

LANDKREIS VECHTA

GEMEINDE VISBEK



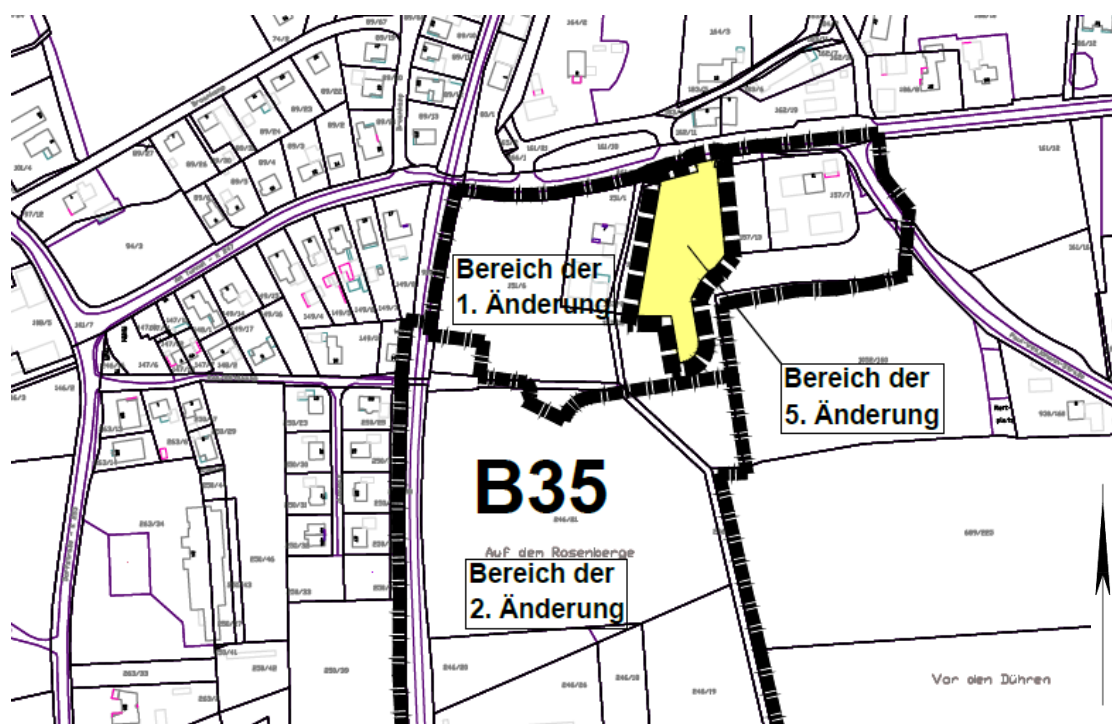
**BEBAUUNGSPLAN NR. 35
„RECHTERFELD BAHNHOF“
5. ÄNDERUNG**

Urschrift

BEGRÜNDUNG

01. November 2017

ÜBERSICHTSPLAN



**PLANUNG-BAULEITUNG-BERATUNG-
GUTACHTEN**

Bauleitplanung, Städtebau
Garten- und Landschaftsplanung
Kommunaler Tiefbau
Straßenbau
Wasserbau

MUMM UND PARTNER

Beratende Ingenieure und Architekt
Im Hagen 2
27793 Wildeshausen

Telefon: 04431/93980
Telefax: 04431/939833



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1. ALLGEMEINES	3
2. PLANGEBIET / GELTUNGSBEREICH DER 5 ÄNDERUNG	4
3. PLANUNGSANLASS.....	4
4. PLANUNGSVORGABEN.....	5
4.1 Vorbereitende Bauleitplanung	5
4.2 Verbindliche Bauleitplanung	6
5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG /FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
5.2 Flächen im Sinne des Naturschutzrechtes	9
6. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	10
6.1 Allgemeines.....	10
6.2 Bestand und Charakterisierung des Untersuchungsraumes	10
6.3 Eingriffsregelung.....	10
7. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG.....	11
8. VER- UND ENTSORGUNG.....	12
9. EMISSIONEN / IMMISSIONSSCHUTZ	14
10. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	16
11. BODENFUNDE / SONSTIGE HINWEISE	16
12. FLÄCHENBILANZ	17
13. PLANUNTERLAGE	17
14. VERFAHRENSHINWEISE	18
15. PLANVERFASSER.....	18

