verbindliche Bauleitplanung) in ihren Wirkungen vermindert oder kompensiert werden.

Mit dem Flächennutzungsplan wird das gesamte Stadtgebiet von Vechta abgedeckt. Es kommt daher nicht zur Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2 b-ff).

Benachbarte Plangebiete

Das Planvorhaben lässt keine besondere Anfälligkeit gegenüber den möglichen Folgen des Klimawandels erkennen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2 b-gg).

Klimawandel

3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2 c)

3.1 Planungsalternativen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2 d)

Die Flächenneuentwicklungen im Flächennutzungsplan werden am prognostizierten Bedarf orientiert, jedoch auch leicht überschritten. Der Überhang an Flächen ist erwünscht und sogar geboten, um sich bei angestrebten Entwicklungen nicht in zu große Abhängigkeiten von Eigentümerinteressen zu begeben. Zudem ist gerade bei Gewerbeflächen nicht absehbar, welche Betriebe / Betriebsarten sich in Vechta neu ansiedeln, bzw. großflächig erweitern wollen. Eine zu restriktive Flächendarstellungspolitik kann zu einer Überhöhung der Grundstückspreise führen, was alle Entwicklungsbemühungen der Stadt konterkarieren würde. Damit werden im Flächennutzungsplan Planungsalternativen mit aufgenommen, in den weiteren Planungsschritten (verbindliche Bauleitplanung) können diese Flächen je nach Bedarf entwickelt werden.

Die Entwicklungsflächen wurden an die bestehenden Ortsränder angegliedert und dienen zum Teil der Arrondierung. Die Gewerbeflächen werden vorwiegend an wichtigen Verkehrswegen angegliedert, um Lärm- und Verkehrsproblematiken zu verringern bzw. zu vermeiden. Weitere oder andere Flächenausweisungen würden nicht die gleiche Eignung mit sich bringen und mindestens dieselben Auswirkungen erzeugen.

3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c)

Eine Vermeidung der Beeinträchtigung naturschutzfachlicher Belange ist im Vorfeld bereits durch die Standortwahl auf vorwiegend intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen mit relativ geringer Bedeutung erfolgt. Besondere flächenintensive, neue verkehrliche Anbindungen (außer interne Erschließungen) werden ebenfalls nicht erforderlich, da alle Entwicklungsflächen bestmöglich hinsichtlich vorhandener Erschließungswege platziert wurden.

Vermeidung

Eine Minimierung der möglichen Eingriffe kann weiterhin dadurch erfolgen, dass randliche Gehölzstrukturen mit standortgerechten Pflanzen erhalten / weiterentwickelt werden. Günstige Wirkungen auf das Landschaftsbild sind zu erwarten. Insbesondere ist auch eine naturnahe Oberflächenentwässerung im Gesamtkonzept der Stadt geplant, wodurch die Grundwasserspende nicht wesentlich nachteilig verändert wird.

Minimierung

Eine wesentliche Minimierung möglicher Eingriffsfolgen wurde insbesondere durch die Wahl der Konzentrationsbereiche für Windenergie erreicht. Sie wurden in ihren neuen Flächendarstellungen vor allem in Bereichen vorgesehen, die bereits vorbelastet sind. Durch die Nutzung solcher Bereiche wird gezielt die Inanspruchnahme noch weitgehend unbelasteter Bereiche in Natur und Landschaft vermieden.

3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2c BauGB)

Dennoch können bei einer möglichen Umsetzung der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen, die einer Kompensation bedürfen. Rechnerisch absehbar könnte sich ein Wertpunktedefizit von rd. **763.490 Punkten** ergeben (siehe Kapitel 2.1.1). Insgesamt müsste eine Fläche von rd. **155 ha** kompensiert werden.

