# Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meppen

## Steckbriefe Potenzialflächen Gewerbe

Stand: 25. November 2025

## Steckbriefe Potenzialflächen Gewerbe

Die folgenden Steckbriefe enthalten Flächen, die für eine Übernahme aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplanes (Flächengruppe FNP) oder der Regionalplanung (Flächengruppe RP) überprüft wurden. Hinzu kommen Flächen, die als Neudarstellung von Wohnbauflächen im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Suchräume (Flächengruppe S) oder Vorschläge aus der Politik (Flächengruppe V) überprüft wurden.

Die Kriterien zur Bewertung der gewerblichen Bauflächen basieren auf den Bewertungen im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes, wurden aber insbesondere in Bezug auf die Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter detailliert. Die städtebauliche Bewertung erfolgte anhand der folgenden Kriterien:

| Kriterium | gut | durchschnittlich | mäßig |
|---|---|---|---|
| **Infrastruktur (Verkehr)** | | | |
| Entfernung Autobahnanschluss | ≤ 2.500m | 2.501 bis 5.000 m | > 5.001 m |
| Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße | unmittelbar gegeben | Mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück | nicht gegeben |
| Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus) | ≤ 300m | 301 bis 600 m | > 601 m |
| **Lage im Gemeindegefüge** | | | |
| Einbindung in Ortsstruktur | gegeben | bedingt gegeben | nicht gegeben* |
| **Relevante Abstände** | | | |
| Wohnnutzung | > 201 m | 101 bis 200 m | < 100 m |
| Landwirtschaft | Kein Konflikt | Möglicher Konflikt | Sicherer Konflikt |

* Führt zu deutlicher Abwertung der Potenzialfläche, in den vorgeschlagenen Potenzialflächen nicht enthalten.

Zur Bewertung hinsichtlich der umweltbezogenen Schutzgüter ist auf die ensprechende Systematik des Umweltberichtes zu verweisen.

Die Steckbriefe dokumentieren die Ergebnisse der städtebaulichen und umweltbezogenen Bewertung zu den Flächen. Die Bewertung erfolgte anhand einer Auswertung vorhandener und eigens ermittelter Fachdaten und -informationen, durch eine Karten- und Luftbildauswertung sowie ergänzende Begehungen vor Ort. Es erfolgte eine Einschätzung anhand der aufgeführten Kriterien und eine farbliche Einstufung gemäß der folgenden Farbskala:

***Erläuterung der Farbskala***

gute Eignung der städtebaulichen Kriterien beziehungsweise geringe bis mäßige Konfliktdichte der Umweltschutzgüter

durchschnittliche Eignung der städtebaulichen Kriterien beziehungsweise mäßige Konfliktdichte der Umweltschutzgüter

mäßig Eignung der städtebaulichen Kriterien beziehungsweise mäßige bis hohe Konfliktdichte der Umweltschutzgüter

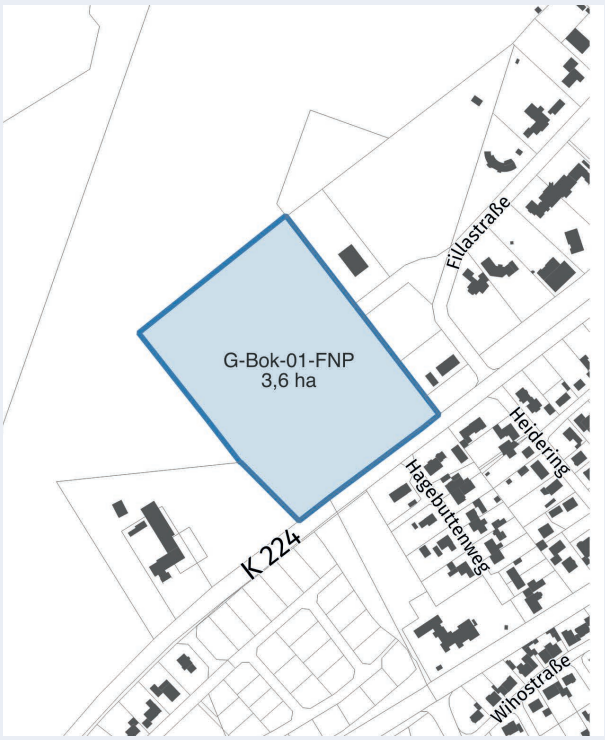
Hinzuweisen ist darauf, dass die Abstände als Luftlinie von Infrastruktureinrichtungen/ Immissionsorten bis zur nächstgelegenen Plangebietsgrenze gemessen wurden. Zudem ist aufzuführen, dass die Bewertung der einzelnen Kriterien dazu dient, eine erste Orientierung zu den jeweiligen Fläche zu erhalten. Im Rahmen der Gesamtabwägung wurden einzelne Kriterien stärker gewichtet. Rote Bewertungen können durchaus mittels anderer guter Bewertungen ausgeglichen werden.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Abgrenzungen einzelner Flächen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gegenüber den ursprünglich geprüften Flächen (siehe Vorentwurfsfassung) verändert wurden. Um den Abwägungsprozess zu dokumentieren, werden in diesem Dokument die verworfenen Teilflächen sowie die entsprechenden Gründe für die vorgenommenen Änderungen weiterhin aufgeführt. In der Regel werden diese Änderungen textlich sowie mit einem Zusatz im Flächentitel gekennzeichnet, hier etwa G-Rüh-03**B**. Dies dient dazu, den Planungs- und Abwägungsprozess zu dokumentieren und auch die planungsrechtlich gebotetene Alternativenprüfung nachzuweisen. Im Umweltbericht bzw. in den Umweltsteckbriefen wurde dagegen vollständig auf entsprechende Aussagen verzichtet, hier jedoch die Teilflächen als »_alt« gekennzeichnet (etwa G-Rüh-03_alt).

## G-Bok-01-FNP

| Beschreibung/Daten | |
|---|---|
| Lage | Bokeloh |
| Flächengröße | 3,6 ha |
| Aktuelle Nutzung | Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gehölze |
| Umgebung | Landwirtschaftliche Fläche, Wohnnutzungen, Gewerbe, Gehölze |
| **Planungsrecht** | |
| Regionalplan | Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich |
| FNP | Gewerbliche Bauflächen |
| B-Plan | Nein |
| Landschafts-plan | - |



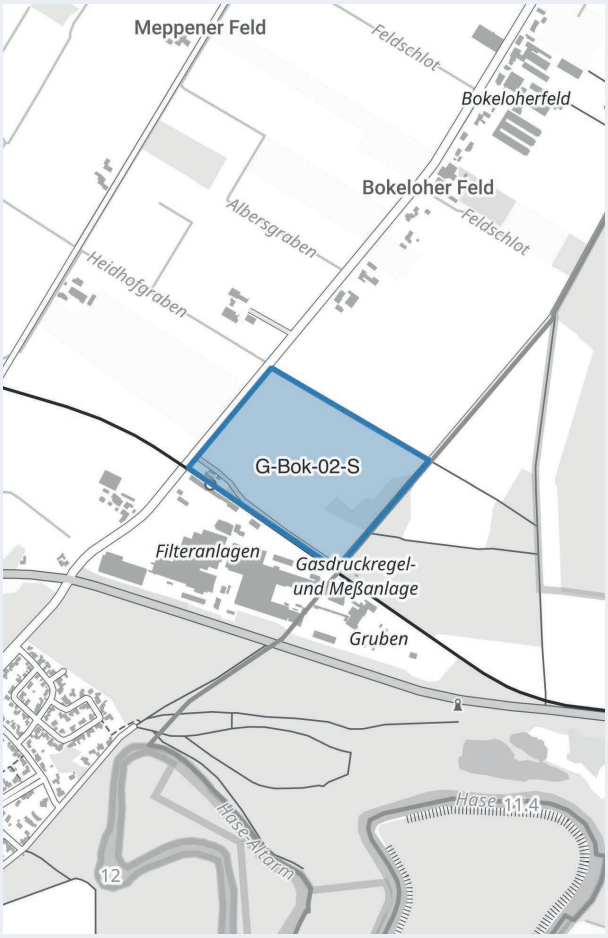






| **Städtebauliche Betrachtung** | | |
|---|---|---|
| Kriterium | vorhandene Situation | |
| **Infrastruktur (Verkehr)** | | |
| Entfernung Autobahnanschluss | > 5.001 m | |
| Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße | Unmittelbar | |
| Nähe ÖPNV-Anbindung (Bus) | 301 bis 600 m | |
| **Lage im Gemeindegefüge** | | |
| Einbindung in Ortsstruktur | gegeben | |
| **Relevante Abstände** | | |
| Wohnnutzung | < 100 m | |
| Landwirtschaft | Kein Konflikt | |
| **Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter** | | |
| Konfliktdichte | Für die Fläche wird zusammenfassend von einer hohen Betroffenheit der Umweltschutzgüter ausgegangen. Insbesondere werden dabei die Beanspruchung geschützter Landschaftsbestandteile (Wallhecke) sowie Auswirkungen auf ein angrenzendes Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone IIIa) genannt. Relevant ist zudem der Verlust von Waldflächen sowie die geringen Abstände zu Wohnnutzungen. Die Fragestellungen können allesamt im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eingeschränkt werden. | |
| **Gesamtbewertung** | Die Fläche ist für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen bedingt geeignet.<br><br>Zwar ergibt eine Erweiterung der östlich bestehenden Gewerbestrukturen aus städtebaulicher Sicht Sinn, allerdings sind hier die besonderen Qualitäten des benachbarten Gewerbestandortes (direkt benachbarte soziale Einrichtung) sowie die Nähe zur bestehenden Wohnnutzung im Süden der Fläche kritisch hervorzuheben. In der weiteren Planung sind demzufolge entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen bzw. nur verträgliche Betriebe anzusiedeln. Die Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet sind durch entsprechende Maßnahmen/Einschränkungen der hier möglichen Betriebe im Rahmen des Bebauungsplanes auszuschließen.<br><br>Darüber hinaus ist hervorzuheben, dass Teile der Fläche bewaldet sind und für die Nutzung als Gewerbefläche gerodet werden müssten. Alternativ können diese Flächen auch zumindest teilweise erhalten und für einen planinternen Ausgleich genutzt werden (Verlust von rund 1,2 ha Fläche, die dann für gewerbliche Nutzungen nicht zur Verfügung stehen würden).<br><br>Da andere Alternativen weniger potenzielle Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen umfassen, sollte diese Fläche nachrangig entwickelt werden bzw. für den lokalen Bedarf (Handwerksbetriebe, Ergänzungen vorhandener Nutzungen des Gewerbestandortes etc.) genutzt werden. | |

## G-Bok-02-S

| Beschreibung/Daten | |
|---|---|
| Lage | Bokeloh |
| Flächengröße | 17,7 ha |
| Aktuelle Nutzung | Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Gebäude), Gehölze |
| Umgebung | Landwirtschaftliche Fläche, Gewerbe, Straße (L61) |
| **Planungsrecht** | |
| Regionalplan | Vorranggebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe |
| FNP | Flächen für die Landwirtschaft |
| B-Plan | Nein |
| Landschafts-plan | - |





