

GEMEINDE VISBEK

Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 87 „Gewerbegebiet Wildeshauser Straße“

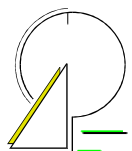
BEGRÜNDUNG (Teil I)

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

12.11.2018

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax: 04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit / Standortfrage	2
1.2 Maßnahmen zur Planoptimierung im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)	4
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 Kartenmaterial	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	6
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	6
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	6
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	6
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	7
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	8
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	8
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	8
4.2 Belange des Immissionsschutzes	8
4.2.1 Gewerbelärm	8
4.2.2 Verkehrslärm	10
4.2.3 Geruchsimmissionen	10
4.2.4 Sonstige Immissionen (z. B. Staub, Gerüche) durch die geplanten gewerblichen Nutzungen	11
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	12
4.4 Belange des Straßenverkehrs	12
4.5 Belange des Denkmalschutzes	14
4.6 Altablagerungen (Altlasten / Kampfmittel)	14
4.7 Bergrechtliche Belange	14
5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	15
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.1.1 Emissionskontingente (LEK)	15
5.1.2 Festsetzungen zu Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung	16
5.2 Maß der baulichen Nutzung	17
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
5.4 Verkehrsflächen	19
5.4.1 Straßenverkehrsfläche	19
5.4.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	19
5.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)	19
5.6 Hauptversorgungsleitungen	19
5.7 Grünflächen	20
5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20

5.2	Anpflanzmaßnahmen	21
5.3	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
5.4	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts	22
5.5	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	22
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	23
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	24
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	24
8.1	Rechtsgrundlagen	24
8.2	Verfahrensübersicht	25
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	25
8.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	25
8.2.3	Öffentliche Auslegung	25
8.2.4	Erneute öffentliche Auslegung	25
8.2.5	Ergänzendes Verfahren	26
8.3	Planverfasser	26

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Visbek beabsichtigt, aufgrund einer konstant hohen Gewerbeflächen-nachfrage die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen im nördlichen Randbereich des Gemeindegebiets und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 87 „Gewerbegebiet Wildeshauser Straße“ auf. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Vorhabens erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB die 38. Flächennutzungsplanänderung.

Ziel der Gemeinde Visbek ist die Bereitstellung eines dem Bedarf entsprechenden attraktiven Angebots an gewerblichen Bauflächen zur Stärkung der lokalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur. Im Rahmen der derzeit laufenden Flächennutzungsplan-neuaufstellung wurde über eine entsprechende Bedarfsberechnung ein Gesamtbedarf an Gewerbeflächen von 90 ha bis zum Jahr 2030 nachgewiesen (vgl. Kap. 1.1 „Städ-tebauliche Erforderlichkeit / Standortfrage“ der 38. Flächennutzungsplanänderung). Da der Gemeinde zur Deckung des aktuellen und zukünftigen Bedarfs kein adäquates Flächenangebot zur Verfügung steht, erfolgte im Rahmen einer Standortanalyse eine Prüfung der für die gewerbliche Weiterentwicklung geeigneten Flächen im Gemeinde-gebiet.

Demnach eignet sich der vorliegende, circa 39 ha umfassende Geltungsbereich an der nordöstlichen Grenze des Gemeindegebiets, der weitgehend der landwirtschaftli-chen Nutzung unterliegt, besonders durch die gute verkehrliche Anbindung an die L 873 und die Ortsumgehung Visbek für eine gewerbliche Erschließung. Darüber hinaus ergeben sich durch die Reduzierung des Schutzbereiches der Sauer gasbohrstelle Varn-horn Z4 zusätzliche Möglichkeiten bei der Nutzung des Areals. Weitere Raumwider-stände aufgrund besonders schutzwürdiger Nutzungen im direkten Umfeld bestehen nicht. Eine Überprüfung der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionssituation ergab keine wesentlichen Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen. Die Schutzansprü- che der umliegenden Siedlungsstrukturen können bei der Gebietsentwicklung durch eine gezielte Lärmkontingentierung berücksichtigt werden (s. u.).

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 87 ist die zeitnahe Entwicklung von großen, zusammenhängenden gewerblich und industriell nutzbaren Flächen an einem ver-kehrsgünstig gelegenen und für die gewerbliche Entwicklung optimal geeigneten Standort. Dabei soll zum einen dem aktuellen Bedarf an Gewerbeflächen Rechnung getragen werden, um der Abwanderung Visbeker Betriebe vorzubeugen. Zum ande-ren soll aber auch ein Angebot an zeitnah zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen für den langfristigen Bedarf geschaffen werden. So wird entsprechend der Zielvorstellung der Gemeinde Visbek und den allgemeinen regionalplanerischen Zie-len die örtliche Wirtschaft nachhaltig gestärkt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines at-traktiven Flächenangebotes werden eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) und Ge-werbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sowie Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO ausgewiesen. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bzw. 0,6 und der abweichenden (a) Bauweise wird ein bedarfsgerechtes Maß der baulichen Nutzung für eine flexible Gewerbeansiedlung gewährleistet. Um eine verträgliche Ein-bindung des Gewerbe- und Industriegebietes in den angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum zu gewährleisten, erfolgt eine Staffelung der Gebäudehöhen und die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften. Zusätzlich wird ein Großteil der in der Ört-

lichkeit vorhandenen Wallhecken im Rahmen der Gebietsentwicklung erhalten. Die Einhaltung der Abstände zu den außerhalb des Plangebiets gelegenen Waldflächen durch die entsprechende Anordnung der Baugrenzen sichergestellt. Außerdem erfolgt die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im südlichen und nordöstlichen Randbereich.

Die Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt über neu anzulegende Planstraßen mit Anbindung an die Ortsumgehung Visbek. Die direkte Verkehrsanbindung an die Wildeshauser Straße (L 873) ist entsprechend der Lage außerhalb der Straßen- und Verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 (2) NStrG nicht zulässig.

Die gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) einzuhaltende Bauverbotszone zur Wildeshauser Straße (L 873) wird über entsprechende Festsetzungen (z.B. Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen) gesichert.

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung sind im Zuge des Planverfahrens die Belange des Immissionsschutzes durch entsprechende Fachgutachten geprüft worden, dessen Ergebnisse in die Planung eingearbeitet wurden.

Im Hinblick auf den Gewerbe- und Verkehrslärm werden auf der Grundlage des hierzu erstellten **Schallgutachtens (vgl. Kap. 4.2.1 „Gewerbelärm“ und 4.2.2 „Verkehrslärm“)** verschiedene Schutzvorkehrungen verbindlich geregelt (Festsetzung von Emissionskontingenten (LEK), passive Schallschutzmaßnahmen).

Gemäß dem Ergebnis des **Geruchsgutachtens (vgl. Kap. 4.2.3 „Geruchsimmissionen“)** ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 keine Konflikte im Hinblick auf die Geruchsimmissionssituation.

Der im **Oberflächenentwässerungskonzept (vgl. Kap. 4.2.5 „Belange der Wasserwirtschaft“)** benannter Standort des zur Gebietsentwässerung notwendigen Regenrückhaltebeckens wird im Bebauungsplan über eine entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Die verkehrliche Entwicklung im Umfeld des Plangebietes wurde im Rahmen einer **verkehrstechnischen Untersuchung (vgl. Kap. 4.2.6 „Belange des Straßenverkehrs“)** betrachtet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde auf die Belange des Umweltschutzes, und des Naturschutzes sowie das Landschaftsbild hingewiesen. Diese werden gem. § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB im **Umweltbericht** gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 87 beschrieben und bewertet. Auf Grundlage umfassender Bestandserfassungen (**Biotoptypenkartierung, faunistische Untersuchungen, Landschaftsbildbewertung**) werden im Rahmen der Umweltprüfung die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bewertet.