1. ALLGEMEINES

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Rechterfeld Bahnhof“ 5. Änderung erfolgt auf den rechtlichen Grundlagen

- des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015,
- des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013,
- der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 sowie
- des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 in der jeweils letzten geltenden Fassung.

Durch die beabsichtigten Änderungen des rechtskräftigen Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Form des vereinfachten Verfahrens soll entsprechend § 13 BauGB Anwendung finden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Für die vorliegende Änderungsplanung wird bezüglich der Umweltverträglichkeitsprüfung auf die bisherigen Abwägungsergebnisse im Rahmen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 35 „Rechterfeld Bahnhof“ 1. Änderung verwiesen.

Anlagen:

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Planauszug der rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35, 1. Änderung |
| Anlage 2 | Betriebliche Planung: bauliches Strukturkonzept |

2. PLANGEBIET / GELTUNGSBEREICH DER 5. ÄNDERUNG

Das Gewerbegebiet „Rechterfeld Bahnhof“ (B-Plangebiet Nr. 35) liegt in der Ortschaft Rechterfeld, und hier südlich der Straße „Heide“ (K 247) nach Kleinenkneten sowie östlich der Bahnstrecke Delmenhorst – Hesepe.

Das Gewerbegebiet „Rechterfeld Bahnhof“ (B-Plangebiet Nr. 35) unterteilt sich in den nördlich unmittelbar an die Kreistraße angrenzenden Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 35 und in den südlich gelegenen Bereich der 2. Änderung, der großflächig nahezu das gesamte Areal östlich entlang der Bahnstrecke zwischen der K 247 bis zum „Denghauser Mühlenbach“ hin umfasst.

Die vorliegende 5. Änderung (vereinfachte Änderung) betrifft nur die 1. Änderung und hier vorwiegend das im Zentrum der 1. Änderung gelegene Grundstück eines Heizungs- und Sanitärbetriebes sowie südlich angrenzende kleinere gewerbliche Teilflächen und eine Pflanzfläche.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in Verbindung mit Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

3. PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Visbek beabsichtigt für einen zentralen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 1. Änderung, die innerhalb dieses Bereiches zulässigen Nutzungen im Rahmen eines vereinfachten Änderungsverfahrens, neu zu überplanen.

Der Grund für die Änderung und Anlass der Planung ergibt sich aus veränderten Planungsabsichten der Gemeinde sowie den konkreten Absichten zur Ansiedlung eines Heizungs- und Sanitärbetriebes. Die geplante gewerbliche Nutzung und Bebauung ist ohne eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht möglich.

Die Planung sieht vor das betriebseigene Grundstück für die betrieblichen Zwecke eines Heizungs- und Sanitärbetriebes optimal zu nutzen und entsprechend den heutigen betrieblichen Anforderungen und Maßstäben zu bebauen. Hierzu soll ein Hauptgebäude errichtet werden, zu dem sich mehrere kleinere Nebengebäude zu einem Betriebshof gruppieren. Die Erschließung des Betriebsgeländes ist von Norden von der Straße „Heide“ über eine Betriebszufahrt geplant. Die geplante Bauabsicht ist dem beigefügten Strukturkonzept zu entnehmen (s. Anlage 2).

Zur Umsetzung der Planung ist es unumgänglich die nördlich geplante Hecke A 1 für die Betriebszufahrt zu durchbrechen, sowie den randlich der Planstraße A, auf dem Areal der neuen Gewerbeflächen geplanten Wallheckenabschnitt sowie einen kleinen Abschnitt der geplanten

südlichen privaten Anpflanzung A 1 zu entfernen. Die entfallenen Heckenanschnitte werden durch Neuanpflanzung an anderer Stelle ersetzt (s.a. Pkt. 6.4).

