STADT VECHTA

Landkreis Vechta

99. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet südlich des Balzweges“

BEGRÜNDUNG (Teil I)

ENDFASSUNG **15.02.2024**

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**

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN **1**
2.1 Kartenmaterial 1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 1
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur 1

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 **2**
4.1 Belange von Natur und Landschaft 2
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 99. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG **4**
5.1 Art der baulichen Nutzung 4
5.2 Flächen für Versorgungsanlagen 4

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR **4**

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE **5**
7.1 Rechtsgrundlagen 5
7.2 Planverfasser 5
7.3 Feststellungsbeschluss 6

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Vechta beabsichtigt, die Schaffung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen am Balzweg planungsrechtlich vorzubereiten und führt hierzu die 99. Änderung des Flächennutzungsplans durch. Die Flächen sollen vornehmlich der Erweiterung der am Balzweg vorhandenen Betriebe dienen, eignen sich aufgrund der gewerblichen Vorprägung und der guten verkehrlichen Anbindung aber auch für Neuansiedlungen. Die Planung stellt sich dabei als Lückenschluss zwischen der bestehenden gewerblichen Nutzung am Balzweg und dem südlich gelegenen Gewerbebetrieb dar.

Das circa 4,56 ha umfassende Plangebiet befindet sich östlich der Diepholzer Straße und wird derzeit als Ackerland und als Regenrückhaltebecken genutzt.

Für das Plangebiet gelten die Inhalte des Flächennutzungsplans der Stadt Vechta aus dem Jahr 1984 sowie der 41. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2002. Hierin wird der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt.

Ziel ist es, die lokale Wirtschaftsstruktur zu stärken und zur Schaffung bzw. zur Sicherung von wichtigen Arbeitsstätten beizutragen. Die planungsrechtliche Absicherung dieses Entwicklungsziels erfolgt über die Darstellung einer gewerblichen Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO.

Die konkrete Gebietsentwicklung wird im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 180 geregelt.

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 als Teil II der vorliegenden Begründung zu dieser Bauleitplanung gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert. 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 99. 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. 4,56 ha große Fläche östlich der Diepholzer Straße im südlichen Teil des Stadtgebietes. Im nördlichen Teil des Plangebietes verläuft der Balzweg.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerland und als Regenrückhaltebecken genutzt. Nördlich und südlich grenzen gewerbliche Nutzungen an. An der westlichen Grenze

verläuft die Diepholzer Straße (B69). Westlich der B 69 befinden sich Außenbereichswohnnutzungen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung 99. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet südlich des Balzweges“, 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 2022 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 (RROP) für den Landkreis Vechta aus dem Jahr 2022 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Die vorliegende Bauleitplanung wurde bereits in Form der Darstellung eines bauleitplanerisch gesicherten Bereichs aufgenommen. Die westlich des Plangebietes verlaufende B 69 ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Regionalplanerische Ziele stehen der Bauleitplanung somit nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1984. Hierin wird der überwiegende Teil des Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich des Balzweges ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung ausgewiesen. Um dem Planungsziel zu entsprechen, ist somit die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen erforderlich.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB

zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Aufstellung der 99. Flächennutzungsplanänderung verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil II der Begründung den Planunterlagen beigefügt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung wurden auf Ebene des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 180 die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der potenziellen Schallproblematik durch ein entsprechendes Fachgutachten geprüft. Um gesunde Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wurde zudem der von der Diepholzer Straße (B 69) ausgehende Verkehrslärm untersucht. Südlich des Plangebietes befindet sich die Firma Gramoflor, die Erden und Substrate herstellt. Daher werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zusätzlich Aussagen zur aktuellen Staubbelastung innerhalb des Plangebietes getroffen. Darüber hinaus erfolgte durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Untersuchung der Geruchsimmissionssituation. Die Ergebnisse der genannten Gutachten 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.

Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch ein Ingenieurbüro erarbeitet. Die Inhalte werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge mit den Detailplanungen zur Gebietsentwässerung werden nach Abstimmung mit der Stadt Vechta rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta gestellt.

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- 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 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 99. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem eingangs erläuterten Planungsziel wird innerhalb des Geltungsbereiches der 99. Flächennutzungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

5.2 Flächen für Versorgungsanlagen

Für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Dieses soll im östlichen Teil des Plangebietes angelegt werden. Der gewählte Standort wird entsprechend als Fläche zur Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**
  Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Balzweg, welcher an die Diepholzer Straße (B 69) angebunden ist.

- **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**
  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)
- **NNatSchG** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz)
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 99. 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

7.3 Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Vechta hat die 99. Änderung des Flächennutzungsplans nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ……. beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen.

Vechta, ...
Bürgermeister