Für die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen sind im Rahmen des Planvorhabens Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen (vgl. Kap. 4.1 „Belange von Natur und Landschaft“).

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit / Standortfrage

Die Lebens- und Wohnverhältnisse werden neben einem attraktiven und differenzierten Angebot an infrastrukturellen Einrichtungen, Wohnbauflächen sowie Naherho-

lungs- und Freizeiteinrichtungen auch von der wirtschaftlichen Ausstattung des Raumes bestimmt. Die Sicherung einer leistungsfähigen, ausgeglichenen Wirtschaftsstruktur zur Bereitstellung eines ausreichenden Arbeits- und Ausbildungsplatzangebotes, welches wiederum die Grundlage für die Erhaltung und Schaffung guter Einkommensverhältnisse der Gemeinde bildet, ist daher übergeordnetes Ziel der kommunalen Entwicklungspolitik.

Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sieht die Gemeinde Visbek eine zentrale Aufgabe darin, zur Vermeidung von Abwanderungstendenzen, wohnortnahe Arbeitsplätze über den Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbestandorte zu sichern sowie weitere Arbeitsplätze über die Neuansiedlung von Unternehmen zu schaffen. Grundvoraussetzung hierzu ist die Bereitstellung eines ausreichenden und attraktiven Gewerbeflächenangebotes.

Um wettbewerbsfähig gegenüber anderen Kommunen zu bleiben, wird dabei eine Angebotsplanung angestrebt, die alle Wirtschaftsbereiche berücksichtigt. Dies trägt zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur und somit zur Stabilisierung und Krisenfestigkeit der Gemeinde gegenüber anderen Kommunen bei.

Angesichts der Komplexität von Wirtschaftsprognosen ist eine exakte Berechnung des zukünftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen nur schwer möglich. Über eine Trendprognose mit Fortschreibung der seit Rechtswirksamkeit des bisherigen Flächennutzungsplanes (2002) in Anspruch genommenen Flächen, erfolgte im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung eine überschlägige Berechnung des zu erwartenden Flächenbedarfs bis 2030.

Von dem seit Neuaufstellung des bisherigen Flächennutzungsplanes im Jahr 2002 bestehenden Angebot an gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet von ca. 73 ha wurden bis 2013 ca. 55 ha durch neue sowie bereits ortsansässige Unternehmen in Anspruch genommen. Derzeit sind im Gemeindegebiet allerdings nur ca. 3,4 ha sofort kommunal verfügbar.

Die bisherige Flächenentwicklung entspricht folglich einem Bedarf von etwa 5 ha Gewerbeflächen pro Jahr. Angesichts der positiven wirtschaftlichen Entwicklungen in Visbek sowie auf der Ebene des Landkreises Vechta in den vergangenen Jahren sowie der aktuellen Nachfragesituation betrachtet die Gemeinde Visbek es als einen realistischen Ansatz, diesen Wert auch für die künftige gewerbliche Entwicklung anzusetzen. Bis zum Jahr 2030 wird für die künftige Gewerbeentwicklung somit ein Flächenbedarf von rund 80 ha angenommen. Zur Berücksichtigung möglichst flexibler Entwicklungsmöglichkeiten erfolgt ein Flächenzuschlag von 10 ha. Somit ergibt sich für Visbek ein Gesamtbedarf an gewerblichen Bauflächen von 90 ha bis zum Jahr 2030.

Der Gemeinde steht zur Deckung des aktuellen und des zukünftigen Bedarfs allerdings kein geeignetes Flächenangebot mehr zur Verfügung. Daher erfolgte im Rahmen einer Standortanalyse eine Prüfung der für die gewerbliche Weiterentwicklung geeigneten Flächen im Gemeindegebiet.

Im Zuge der Standortanalyse wurde festgestellt, dass die Siedlungs- und gewerbliche Entwicklung insbesondere im Hauptort Visbek durch verschiedene Belange eingeschränkt ist. Südlich der Ortschaft Visbek verhindern landwirtschaftliche Hofstellen eine weitere Ausweisung von Bauflächen. Der Entwicklung im Südosten, Osten sowie Nordwesten stehen bergrechtliche Belange aufgrund der hier betroffenen Schutzkreise von Sauergasbohrstellen entgegen. Unmittelbar nördlich und nordwestlich an die

Siedlungsstrukturen des Hauptortes grenzen ein FFH-Gebiet sowie Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete an, wodurch hier eine bauliche Weiterentwicklung ebenfalls nicht möglich ist.

Im Nordosten standen einer möglichen gewerblichen Entwicklung bislang bergrechtliche Belange aufgrund des hier betroffenen Schutzkreises der Sauergasbohrstelle Z4 entgegen. Abstimmungen mit dem Betreiber der Sauergasbohrstelle ergaben, dass eine Verringerung des Schutzkreises möglich ist, wodurch sich neue Entwicklungsoptionen eröffnen.

Da sich hierdurch für den Bereich nördlich und südlich der Wildeshauser Straße günstige Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes ergeben, wurde der betreffende Raum seitens der Gemeinde Visbek im Vorfeld dieser Bauleitplanung auf seine weitere städtebauliche und naturschutzfachliche Eignung für den vorgesehenen Nutzungszweck dezidiert geprüft. Diese Untersuchung ergab keine unüberwindbaren Belange, die einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehen.

So befinden sich entsprechend dem vorliegenden Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta in diesem Raum weniger wertvolle Landschaftsbestandteile als zum Beispiel im Norden der Gemeinde. Der Standort zeichnet sich besonders durch die verkehrsgünstige und gut einsehbare Lage an der Wildeshauser Straße (L 873) und der Ortsumgehung sowie der Nähe zum Mittelzentrum Wildeshausen und zum Ortskern Visbek (ca. 1,4 km) aus. Zudem weist das Plangebiet günstige Flächenzuschnitte für gewerbliche Erschließungen auf. Raumwiderstände aufgrund besonders schutzwürdiger Nutzungen im direkten Umfeld bestehen nicht. So befinden sich im direkten Umfeld ausschließlich Außenbereichsnutzungen. Die nächstgelegene Siedlung befindet sich etwa 380 m nördlich des Plangebietes. Diese ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Visbek ebenfalls als Außenbereich ausgewiesen. Die Erschließung über den in der Örtlichkeit vorhandenen Kreisverkehr und die Ortsumgehung ist in Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde gesichert. Eine Überprüfung der landwirtschaftlichen Geruchsmissionssituation ergab keine wesentlichen Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen. Die Schutzansprüche der umliegenden Siedlungsstrukturen können bei der Gebietsentwicklung durch eine gezielte Lärmkontingentierung berücksichtigt werden.

Nach sorgfältiger Abwägung aller aufgeführten städtebaulichen und landschaftspflegerischen Belange erwies sich der Standort als gegenwärtig am geeignetsten. Zudem besteht die Möglichkeit entsprechend dem hohen Bedarf an gewerblichen Bauflächen den Standort zeitnah zu entwickeln.

Ein alternativer Entwicklungsstandort mit gleicher Qualität und Lagegunst einschließlich einer gesicherten Erschließung steht im gesamten Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.

1.2 Maßnahmen zur Planoptimierung im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung zu dieser Bauleitplanung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurden Stellungnahmen vorgetragen, welche sich zum einen auf mögliche, von den geplanten gewerblichen Nutzungen ausgehende Immissionen (Gewerbelärm, Verkehrslärm, Geruchs- sowie Staubimmissionen) beziehen. Zum anderen wurde auf die hohe Bedeutung des Standorts für die

Naherholung und das Landschaftsbild sowie die kritische Situation hinsichtlich der Oberflächenentwässerung hingewiesen.

In dem vorliegenden Bauleitplanverfahren wurden diese Belange gem. § 1 (7) BauGB berücksichtigt und Maßnahmen getroffen, die ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewährleisten (planerische Konfliktbewältigung, Planoptimierung) sowie den Eingriff in das Landschaftsbild bestmöglich minimieren sollen.

