

**Beschlussvorlage  
61/163/2022  
vom 25.08.2022**

Az. 51 20 05/99  
Bezug-Nr.:  
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung  
Johanna Kolbeck

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	14.09.2022	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	27.09.2022	nicht öffentlich beschließend

**99. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet südlich des Balzweges,,  
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und  
der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

**Sachverhalt:**

Die 99. Änderung des Flächennutzungsplanes soll aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes am Balzweg zu schaffen. Neben der Sicherung der Entwicklungsperspektiven des Betriebes soll zudem ein Angebot an gewerblichen Bauflächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden. Ziel ist es die lokale Wirtschaftsstruktur zu stärken und zur Schaffung bzw. zur Sicherung von Arbeitsstätten beizutragen. In städtebaulicher Hinsicht soll eine ortsverträgliche und konfliktfreie Erweiterung der gewerblichen Nutzung an einem vorgeprägten Standort vorbereitet werden.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde in der Zeit vom 12.10.2020 bis einschließlich 13.11.2020 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen zu der Planung eingegangen bzw. vorgetragen worden.

Nachstehend sind die im Rahmen des o. g. Verfahrens von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge aufgeführt.

Die Stellungnahmen sowie der überarbeitete Auslegungsentwurf der Flächennutzungsplanänderung werden in der Sitzung vorgestellt.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Haushaltsposition	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: <input type="checkbox"/> ja mit <input type="checkbox"/> nein

**Beschlussempfehlung:**

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss folgende Beschlussfassung vor:

**I. Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:**

<b>Nr. 1 Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<u>Städtebau</u> Im Gewerbegebiet am Balzweg sind drei Betriebe angesiedelt. Da bereits sämtliche Flächen ausgeschöpft sind, besteht die Absicht Erweiterungsflächen und Flächen für Neuansiedlungen bereitzustellen.	
Zusätzliche Gewerbeflächen für Entwicklungsperspektiven von ansässigen Betrieben können als Begründung für eine Bauleitplanung an diesem Standort herangezogen werden. Das räumliche Potenzial für eine traditionelle Angebotsplanung von Gewerbeflächen ist jedoch offensichtlich begrenzt. Deshalb ist eine Expansion des Gewerbebestandes für Neuansiedlungen städtebaulich nicht nachvollziehbar. Zudem fehlt der städtebauliche Zusammenhang zur übrigen gewerblichen Entwicklung der Stadt Vechta. Die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist über ein städtebauliches Konzept darzulegen.	Die Bauleitplanung dient insbesondere der Erweiterung des am Standort vorhandenen Betriebes. Im Übrigen handelt es sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung der gewerblichen Nutzung an einem vorgeprägten und gut erschlossenen Standort. Durch die Planung wird die Lücke zum bestehenden GE – Gebiet und dem südlich gelegenen gewerblichen Betrieb (Torfverarbeitungsbetrieb) geschlossen.
<u>Umweltschützende Belange</u> Die unversiegelten Bereiche des Gewerbegebiets werden derzeit mit einem Wertfaktor von 1,0 WE angesetzt. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte für diese Freiflächen aufgrund der Störeinwirkungen durch die Nutzung als Hof- und Lagerflächen und Befestigung mit Schotter oder Pflaster nur eine Bewertung von max. 0,8 WE erfolgen.	Der Anregung wird gefolgt und die Eingriffsbilanzierung dahingehend angepasst.
Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche ist rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Änderungsbereich, Eigentum oder städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Lage der Fläche ist parzellenscharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes ihrer Umset-	Der Hinweis wird berücksichtigt.