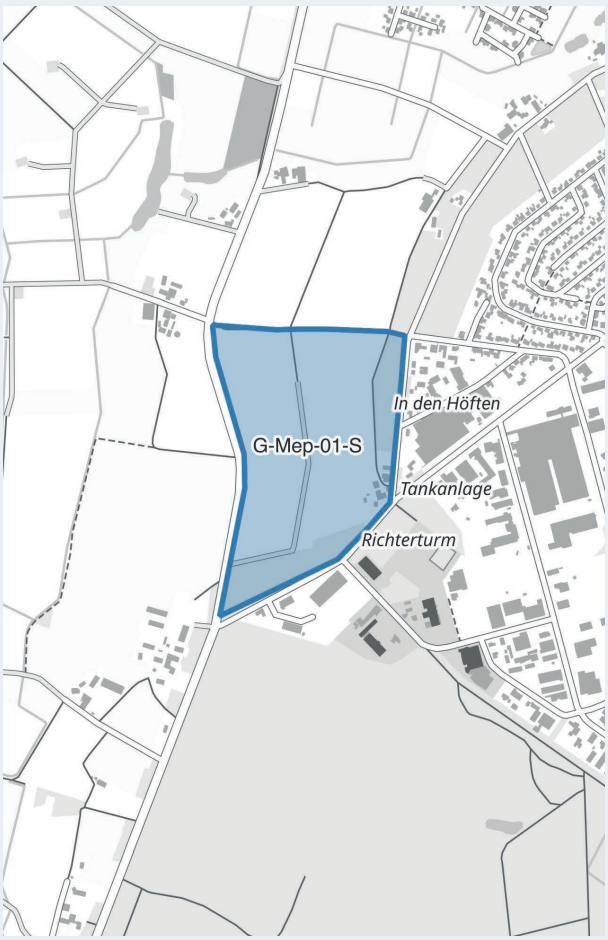


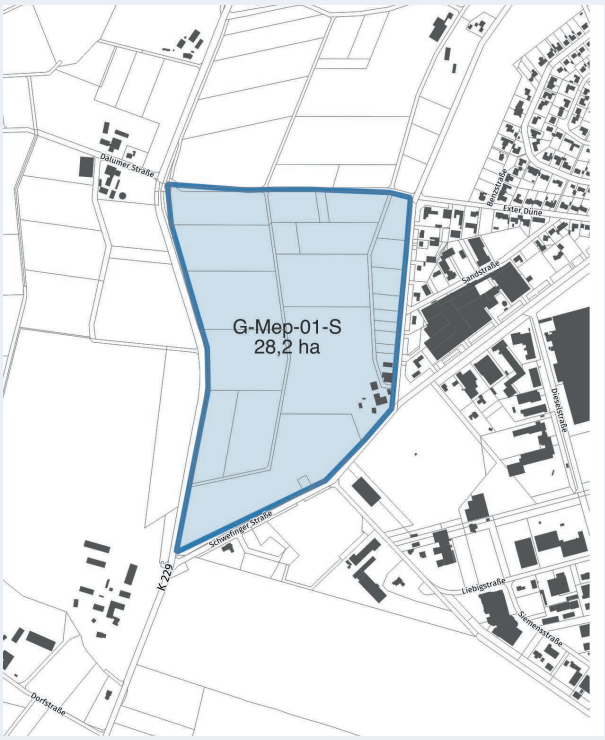


| **Städtebauliche Betrachtung** | | |
|---|---|---|
| Kriterium | vorhandene Situation | |
| **Infrastruktur (Verkehr)** | | |
| Entfernung Autobahnanschluss | > 5.001 m | |
| Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße | Unmittelbar | |
| Nähe ÖPNV-Anbindung (Bus) | > 600 m | |
| **Lage im Gemeindegefüge** | | |
| Einbindung in Ortsstruktur | bedingt gegeben | |
| **Relevante Abstände** | | |
| Wohnnutzung | > 201 m | |
| Landwirtschaft | Sicherer Konflikt | |
| **Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter** | | |
| Konfliktdichte | Bei Entwicklung der Fläche ist von einem mittleren Konfliktpotenzial hinsichtlich der Umweltschutzgüter auszugehen. Insbesondere ist dabei die Beanspruchung von geschützten Landschaftsbestandteilen zu nennen. Es wird empfohlen, die auf der Fläche vorhandenen Gehölze im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als zu erhalten festzusetzen. Der Eingriff kann durch Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen verringert werden, lediglich die Auswirkungen auf die Schutzbelange Boden und Fläche sind kaum zu minimieren. Relevant sind zudem die geringen Abstände zu Wohnnutzungen. | |
| **Gesamtbewertung** | Die Darstellung der Fläche erfolgt zugunsten eines angrenzenden gewerblichen Betriebes, der für die Flächen grundsätzlich Erweiterungsabsichten angemeldet hat. Der Standort eignet sich aus städtebaulicher Sicht aufgrund der bereits vorhandenen betrieblichen Infrastrukturen, der regionalplanerischen Sicherung sowie der guten verkehrlichen Anbindung über eine Landesstraße und einen möglichen Bahnanschluss in besonderem Maße für die Neudarstellung einer gewerblichen Baufläche. Die aufgeführten umweltrechtlichen Belange lassen sich im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanes lösen. | |

## G-Mep-01-S

| Beschreibung/Daten | |
|---|---|
| Lage | Meppen |
| Flächengröße | 28,2 ha |
| Aktuelle Nutzung | Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Gebäude), Gehölze |
| Umgebung | Landwirtschaftliche Fläche, Gehölze, Gewerbe |
| **Planungsrecht** | |
| Regionalplan | – |
| FNP | Flächen für die Landwirtschaft |
| B-Plan | Nein |
| Landschafts-plan | LSG westlich angrenzend |



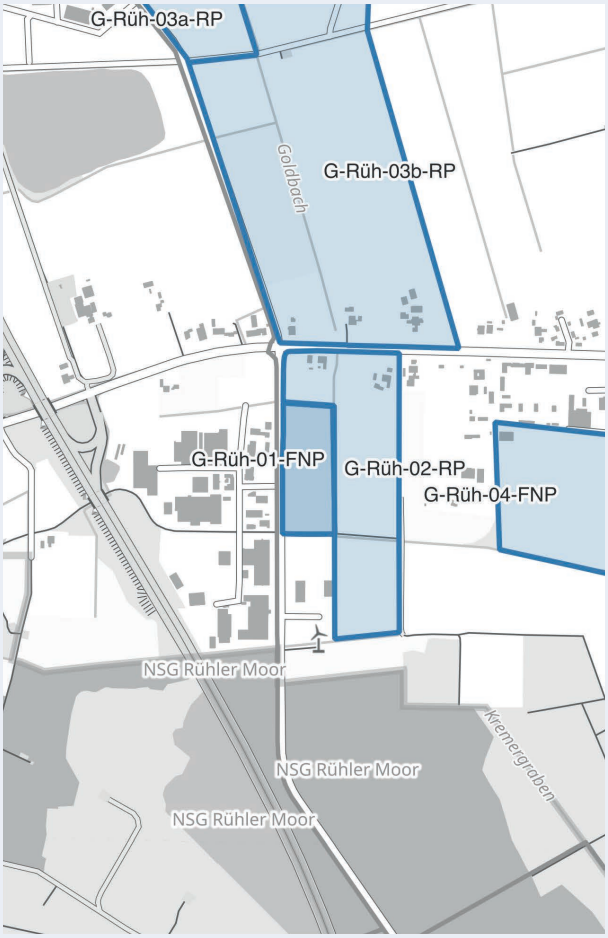



| **Städtebauliche Betrachtung** | | |
|---|---|---|
| Kriterium | vorhandene Situation | |
| **Infrastruktur (Verkehr)** | | |
| Entfernung Autobahnanschluss | > 5.001 m | |
| Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße | Unmittelbar | |
| Nähe ÖPNV-Anbindung (Bus) | 301 bis 600 m | |
| **Lage im Gemeindegefüge** | | |
| Einbindung in Ortsstruktur | gegeben | |
| **Relevante Abstände** | | |
| Wohnnutzung | 101 bis 200 m | |
| Landwirtschaft | Sicherer Konflikt | |

| **Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter** | | |
|---|---|---|
| Konfliktdichte | Für die Fläche wird zusammenfassend von einer mittleren Betroffenheit der Umweltschutzgüter ausgegangen. Besonders kritisch wird dabei die die Beanspruchung von schutzwürdigen Böden bewertet. Zudem sind innerhalb der Potenzialflächen randlich Waldflächen enthalten, die im Rahmen des Bebauungsplanes von einer Bebauung ausgeschlossen werden sollten. Des Weiteren befinden sich in der Nähe des Plangebietes Wohnbauflächen in den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, die zu beachten sind und potenziell zu Einschränkungen der gewerblichen Nutzbarkeit führen können. | |
| **Gesamtbewertung** | Die Fläche ist für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen bedingt geeignet. Aufgrund der Lage der Fläche im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet Nödike und der Kernstadt wird empfohlen, auf den Fläche eine neue Darstellung gewerblicher Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Dabei sind die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld sowie die geringe Entfernung zu Wohnnutzungen im Rahmen eines konkreten Bebauungsplanes näher zu untersuchen. Positiv ist bei der Fläche insbesondere das Potenzial für Verlagerungen auch von lokalen Betrieben aus dem Siedlungszusammenhang der Kernstadt hervorzuheben. Die Flächen liegen lediglich wenige Minuten mit dem Fahrrad oder auch zu Fuß von der Innenstadt entfernt und bieten damit besonders günstige Standortvoraussetzungen. Die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend zu betrachten. | |

## G-RÜH-01-FNP

| Beschreibung/Daten | |
|---|---|
| Lage | Rühlerfeld |
| Flächengröße | 4,8 ha |
| Aktuelle Nutzung | Landwirtschaftliche Fläche (Acker) |
| Umgebung | Landwirtschaftliche Fläche, Gewerbe, Gewässer |
| **Planungsrecht** | |
| Regionalplan | Vorranggebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe |
| FNP | Gewerbliche Baufläche |
| B-Plan | Nein |
| Landschafts-plan | - |