Zu den relevanten immissionsschutzrechtlichen Belangen (Gewerbelärm, Verkehrslärm, Geruchsmissionen) wurden gutachterliche Untersuchungen veranlasst, um auf dieser Grundlage ggf. erforderliche Maßnahmen für eine verträgliche Gebietsentwicklung treffen zu können. Die Ergebnisse der Gutachten und die hieraus resultierenden Festsetzungen sind dem Kapitel 4.2. „Belange des Immissionsschutzes“ zu entnehmen.

Außerdem wurden umfangreiche Untersuchungen zur Oberflächenentwässerung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung umfassen dabei nicht nur die schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers, sondern auch die Verbesserung der derzeitigen Situation bei Starkregenereignissen auf den nördlich des Plangebiets befindlichen Flächen (siehe Kapitel 4.2.5).

Durch umfangreiche landschaftsgestalterische Maßnahmen, die Staffelung der Gebäudehöhen sowie die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften in den nördlichen und östlichen Randbereichen ist ein städtebaulich geordneter Übergang zu den angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen vorgesehen.

Insgesamt wird durch die vorstehenden Maßnahmen zur Planoptimierung in Verbindung mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 87 eine geordnete, städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Die Verträglichkeit einzelner Vorhaben und Anlagen mit den benachbarten Nutzungen im Hinblick auf die Immissionssituation wird im Rahmen der Baugenehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) auf der Grundlage der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen abschließend geprüft. Eine Genehmigung wird künftig nur erteilt, wenn die Verträglichkeit nachgewiesen ist. Derzeit sind keine Aussagen zu einzelnen Vorhaben möglich, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

Zusätzlich zur vom Gesetzgeber geforderten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 17.03.2014 eine Informationsveranstaltung durch die Gemeinde Visbek, in welcher sich die Öffentlichkeit über die Planung informieren und Anregungen geben konnte. Darüber hinaus wurde ein Vororttermin mit den Ratsmitgliedern der Stadt Wildeshausen durchgeführt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 87 wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des LGLN – Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Vechta im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der etwa 39 ha große Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Nordosten der Gemeinde Visbek. Die Wildeshauser Straße (L 873) teilt das Plangebiet in einen südlichen und einen nördlichen Teilbereich. An der südwestlichen Grenze des Plangebiets verläuft die Ortsumgehung Visbek. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 ist derzeit überwiegend unbebaut und unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Ausschließlich im südlich der Wildeshauser Straße gelegenen Teil des Plangebiets befinden sich bauliche Anlagen eines Rinderzuchtbetriebs. Der Geltungsbereich wird durch umfangreiche Wallheckenstrukturen gegliedert. Ferner queren unterirdische Versorgungsleitungen (Erdgas, Wasser) den Planungsraum. Im nordwestlichen Teil des Plangebiets befinden sich Regenrückhaltebecken, die im Rahmen des Baus der Ortsumgehung angelegt wurden. Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen die Wildeshauser Straße (L 873) sowie die Umgehungsstraße Visbek. Das Plangebiet zeichnet sich daher durch eine verkehrsgünstige Lage aus.

Das Umfeld des Plangebiets wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. An der nordöstlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich einzelne Wohngebäude. Südlich und östlich grenzen teilweise Waldflächen an. Die nächste Wohnsiedlung befindet sich etwa 250 m nordwestlich des Plangebiets. Südöstlich des Plangebiets in etwa 125 m Entfernung ist ein Schweinezuchtbetrieb angesiedelt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Gewerbegebiet Wildeshauser Straße“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (Fortschreibung 2012) ist die Gemeinde Visbek der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. U.a. sind hierbei Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung und Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten durch die Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotenzials dienen. Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Zielsetzung, der Stärkung der örtlichen Wirtschaft durch die Ausweisung attraktiver gewerblicher Bauflächen entspricht somit den raumordnerischen Vorgaben.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta aus dem Jahr 1991 / 1997 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass die im RROP für das Plangebiet ausgewiesenen Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung und Eignung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Grundsätzlich haben die Kommunen die räumlichen Voraussetzungen für eine positive wirtschaftliche Entwicklung zu schaffen. Zur Vermeidung von Abwanderungstendenzen und zur Stärkung der lokalen Wirtschaft ist ein ausreichendes Kontingent an sofort verfügbaren gewerblichen Bauflächen für die Erweiterung ortsansässiger und die Ansiedlung neuer Betriebe vorzuhalten. Planungen und Maßnahmen sollten darauf ausgerichtet sein, die Wettbewerbsfähigkeit zu stärken und Kompetenzfelder auszuschöpfen. Die Schaffung eines bedarfsgerechten Angebots an gewerblichen Bauflächen entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 87 werden landwirtschaftliche Flächen, die im RROP als Flächen mit der besonderen Bedeutung für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, für eine gewerbliche Nutzung erschlossen. Darüber hinaus werden kleinteilig Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft überplant.

Das Grundzentrum Visbek wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen, die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften sowie von Emissionskontingenten soll der Eingriff in das Landschaftsbild und die Beeinträchtigung für die Erholungsfunktion bestmöglich minimiert werden.

Um die Visbeker Wirtschaft nachhaltig zu stärken und um Abwanderungstendenzen entgegen zu wirken, ist die Gemeinde Visbek allerdings angesichts der fehlenden Alternativstandorte (siehe Kapitel 1.1) auf die Entwicklung gewerbliche Bauflächen im Bereich Wildeshauser Straße angewiesen.

Weitere, das Plangebiet betreffende Inhalte des RROP betreffen die Ausweisung der Wildeshauser Straße als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung sowie den Verlauf der im Plangebiet befindlichen Gasfernleitung.

Seit Juli 2014 ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta durch Zeitablauf nicht mehr rechtskräftig. Es dient der kommunalen Bauleitplanung dennoch als Informationsgrundlage.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Visbek aus dem Jahr 2002 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin beinhaltet der Flächennutzungsplan die im Geltungsbereich verlaufenden Süßgasleitungen sowie die Wildeshauser Straße als Hauptverkehrsstraße. Im nördlich der Wildeshauser Straße gelegenen Teil des Plangebiets sowie südlich der Wildeshauser Straße werden Wallheckenbestände dargestellt.

Der Sicherheitsradius zur Sauergasbohrstelle Varnhorn Z4 ist im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 mit 1205 m dargestellt. In Vorbereitung dieser Bauleitplanung erfolgte eine Überprüfung des Radius durch den Betreiber der Sauergasbohrstelle die Exxon Mobil Production, welche ergab, dass der Radius des äußeren Sicherheitskreises auf 800 m reduziert werden kann (Schreiben vom 14.03.2012).

Nördlich und südlich grenzen zum Teil Waldflächen an das Plangebiet an.

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der geplanten gewerblichen Nutzung wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die 38. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Wildeshauser Straße“ mit Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) durchgeführt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 87 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Die unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft werden nach Maßgabe des Umweltberichtes anteilig auf den Flurstücken 214/1 (Gesamtgröße 4,1 ha, anteilig auf 3,9 ha) und 162 (Gesamtgröße 6,5 ha), Flur 4 der Gemarkung Visbek kompensiert. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird über den naturschutzfachlichen Ersatz- und Ausgleichsfond (NEF) des Landkreises Vechta kompensiert. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 87.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

4.2.1 Gewerbelärm

Zur Bewertung der mit dem Planvorhaben vorbereiteten Lärmsituation ist durch das Ingenieurbüro itap, Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg ein Lärmgutachten erstellt worden¹. Hierin ist zur Regelung der Geräuschimmissionen auf Grundlage der DIN 45691 eine Geräuschkontingentierung erarbeitet worden. Die Lärmbeurteilung erfolgt anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauungen, an denen es zu Konflikten bezüglich der gewerblichen Geräuschimmissionen kommen könnte, befinden sich an der Wildeshauser Straße (IP 1) und der Straße Siedenbögen (IP 2). Entsprechend ihrer Lage im Außenbereich werden den Wohngebäuden die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) (60 dB (A) tags / 45 dB (A) nachts) zugewiesen.