Die vorgenannte Planung soll dazu beitragen, örtliche Arbeitsplätze zu erhalten und langfristig zu sichern. Die geplanten betrieblichen Bauabsichten sind nur mit einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 „Rechterfeld Bahnhof“ 1. Änderung realisierbar.

Die Gemeinde Visbek unterstützt die Bauabsichten des Antragstellers durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch die 5. Änderung nicht berührt.

Um die beabsichtigte Planung und Bebauung zügig realisieren zu können, hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Visbek am 29.08.2017 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Rechterfeld Bahnhof“ beschlossen.

4. PLANUNGSVORGABEN

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde Visbek hat am 20.10.2015 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung des Landkreises Vechta vom 12.12.2016 mit Maßgabe genehmigt. Der Rat der Gemeinde Visbek ist mit Beschluss vom 20.12.2016 der Maßgabe beigetreten. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Visbek hat mit Veröffentlichung am 30.12.2016 Rechtswirksamkeit erlangt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Visbek regelt die städtebaulich beabsichtigte Bodennutzung in ihren Grundzügen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den vorliegenden Planbereich der 5. Änderung Nr. 35 die Nutzung als Gewerbliche Baufläche (G), sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft, (Kompensationsflächen auf kleinen Flächen gemäß den Daten des Landkreises vom 31.03.2014) dar.

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist gewährleistet.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Gemeinde Visbek hat den Bebauungsplan Nr. 35 „Rechterfeld Bahnhof“ 1. Änderung am 19.12.2006 als Satzung beschlossen und durch Bekanntmachung am 11.10.2007 rechtskräftig gemacht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan der 1. Änderung regelt maßgeblich von Norden her die künftige Erschließung des gesamten Gewerbegebietes Rechterfeld Bahnhof. Für die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich werden Baufelder für die vorhandenen und die neu entstehenden Gewerbebetriebe festgelegt. Im Rahmen der 1. Änderung wurde gemäß dem Generalentwässerungsplan der Gemeinde Visbek für den Ortsteil Rechterfeld im Norden des Plangebietes das dort geplante Regenrückhaltebecken deutlich vergrößert.

Es wurde ein Wallheckenabschnitt festgelegt und private Anpflanzungsflächen als Hecken entlang den Straßen geplant.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den Änderungsbereich die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) und als eingeschränkte Gewerbegebietsflächen (GEE) vor. Auf den GEE Grundstücken dürfen aufgrund ihrer Nähe zu der nördlich gelegene Hofstelle keine Nahrungs- oder Genussmittel produziert oder verarbeitet werden. Der B-Plan enthält im weiteren Regelungen der zulässigen Gewerbelärmemissionen im Plangebiet entsprechend den zulässigen Emissionsrichtwerten der Ta –Lärm für Gewerbegebiete (GE).

Die konkrete Begrenzung der Lärmkontingente erfolgt in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln. Den jeweiligen Bauflächen werden hierbei für tags und nachts pro m² Grundstücksfläche maximale Lärmpegel zugeordnet.

Die Erschließung der durch die 5. Änderung betroffenen Baugrundstücke kann bisher ausschließlich von Süden über die geplante Hapterschließung, Planstraße A erfolgen. Eine Bebauung des Grundstückes ohne den vorherigen Ausbau der Erschließungsstraße ist nicht realisierbar.

Die Gemeinde Visbek beabsichtigt für den nachfolgend näher beschriebenen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Rechterfeld Bahnhof“ 1. Änderung im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens im Zuge der 5. Änderung die innerhalb dieses Bereiches zulässigen Festsetzungen und Nutzungen neu zu überplanen. Der Anlass für die Änderung der Planung ergibt sich aus veränderten Planungsabsichten der Gemeinde, sowie den konkreten Absichten zur Ansiedlung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes.