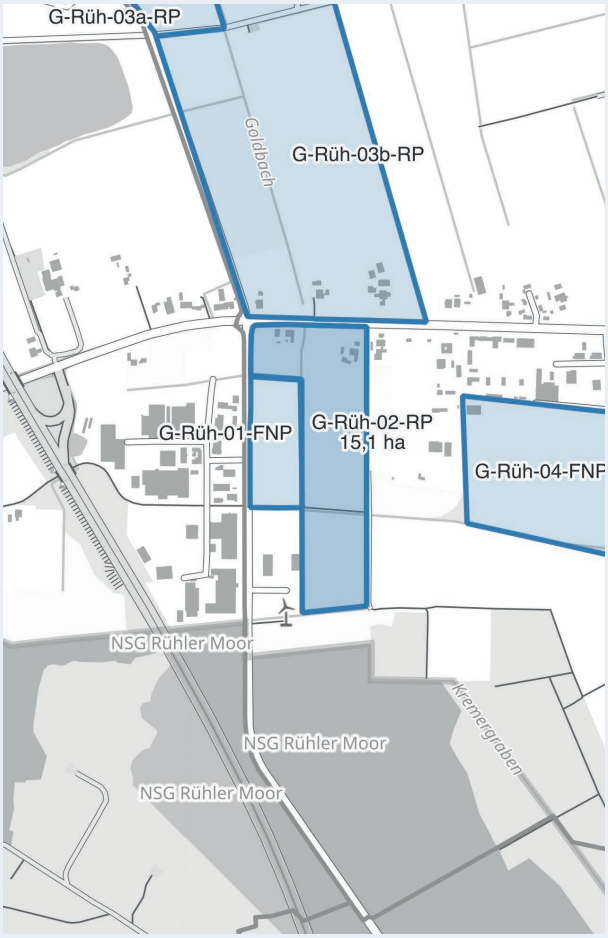


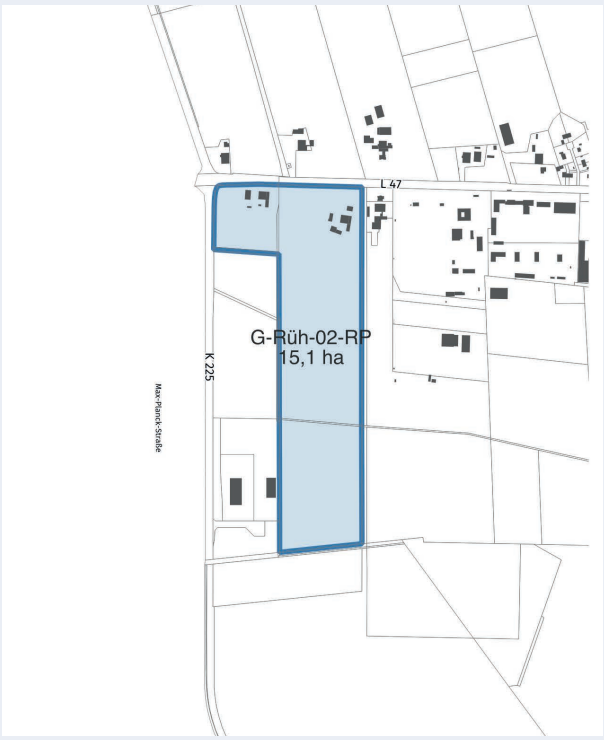
| **Städtebauliche Betrachtung** | | |
|---|---|---|
| Kriterium | vorhandene Situation | |
| **Infrastruktur (Verkehr)** | | |
| Entfernung Autobahnanschluss | ≤ 2.500 m | |
| Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße | Unmittelbar | |
| Nähe ÖPNV-Anbindung (Bus) | > 600 m | |
| **Lage im Gemeindegefüge** | | |
| Einbindung in Ortsstruktur | gegeben | |
| **Relevante Abstände** | | |
| Wohnnutzung | > 201 m | |
| Landwirtschaft | Möglicher Konflikt | |

| **Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter** | | |
|---|---|---|
| Konfliktdichte | Bei einer Entwicklung der Fläche G-Rüh-01-FNP ist zusammenfassend von einer hohen Betroffenheit der Umweltschutzgüter auszugehen. Ausschlaggebend für die Bewertung ist insbesondere die Beanspruchung klimarelevanter Böden sowie mögliche Auswirkungen auf den Goldbach in Randbereichen der Potenzialfläche. Im Umfeld der Fläche sind zudem Wohnnutzungen vorhanden, die im Rahmen eines Bebauungsplanes berücksichtigt werden müssen. | |
| **Gesamtbewertung** | Die Fläche ist für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen bedingt geeignet. Es wird empfohlen, die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes beizubehalten. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich durch die Nähe zur Autobahn A31 und die Lage inmitten des bestehenden Gewerbestandortes um eine empfehlenswerte Fläche für künftige Gewerbeansiedlungen. Neben den Umweltfragestellungen ist die Nähe zu den umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben im Rahmen eines Bebauungsplanes zu klären (pot. immissionsschutzrechtliche Konflikte). | |

## G-RÜH-02-RP

| Beschreibung/Daten | |
|---|---|
| Lage | Rühlerfeld |
| Flächengröße | 15,1 ha |
| Aktuelle Nutzung | Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Gebäude) |
| Umgebung | Landwirtschaftliche Fläche, Gewerbe, Straßen (L47, K225, A31), Gewässer |
| **Planungsrecht** | |
| Regionalplan | Vorranggebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe |
| FNP | Flächen für die Landwirtschaft |
| B-Plan | Nein |
| Landschafts-plan | NSG südlich in 100 m |



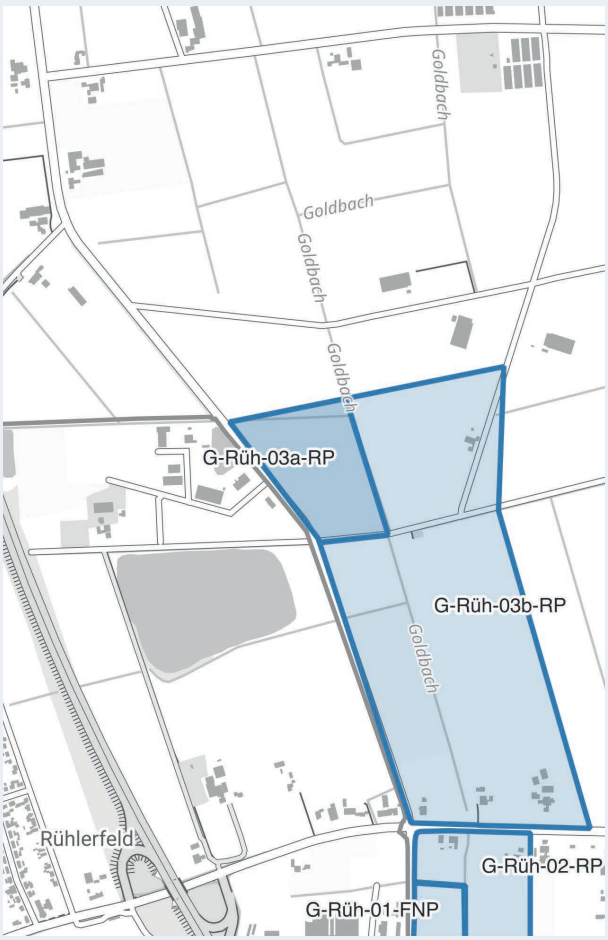






| **Städtebauliche Betrachtung** | | |
|---|---|---|
| Kriterium | vorhandene Situation | |
| **Infrastruktur (Verkehr)** | | |
| Entfernung Autobahnanschluss | ≤ 2.500 m | |
| Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße | Unmittelbar | |
| Nähe ÖPNV-Anbindung (Bus) | 301 bis 600 m | |
| **Lage im Gemeindegefüge** | | |
| Einbindung in Ortsstruktur | gegeben | |
| **Relevante Abstände** | | |
| Wohnnutzung | > 201 m | |
| Landwirtschaft | Sicherer Konflikt | |
| **Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter** | | |
| Konfliktdichte | Für die Fläche wird zusammenfassend von einer hohen Betroffenheit der Umweltschutzgüter ausgegangen. Relevant für die die Einschätzung sind die beanspruchung klimarelevanter Böden sowie potenziell Auswirkungen auf den Goldbach im Randbereich der Fläche. Die Fläche liegt zudem in der Nähe von Wohngebäuden, die im Außenbereich im Bestand existieren. | |
| **Gesamtbewertung** | Die Fläche ist für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen auch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Bewertung bedingt geeignet. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich durch die Nähe zur Autobahn A31 und die Lage im Stadtgefüge um eine empfehlenswerte Fläche für künftige Gewerbeansiedlungen. Grundsätzlich gilt, dass der Flächennutzungsplan hier zunächst der aktuellen regionalplanerischen Vorgabe des RROP (Vorranggebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe) folgen muss. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist neben den Umweltfragestellungen auch die Nähe zu den umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben und entsprechende immissionsschutzrechtliche Konflikte zu klären. Abgewertet ist die Fläche aufgrund der geringen Entfernung zum Naturschutzgebiet (südlich) sowie der grundsätzlich hohen Betroffenheit der Umweltschutzgüter. | |

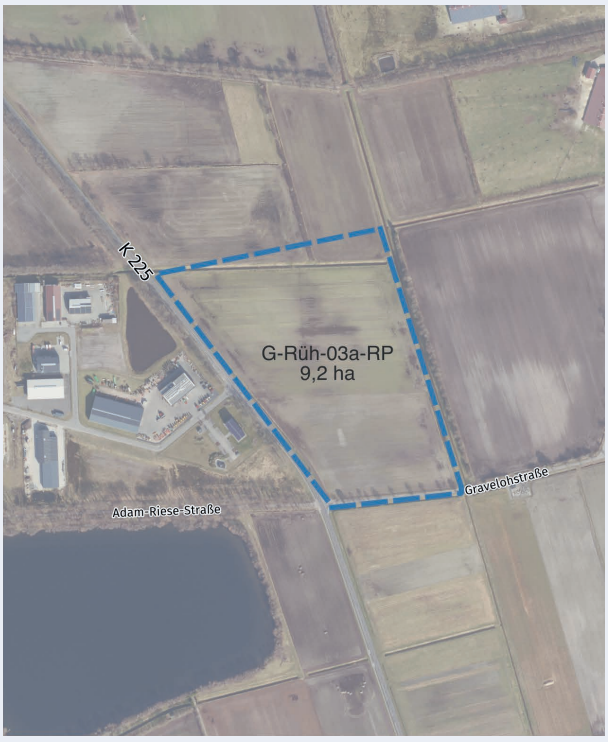
## G-RÜH-03A-RP

| Beschreibung/Daten | |
|---|---|
| Lage | Rühlerfeld |
| Flächengröße | 9,2 ha |
| Aktuelle Nutzung | Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gewässer |
| Umgebung | Landwirtschaftliche Fläche, Straßen, (K225, A31), Gewerbegebiet |
| **Planungsrecht** | |
| Regionalplan | Vorbehaltsgebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe |
| FNP | Flächen für die Landwirtschaft |
| B-Plan | Nein |
| Landschafts-plan | - |