Auch die etwa 250 m nordwestlich des Plangebiets gelegene Ortschaft Varnhorn ist dem Außenbereich zuzuordnen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung

¹ ITAP (INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 87 „Gewerbegebiet Wildeshauser Straße“ der Gemeinde Visbek, Oldenburg, 27. Juni 2014

ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche südlich der vorhandenen Wohnbebauung vorgesehen (IP 3). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 soll den Schutzansprüchen einer Wohnnutzung an diesem Standort Rechnung getragen werden. Dementsprechend werden hier die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts angesetzt.

Eine Vorbelastung durch vorhandene gewerbliche Anlagen besteht im Plangebiet nicht. Daher können die Orientierungswerte durch das Plangebiet ausgeschöpft werden.

Unter Beachtung der zulässigen Lärmwerte an den relevanten Immissionsorten ergeben sich nach dem Verfahren der DIN 45691 für das Plangebiet die zulässigen Emissionskontingente (LEK, Tag- und Nachtwert in dB (A)/m²). Die zu überplanende Fläche wurde dabei in zehn unterschiedlich große Teilflächen unterteilt. Diesen werden Geräuschemissionen zugewiesen. Um den Schutzansprüchen der an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzung gerecht zu werden, werden im nördlichen und östlichen Randbereich eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Das zulässige Emissionskontingent beträgt hier überwiegend 62,5 dB(A)/m² tags und 47,5 dB(A)/m² nachts (TF 1, TF 2, TF 3, TF 7.1) sowie 57,5 dB(A)/m² tags und 42,5 dB(A)/m² nachts (TF 6). Die Emissionskontingente nehmen mit zunehmender Entfernung zu den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zu und betragen maximal 70 dB(A)/m² tags und 55 dB(A)/m² nachts (TF 8) im südlichen Randbereich.

Durch die im Lärmgutachten ermittelten Emissionskontingente werden die Orientierungswerte an den relevanten Immissionspunkten überwiegend um etwa 2 dB (A) unterschritten. Ausschließlich am Immissionspunkt 1 (Wildeshauser Straße 37) werden die Orientierungswerte fast vollständig ausgeschöpft.

Auf die Festsetzung von Zusatzkontingenten mittels Richtungssektoren gemäß DIN 45691 zur Optimierung der Lärmkontingente wird verzichtet, da eine sinnvolle Vergabe dieser durch die Verteilung der Immissionsorte im Umfeld des Plangebiets nicht möglich ist.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine Schallprognose für eine zu errichtende Anlage nachzuweisen. Hierdurch wird das Ziel erreicht, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf die Nachbarschaft zu vermeiden, wobei eine maximale akustische Auslastung der Gewerbeflächen gewährleistet wird.

Mit der Festsetzung der genannten Emissionskontingente macht die Gemeinde Visbek von der Möglichkeit der planexternen Gliederung von Gewerbe- und Industriegebieten nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO Gebrauch. Im Gebiet der Gemeinde Visbek sind Gewerbe- und Industriegebietsflächen ausgewiesen, die ohne Einschränkungen durch Emissionskontingente nutzbar sind. Es handelt sich um Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 38 „Visbeker Damm IV“, der seit der Aufstellung zwei Mal geändert wurde. Dieser setzt in seiner geltenden Fassung sowohl Flächen als Gewerbegebiet als auch Flächen als Industriegebiet fest, die mit keiner Geräuschkontingentierung belegt sind.

Auch zukünftig sollen diese Gebiete die Funktion von Ergänzungsgebieten gegenüber den im Bebauungsplan Nr. 87 festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten übernehmen und dementsprechend in erster Linie der Unterbringung von Betrieben dienen, die darauf angewiesen sind, die jeweiligen gebietsbezogenen Immissionsricht-

werte ohne weitergehende Einschränkungen durch Lärmemissionskontingente auszu-schöpfen.

Innerhalb des Plangebiets sind Betriebsleiterwohnungen zulässig. Die Betriebsleiter-wohnnutzungen können nicht als Immissionspunkte festgelegt werden, da sie sich im Zuge der Immissionsberechnung innerhalb der Flächenschallquellen zur Ermittlung der Vorbelastung und der Emissionskontingente befinden würden, wodurch sich eine mathematisch undefinierte Situation ergibt. Der Schutzanspruch für die Betriebsleiter-wohnungen kann daher gemäß dem Schallgutachten nicht im Rahmen dieser Bauleit-planung sichergestellt werden, sondern muss im Rahmen des Genehmigungsverfah-rens zu einem konkreten Bau- und Betriebsvorhabens geprüft und sichergestellt wer-den.

4.2.2 Verkehrslärm

Da die Wildeshauser Straße (L 873) und die Umgehungsstraße Visbek innerhalb des Plangebiets verlaufen, sind im Rahmen des o. g. Schallgutachtens ferner die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ betrachtet worden. Als Berechnungsgrundlage dienten Verkehrszähl-daten des Landkreises Vechta aus dem Jahr 2014, die für den Prognosezeitraum (15 Jahre) bis 2029 hochgerechnet wurden.

Entsprechend der Nutzungsausrichtung des Planvorhabens wurden zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation die jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) / tags und 55 dB(A) / nachts zu-grundegelegt. Im Sinne der Lärmvorsorge wurden auch die geplanten Industriegebiete entsprechend diesem Schutzanspruch bewertet.

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse des Lärmgutachtens zeigt sich, dass die für Gewerbe- und Industriegebiete (GE / GI) anzusetzenden schalltechnischen Ori-entierungswerte im Nahbereich der Verkehrsflächen überschritten werden.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB werden im Bebauungsplan Nr. 87 die ermittelten Lärmpegelbereiche II bis V gem. DIN 4109, Tab. 8 (Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile) fest-gesetzt (vgl. Kap. 5.11). Diese sind bei der Errichtung von Bürogebäuden oder an-deren schutzwürdigen Nutzungen zu beachten.

4.2.3 Geruchsimmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsent-wicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohn- und Gewerbe-nutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da gewerbliche Nutzungen einen Schutzanspruch ge-genüber auftretenden Geruchsimmissionen besitzen. Folglich sind die auf den Pla-nungsraum einwirkenden Geruchsimmissionen zu betrachten, um für das geplante Gewerbe- und Industriegebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewähr-leisten.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte durch den Landkreis Vechta eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung des Planbereiches nach der Ge-

ruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)². Auf Grundlage von Bestandsdaten (Berücksichtigung der tierhaltenden Betriebsstelle „Ferkelaufzucht Auetal“) wurde eine Rasteruntersuchung nach Austal durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden bestimmt.

Unter Berücksichtigung des südöstlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten im gesamten Plangebiet zwischen 21 % und 3 %. Zur Abschätzung der Verträglichkeit des Nebeneinanders von emittierenden Tierhaltungsbetrieben und geplanter gewerblicher Nutzung ist gemäß der GIRL für Gewerbe- und Industriegebiete grundsätzlich ein Immissionswert von 0,15 (= Häufigkeit der positiven Geruchswahrnehmung bis zu 15 % der Jahresstunden) anzusetzen. Bei diesem Wert handelt es sich jedoch um keinen verbindlichen Grenzwert, sondern um einen Orientierungswert für die Abwägung, der entsprechend den Auslegungshinweisen zur GIRL (vom 29.02.2008) in Einzelfällen überschritten werden kann.

