

# STADT VECHTA

Landkreis Vechta



---

## 100. Flächennutzungsplanänderung „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)“

# BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

23.03.2023

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	3
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.5	Belange des Denkmalschutzes	4
4.6	Altablagerungen	4
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER 100. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>5</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Fläche für Gemeinbedarf	5
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>6</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>6</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	6
7.2	Planverfasser	7

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Stadt Vechta beabsichtigt aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen in der Ortschaft Langförden planungsrechtlich vorzubereiten und führt hierzu die 100. Änderung des Flächennutzungsplans durch. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen zudem Erweiterungsflächen für einen ansässigen Betrieb geschaffen werden.

Das etwa 10,8 ha umfassende Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortschaft Langförden unmittelbar östlich der Oldenburger Straße (B69) und setzt sich aus den Teilbereichen A und B zusammen. Die Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich entlang der Straße Am Middelpatt befinden sich Wohngebäude. Die aktuell innerhalb des Plangebietes genehmigten Tierhaltungsbetriebe werden aufgegeben.

Für das Änderungsgebiet gelten die Inhalte des Flächennutzungsplanes der Stadt Vechta aus dem Jahr 1984. Hierin wird der Änderungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich entlang des Mühlendamms sind ein Gewerbegebiet und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Entsprechend des eingangs genannten Planungsziels werden innerhalb des Geltungsbereiches der 100. Flächennutzungsplanänderung im Teilbereich A gewerbliche Bauflächen und im Teilbereich B überwiegend Wohnbauflächen dargestellt. Im Teilbereich B wird zudem eine Fläche für eine gemischte Bebauung und eine Fläche für den Bau einer Kindertagesstätte ausgewiesen.

Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Nähe zum Ortskern und zu den vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und den Versorgungseinrichtungen besonders für eine wohnbauliche Entwicklung.

Die konkrete Gebietsentwicklung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59L.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht umfassend dokumentiert. Der Umweltbericht wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt. Auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme werden die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bilanziert und bewertet.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 100. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung eines Auszuges aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 100. Flächennutzungsplanänderung befindet sich unmittelbar östlich der Oldenburger Straße (B 69) und setzt sich aus den Teilbereichen A

und B zusammen. Der etwa 0,83 ha umfassende Teilbereich A befindet sich nördlich des Mühlendamms unmittelbar angrenzend an die in diesem Bereich vorhandene gewerbliche Nutzung. Der Teilbereich B umfasst etwa 9,97 ha und befindet sich südlich und östlich des Mühlendamms. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich entlang der Straße Am Middelpatt befinden sich Wohnhäuser.

Die östlich und südlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Nördlich grenzt Wohnbebauung an. Westlich der Oldenburger Straße befinden sich gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauung.

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 100. Flächennutzungsplanänderung „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)“, den Zielen der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

#### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogrammes des Landes Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2022 werden zum Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen. Lediglich die westlich des Plangebietes verlaufende Oldenburger Straße (B 69) ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der Stadt Vechta wird allgemein die Funktion als Mittelzentrum zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zugewiesen.

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

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist seit dem 25.05.2022 wirksam. Die Ortschaft Langförden ist hier als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Das Plangebiet ist allerdings zum Teil als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Hierbei ist allerdings festzuhalten, dass es sich bei dem Plangebiet um ortskernnahe Flächen handelt, die sich aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und den Versorgungseinrichtungen besonders für eine wohnbauliche Entwicklung eignen. Alternativflächen für eine wohnbauliche Entwicklung stehen in Langförden derzeit nicht zur Verfügung. Die Stadt Vechta hat sich daher im vorliegenden Fall dazu entschieden die Belange der Landwirtschaft zurückzustellen, um die Wohnraumversorgung und den Erhalt der vorhandenen Infrastruktur zu sichern.

