

STADT VECHTA

Landkreis Vechta



94. Flächennutzungsplanänderung „Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand“

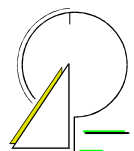
BEGRÜNDUNG

ENTWURF

17.12.2018

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1 Kartenmaterial	1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	2
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1 Belange von Natur und Landschaft	3
4.2 Belange des Immissionsschutzes	3
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	3
4.4 Belange des Denkmalschutzes	3
4.5 Altablagerungen	4
5.0 INHALT DER 94. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	4
5.1 Art der baulichen Nutzung	4
5.2 Grünfläche	4
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	4
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE	5
7.1 Rechtsgrundlagen	5
7.2 Planverfasser	6

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Vechta beabsichtigt für eine Fläche südlich der Repker Straße die Aufstellung der 95. Flächennutzungsplanänderung „Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand“, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes zu schaffen.

Das ca. 8,26 ha umfassende Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Langförden und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Südlich grenzt das Betriebsgelände des Erzeugergroßmarktes Langförden-Oldenburg (ELO) an, während die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen ebenfalls landwirtschaftlich genutzt werden.

Für das Plangebiet gelten die Inhalte des Flächennutzungsplans der Stadt Vechta aus dem Jahr 1984 und der 26. Flächennutzungsplanänderung von 1998. Hierin wird der Änderungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich an der südlichen Grenze sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die Entwicklungsperspektiven des ortsansässigen Betriebes zu sichern und somit die lokale Wirtschaftsstruktur nachhaltig zu stärken. Die planungsrechtliche Absicherung dieses Entwicklungsziels erfolgt über die Darstellung einer gewerblichen Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO. Die derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Eingrünungsmaßnahmen werden an die nördliche Grenze des Plangebietes verlagert.

Die konkrete Gebietsentwicklung wird im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 55L geregelt.

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Durch die Aufstellung der 94. Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 55L abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 55L gilt daher gleichermaßen für die 94. Änderung des Flächennutzungsplans.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 94. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Vechta zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine ca. 8,26 ha große Fläche nördlich des Betriebsgeländes des Erzeugergroßmarktes Langförden-Oldenburg. An der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Repker Straße. Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Langförden.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich am nördlichen Rand befinden sich Gehölzstrukturen. Entlang der „Repker Straße“ verläuft eine etwa 260 m lange Baumreihe mit Buchen, Eichen und Eschen. Südlich grenzt das Betriebsgelände des Erzeugergroßmarktes Langförden-Oldenburg an, während die nördlich, westlich und östlich gelegenen Flächen landwirtschaftlich genutzt werden.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung 94. Flächennutzungsplanänderung „Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand“, den Zielen der Raumordnung. Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 (1) Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 3 und § 8 NROG im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2008 und der Änderungsverordnung zum LROP aus dem Jahr 2017 festgelegt. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

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

In Kapitel 1.1 Abschnitt 05 wird ferner für die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes Niedersachsen festgelegt, dass in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden soll. Dadurch sollen bei allen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.

Somit entspricht die vorliegende Planung der Stadt Vechta den landesplanerischen Zielen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist durch Fristablauf unwirksam. Eine Neuaufstellung ist durch Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten eingeleitet.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Vechta ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich im südlichen Teil des Plangebietes sind Grünflächen ausgewiesen. Für das südlich angrenzende Gewerbegebiet wurde die 26. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, diese ist am 07.03.1998 wirksam geworden ist. Darüber hinaus ist im Flächennutzungsplan ein 540 m Sicherheitsradius zur Bohrstelle Z 19 der Exxon Mobil eingetragen. Gemäß Auskunft der Exxon Mobil ergeben sich auf Grundlage aktueller Bohrungs- und Lagerstättenparameter allerdings deutlich geringere Sicherheitsradien (aktuell siehe Planzeichnung), so dass eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs möglich ist.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

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

Der Bebauungsplan Nr. 55L wird derzeit im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich der 94. Flächennutzungsplanänderung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattfindet, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 55L gilt daher gleichermaßen für die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

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

Zur Bewertung der mit dem Planvorhaben vorbereiteten Lärmsituation wird durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co KG, Bremen ein Lärmgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Zur Gewährleistung einer schadlosen Oberflächenentwässerung wurde durch ein Ingenieurbüro ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von

Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen

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

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen vor.

5.0 INHALT DER 94. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung der 94. Flächennutzungsplanänderung werden gemäß der städtebaulichen Zielsetzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der vorhandenen Gewerbenutzungen im Ortsteil Langförden geschaffen. Zu diesem Zweck wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes Mittelwand (26. FNP – Änderung / Bebauungsplan Nr. 31L) als gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

5.2 Grünfläche

Um eine umfassende Eingrünung des Plangebietes sicherzustellen, werden an der nördlichen Grenze Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Spielwand“ und „Mittelwand“. Die Straße „Mittelwand“ ist an die „Schwichtelerstraße“ (K 257) angebunden.

- **Energieversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE NETZ GmbH.
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz gesichert.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.
- **Oberflächenentwässerung**
Eine konfliktfreie Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Ausführungsplan sichergestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

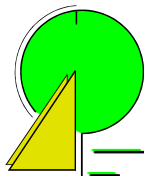
Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

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

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Auftrag der Stadt Vechta vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



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

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