Gemäß dem Ergebnis des Geruchsgutachtens wird im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 87 der gemäß der GIRL für Gewerbegebiete heranzuziehende Immissionsrichtwert von bis zu 15% der Jahresstunden unterschritten. Überschritten werden die Grenzwerte ausschließlich im südöstlichen Randbereich im Übergang zum Außenbereich. Daher wird von nutzungsbeschränkenden Regelungen abgesehen.

Folglich ist das Plangebiet des Bebauungsplanes hinsichtlich der Geruchsimmissions-situation für die gewerbliche Nutzung geeignet.

Eine Erweiterung des südöstlich des Plangebiets gelegenen Ferkelaufzuchtbetriebs ist zukünftig nur mit Immissionsschutzmaßnahmen möglich.

4.2.4 Sonstige Immissionen (z. B. Staub, Gerüche) durch die geplanten gewerblichen Nutzungen

Da die konkreten baulichen Anlagen und Nutzungen und deren Standorte zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht feststehen, ist die verbindliche Festlegung von Maßnahmen zur Staub- oder Geruchsminderung auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes nicht sinnvoll. Die Gemeinde Visbek beruft sich hier auf den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung. Die Verträglichkeit des Planvorhabens im Hinblick auf mögliche Staub oder Geruchsbelastungen mit den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen wird auf der Ebene der Baugenehmigung (nach dem BImSchG) abschließend geprüft. Hierbei wird auch untersucht, ob sich ggf. Beeinträchtigungen für die im Geltungsbereich ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen (Betriebsleiterwohnungen) ergeben. Eine Genehmigung wird nur erteilt, wenn die Verträglichkeit mit den angeführten Nutzungen sichergestellt ist.

Geruchs- und Staubimmissionen können ferner nach dem derzeitigen Stand der Staub- und Geruchsminderungstechnik durch verschiedene Maßnahmen künftig so gering gehalten werden, dass die gemäß der TA-Luft und der GIRL anzusetzenden Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

² LANDKREIS VECHTA: Immissionsauswirkungen durch den Betrieb der „Ferkelaufzucht Auetal“, 12.03.2014

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Für das Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Frilling, Vechta ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt³. Gemäß diesem ist für die Ableitung des Niederschlagswassers die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit einem Stauvolumen von 11.240 m³ erforderlich. Die hierzu notwendige Fläche wird im vorliegenden Bebauungsplan in ausreichender Größe planungsrechtlich gesichert.

Ausgehend von dem Regenrückhaltebecken erfolgt eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers über eine Rohrleitung in den „Langenesch Wasserzug“.

Die Größe und das notwendige Stauvolumen des vorgenannten Regenrückhaltebeckens sind im Zuge der Entwässerungsplanung konkret festzulegen. Die Ausführung der Entwässerungsplanung unterliegt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde.

4.4 Belange des Straßenverkehrs

Zur Gewährleistung einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung sind die Belange des Straßenverkehrs ein zentraler öffentlicher Belang.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde daher eine verkehrstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes erarbeitet, um die Anforderungen an eine verkehrsgerechte und ortsverträgliche Erschließung der künftigen Gewerbe- und Industriegebiete zu ermitteln⁴.

Die Erschließung des nördlich der Wildeshauser Straße gelegenen Teil des Plangebiets erfolgt über die Planstraße A, die über den bestehenden Kreisverkehr an die Wildeshauser Straße und die Umgehungsstraße angebunden wird. Die Erschließung des südlichen Teils des Plangebiets erfolgt ebenfalls über die Planstraße B, welche an die Umgehungsstraße angebunden wird.

Aus der verkehrstechnischen Untersuchung geht hervor, dass der östlich des Kreisverkehrs gelegene Teil der Wildeshauser Straße gemäß Verkehrszählungen des Landkreises derzeit mit circa 4.000 Pkw und 700 Lkw täglich belastet ist. Von diesen 4.700 Kfz nutzen etwa 48% die Umgehungsstraße, 49 % die Wildeshauser Straße in Richtung Ortskern und etwa 3 % die Straße Varnhorn. Diese Abschätzung der Verteilung der Verkehrsströme erfolgte auf Grundlage einer im Juni 2014 durchgeführten Verkehrszählung.

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung erfolgte eine Abschätzung des durch das Planvorhaben hervorgerufen Zusatzverkehrs, welcher auf das bestehende Verkehrsnetz umgelegt wurde. Auf Grundlage dieser Daten erfolgte eine Leistungsfä-

³ INGENIEURBÜRO FRILLING GMBH: Gemeinde Visbek – Entwässerungskonzept für das Bebauungsplangebiet Nr. 87, 14.11.2014

⁴ INGENIEURBÜRO DR. SCHWERDHELM & TJARDES GBR: Gemeinde Visbek – Verkehrstechnische Untersuchung zum Gewerbegebiet Wildeshauser Straße, Juli 2014

higkeitsberechnung an den Zufahrten des geplanten Gewerbegebiets sowie an dem bestehenden Kreisverkehr.

Das Ausmaß der zusätzlichen Verkehrsbelastung ergibt sich aus der Art der Nutzung. So sind die Beschäftigtenzahlen, die Kundenzahlen und auch die Anzahl der LKW Fahrten heranzuziehen. Da es sich bei der Bauleitplanung um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die konkreten Nutzungen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststehen, kann nur eine grobe Schätzung der Verkehrsströme erfolgen.

Diese Schätzungen beruhen auf zwei Ansätzen. Zum einen werden die regionalen Erfahrungen bezüglich der Mitarbeiterzahl herangezogen. Diese ergeben sich aus den Beschäftigtenzahlen in den bestehenden Visbeker Gewerbegebieten. Da es das erklärte Ziel der Gemeinde Visbek ist, insbesondere gewerbliche Bauflächen für die Erweiterung der heimischen Betriebe zu schaffen, sind diese Zahlen für die Beurteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebiets maßgebend. Der Visbeker Erfahrungswert beträgt 30 Beschäftigte je Hektar.

Zum anderem wurden die Werte des Hinweispapiers der FGSV verwendet. Die Werte aus der Literatur sind dabei als Maximalwerte zu verstehen, welche für die Berechnung der Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen anzusetzen sind um die Leistungsfähigkeit dieser sicherzustellen. Als aus der Literatur entwickelter Maximalwert sollen 60 Beschäftigte je Hektar angenommen werden.

Somit ergibt sich bei voller Auslastung des Gebietes ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1620 bis 3240 Kfz pro Tag und Richtung. Hierbei ist von einem Lkw Anteil von etwa 18% auszugehen (290 – 580 Lkw pro Tag und Richtung).

Für die Beurteilung der Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf das Umfeld des Plangebiets ist die Verteilung der Verkehrsströme auf das bestehende Verkehrsnetz von Bedeutung.

Aus der verkehrstechnischen Untersuchung geht hervor, dass LKW das Plangebiet ausschließlich über die Umgehungsstraße und die Wildeshauser Straße erreichen können. Die übrigen Anfahrtswege sind für Lkw ungeeignet. Pkw Fahrten sind hingegen aus allen Richtungen möglich. Dabei geht das Verkehrsgutachten von einer relativ geringen Belastung der Straße nach Varnhorn aus, da die Streckenführung als wenig einladend einzuschätzen ist.

Sollte zukünftig dennoch eine Belastung der Ortschaft Varnhorn durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entstehen sind verkehrslenkende Maßnahmen denkbar.

Die Verkehrsuntersuchung ergab, dass das Vorhaben in das bestehende Verkehrsnetz integriert werden kann.

Dabei ist die Anbindung des nördlichen Teils des Plangebiets über einen Vorfahrtknoten möglich. Bei voller Auslastung des südlichen Teils des Gewerbegebiets kann der Anschluss an die Umgehungsstraße hingegen nicht über einen Vorfahrtknoten geregelt werden. Langfristig sollte die Anbindung daher über einen Kreisverkehr erfolgen. Die Verkehrsflächen im Bebauungsplan sind für das Anlegen eines Kreisverkehrs ausreichend dimensioniert.