Im Übrigen ist die westlich des Plangebietes verlaufende Oldenburger Straße (B69) als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen. Des Weiteren befindet sich

der nordöstliche Teil des Plangebietes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Trinkwassergewinnung. Diese raumordnerischen Vorgaben stehen der Planung nicht entgegen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich entlang des Mühlendamms sind eingeschränkte Gewerbegebiete und gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Darüber hinaus sieht der Flächennutzungsplan an der Ecke Oldenburger Straße / Mühlendamm eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur 100. Flächennutzungsplanänderung bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung zur 100. Flächennutzungsplanänderung und wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

### **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

#### **4.2.1 Gewerbe- und Verkehrslärm**

Im Hinblick auf die westlich des Plangebietes verlaufende Oldenburger Straße (B 69) und die im Umfeld sowie innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetriebe ist im Rahmen der Bauleitplanung die Immissionssituation im Plangebiet zu prüfen, um eine verträgliche und konfliktfreie Gebietsentwicklung zu gewährleisten. Anlässlich dessen wurde durch die I+B Akustik GmbH, Oldenburg ein schalltechnischer Bericht erstellt. Die Ergebnisse werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

### **4.3 Geruchsmissionen**

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten.

Die Untersuchung der Geruchsmissionssituation durch die Landwirtschaftskammer ergab, dass der für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete geltende Immissionswert von 10 % der Jahresstunden im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten wird, wenn die innerhalb des Plangebietes befindlichen Tierhaltungsanlagen aufgegeben werden. Dies wird vertraglich gesichert. Lediglich im östlichen Teil des Plangebietes wird der Wert geringfügig überschritten. Da sich das Plangebiet im Übergang zum Außenbereich befindet, ist nach Punkt 3.1 der Auslegungshinweise der (GIRL) bzw. (EXP GIRL 2017) jedoch die Festlegung von Zwischenwerten möglich. Allgemein sollten die Beurteilungsflächen jedoch den nächsthöheren Immissi-

onswert (im vorliegenden Fall die Immissionswerte für Dorfgebiete (15%) nicht überschreiten. Dies ist hier der Fall. Gesunde Wohnverhältnisse sind somit gewahrt.

Der für Gewerbegebiete geltende Immissionswert von 15 % der Jahresstunden wird im Bereich der ausgewiesenen Gewerbegebiete eingehalten.

Eine Einschränkung der im Umfeld befindlichen Betriebe wird durch die Bauleitplanung nicht vorbereitet, da diese durch die bestehende Wohnnutzung bereits heute in ihrer Entwicklung eingeschränkt sind.

#### **4.4 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Frilling erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

#### **4.5 Belange des Denkmalschutzes**

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

#### **4.6 Altablagerungen**

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

Gemäß des Niedersächsischen Bodeninformationssystems befindet sich im Kreuzungsbereich Oldenburger Straße / Mühlendamm die Altlast „Mühlendamm (Langförden an der B 69)“. Schutzwürdige Nutzungen sind hier nicht geplant.

## 4.7 Kampfmittel

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

## 4.8 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

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

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

## 5.0 INHALT DER 100. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### Wohnbaufläche

Entsprechend dem kommunalen Ziel der bedarfsgerechten Schaffung von zusätzlichen Grundstücken für eine Wohnbebauung werden im Geltungsbereich der 100. Flächennutzungsplanänderung überwiegend Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

#### Gemischte Baufläche

Die Fläche an der Kreuzung Am Middelpatt / Mühlendamm eignet sich für eine gemischte Nutzung. Dementsprechend wird an dieser Stelle eine gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.

#### Gewerbliche Bauflächen

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches A sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes geschaffen werden. Dementsprechend werden in der 100. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

### 5.2 Fläche für Gemeinbedarf

Da innerhalb des Plangebietes zahlreiche Grundstücke entstehen, die insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv sind, ist davon auszugehen, dass der Bedarf für eine zusätzliche Kindertagesstätte besteht. Innerhalb des Plangebietes ist daher der Bau einer entsprechenden Einrichtung vorgesehen. Diese Fläche wird im Rahmen

der 100. Flächennutzungsplanänderung als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 5 (2) Nr. 2a BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

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

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz)
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

## 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch das 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](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)*