Die neuen konkreten Vorhaben des ansässigen Gewerbebetriebes sowie die planerischen Absichten der Gemeinde Visbek machen eine Überarbeitung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 35 1. Änderung innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung notwendig. Die geplante

Erweiterung der gewerblichen Bebauung ist ohne eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht möglich.

Mit Bekanntmachung der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden für den betroffenen Änderungsbereich die rechtskräftigen Festsetzungen aufgehoben.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG /FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel und Zweck der Planung ist es mit Hilfe der 5. (vereinfachten) Änderung des B-Planes zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Visbek beizutragen, den Gewerbebestand Rechterfeld zu sichern und gleichzeitig die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die beabsichtigten Planungs- und Bauvorhaben am Standort zu realisieren.

Einem gemeindlich ansässigen Heizungs- und Sanitärbetrieb sollen neue Entwicklungschancen am Standort eingeräumt werden. Die betriebliche Neuansiedlung der Firma am Gewerbebestandort Rechterfeld wird durch die Gemeinde begrüßt und unterstützt. Die Planung soll dazu beitragen, örtliche Arbeitsplätze zu erhalten und langfristig zu sichern.

Die Umsetzung der betrieblichen Ansiedlungsabsichten im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 1. Änderung, ist hinsichtlich der bisher geplanten Erschließungssituation sowie in Bezug auf den benötigten Flächenbedarf aufgrund des festgesetzten Baufeldes nicht möglich. Zur Realisierung der Planung ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unabdingbar. Durch die beabsichtigte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die geplante Änderung kann als vereinfachtes Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Um die baulichen Ansiedlungsabsichten umsetzen zu können ist es unabdingbar, dass der entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze -Straße verlaufende geplante Wallheckenabschnitt sowie ein nördlich geplanter kurzer Abschnitt der geplanten Pflanzfläche A 1 künftig entfallen.

Zu diesem Zweck werden für den Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes Nr. 35 folgende zeichnerische sowie textliche Festsetzungen getroffen.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, am Anlass und Zweck der Planung, der vorhandenen und geplanten gewerblichen Struktur und den allgemeinen städtebaulichen Zielen der Gemeinde Visbek.

Der Bebauungsplan unterteilt die zu entwickelnde Fläche entsprechend in ein Gewerbegebiet (GE) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ein.

Für alle gewerblichen Bauflächen im Änderungsbereich gilt, wie für den Gesamtbauungsplan, sowie die zugrundeliegende 1. Planänderung, dass die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig ist. Diese Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Das festgesetzte GE-Gebiet dient der uneingeschränkten Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nutzungseinschränkungen für in diesem Bereich zulässige Bauvorhaben sind nicht vorgesehen. Es sind alle Nutzungen des § 8 Abs. 2 BauGB zulässig.

Die geplanten gewerblichen Bauflächen im Norden werden zu einem Teil durch den 100 % Emissionsradius nach VDI einer nördlich der K 247 gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle überdeckt. Eine gewerbliche Nutzung innerhalb der Flächen ist zulässig. Es empfiehlt sich jedoch solche Nutzungen, die für eine Geruchsbelastung oder eine Geruchsübertragung unverträglich sind auszuschließen. In dem GEE- Bereichen sind deshalb nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die keine Nahrungs- oder Genussmittel be- oder verarbeiten oder den vorgenannten landwirtschaftlichen Betrieb anderweitig in seiner Entwicklung hemmen (s. Pkt. 9 Emissionen / Immissionsschutz).

Im Plangebiet ist eine 2-Geschossigkeit zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 ermöglichen eine für Gewerbegebiete übliche Bebauungsdichte.

Die festgesetzte abweichende Bauweise erlaubt eine vielfach betriebsbedingte Errichtung von größeren Produktions- und Lagerhallen mit Gesamtlängen von über 50 m. Die Abstände der Gebäude richten sich nach § 5 ff NBauO.