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den moobil+Bus.

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.

Gemäß der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta sind in jüngerer Vergangenheit südlich und südwestlich des Plangebiets mehrere vorgeschichtliche Siedlungsspuren entdeckt wurden (FStNr. 550, 551, 555). Innerhalb des Plangebiets können daher archäologische Fundstellen nicht ausgeschlossen werden. Bei den o. g. möglichen Fundplätzen handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Aufgrund des hohen archäologischen Potentials sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten archäologische Untersuchungen (Prospektionen) durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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 (Altlasten / Kampfmittel)

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. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

4.7 Bergrechtliche Belange

Südwestlich des Plangebiets befindet sich die Sauergasbohrstelle Varnhorn Z4 welche von der Exxon Mobil betrieben wird. Der Sicherheitsradius zur Saugasbohrstelle Varnhorn Z4 ist im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 mit 1205 m dargestellt. In Vorbereitung dieser Bauleitplanung erfolgte eine Überprüfung des Radius durch den Betreiber der Sauergasbohrstelle die Exxon Mobil Production, welche ergab, dass der Radius des äußeren Sicherheitskreises auf 800 m reduziert werden kann (Schrei-

ben vom 14.03.2012). Innerhalb dieses Sicherheitskreises sind Gebäude, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen nicht zulässig. Ebenfalls südwestlich des Plangebiets verläuft eine Sauergasleitung der Exxon Mobil. Innerhalb des 200 m breitem Sicherheitsstreifens sind Gebäude, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen ebenso nicht zulässig. Die innerhalb des Sicherheitskreises bzw. des Sicherheitsstreifens gelegenen Flächen werden als Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Den Sicherheitsbestimmungen der Exxon Mobil wird somit Rechnung getragen.

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen am nordöstlichen Rand der Gemeinde Visbek geschaffen. Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 87 unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfragesituation die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 BauNVO sowie von Industriegebieten (GI) gem. § 9 BauNVO.

Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, sind innerhalb der gemäß § 8 und § 9 BauNVO festgesetzten Gewerbe (GE) - und Industriegebiete (GI) Einzelhandelsbetriebe und Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr.1 bzw. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Zusätzlich sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) die Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Innerhalb der festgesetzten Industriegebiete werden entsprechend Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO als Nutzungen ausgeschlossen.

Die genannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der Zielsetzung der Schaffung eines reinen Flächenangebotes für Gewerbe und Industrie. In Anbetracht der Lage des Plangebietes mit wenigen Siedlungsstrukturen im Umfeld, ist der Standort für die genannten Nutzungen grundsätzlich weniger geeignet, so dass der Nutzungsausschluss städtebaulich gerechtfertigt ist.

5.1.1 Emissionskontingente (LEK)

Im Plangebiet erfolgt zusätzlich aus Gründen des Schallschutzes eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen werden im Plangebiet entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens Emissionskontingente (LEK) festgesetzt (vgl. Kap. 4.2.1). Folglich sind innerhalb der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Teilflächen (TF 1 - TF 9) zugeordneten Emissionskontingente (LEK; Tag- und Nachtwert in dB(A)/m²) nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die den einzelnen Teilflächen zugeordneten Lärmwerte sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Bezeichnung der Teilfläche/ Festsetzung im Bebauungsplan	LEK tags / nachts [dB(A)/ m²]
GEe*1 / GEe2 / GEe*3 / GEe4 / GEe*10	62,5 / 47,5
GEe*5 / GEe*7	57,5 / 42,5
GE 6	63,0 / 48,0
GE 8 / GE 9	65,0 / 50,0
GI 1 / GI 2	67,0 / 52,0
GI 3	69,0 / 54,0
GI 4	70,0 / 55,0

Tabelle 1: Emissionskontingente

Die Immissionsprognose ist mit Annahme freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes durchgeführt worden. Das heißt Abschirmung, Boden- und Meteorologiedämpfung wurden nicht berücksichtigt. Im Genehmigungsverfahren zu einem konkreten Bau- und Betriebsvorhaben ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm an den Wohn- und Schlafräumen einer zukünftigen Betriebsleiterwohnung zu prüfen.

Mit der Festsetzung der genannten Emissionskontingente macht die Gemeinde Visbek von der Möglichkeit der planexternen Gliederung von Gewerbe- und Industriegebieten nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO Gebrauch. Im Gebiet der Gemeinde Visbek sind Gewerbe- und Industriegebietsflächen ausgewiesen, die ohne Einschränkungen durch Emissionskontingente nutzbar sind. Es handelt sich um Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 38 „Visbeker Damm IV“, der seit der Aufstellung zwei Mal geändert wurde. Dieser setzt in seiner geltenden Fassung sowohl Flächen als Gewerbegebiet als auch Flächen als Industriegebiet fest, die mit keiner Geräuschkontingentierung belegt sind.

Auch zukünftig sollen diese Gebiete die Funktion von Ergänzungsgebieten gegenüber den im Bebauungsplan Nr. 87 festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten übernehmen und dementsprechend in erster Linie der Unterbringung von Betrieben dienen, die darauf angewiesen sind, die jeweiligen gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte ohne weitergehende Einschränkungen durch Lärmemissionskontingente auszuerschöpfen.

5.1.2 Festsetzungen zu Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung

Aus Sicht des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes sind die Hinweise zu Abständen zwischen Nutzungen gemäß der Störfall-Verordnung (12. BImSchV - Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) zu berücksichtigen.

Hiernach wird bei Planvorhaben ein angemessener Abstand zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen

Gebieten andererseits gefordert, um die von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden.

Damit wird auch der Vorgabe des § 50 BImSchG Rechnung getragen, nach dem bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Für diese Bauleitplanung wurde der Leitfaden des Technischen Ausschusses für Anlagensicherheit der Störfallkommission beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zu Grunde gelegt. Dieser Leitfaden gilt für Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, d. h. in denen für Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe in bestimmten dort genannten Mengen vorhanden sind.

Bei Einhaltung oder Überschreitung der Abstandsempfehlungen kann im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass mit planerischen Mitteln hinreichend Vorsorge getroffen wurde, um die Auswirkungen von schweren Unfällen soweit wie möglich zu begrenzen, und dem planerischem Schutzziel des § 50 BImSchG entsprochen wird.

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich vereinzelt Wohnnutzungen im Außenbereich. Innerhalb des Plangebiets verlaufen die Wildeshauser Straße und die Ortsumgehung mit Visbek mit Verkehrsdichten deutlich unter 10 000 PKW in 24h. Diese sind nicht als schutzbedürftige Gebiete i. S. d. § 50 Satz 1 BImSchG einzuschätzen. Die etwa 250 nordwestlich des Plangebiets gelegene Ortschaft Varnhorn besitzt hingegen den Charakter eines Baugebiets i. S. d. BauNVO und ist somit als empfindliches Gebiet zu bewerten.

Ein Ausschluss von Anlagen- und Betriebsarten erfolgt gemäß der Abstandsempfehlungen des fortgeschriebenen Leitfadens vom November 2010. Bei Einhaltung dieser Abstände wird im Plangebiet eine Ansiedlung von Störfallbetrieben grundsätzlich für verträglich gehalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Spielraumes für die angestrebte Entwicklung bzw. eines optimalen Ausnutzungsgrades der angebotenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet überwiegend auf 0,8 festgesetzt, wodurch die geltende Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ausgenutzt wird.