Kompensation

Die Stadt hat deshalb vorausschauend große Flächenareale durch Darstellung im Flächennutzungsplan gesichert, auf denen künftig Kompensationsmaßnahmen geplant und umgesetzt werden sollen. Diese sind als Vorsorgeflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plan dargestellt. Innerhalb dieser Flächen sind bereits Flächenpools zur Kompensation von Baumaßnahmen dargestellt. Die Stadt arbeitet daran, naturschutzfachlich wichtige Bereiche im Stadtgebiet zu vernetzen und weiter zu entwickeln.

Noch genauere rechnerische Nachweise von erforderlichen Kompensationsflächen auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind aus mehreren Gründen nicht zielführend:

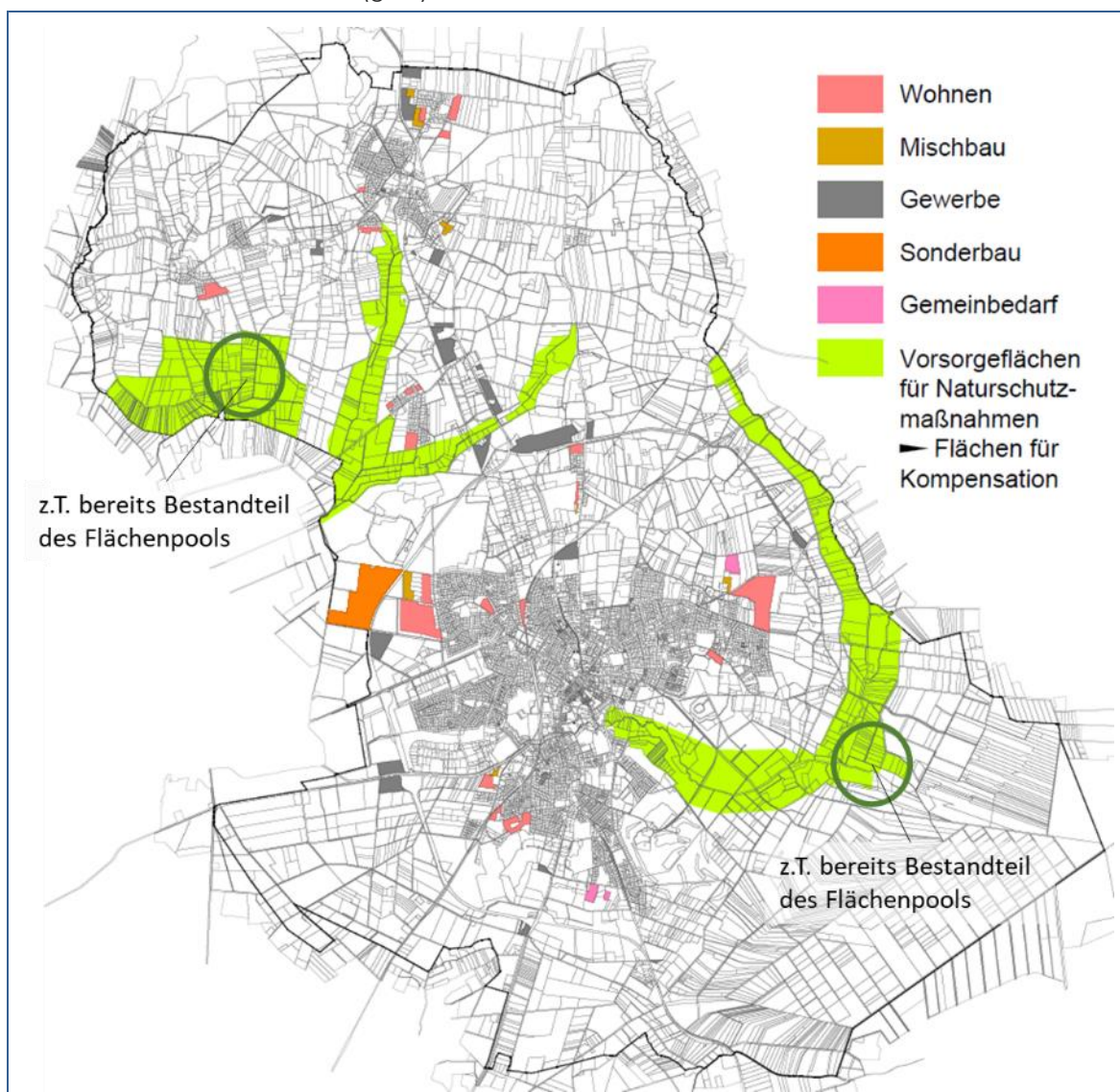
- Zum einen steht noch nicht fest, dass wirklich alle Entwicklungsflächen in den nächsten Jahren auch durch eine verbindliche Bauleitplanung baurechtlich vorbereitet werden und damit auch tatsächlich in die Nutzung gehen. Erst dann entsteht aber faktisch ein Kompensationserfordernis. Eine zu große Vorratspolitik bei Ersatzflächen kann zu einer großen finanziellen Belastung der Stadt führen.
- Zum anderen will die Stadt auch zukünftig bei Bedarf die Flächenangebote von Landwirten etc. nutzen, die sich kurzfristig infolge veränderter Nutzungsansprüche o.ä. auf dem Grundstücksmarkt ergeben. Leitlinie ist hier die Vernetzung aller bisherigen Flächen des Pools.
- Und schließlich will sich die Stadt auch grundsätzliche Handlungsoptionen offenhalten. So kann es z.B. vorkommen, dass Eingriffe in betroffene Schutzgüter (z.B. in Lebensräume von Fledermäusen) nicht auf bereits zur Verfügung stehenden Kompensationsflächen ausgeglichen werden können, sondern dass hier besondere naturschutzfachliche Ansprüche an die Kompensationsflächen bestehen, denen im Einzelfall zu begegnen ist.

