

STADT VECHTA

Landkreis Vechta



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

BEGRÜNDUNG (Teil I)

ENDFASSUNG

24.08.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1 Städtebaulicher Bedarf / Standortwahl	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	4
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	5
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1 Belange von Natur und Landschaft	5
4.2 Belange des Immissionsschutzes	5
4.4 Belange der Wasserwirtschaft	6
4.5 Belange des Denkmalschutzes	6
4.6 Altablagerungen	7
5.0 INHALT DER 100. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Fläche für Gemeinbedarf	8
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	9
7.1 Rechtsgrundlagen	9
7.2 Planverfasser	9

TEIL I: BEGRÜNDUNG

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. Auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme werden die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bilanziert und bewertet.

1.1 Städtebaulicher Bedarf / Standortwahl

Ziel der Stadt Vechta ist es, in Langförden zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen um den Erhalt der in Langförden vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu sichern. Darüber hinaus eignet sich die Ortschaft aufgrund der vorhandenen Infrastruktur aber auch für die Deckung des gesamtstädtischen Wohnraumbedarfs. Dieser ist entgegen der derzeitigen Entwicklungen in der Baubranche weiterhin hoch. Die in der Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Vechta getroffenen Aussagen sind weiterhin zutreffend (Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, 2020). Dieser ist zu entnehmen, dass die Universitätsstadt Vechta über eine hohe Wohn- und Lebensqualität und ein im Maßstab überdurchschnittliches infrastrukturelles und kulturelles Angebot verfügt. Die wachsende Bedeutung als Wohnstandort resultiert aus einer sehr

dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung. Aufgrund der hohen Bedeutung als regionales Arbeitsmarktzentrums bestehen enge arbeits- und wohnungsmarktbezogene Verflechtungen im Stadt-Umland-Raum. Die guten Rahmenbedingungen haben die positive Einwohnerentwicklung der letzten Jahre befördert und zu einer wachsenden Nachfrage und Bedarf an Wohnraum geführt. Der durch eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung, erhebliche Wanderungsgewinne und zum Teil die Singularisierung getragene Nachfragezuwachs bezieht sich auf nahezu alle Ziel- und Altersgruppen. In der Folge besteht eine hohe Wohnraumnachfrage. Dabei ist das Einfamilienhaussegment weiterhin von besonderer Bedeutung. Zeitgleich ist aufgrund des demografischen Wandels eine Diversifizierung der Angebotsstruktur zu forcieren. Dies schlägt sich in einem erheblichen Entwicklungsdruck nieder. Die hohe Nachfrage nach Bauplätzen kann die Stadt angebotsseitig kaum bedienen. Ein Teil der Nachfrage wird unter anderem in den Umlandgemeinden gedeckt. Mindestens für die nähere Zukunft ist mit einem weiter steigenden Bedarf an Wohnraum zu rechnen. Dies geht auch aus der Wohnungsmarktbeobachtung der NBank aus dem Jahr 2021 hervor. Diesbezüglich besteht somit Handlungsbedarf zur Aktivierung von Potenzialen im Bestand bzw. von Wohnbauflächen.

Im Vorfeld der Bauleitplanung erfolgte eine Standortalternativenprüfung. Demnach ist die bauliche Entwicklung in Langförden durch Emissionen aus der Tierhaltung und aus Gewerbe- bzw. Industriegebieten, Schutzabstände zu Erdgasförderstellen und Leitungstrassen und die mangelnde Flächenverfügbarkeit/ Flächenkonkurrenz mit der Landwirtschaft eingeschränkt (siehe Abbildung 1 & 2).