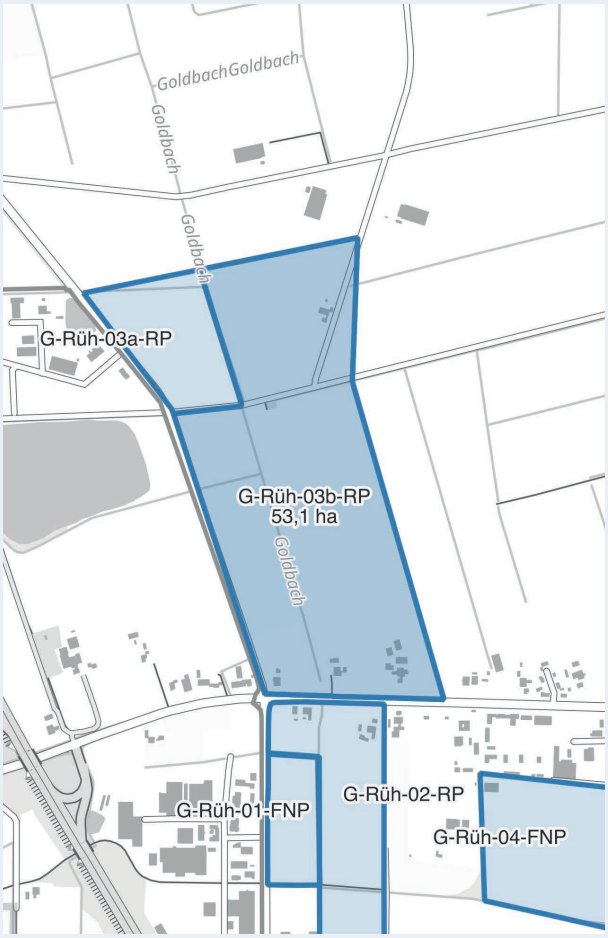


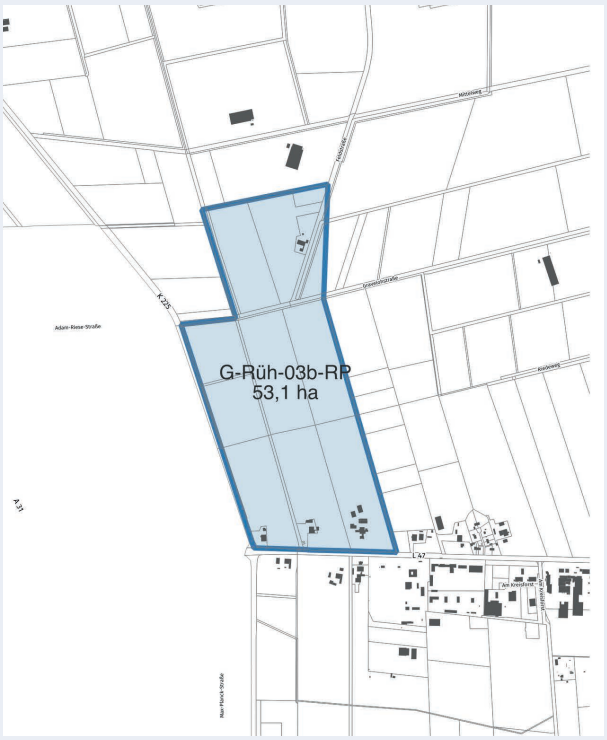


| **Städtebauliche Betrachtung** | | |
|---|---|---|
| Kriterium | vorhandene Situation | |
| **Infrastruktur (Verkehr)** | | |
| Entfernung Autobahnanschluss | ≤ 2.500 m | |
| Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße | Unmittelbar | |
| Nähe ÖPNV-Anbindung (Bus) | > 600 m | |
| **Lage im Gemeindegefüge** | | |
| Einbindung in Ortsstruktur | bedingt gegeben | |
| **Relevante Abstände** | | |
| Wohnnutzung | > 201 m | |
| Landwirtschaft | Möglicher Konflikt | |
| **Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter** | | |
| Konfliktdichte | Es handelt sich um eine **Teilfläche** der im Vorentwurf als G-Rüh-03-RP bewerteten Fläche. Der hier zusammengefasste, aktualisierte Umweltsteckbrief bezieht sich auf die **beibehaltene Teilfläche a**:<br>Für die Fläche wird zusammenfassend von einer hohen Betroffenheit der Umweltschutzgüter ausgegangen. Ausschlaggebend für die Bewertung ist die Beanspruchung schutzwürdiger sowie klimarelevanter Böden und zudem mögliche Auswirkungen auf den Goldbach im Randbereich. Bei der Fläche ist zudem eine Nähe zu Wohnnutzungen im Außenbereich zu berücksichtigen. | |
| **Gesamtbewertung** | Die Fläche erscheint vor dem Hintergrund der umweltrechtlichen Bewertung insgesamt für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen lediglich bedingt geeignet. Grundsätzlich schließt die hier diskutierte Teilfläche jedoch an einen Gewerbestandort in der Gemeinde Twist an, liegt im Umfeld des bereits vorhandenen Gewerbestandortes Rühlerfeld und zudem in der Nähe einer Autobahn-Anschlussstelle. Aus städtebaulichen Gründen handelt es sich insbesondere vor dem Hintergrund vertiefender Untersuchungen um eine vertretbare gewerbliche Neudarstellung im Flächennutzungsplan, die zudem der aktuellen regionalplanerischen Vorgabe des RROP (Vorranggebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe) folgt.<br><br>Bei der nun verbleibenden Teilfläche sind neben Umweltfragestellungen auch immissionsschutzrechtliche Konfllikte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen. Für die untersuchte Teilfläche scheinen diese Rahmenbedingungen jedoch lösbar. | |

## G-RÜH-03B-RP

| | Beschreibung/Daten |
|---|---|
| Lage | Rühlerfeld |
| Flächengröße | 53,1 ha |
| Aktuelle Nutzung | Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Grünland, Gebäude), Straße |
| Umgebung | Landwirtschaftliche Fläche, Straßen, (L47, K225, A31), Gewerbegebiet |
| | **Planungsrecht** |
| Regionalplan | Vorrang-/Vorbehaltsgebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe |
| FNP | Flächen für die Landwirtschaft |
| B-Plan | Nein |
| Landschafts-plan | - |



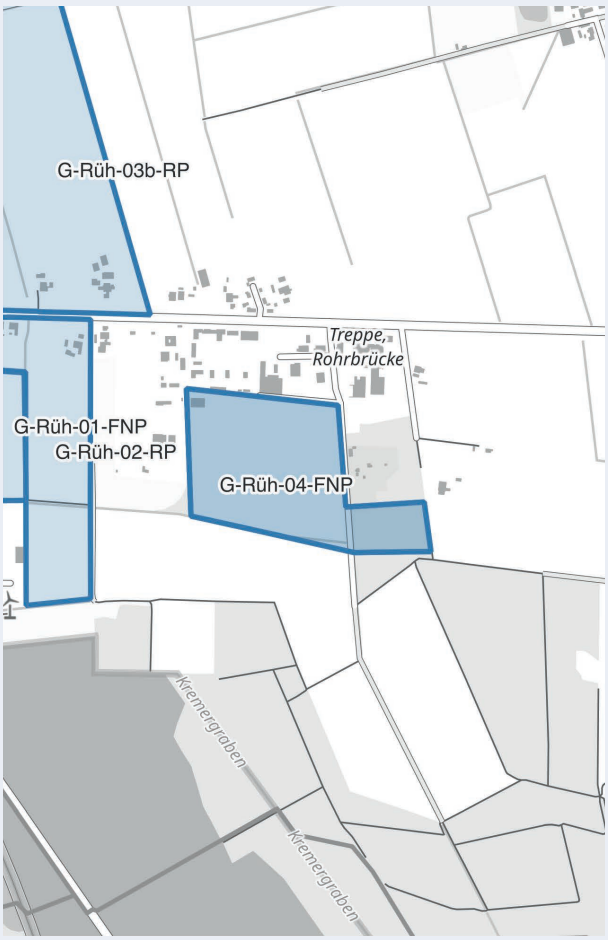



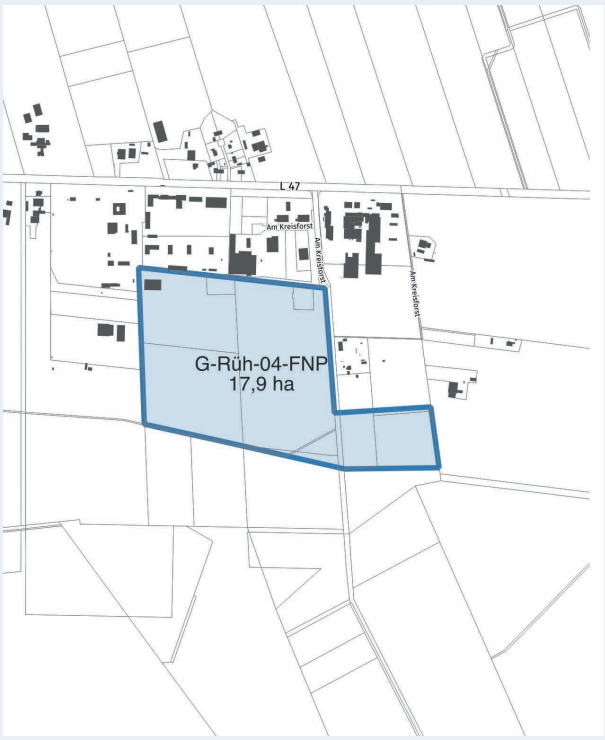



| **Städtebauliche Betrachtung** | | |
|---|---|---|
| Kriterium | vorhandene Situation | |
| **Infrastruktur (Verkehr)** | | |
| Entfernung Autobahnanschluss | ≤ 2.500 m | |
| Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße | Unmittelbar | |
| Nähe ÖPNV-Anbindung (Bus) | > 600 m | |
| **Lage im Gemeindegefüge** | | |
| Einbindung in Ortsstruktur | bedingt gegeben | |
| **Relevante Abstände** | | |
| Wohnnutzung | > 201 m | |
| Landwirtschaft | Sicherer Konflikt | |
| **Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter** | | |
| Konfliktdichte | Es handelt sich um eine **Teilfläche** der im Vorentwurf als G-Rüh-03-RP bewerteten Fläche. Der aktualisierte Umweltsteckbrief bezieht sich auf die beibehaltene Teilfläche a (siehe voriger Steckbrief). Für die hier betrachtete, **verworfene Teilfläche b** wurde auf die Aktualisierung des Umweltsteckbriefes verzichtet.<br><br>Für die **Gesamtfläche** wurde im **Vorentwurf** hinsichtlich der Umweltschutzgüter ein hohes Konfliktpotenzial festgestellt. Ausschlaggebend für die Bewertung ist die Beanspruchung schutzwürdiger sowie klimarelevanter Böden und zudem mögliche Auswirkungen auf den Goldbach im Randbereich. Bei der Fläche ist zudem eine Wohnnutzung im Außenbereich zu berücksichtigen. | |
| **Gesamtbewertung** | Grundsätzlich gilt, dass der Flächennutzungsplan zunächst der aktuellen regionalplanerischen Vorgabe des RROP (Vorranggebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe) folgen muss. Angesichts der hohen Betroffenheit der Umweltschutzgüter erscheint der Großteil der Fläche jedoch für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen nicht geeignet. Nach Abstimmung mit dem Landkreis sind zur Bedarfsdeckung zunächst andere Flächen/Teilflächen heranzuziehen, sodass auf die Darstellung dieser Teilfläche G-Rüh-03b-RP zunächst verzichtet wird. | |

## G-RÜH-04-FNP

| Beschreibung/Daten | |
|---|---|
| Lage | Rühlerfeld |
| Flächengröße | 17,9 ha |
| Aktuelle Nutzung | Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gehölze |
| Umgebung | Landwirtschaftliche Fläche, Gewerbe, Gehölze, Gewässer |
| **Planungsrecht** | |
| Regionalplan | Vorranggebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe |
| FNP | Gewerbliche Bauflächen |
| B-Plan | Ja (BP Nr. 604.1 »Erw. Industriegebiet Am Kreisforst«) |
| Landschafts-plan | - |