Abb. 11 Übersicht über die dargestellten Kompensationsflächenpools der Stadt sowie die noch verfügbaren Werteinheiten durch Aufwertungsmaßnahmen

	Fläche (ha)	Werteinheiten erreichbar / Aufwertung
Großes Bruch	60	0
Spredaer Bach / Forbach	20	0
Vechtaer Moorbach	40	15.000
Gesamt	120	15.000

Aufgeführt sind lediglich die Kompensationsflächenpools im Besitz der Stadt Vechta. Darüber hinaus bestehen weitere Poolflächen in privater oder öffentlicher Hand. Beispielsweise befinden sich in Deindrup Flächen mit erreichbaren 235.000 Wertpunkten einer Privatperson und die Landesforsten als öffentlicher Träger stellen ebenfalls Flächen zur Verfügung, auf denen bis zu 200.000 Wertpunkte erreichbar wären.

Abb. 12 Übersicht über die Lage der Eingriffsflächen nach Nutzungen zu den Vorsorgeflächen für Ersatzmaßnahmen der Stadt (grün)



Grundlegend im vorliegenden Kompensationsmodell ist, dass die Stadt hinsichtlich der Flächengrößen erhebliche Vorsorge getroffen hat, womit wesentliche Entwicklungen zeitnah kompensiert werden könnten. Die Stadt hat auch durch die Lage der Flächen (siehe Abb. 12) und durch eine konsequente Berücksichtigung ihrer naturschutzfachlichen Ziele im unmittelbaren Umfeld der Stadt (Aufwertung Gewässerniederungen, Schaffung vernetzter

Strukturen, Sicherung des Wasserschutzgebietes etc.) den naturschutzfachlichen Belangen auf Ebene der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung Rechnung getragen.