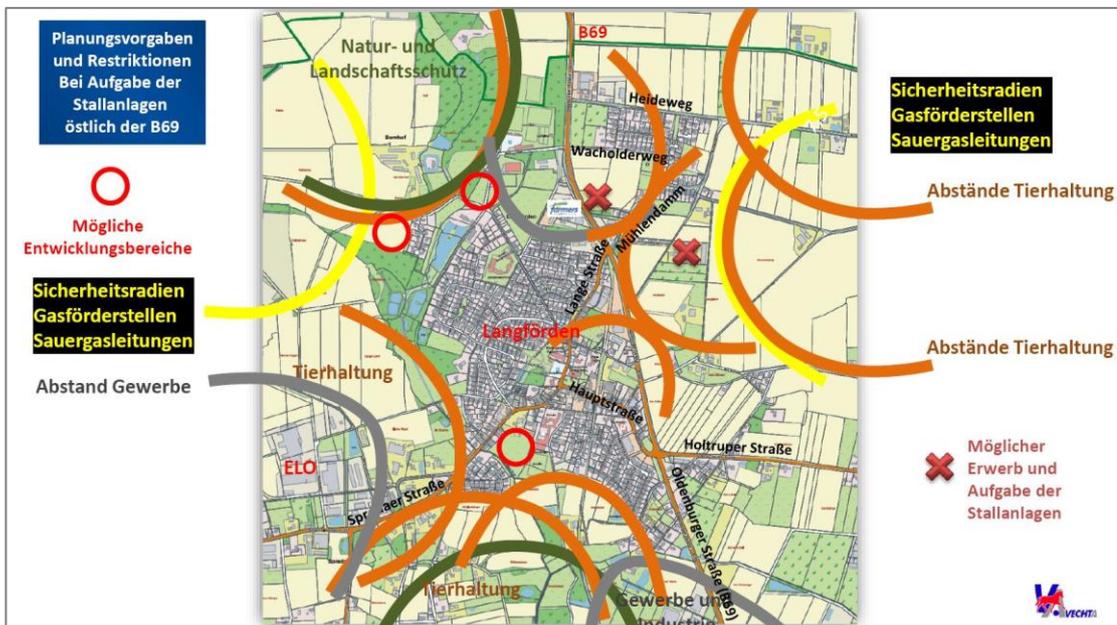


Abb. 1: Standortalternativenprüfung Vechta Langförden – Planungsvorgaben und Restriktionen

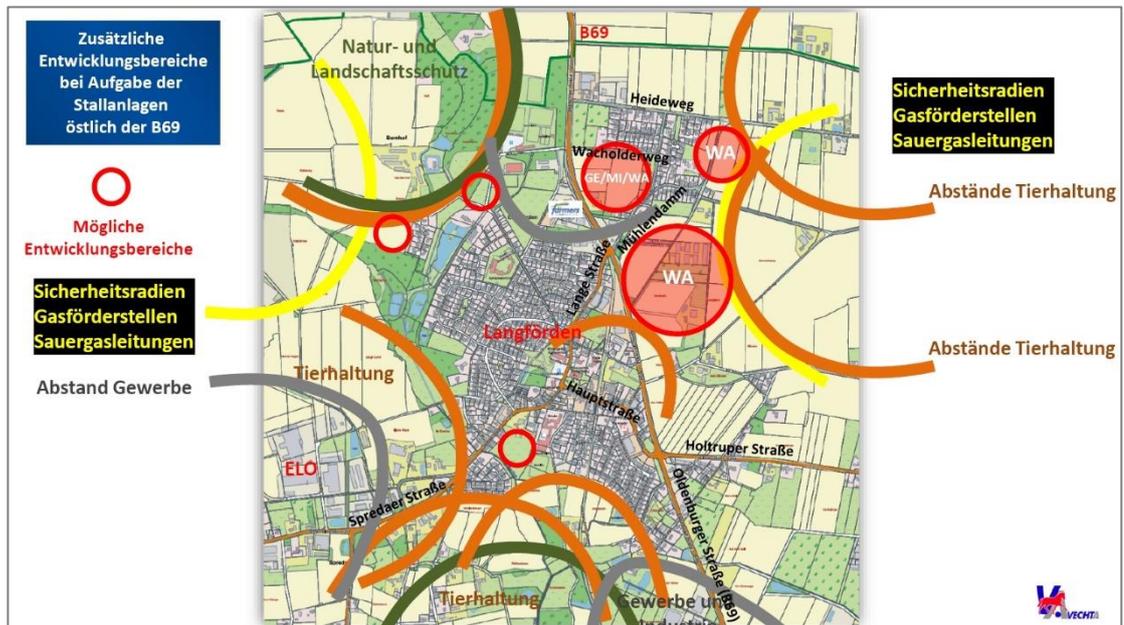


Abb. 2: Standortalternativenprüfung Vechta Langförden – Mögliche Entwicklungsbereiche