Im Hinblick auf die Siedlungs- und Landschaftsstrukturen im Nahbereich des Plangebietes wird im nördlichen Teil des Plangebiets eine etwas niedrigere GRZ von 0,6 festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes zudem über die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO definiert. Um eine ortsgerechte Einbindung in die Siedlungs- und Landschaftsstrukturen zu gewährleisten erfolgt eine Staffelung der Gebäudehöhen. So wird im nordöstlichen und im östlichen Randbereich (GEe*3, GEe*10) eine Gebäudehöhe von maximal 10 m festgesetzt. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe*1 und GEe*5 sind ma-

ximal 12 m zulässig. Die maximale Gebäudehöhe in den Gewerbe- und Industriegebieten GEE2, GEE4, GEE*7, GE 9, GI 1 und GI 4 beträgt 15 m. In den Gewerbe- und Industriegebieten GE 6, GE 8, GI 2 und GI 3 sind hingegen Gebäudehöhen bis zu 18,00 m zulässig.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von nutzungsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbe- und industrietypische Gebäudestruktur wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung von 50,00 m. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass den künftigen Gewerbe- und Industriebetrieben ein flexibler Gestaltungsspielraum für eine intensive Flächennutzung bereitgestellt wird.

Folglich wird die Baugrenze vorwiegend in einem Abstand von jeweils 5,00 m zu den geplanten Verkehrsflächen sowie den festgelegten Wallheckenschutzstreifen festgelegt. Ausschließlich im Bereich nördlich der Wildeshauser Straße werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zu den angrenzenden Regenrückhaltebecken festgesetzt, um hier einen ausreichenden Spielraum für die gewerbliche Entwicklung zu schaffen. Auf diese Weise werden große zusammenhängende Bauflächen zur Verwirklichung der angestrebten Gewerbe- und Industrienutzungen geschaffen.

Entlang der Wildeshauser Straße (L 873) wird zur Berücksichtigung der Bauverbotszone entlang von Landesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 24 (1) NStrG ein Baugrenzabstand von mindestens 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, festgesetzt. Innerhalb dieser Zone dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet werden. Zur weitergehenden Berücksichtigung der Bauverbotszone wird ferner festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Entlang der Landesstraße wird ebenfalls ein Baugrenzabstand von 20,00 m zur Fahrbahngrenze festgesetzt.

Um Beeinträchtigung der südwestlich und östlich angrenzenden Waldflächen zu vermeiden, wird entsprechend den Forderungen der Fachbehörde die Baugrenze hier in einem Abstand von 25 m festgesetzt. Zu der im südöstlichen Teil des Plangebiets festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft hält die Baugrenze einen Abstand von 10,00 m ein.

Zum Schutz der nördlich der Wildeshauser Straße befindlichen Wohnbebauung wird die Baugrenze in diesem Bereich in einem Abstand von 10,00 m zum dem angrenzenden 10,00 m breitem Wallheckenschutzstreifen festgesetzt.

Im Plangebiet verlaufen zwei Gasleitungen. Diese werden durch 12,00 m und 6,00 m breite Schutzstreifen gesichert.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsfläche

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Abschnitte der Wildeshäuser Straße und der Umgehungsstraße, der im westlichen Bereich des Plangebiets vorhandene Kreisverkehr sowie die für die weitergehende Erschließung des Plangebietes vorgesehenen Straßen (Planstraßen) werden im Bebauungsplan Nr. 87 als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Wildeshäuser Straße teilt das Plangebiet in einen südlichen und einen nördlichen Bereich. Für die Erschließung der einzelnen Grundstücke sind zwei Planstraßen neu anzulegen. Die Erschließungsstraße des nördlichen Bereichs (Planstraße A) verläuft zum Teil im Bereich eines bereits vorhandenen Weges, welcher im Zuge der Baumaßnahmen auszubauen ist. Die Anbindung dieser Planstraße an die Wildeshäuser Straße erfolgt über den vorhandenen Kreisverkehr. Die Erschließung der südlich der Wildeshäuser Straße gelegenen Grundstücke erfolgt über die Planstraße B, die an die Umgehungsstraße Visbek angebunden wird. Gemäß den Aussagen der verkehrstechnischen Untersuchung (vgl. Kap. 4.2.6 „Belange des Straßenverkehrs“) ist der Anbindungspunkt bei einer Vollauslastung des Gewerbegebietes als Kreisverkehr anzulegen. Dieser kann innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen realisiert werden. Die abschließende Entwurfsplanung für die verkehrsgerechte Ausgestaltung des betreffenden Knotenpunktes einschließlich der hierzu erforderlichen Vermessung des Straßenraumes erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die Stichstraßen enden in Wendeanlagen mit einem Kreisdurchmesser von 30,00 m. Die Straßen sind mit 10,00 und 12,50 m Breite so angelegt und dimensioniert, dass sie für gewerbliche Nutzfahrzeuge ausreichend bemessen sind.

5.4.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße (L 873) ist eine direkte Verkehrsanbindung der Baugrundstücke im Plangebiet an die Wildeshäuser Straße nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nicht zulässig. Folglich ist für den straßenseitigen Planbereich entlang der Landesstraße (L 873) ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot vorzusehen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der betreffende Planabschnitt als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Zusätzlich wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot, insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang der Umgehungsstraße Visbek festgesetzt.

5.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)

Gemäß dem Ergebnis des Oberflächenentwässerungskonzeptes ist für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Dieses wird im südwestlichen Teil des Plangebiets angelegt. Der gewählte Standort wird als Fläche zur Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

5.6 Hauptversorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Leitungstrassen zweier Gashochdruckleitungen der Exxon Mobil und der Erdgas Münster, die in ihrem Verlauf gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als unterirdische Hauptversorgungsleitungen festgesetzt werden. Innerhalb

des erforderlichen Schutzstreifens von beidseitig 6,00 m, ausgehend von der Trassenmitte entsprechend den Schutzbestimmungen des Leitungsträgers, besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdende Maßnahmen. Dazu zählen das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen. Diese Schutzstreifen werden im Bereich der Baugebiete mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten des Leitungsträgers gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB gesichert. Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen sind dem Leitungsträger anzuzeigen und mit ihm abzustimmen.

Im Plangebiet verlaufen ferner Wasserleitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) (DN 150), die über die Festsetzung als Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB (Wasserleitung) berücksichtigt werden. Um eine künftige Bebauung dieser Leitungen sowie Bepflanzung mit Bäumen entsprechend den Schutzbestimmungen des Leitungsträgers auszuschließen erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes von beidseitig 2,00 m, ausgehend von der Trassenmitte.

5.7 Grünflächen

Nördlich der Wildeshauser Straße befinden sich wertvolle Gehölzstrukturen. Diese sollen durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB überlagernd mit der Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in ihrem Bestand gesichert werden.

Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen erfolgt zudem überlagernd für die im Plangebiet befindlichen 5,00 und 10,00 m breiten Wallheckenschutzstreifen.

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur anteiligen Kompensation des mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft werden im vorliegenden Bebauungsplan verschiedene Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt (Maßnahmenflächen MF 1 bis MF 4). Die vorgesehenen Maßnahmen werden im Umweltbericht konkretisiert.

Innerhalb der als MF 1 bezeichneten Maßnahmenflächen sind die vorhandenen Regenrückhaltebecken (RRB) und die umliegenden Strukturen dauerhaft naturnah zu erhalten.

Als Maßnahme zugunsten einer raumverträglichen Entwicklung des Gebietes werden Flächen im nördlichen und südöstlichen Teil des Plangebiets als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt (MF2). In diesen Bereichen sind Anpflanzmaßnahmen nach Maßgabe des Umweltberichts vorgesehen. Diese sollen zum Teil als Puffer zur angrenzenden Außenbereichswohnnutzung dienen und einen Teilausgleich des durch die Planung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft schaffen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) festgesetzten Maßnahmenflächen nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 87 als begleitende Krautsäume (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln sind (MF 3). Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Zum weitergehenden

Schutz der wertvollen Wallheckenbestände sind gem. der textlichen Festsetzung während der Bauarbeiten, Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

Die mit MF 4 bezeichneten, vorhandenen, gem. § 22 (3) NAGB-NatSchG geschützten Wallhecken entlang der Planstraße B und an der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind durch Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen sowie Wiederherstellung des Wallkörpers durch Bodenmaterial in ihrer Ausprägung aufzuwerten.