4 Zusätzliche Angaben (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3)

4.1 Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3a BauGB)

Die Umweltprüfung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes basiert auf den vorhandenen einschlägigen Planungsunterlagen der Stadt und dem einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerk. Unvollständige oder mangelnde Informationsgrundlagen wurden nicht festgestellt, denn der Flächennutzungsplan bereitet als Masterplan nur Planungen vor. Zur Umsetzung der Planung bedarf es in aller Regel eines Bebauungsplanes oder einer Baugenehmigung, in denen aufgrund der genaueren Planungen die Umweltauswirkungen exakt dargelegt werden können. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist im Stand einer vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht detailliert erforderlich. Hinweise auf diesbezüglich besonders problematische Bereiche liegen nicht vor. Bei Umsetzung der Plangebiete sind hierzu jeweils aktualisierte Betrachtungen über mögliche Einflüsse auf den Artenschutz vorzulegen.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3b BauGB)

Die Stadt hat dargelegt, dass im Rahmen ihres Kompensationsflächenpools notwendige Ersatzflächen für etwaige Eingriffe bereitgestellt werden können. Da sich eine Umsetzung möglicher Kompensationsmaßnahmen in der Regel auf den Flächen vollziehen wird, die im Besitz der Stadt sind, sind weitere Maßnahmen zur Überwachung oder ist ein besonderes Monitoring nicht erforderlich. In den nachfolgenden konkreten Planungen werden jeweils die entsprechenden Fachdienste der Stadt sowie des Landkreises die Umsetzung entsprechender Regelungen im Rahmen verbindlicher Bauleitplanverfahren, im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sowie wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren überwachen.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3c BauGB)

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vechta wird die bauliche Entwicklung der Stadt in den Grundzügen für einen mittel- bis langfristigen Planungshorizont von 15 bis 20 Jahren vorbereitet. Dazu wurden die bestehenden Siedlungsbereiche planerisch mit Flächennutzungen in den Kategorien gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Sondergebiete, Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen sowie Verkehrsflächen dargestellt.

Der weitaus größte Teil des Stadtgebietes wurde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und für diesen Teil wurde damit keine bauliche Nutzung vorgesehen. Neben den vorhandenen Siedlungsbereichen wurden bisher unbebaute Bereiche in die Planung einbezogen und so die zukünftige bauliche Entwicklung vorbereitet. Aus diesen Darstellungen können Bebauungspläne entwickelt werden, die bei Bedarf neue Baurechte schaffen.

Entsprechend des vorbereitenden und übergeordneten Charakters des Flächennutzungsplanes können die Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die Umsetzung der Planung zu erwarten sind, nur vorläufig und überschlägig beschrieben und bewertet werden. So sind bei Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen für Bauzwecke erhebliche Auswirkungen für den Belang Natur und Landschaft zu erwarten, wobei die Eingriffe in die Schutzgüter Biotope und Boden in der Regel zu erheblichen Beeinträchtigungen

führen werden. Das Schutzgut Landschaftsbild kann insbesondere an den Ortsrändern infolge gewerblicher baulicher Entwicklungen in der ländlich geprägten Umgebung gestört werden. Für negative Auswirkungen in Natur und Landschaft, die nicht vermieden und auf den betroffenen Flächen ausgeglichen werden können, werden Ersatzmaßnahmen vorbereitet, die Großteils im Flächenpool der Stadt durchgeführt werden sollen.

Auswirkungen auf den Menschen durch Lärmbelastung werden überwiegend in bereits bebauten Lagen stattfinden, wo der Flächennutzungsplan nicht mehr regelnd eingreifen kann. Von der Planung vorbereitete Lärmwirkungen sind nur für den Bereich der Darstellung von gewerblichen Bauflächen zu erwarten, deren Erheblichkeit aber durch entsprechende Abstandswahrungen oder durch Regelungen in späteren Verfahren auf ein zumutbares Maß beschränkt werden.

4.4 Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3d BauGB)

- Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>
- NIBIS-Kartenserver, Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, URL: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- Osnabrücker Kompensationsmodell 2016, Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung, 2016
- v. Drachenfels, Olaf: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020, erschienen in Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) – Fachbehörde für Naturschutz – 11. korrigierte und geänderte Auflage 2020
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta, erstellt durch Hansa Luftbild GmbH Münster, Hansa Luftbild Geoinformationssysteme GmbH Münster, Münster, 2005
- Landschaftsplan Stadt Vechta, erstellt durch Planungsbüro TOPOS, 2005