<p>zung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben und gegebenenfalls festzusetzen</p>	
<p><u>Immissionsschutz</u> Die Staubimmissionen im Plangebiet wurden von der Fa. Zech vom 17.08.2020 ermittelt. Aus der Übersicht der Emissionsquellen wird nicht eindeutig klar, ob nur der emittierende Betrieb zur Herstellung von Erden und Substraten berücksichtigt wurde oder ob die umliegenden Tierhaltungsbetriebe in die Berechnung mit eingeflossen sind. Sollte die Tierhaltung nicht berücksichtigt worden sein, ist dies aus Sicht des Immissionsschutzes nachzuholen, da sich direkt benachbart eine größere Legehennenanlage befindet</p>	<p>In der staubtechnischen Untersuchung der Zech Umweltanalytik GmbH vom 17.08.2020 wurden lediglich die durch den südlich des Plangebietes gelegenen Betrieb hervorgerufenen Staubimmissionen untersucht. Eine ergänzende Untersuchung, in der auch die übrigen im Umfeld des Plangebietes gelegenen Emittenten betrachtet wurden, kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die entsprechenden Immissionswerte nicht überschritten werden</p>
<p>Laut Immissionsschutzgutachten wird auf einem Großteil der Planfläche der Immissionswert der GIRL für Gewerbegebiete von 0,15 überschritten. Beim Übergang vom Außenbereich zum Gewerbegebiet kann mit einem Zwischenwert gerechnet werden, sofern der Bereich räumlich begrenzt wird. Entsprechend der Begründung soll der Nutzungsbereich für dauerhaften Personenaufenthalt räumlich auf die Flächen begrenzt werden, auf denen eine Geruchsstundenhäufigkeit von 17 % nicht überschritten wird. Dies ist zwingend so umzusetzen.</p>	<p>Die Ausführungen werden berücksichtigt. Laut dem aktuellen Leitfaden des Landkreises Vechta zu Geruchsimmisionswerten aus Tierhaltungsanlagen gilt für Gewerbegebiete ohne Wohnnutzung ein Immissionswert von &lt; 20 (dies entspricht 20 % der Jahresstunden). Im Übergangsbereich zum Außenbereich kann in Abhängigkeit von der im Einzelfall zu prüfender Situation ein Grenzwert zwischen 20 % und 25 % der Jahresstunden festgelegt werden. Demnach ist eine Nutzungseinschränkung der Gewerblichen Bauflächen nicht mehr erforderlich, da hier der maximale Immissionswert bei ca. 18 % der Jahresstunden liegt.“</p>

<p><b>Nr. 2 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 1930519 Hannover</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u> Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.  Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Ge-</p>	<p><u>Prüfung:</u> Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Eine entsprechende Luftbildauswertung wurde veranlasst. Diese kam zum Ergebnis das kein Handlungsbedarf vorliegt.</p>

fahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: <http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

<p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p>	
---	--

<p><b>Nr. 3 EWE NETZ GmbH</b>  <b>Emsteker Str. 60, 49661 Cloppenburg</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und / oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung "Netztechnik G / W" Herrn Kinzel in Verbindung.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebs-</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt</p>

<p>arbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	
<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagen Auskunft über unser modernes Verfahren der Plan-Auskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:  <a href="https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsp-laene-abrufen">https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsp-laene-abrufen</a></p>	<p>Die EWE NETZ GmbH, wird rechtzeitig vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen beteiligt.</p>

<p><b>Nr. 4 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege</b>  <b>Abteilung Archäologie</b>  <b>Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte auch unbedingt beachtet werden.	
---	--

<b>Nr. 5 Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaumentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen	Die Deutsche Telekom, wird rechtzeitig vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen beteiligt.

<b>Nr.6 Freiwillige Feuerwehr Vechta Oldenburger Straße 112, 49377 Vechta</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Seitens der Freiwilligen Feuerwehr Vechta bestehen zur Änderung des Flächennutzungsplans folgende Bedenken:	Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
Das geplante Gewerbegebiet befindet sich sehr weit im Süden der Stadt Vechta. Seitens der Verwaltung sollte überprüft werden, ob die durch die Stadtverwaltung festgelegten Hilfsfristen und das Schutzniveau an diesem Standort sichergestellt werden können. Zusätzlich sollte überprüft werden, ob eine ausreichende Wasserversorgung am Stand-	Die Löschwasserversorgung wird mit der Freiwilligen Feuerwehr Vechta abgestimmt.

<p>ort zur Verfügung. Derzeit steht dort „nur“ ein 100er Hydrant zur Verfügung, hier sollte über eine zusätzliche externe Wasserversorgung nachgedacht werden.</p>	
--	--

<p>Dies sollte durch die Baugenehmigungsbehörde vor allem im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes kritisch geprüft bzw. berücksichtigt werden.</p>	
---	--

**Beschluss:**

„Nach Prüfung der während der der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird dem Entwurf der 99. Flächen-nutzungsplanänderung „Gewerbegebiet südlich des Balzweges“ zugestimmt.

Anlagen

FNP\_Änd\_099 - Gewerbegebiet südlich des Balzweges - 13.09.2022 - 220912\_99. FNP Änd - Begründung -

FNP\_Änd\_099 - Gewerbegebiet südlich des Balzweges - 13.09.2022 - 220912\_99. FNP Änd - Umweltbericht

FNP\_Änd\_099 - Gewerbegebiet südlich des Balzweges - 24.08.2022 - 220822\_99. FNP Änd.\_Planzeichnung\_E