Durch diese Maßnahmen kann innerhalb des Plangebietes ein Teilausgleich erzielt werden. Die übrigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können, werden auf externen Flächen nach Maßgabe des Umweltberichts kompensiert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu dieser Bauleitplanung gem. § 3 (2) wurde angemerkt, dass durch zukünftige Baumaßnahmen die Gefahr besteht, dass es zu einer Absenkung des Grundwasserstandes kommt.

Die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet lässt eine dezentrale Niederschlagsversickerung nur in Bereichen mit ausreichender Sandüberlagerung des durchgängig anstehenden Geschiebelehms zu. Nach den vorliegenden Bodenaufschlüssen sind insoweit geeignete Verhältnisse in nur geringem Umfang zu erwarten. Daher sieht das im Rahmen der Bauleitplanung erstellte Oberflächenentwässerungskonzept eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das im südlichen Teil des Plangebietes befindliche Regenrückhaltebecken vor. Von diesem aus erfolgt eine gedrosselte Ableitung in Richtung Süden zum Langenesch Wasserzug.

Die Bodenuntersuchungen ergaben allerdings auch, dass die Bodenschichtungen im Plangebiet nicht gleichförmig sind. Daher sieht der Bebauungsplan vor dass, zur Anreicherung des Grundwassers im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Versickerungsmöglichkeiten für nicht verunreinigte Dachflächenabflüsse je Bauvorhaben zu prüfen sind. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen

Zusätzlich wird die Gemeinde in Zusammenarbeit mit einem Fachplaner mittels Grundwasserbeprobungen mögliche Veränderungen des Grundwasserspiegels analysieren. Gegeben falls werden entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich ergriffen. Dies wird als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Auf diese Weise sollen negative Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel vermieden werden.

5.2 Anpflanzmaßnahmen

Zur inneren Durchgrünung des Plangebiets ist nach Maßgabe des Umweltberichts entlang der Planstraßen je 500 m² versiegelter Verkehrsfläche sowie auf den Baugrundstücken je 1000 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die zu verwendenden Baumarten und Pflanzqualitäten sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Zum Schutz des östlich an das Plangebiet angrenzenden Waldes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB in einer Breite von 22 m festgesetzt. In diesem Bereich sind entspre-

chend den textlichen Festsetzungen heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

5.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nördlich der Wildeshauser Straße vorhandenen, landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 87 in ihrem Bestand erhalten und als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert.

Darüber hinaus werden insgesamt fünf Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Während der durchgeführten Fledermauserfassung wurden im Plangebiet keine Sommerquartiere festgestellt. Allerdings wurden insgesamt 26 für Fledermäuse potenziell geeignete Quartierbäume erfasst. Bei Umsetzung der Planung werden fünf Potenzialbäume überplant. Als Kompensationsmaßnahme sind an den festgesetzten Einzelbäumen entsprechend den Inhalten des Umweltberichtes fünf Kastenpaare als Ersatzquartiere für Fledermäuse anzubringen. Vier Bäume befinden sich im Bereich der östlich an das vorhandene Regenrückhaltebecken angrenzenden Wallhecke und einer im Bereich der an der südlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Wallhecke.

5.4 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts

Die im Plangebiet befindlichen Wallhecken sind als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 22 (3) NAGBNatSchG zu erhalten. In der Planzeichnung werden die betreffenden Wallhecken gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Die auf den Wallhecken vorhandenen Gehölze sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Zum Schutz der Wallhecken werden unmittelbar angrenzend 5,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Durch die Sicherung der vorhandenen Wallhecken wird die Einbindung des Plangebiets in den Landschaftsraum in großen Teilen sichergestellt.

Die Erschließung der an die Wallhecken angrenzenden Grundstücke erfolgt über Wallheckendurchbrüche. Diese werden durch eine textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Ausschließlich die im Flurstück Nr. 14 gelegene Wallhecke wird im Sinne einer effektiven Flächennutzung nicht zum Erhalt festgesetzt. Ein entsprechender naturschutzfachlicher Ersatz wird andernorts geschaffen.

5.5 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Auf Grundlage der im Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 87 ermittelten Lärmpegelbereiche (II - V) gemäß der DIN 4109 werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für Wohn- und Schlafräume in Betriebsleiterwohnungen sowie für Büroräume u. ä. im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) der Außenbauteile einzuhalten (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.):

Lärmpegelbereich II:

- $R'_{w,res} = 30$ dB Aufenthaltsräume von Wohnungen
- $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35$ dB Aufenthaltsräume von Wohnungen
- $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,res} = 40$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
- $R'_{w,res} = 35$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich V:

- $R'_{w,res} = 45$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
- $R'_{w,res} = 40$ dB für Büroräume u. ä.

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle L 880 abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden (d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe). Im Bebauungsplan werden die vorgenannten Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Als weitergehende Schutzmaßnahme in Bezug auf die im Plangebiet zulässigen Betriebsleiterwohnungen wird ferner festgelegt, dass innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II bis V bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräumen) auf der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen ist (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite).

Zum Schutz der Außenwohnbereiche von Betriebsleiterwohnnutzungen (Terrassen, Loggien, Balkone etc.) sind diese innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - V nur auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite, im direkten Schallschatten des Gebäudes zulässig.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um einen städtebaulich geordneten Übergang zu den angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen sicherzustellen, werden im nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebiets örtliche Bauvorschriften festgesetzt (GEe*1, GEe*3, GEe*5, GEe*7, GEe*10).

In den örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO werden Aussagen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen. Folglich sind die Dachflächen der Hauptgebäude über 50 m² Bruttogeschossfläche als geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 15° zu errichten. Die zulässigen Farben für den Dachflächenanstrich sind dem Punkt 2 der Örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen. So sind die zulässigen Fassadenfarben dem Punkt 3 der örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen.

Mithilfe dieser Regelungen soll der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild bestmöglich minimiert werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über neu anzulegende Planstraßen, die an die Umgehungsstraße Visbek und im Weiteren an die Wildeshauser Straße (L 873) angebunden sind.

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den moobil+Bus.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird zentral über den Anschluss an das kommunale Leitungsnetz zur Kläranlage geregelt.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird von der Abfallwirtschaftsgesellschaft LK Vechta mbH (AWV) durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**

Zur Regelung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Gemäß diesem ist im Plangebiet die Anlage eines Rückhaltebeckens (RRB) für die gedrosselte Ableitung des anfallenden Regenwassers in den Vorfluter notwendig. Der Standort des RRB wird im Bebauungsplan Nr. 87 planungsrechtlich gesichert.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan 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),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am 14.01.2014 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2014 in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht.

8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom 26.02.2014 bis zum 26.03.2014.

8.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 25.03.2015 bis zum 27.04.2015 zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Gewerbegebiet Wildeshauser Straße“ öffentlich ausgelegt.

Visbek,

.....
Bürgermeister

8.2.4 Erneute öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 4a (3) BauGB vom 03.08.2015 bis zum 03.09.2015 zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Gewerbegebiet Wildeshauser Straße“ erneut öffentlich ausgelegt.

Visbek,

.....
Bürgermeister

8.2.5 Ergänzendes Verfahren

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im ergänzenden Verfahren gem. § 214 (4) BauGB hat in der Zeit vom 19.10.2018 bis zum 02.11.2018 stattgefunden.

Visbek,

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Gewerbegebiet Wildeshauser Straße“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Visbek vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)