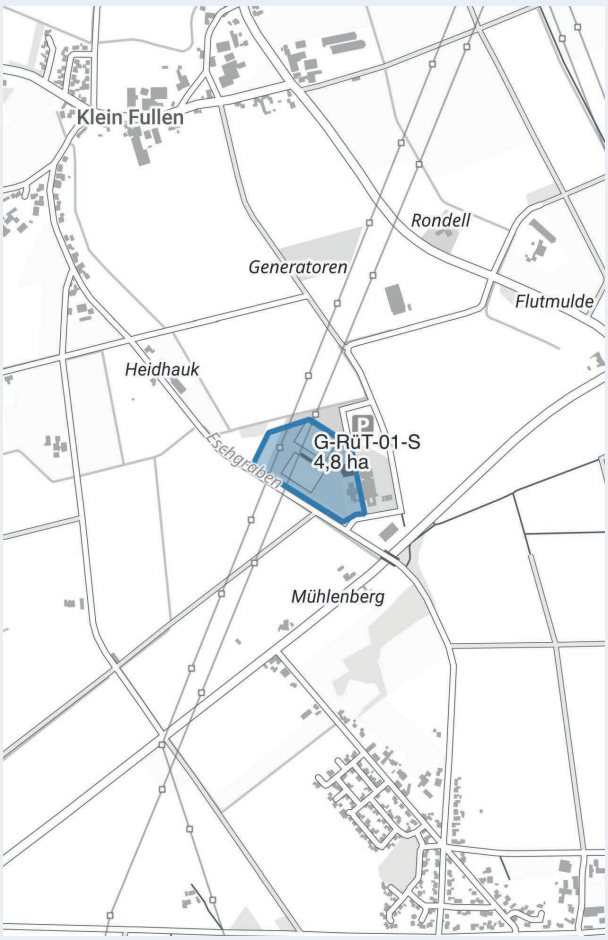






| **Städtebauliche Betrachtung** | | |
|---|---|---|
| Kriterium | vorhandene Situation | |
| **Infrastruktur (Verkehr)** | | |
| Entfernung Autobahnanschluss | ≤ 2.500 m | |
| Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße | Unmittelbar | |
| Nähe ÖPNV-Anbindung (Bus) | 301 bis 600 m | |
| **Lage im Gemeindegefüge** | | |
| Einbindung in Ortsstruktur | gegeben | |
| **Relevante Abstände** | | |
| Wohnnutzung | > 201 m | |
| Landwirtschaft | Sicherer Konflikt | |
| **Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter** | | |
| Konfliktdichte | Die Entwicklung der Fläche G-Rüh-04-FNP führt insgesamt zu einer mittleren Betroffenheit der Umweltschutzgüter. Ausschlaggebend für die Bewertung sind die Beanspruchung einer Waldfläche (Nadelgehölze) im Südwesten der Prüffläche (innerhalb der Potenzialfläche) sowie die Beanspruchung klimarelevanter Böden zu nennen.<br><br>Es wird empfohlen, im Rahmen des Bebauungsplanes auch die verbleibende Waldfläche für eine Bebauung auszuschließen, bzw. den Wald als Erhalt festzusetzen. Zudem ist im Rahmen des Bebauungsplanes zu prüfen, inwiefern eine Wohnnutzung im Außenbereich von der gewerblichen Nutzung betroffen ist. | |
| **Gesamtbewertung** | Im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind kleinteilige Anpassungen des Zuschnittes der Fläche erfolgt (Tauschflächen), um eine bewaldete Fläche südöstlich außerhalb der Abgrenzung künftig vor einer Bebauung zu schützen. Dafür wurden kleinteilig Flächen ergänzt, die die Prüffläche im Süden sinnvoll abschließt. Insgesamt ist die Fläche als Ergänzung des bestehenden Gewerbestandortes gut geeignet, teilweise liegen die Flächen im Geltungsbereich aktueller Bebauungspläne. Es wird empfohlen, die Flächen im geänderten Zuschnitt als gewerbliche Bauflächen beizubehalten.<br><br>Durch die bestehenden Gewerbestrukturen im Umfeld und die gute verkehrliche Erschließung, ist die Fläche aus städtebaulicher Sicht als empfehlenswert für künftige Gewerbeansiedlungen einzustufen. Die aufgeführten Aspekte gemäß Umweltsteckbrief sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. | |

## G-RüT-01-S

| Beschreibung/Daten | |
|---|---|
| Lage | Rühle Tech |
| Flächengröße | 4,8 ha |
| Aktuelle Nutzung | Grünfläche (Sportplatz, Gebäude), Gehölze, landw. Fläche (Acker) |
| Umgebung | Landwirtschaftliche Fläche, Gewerbe, Gewässer, Gehölze |
| **Planungsrecht** | |
| Regionalplan | – |
| FNP | Grünflächen (Zweckbestimmung »Sportplatz«) |
| B-Plan | Ja (BP Nr. 608/-I »ehem. Schule Emslage«) |
| Landschafts-plan | - |





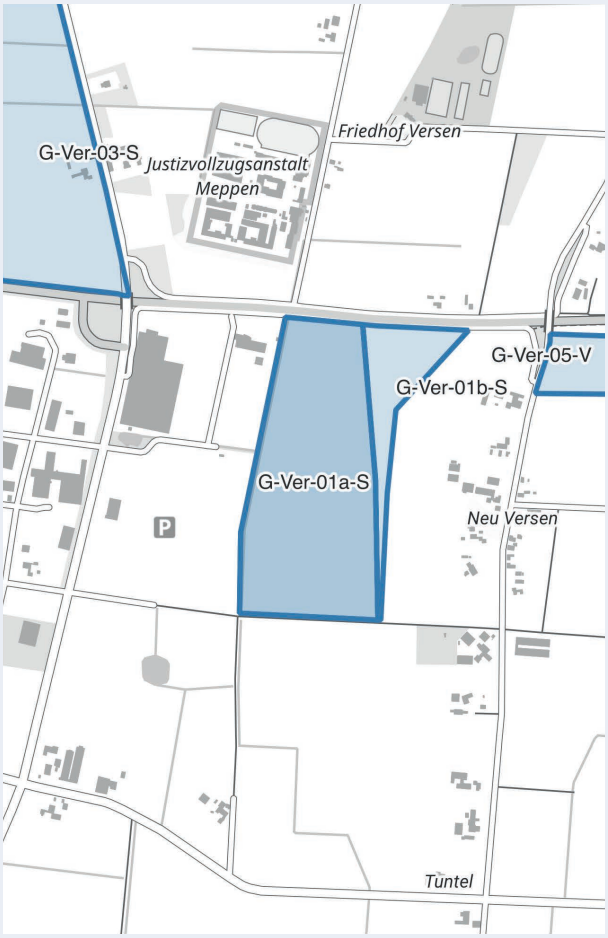


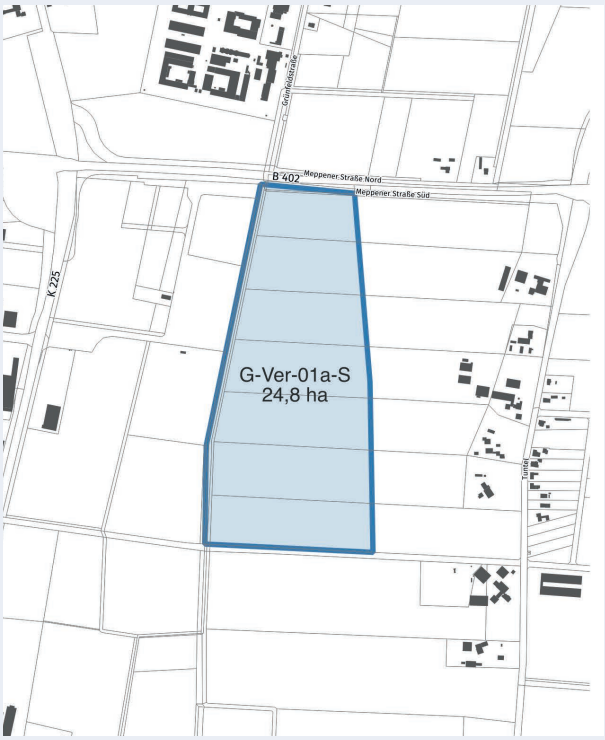


| **Städtebauliche Betrachtung** | | |
|---|---|---|
| Kriterium | vorhandene Situation | |
| **Infrastruktur (Verkehr)** | | |
| Entfernung Autobahnanschluss | 2.501 bis 5.000 m | |
| Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße | Mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück | |
| Nähe ÖPNV-Anbindung (Bus) | 301 bis 600 m | |
| **Lage im Gemeindegefüge** | | |
| Einbindung in Ortsstruktur | bedingt gegeben | |
| **Relevante Abstände** | | |
| Wohnnutzung | > 201 m | |
| Landwirtschaft | Sicherer Konflikt | |
| **Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter** | | |
| Konfliktdichte | Für die Fläche wird zusammenfassend von einer mittleren Betroffenheit der Umweltschutzgüter ausgegangen. Kritisch wird die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden bewertet. Relevant ist zudem der Entfall einer Sportanlage sowie der geringe Abstand zu Wohnnutzungen im Außenbereich. | |
| **Gesamtbewertung** | Die Fläche ist für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen bedingt geeignet. Sie eignet sich insbesondere nicht für jegliche Art gewerblicher Nutzungen, da sie ein bestehendes Gewerbegebiet mit einem besondere Fokus ergänzen. Bisher sind im Umfeld insbesondere hochwertige gewerbliche Nutzungen vorhanden, die durch die Neudarstellung gewerblicher Bauflächen an diesem Standort ergänzt werden können. Im Rahmen eines Bebaungsplanes sind insbesondere die konkrete Erschließung sowie weitergehend auch die konkrete Nutzung der Flächen unterhalb der Hochspannungsfreileitungen (nebst Schutzzone) zu beachten/näher zu untersuchen. Für die Ansiedlung ist zudem die Aufgabe des bestehenden Sportplatzes erforderlich. | |

## G-VER-01A-S

| Beschreibung/Daten | |
|---|---|
| Lage | Versen |
| Flächengröße | 24,8 ha |
| Aktuelle Nutzung | Landwirtschaftliche Fläche (Acker) |
| Umgebung | Landwirtschaftliche Fläche, Gewässer, Gewerbe, Gehölze, Straßen (B402) |
| **Planungsrecht** | |
| Regionalplan | Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials), Leitungen |
| FNP | Flächen für die Landwirtschaft |
| B-Plan | Nein |
| Landschafts-plan | - |