Das vorliegende Plangebiet ist auch in der Wohnungsmarktanalyse und -prognose aus dem Jahr 2020 als Potenzialfläche für eine wohnbauliche Entwicklung ausgewiesen.

Auf der einen Seite ist immer noch die Nachfrage nach Wohnungsbau hoch (auch bei höheren Kosten) und auf der anderen Seite besteht Flächenknappheit. In Langförden, östlich der B 69 besteht daher die Notwendigkeit, diese verkehrlich und städtebaulich gut gelegenen Flächen zu entwickeln.

Die Entwicklung der Wohnbauflächen ist auf einen längerfristigen Entwicklungshorizont ausgelegt und kann in Teilabschnitten erfolgen, um bedarfsgerecht Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Zudem soll im Rahmen der 100. Flächennutzungsplanänderung Erweiterungsflächen für den ansässigen Betrieb geschaffen werden.

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 als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung zur 100. Flächennutzungsplanänderung.

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 gesamten Plangebiet eingehalten wird, wenn die innerhalb des Plangebietes befindlichen Tierhaltungsanlagen aufgegeben werden. Dies wird vertraglich gesichert. Der für Gewerbegebiete geltende Immissionswert von 15 % der Jahresstunden wird im Bereich der ausgewiesenen Gewerbegebiete ebenfalls eingehalten.

Betriebserweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebsstätten, die mit einer Erhöhung der Geruchsemission verbunden sind, sind zum Großteil bereits durch die vorhandene Bebauung begrenzt. Für die Betriebsstätten, für die das nicht gilt, wurden keine Erweiterungsabsichten geäußert.

Das Plangebiet ist somit aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht uneingeschränkt für die vorgesehenen Nutzungen geeignet.

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.

Das Plangebiet wird östlich des Mühlendamms laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) zu großen Teilen von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem guten Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss in Abstimmung mit den Denkmalbehörden durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befunddichte und Erhaltungszustand mind. 15% der Fläche zu öffnen. Mindestens 10% der angetroffenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden, Bodenprofile anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen Sohle etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

Darüber hinaus 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 angrenzend an den Kreuzungsbereich Oldenburger Straße / Mühlendamm die Altlast „Mühlendamm (Langförden an der B 69)“. Auf dieser Fläche wurden von 1972 bis Ende 1974 Böden, Bauschutt und später auch Hausmüll in einer Mächtigkeit von im Schnitt 1,5 m eingebracht. Anschließend erfolgte eine Rekultivierung durch Aufbringen von Mutterboden sowie eine Bepflanzung mit Gehölzen. Die Stadt Vechta hat zur Klärung einer eventuellen Beeinträchtigung des Plangebietes durch Schadstoffemissionen aus der Altablagerung Nr. 402 im Jahr 1993 ein Fachgutachten erstellen lassen. In dem Altlastengutachten wurden Untersuchungen zum Inhalt und zur Ausdehnung der Altablagerung, zum Untergrundaufbau, zu den hydrologischen Verhältnissen sowie Bodengasuntersuchungen durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der im Umfeld befindlichen Nutzungen durch die Altablagerung nicht stattfindet. Die entsprechende Fläche wird in der 100. Flächennutzungsplanänderung gekennzeichnet.

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 Oldenburgisch – Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

• **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.

• **Oberflächenentwässerung**

Zur Regelung der konfliktfreien Oberflächenentwässerung im Plangebiet wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Inhalte werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

- **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

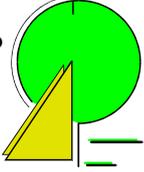
Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **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)
- **NNatSchG** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- **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) 97 79 30 0
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de