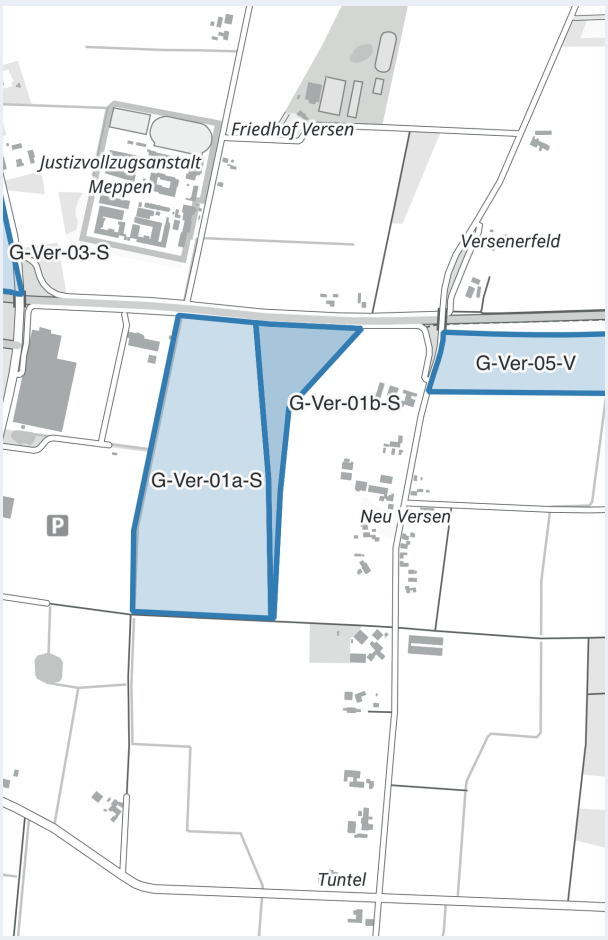






| **Städtebauliche Betrachtung** | | |
|---|---|---|
| Kriterium | vorhandene Situation | |
| **Infrastruktur (Verkehr)** | | |
| Entfernung Autobahnanschluss | ≤ 2.500 m | |
| Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße | Unmittelbar | |
| Nähe ÖPNV-Anbindung (Bus) | > 600 m | |
| **Lage im Gemeindegefüge** | | |
| Einbindung in Ortsstruktur | bedingt gegeben | |
| **Relevante Abstände** | | |
| Wohnnutzung | > 201 m | |
| Landwirtschaft | Möglicher Konflikt | |
| **Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter** | | |
| Konfliktdichte | Es handelt sich um eine **Teilfläche** der im Vorentwurf als G-Ver-01-S bewerteten Fläche. Der hier zusammengefasste, aktualisierte Umweltsteckbrief bezieht sich auf die **beibehaltene Teilfläche a**:<br>Die Fläche G-Ver-01a-S besitzt hinsichtlich der Umweltschutzgüter ein mittleres Konfliktpotenzial. Als kritisch ist dabei die Inanspruchnahme von schutzwürdigen sowie klimarelevanten Böden zu nennen. Zuden liegen in der Nähe der Fläche Wohnnutzungen im Außenbereich, in der Nähe befindet sich ein Baudenkmal. Die Aspekte sind jeweils im Rahmen eines Bebauungsplanes näher zu klären. | |
| **Gesamtbewertung** | Die Fläche G-Ver-01a-S ist für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen gut geeignet. Östlich sind bestehende landwirtschaftliche Nutzungen sowie Leitungstrassen vorhanden, zu denen ein Abstand eingehalten werden muss.<br><br>Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wurde die Fläche geteilt, lediglich die westliche Teilfläche wird als gewerbliche Darstellung in den Flächennutzungsplan neu aufgenommen. Die konkret einzuhaltenden Abstände zur Leitungstrasse sowie zu landwirtschaftlichen Nutzungen sind im Rahmen eines Bebauungsplanes zu konkretisieren.<br><br>Durch die bestehenden Gewerbestrukturen im Umfeld und die gute Anbindung an die Autobahn, ist die Fläche aus städtebaulicher Sicht darüber hinaus als empfehlenswert für künftige Gewerbeansiedlungen einzustufen. | |

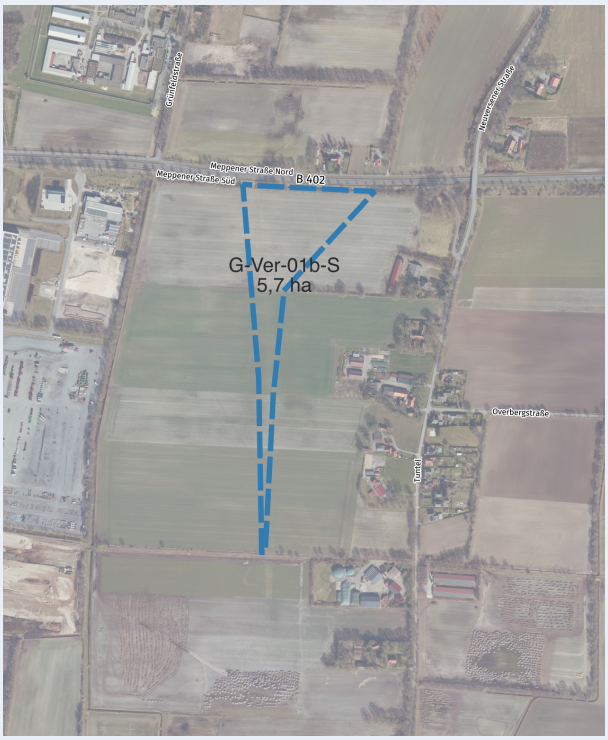
## G-VER-01B-S

| Beschreibung/Daten | |
|---|---|
| Lage | Versen |
| Flächengröße | 5,7 ha |
| Aktuelle Nutzung | Landwirtschaftliche Fläche (Acker) |
| Umgebung | Landwirtschaftliche Fläche, Gehölze, Straßen (B402) |
| **Planungsrecht** | |
| Regionalplan | Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials), Leitungen |
| FNP | Flächen für die Landwirtschaft |
| B-Plan | Nein |
| Landschafts-plan | - |





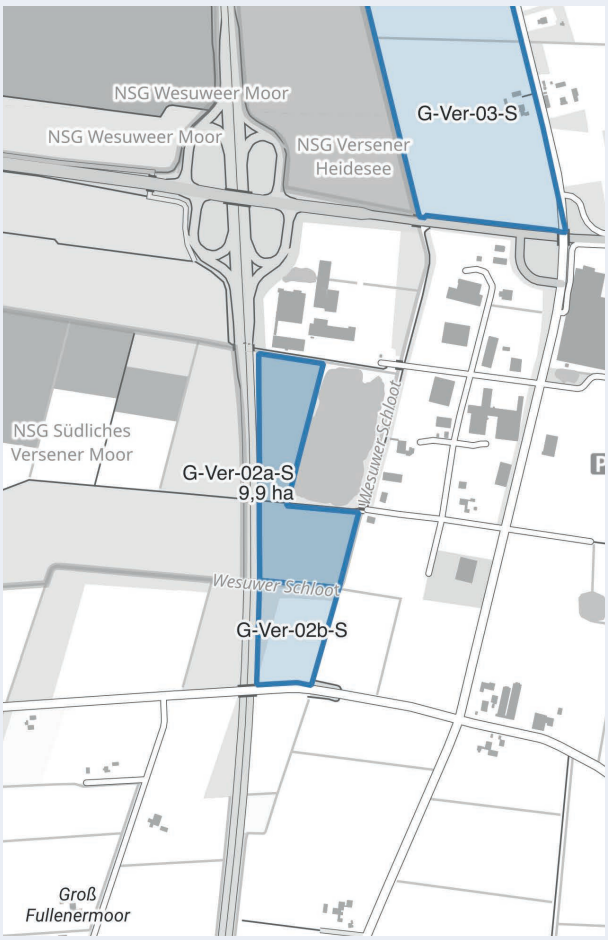


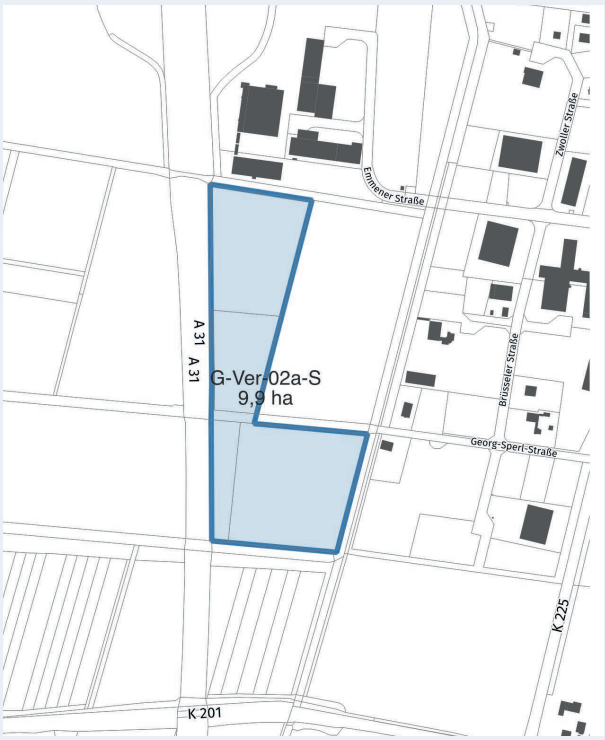


| **Städtebauliche Betrachtung** | | |
|---|---|---|
| Kriterium | vorhandene Situation | |
| **Infrastruktur (Verkehr)** | | |
| Entfernung Autobahnanschluss | ≤ 2.500 m | |
| Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße | Unmittelbar | |
| Nähe ÖPNV-Anbindung (Bus) | > 600 m | |
| **Lage im Gemeindegefüge** | | |
| Einbindung in Ortsstruktur | bedingt gegeben | |
| **Relevante Abstände** | | |
| Wohnnutzung | > 201 m | |
| Landwirtschaft | Möglicher Konflikt | |
| **Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter** | | |
| Konfliktdichte | Es handelt sich um eine **Teilfläche** der im Vorentwurf als G-Ver-01-S bewerteten Fläche. Der aktualisierte Umweltsteckbrief bezieht sich auf die beibehaltene Teilfläche a (siehe voriger Steckbrief). Für die hier betrachtete, **verworfene Teilfläche b** wurde auf die Erstellung eines Umweltsteckbriefes verzichtet.<br><br>Für die **Gesamtfläche** wurde im **Vorentwurf** hinsichtlich der Umweltschutzgüter ein mittleres Konfliktpotenzial festgestellt. | |
| **Gesamtbewertung** | Die Fläche ist für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen aufgrund verschiedener, von Bebauung freizuhaltender Gastrassen mit ihren Schutzstreifen, aufgrund der Nähe der Wohnnutzungen an der östlich verlaufenden Straße Tuntel sowie aufgrund der geringen Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzungen für eine gewerbliche Entwicklung nicht geeignet. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wird die Teilfläche nicht in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes neu aufgenommen. | |

## G-VER-02A-S

| Beschreibung/Daten | |
|---|---|
| Lage | Versen |
| Flächengröße | 9,9 ha |
| Aktuelle Nutzung | Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gehölze, Gewässer |
| Umgebung | Landwirtschaftliche Fläche, Gewässer, Straßen (A31, K201), Gewerbe |
| **Planungsrecht** | |
| Regionalplan | Vorranggebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe |
| FNP | Flächen für die Landwirtschaft |
| B-Plan | Teilweise (BP Nr. 759-VII »Erw. Euroindustriepark Versen«) |
| Landschafts-plan | NSG westlich A31 angrenzend |



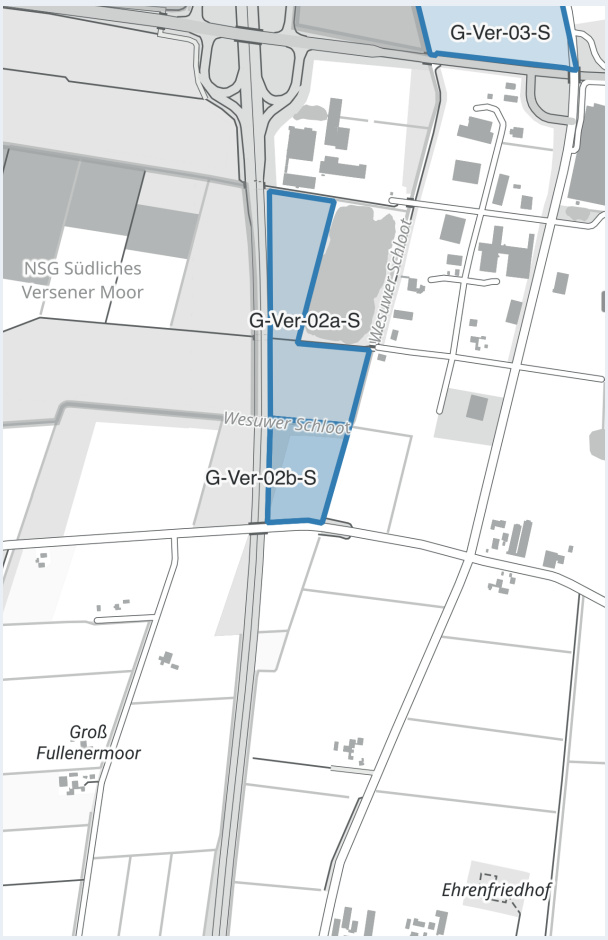






| **Städtebauliche Betrachtung** | | |
|---|---|---|
| Kriterium | vorhandene Situation | |
| **Infrastruktur (Verkehr)** | | |
| Entfernung Autobahnanschluss | ≤ 2.500 m | |
| Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße | Unmittelbar | |
| Nähe ÖPNV-Anbindung (Bus) | > 600 m | |
| **Lage im Gemeindegefüge** | | |
| Einbindung in Ortsstruktur | bedingt gegeben | |
| **Relevante Abstände** | | |
| Wohnnutzung | > 201 m | |
| Landwirtschaft | Möglicher Konflikt | |
| **Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter** | | |
| Konfliktdichte | Es handelt sich um eine **Teilfläche** der im Vorentwurf als G-Ver-02-S bewerteten Fläche. Der hier zusammengefasste, aktualisierte Umweltsteckbrief bezieht sich auf die **beibehaltene Teilfläche a**:<br>Für die Fläche wird zusammenfassend von einer hohen Betroffenheit der Umweltschutzgüter ausgegangen. Als kritisch wird dabei die Beanspruchung einer größeren Waldfläche mit gesetzlich geschützten Biotopen sowie die beanspruchung von klimarelevanten Böden zu bewerten. Auswirkungen auf den Wesuwer Schloot sowie den angrenzenden Versenermoorschloot können nicht ausgeschlossen werden. Mit der Entwicklung geht ein erhöhter Kompensationsbedarf einher, die Fläche liegt in Nähe zu Wohnnutzungen (im Außenbereich). Zudem ist im Rahmen der nachfolgenden Planung auf Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziegel des Naturschutzgebietes »Südliches Versener Moor« einzugehen. | |
| **Gesamtbewertung** | Die Fläche ist für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen nicht oder nur teilweise geeignet. In die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden daher auch nur Teilflächen aufgenommen, da die Fläche den Gewerbestandort zur Autobahn hin abschließt. Die genannten umweltrechtlichen Fragestellungen sind im Rahmen konkreter Untersuchungen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens näher zu betrachten und dabei insbesondere entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. | |

## G-VER-02B-S

| Beschreibung/Daten | |
|---|---|
| Lage | Versen |
| Flächengröße | 4,9 ha |
| Aktuelle Nutzung | Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Gehölze, Gewässer |
| Umgebung | Landwirtschaftliche Fläche, Gewässer, Straßen (A31, K201), Gewerbe |
| **Planungsrecht** | |
| Regionalplan | Vorranggebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe |
| FNP | Flächen für die Landwirtschaft |
| B-Plan | Teilweise (BP Nr. 759-VII »Erw. Euroindustriepark Versen«) |
| Landschafts-plan | NSG westlich A31 angrenzend |







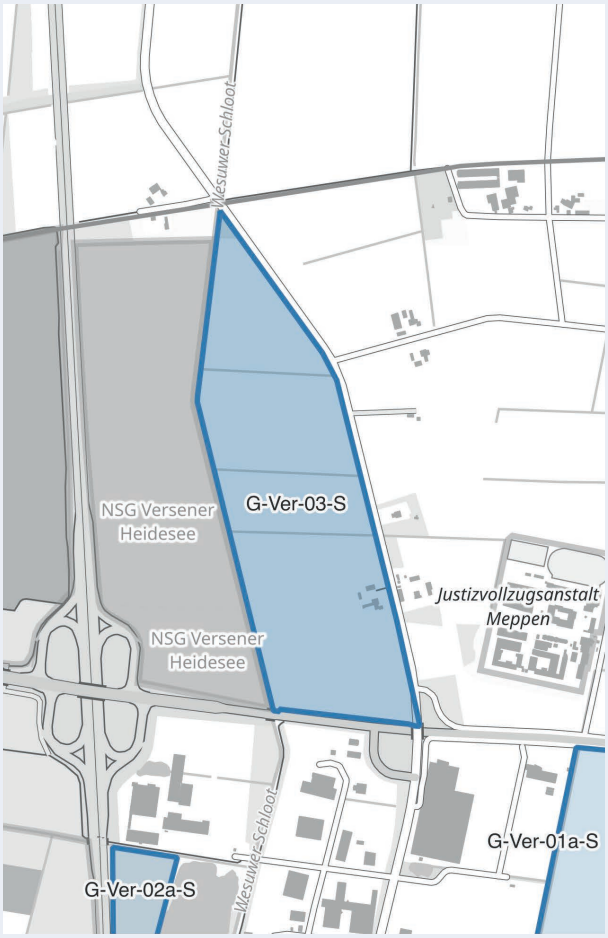


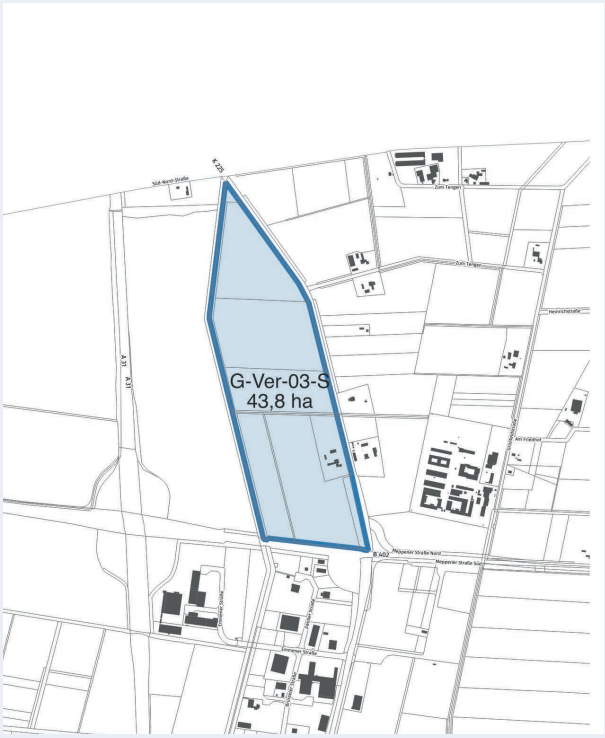
| **Städtebauliche Betrachtung** | | |
|---|---|---|
| Kriterium | vorhandene Situation | |
| **Infrastruktur (Verkehr)** | | |
| Entfernung Autobahnanschluss | ≤ 2.500 m | |
| Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße | Unmittelbar | |
| Nähe ÖPNV-Anbindung (Bus) | > 600 m | |
| **Lage im Gemeindegefüge** | | |
| Einbindung in Ortsstruktur | bedingt gegeben | |
| **Relevante Abstände** | | |
| Wohnnutzung | > 201 m | |
| Landwirtschaft | Möglicher Konflikt | |

| **Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter** | | |
|---|---|---|
| Konfliktdichte | Es handelt sich um eine **Teilfläche** der im Vorentwurf als G-Ver-02-S bewerteten Fläche. Der aktualisierte Umweltsteckbrief bezieht sich auf die beibehaltene Teilfläche a (siehe voriger Steckbrief). Für die hier betrachtete, **verworfene Teilfläche b** wurde auf die Erstellung eines Umweltsteckbriefes verzichtet.<br><br>Für die **Gesamtfläche** wurde im **Vorentwurf** hinsichtlich der Umweltschutzgüter ein ein hohes Konflkitpotenzial festgestellt. Als kritisch wird dabei die Beanspruchung einer größeren Waldfläche mit gesetzlich geschützten Biotopen sowie die beanspruchung von klimarelevanten Böden zu bewerten. Auswirkungen auf den Wesuwer Schloot sowie den angrenzenden Versenermoorschloot können nicht ausgeschlossen werden. Mit der Entwicklung geht ein erhöhter Kompensationsbedarf einher, die Fläche liegt in Nähe zu Wohnnutzungen (im Außenbereich). Zudem ist im Rahmen der nachfolgenden Planung auf Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziegel des Naturschutzgebietes »Südliches Versener Moor« einzugehen. | |
| **Gesamtbewertung** | Die Teilfläche südlich des Wesuwer Schlootes wird nicht als Neudarstellung in den Flächennutzungsplan übernommen, da es sich nach Beachtung der erforderlichen Abstandsflächen von der Autobahn um eine verhältnismäßig kleine Fläche handelt, für die im Weiteren zunächst die Wirtschaftlichkeit hinischtlich Ausgleich und Herstellung einer eigenen Erschließung (ggf. zusammen mit der östlich benachbarten Fläche möglich?) geklärt werden muss (ggf. sinnvoll im Rahmen einer eigenständigen FNP-Änderung vorstellbar). | |

## G-VER-03-S

| | Beschreibung/Daten |
|---|---|
| Lage | Versen |
| Flächengröße | 43,8 ha |
| Aktuelle Nutzung | Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Gebäude), Gehölze, Gewässer |
| Umgebung | Landwirtschaftliche Fläche, Gewässer, Gewerbe, Straßen (A31, B402) |
| | **Planungsrecht** |
| Regionalplan | Vorranggebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe |
| FNP | Flächen für die Landwirtschaft |
| B-Plan | Nein |
| Landschafts-plan | NSG westlich angrenzend |



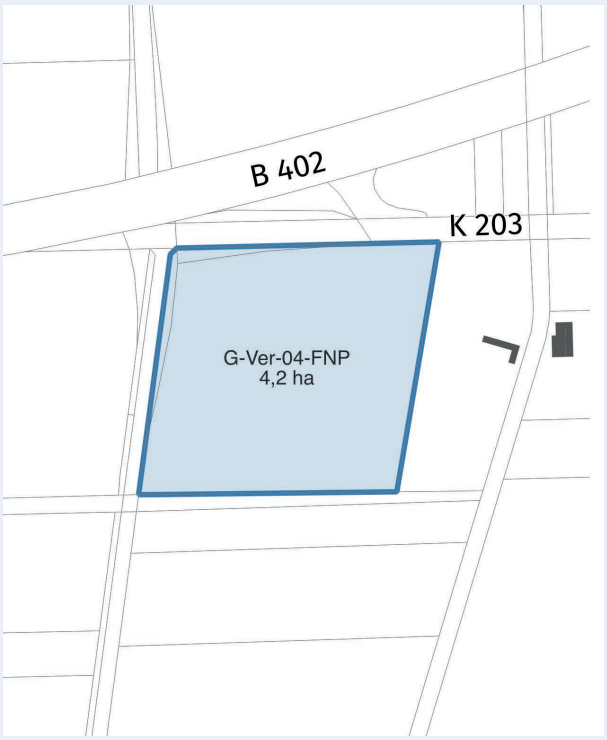



| **Städtebauliche Betrachtung** | | |
|---|---|---|
| Kriterium | vorhandene Situation | |
| **Infrastruktur (Verkehr)** | | |
| Entfernung Autobahnanschluss | ≤ 2.500 m | |
| Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße | Unmittelbar | |
| Nähe ÖPNV-Anbindung (Bus) | 301 bis 600 m | |
| **Lage im Gemeindegefüge** | | |
| Einbindung in Ortsstruktur | bedingt gegeben | |
| **Relevante Abstände** | | |
| Wohnnutzung | > 201 m | |
| Landwirtschaft | Sicherer Konflikt | |
| **Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter** | | |
| Konfliktdichte | Bei einer Entwicklung der Fläche G-Ver-03-S ist von einem hohen Konfliktpotenzial hinsichtlich der Umweltschutzgüter auszugehen. Als kritisch werden dabei insbesondere die Beanspruchung von flächendeckend klimarelevanten Böden (Moor-Treposole) sowie mögliche Auswirkungen auf den Wesuwer Schloot und den angrenzenden Versener Heidesee bewertet. Angrenzend befindet sich ein Baudenkmal, zudem sind Auswirkungen auf Wohnnutzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes näher zu betrachten. | |
| **Gesamtbewertung** | Grundsätzlich gilt, dass der Flächennutzungsplan zunächst der aktuellen regionalplanerischen Vorgabe des RROP (Vorranggebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe) folgen muss, auch wenn die Fläche für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen insgesamt nur bedingt geeignet erscheint. Der Flächennutzungsplan nimmt daher eine entsprechende Darstellung einer gewerblichen Baufläche auf.<br><br>Für die beabsichtigte Darstellungen genügt es dabei aus, zu prüfen, inwiefern aufgeworfene Probleme grundsätzlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung lösbar scheinen. Dabei ist ein abstrakt-übergeordneter Detaillierungsmaßstab anzusetzen. Weitergehende Untersuchungen, die etwa den konkreten Grad der Versiegelung, verschiedene Erschließungsvarianten, konkrete Vermeidungsmaßnahmen etc. betreffen, sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht abschließend zu diskutieren.<br><br>Grundsätzlich ist der Standort aus städtebaulicher Sicht für eine gewerbliche Entwicklung geeignet, es handelt sich um eine Ergänzung eines bestehenden Gewerbestandortes in der Nähe einer Autobahnabfahrt. Nach ersten Untersuchungen zum Standort scheinen die aufgeworfenen Fragestellungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung lösbar: Erste konkrete Untersuchungen (saP und FFH-Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 770 und der 135. Änderung des Flächennutzungsplanes) kommen auch zu diesem Ergebnis. Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens sind neben den Konflikten mit den Umweltschutzgütern auch umgebende landwirtschaftliche Betriebe sowie Wohnnutzungen immissionsschutzrechtlich näher zu betrachten. | |

## G-VER-04-FNP

| Beschreibung/Daten | |
|---|---|
| Lage | Versen |
| Flächengröße | 4,2 ha |
| Aktuelle Nutzung | Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Grünland), Gehölze |
| Umgebung | Landwirtschaftliche Fläche, Gewerbe, Gehölze Straßen (B402, K203), Gewässer |
| **Planungsrecht** | |
| Regionalplan | – |
| FNP | Gewerbliche Bauflächen |
| B-Plan | Nein |
| Landschafts-plan | - |



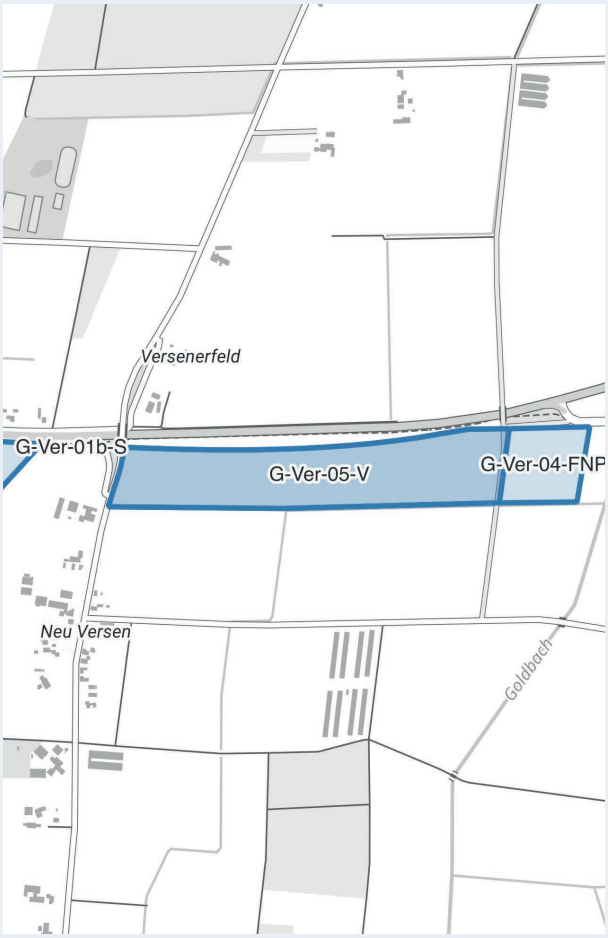



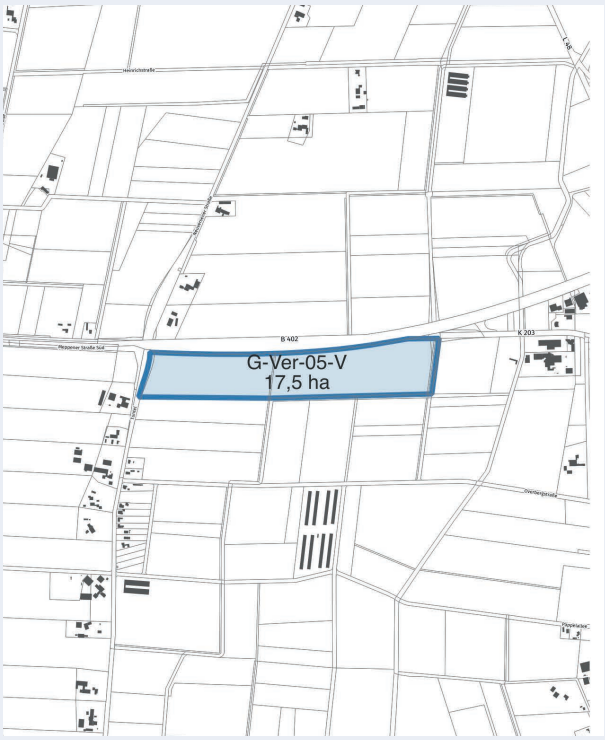



| **Städtebauliche Betrachtung** | | |
|---|---|---|
| Kriterium | vorhandene Situation | |
| **Infrastruktur (Verkehr)** | | |
| Entfernung Autobahnanschluss | 2.501 bis 5.000 m | |
| Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße | Unmittelbar | |
| Nähe ÖPNV-Anbindung (Bus) | > 600 m | |
| **Lage im Gemeindegefüge** | | |
| Einbindung in Ortsstruktur | bedingt gegeben | |
| **Relevante Abstände** | | |
| Wohnnutzung | > 201 m | |
| Landwirtschaft | Kein Konflikt | |
| **Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter** | | |
| Konfliktdichte | Für die Fläche wird zusammenfassend von einer mäßigen Betroffenheit der Umweltschutzgüter ausgegangen. Kein Aspekt ist besonders kritisch hervorzuheben, die Fläche liegt aber in der Nähe bestehender Wohnbestände. Daher ist davon auszugehen, dass gewerbliche Nutzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes ggf. hinsichtlich des Emissionsschutzsgrades eingeschränkt oder Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung geregelt werden müssen. | |
| **Gesamtbewertung** | Die Fläche ist für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen gut geeignet. Es handelt sich um eine Ergänzung eines bestehenden Gewerbestandortes. Insgesamt wird empfohlen, die Darstellung im Flächennutzungsplan beizubehalten. Westlich sind genehmigte Trassen von Hochspannungsfreileitungen durch die Darstellungen sowie weiter konkretisierend im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu beachten. Die Trassen liegen nach Überprüfung mit ihren Schutzabständen außerhalb der Potenzialfläche. | |

## G-Ver-05-V

| Beschreibung/Daten | |
|---|---|
| Lage | Versen |
| Flächengröße | 17,5 ha |
| Aktuelle Nutzung | andwirtschaftliche Fläche (Acker, Grünland), Gehölze |
| Umgebung | Landwirtschaftliche Fläche, Straßen (B402) |
| **Planungsrecht** | |
| Regionalplan | |
| FNP | Flächen für die Landwirtschaft |
| B-Plan | Nein |
| Landschafts-plan | - |






| **Städtebauliche Betrachtung** | | |
|---|---|---|
| Kriterium | vorhandene Situation | |
| **Infrastruktur (Verkehr)** | | |
| Entfernung Autobahnanschluss | ≤ 2.500 m | |
| Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße | Unmittelbar | |
| Nähe ÖPNV-Anbindung (Bus) | > 600 m | |
| **Lage im Gemeindegefüge** | | |
| Einbindung in Ortsstruktur | bedingt gegeben | |
| **Relevante Abstände** | | |
| Wohnnutzung | > 201 m | |
| Landwirtschaft | Möglicher Konflikt | |
| **Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter** | | |
| Konfliktdichte | Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird die Neudarstellung der Fläche nicht weiterverfolgt. Daher wird auch auf die Bewertung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und auf einen Umweltsteckbrief verzichtet. | |
| **Gesamtbewertung** | Aufgrund verschiedener Bedenken in der frühzeitigen Beteiligung wird auf eine Neudarstellung gewerblicher Bauflächen an dieser Stelle verzichtet. Eine Einbindung in die Ortsstruktur wäre lediglich gegeben, wenn die Fläche im Anschluss an G-Ver-04-FNP realisiert würde. Im östlichen Bereich der Fläche sind genehmigte Trassen von Hochspannungsfreileitungen zu beachten. Des Weiteren wären Konflikte mit landwirtschaftlichen Betrieben und verschiedenen Umweltschutzgütern anzunehmen. | |