Bei der Neuansiedlung oder der Erweiterung von Gewerbebetrieben sind aufgrund der Nachbarschaft zu Wohnbebauung die Lärmimmissionen der Betriebe zu begrenzen. Auf der Grundlage der Lärmgutachten im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 35 1. Änderung werden im Plangebiet für gewerbliche Bauflächen maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel ($L_{EK\ tags}$ und $L_{EK\ nachts}$) festgelegt. Diese Werte gelten unverändert für den Bereich der 5. Änderung (s. Pkt. 9 Emissionen / Immissionsschutz).

Die Einhaltung der in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel als maximale Grenzwerte ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für die Gewerbebetriebe bedeutet dies nicht den Ausschluss gebietstypischer Nutzungen, sondern zunächst nur, dass zusätzliche Anforderungen an den Lärmschutz wie z.B. Vermeidung

oder zeitliche Begrenzung lärmintensiver Arbeiten, erhöhte Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Gebäuden, oder Anordnungen geschlossener Betriebsgebäude zur Abschirmung etc. zu stellen sind.

Die überbaubaren Grundstücksteile werden über das bewährte Instrument der Baugrenzen verbindlich geregelt.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den Festzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für diesen Bereich.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 „Rechterfeld Bahnhof“ 1. Änderung behalten für den Geltungsbereich der 5. Änderung weiterhin unverändert ihre Gültigkeit.

5.2 Flächen im Sinne des Naturschutzrechtes

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 werden auch Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 1. Änderung trifft planungsrechtliche Regelungen hinsichtlich eines neu geplanten Wallheckenabschnittes entlang der Planstraße A. Die Wallhecke ist in einer Breite von 8,0 m als Fläche für Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes (S 1) festgesetzt.

Diese geplante Wallhecke muss, um die geplanten betrieblichen Nutzungsabsichten realisieren zu können, entfallen. Gleichmaßen wurden im Zuge der vorliegenden 5. Änderung zwei kurze Streifen der bisherigen privaten Pflanzfläche A 1 gewerblich überplant.

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes übernimmt analog zu den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes der 1. Änderung einen kleinen Streifen der geplanten privaten Pflanzfläche A 1 im Süden des Planbereiches. Für diesen 5,0 m breiten geschlossen privaten Pflanzstreifen gilt die Festsetzung als Baum- und Strauchhecke. Es ist ein Verhältnis von 1 Laubbaum zu 5 Sträuchern herzustellen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 1,5 m². Je Baugrundstück ist eine Zufahrt von max. 10,00 m Breite zulässig. Der Abstand zwischen den Zufahrten muss mindestens 20,0 m betragen.

6. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

6.1 Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und zu bewerten. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB wird dieser Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 3 wird im beschleunigten Verfahren vom Umweltbericht abgesehen. Aus diesem Grund gibt es zu diesem Plan keinen Teil II der Begründung.

6.2 Bestand und Charakterisierung des Untersuchungsraumes

Das Plangebiet ist aktuell von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Von der 5. Änderung ist lediglich der Acker zwischen der Paul-Wesjohann-Straße und der Straße „Heide“ betroffen. Die weiter unten folgende Eingriffsregelung und die relevanten Auswirkungen auf die Flora, Fauna und Landschaft beziehen sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan.

Schutzgebiete/Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Wildeshausen. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das LSG „Waldparzelle“ in ca. 500 m Entfernung. Die Landschaftsschutzgebiete „Rechterfelder Bruchbachtal“ und „Tal des Lohmühlenbaches“ liegen ca. 1 km nördlich des Plangebietes. Das NSG und FFH-Gebiet „Bäken der Endeler und Holzhauser Heide“ befindet sich ca. 4 km in westlicher Richtung.

Biotoptypenvorkommen

Aktuell befindet sich im Bereich des Plangebietes ein Sandacker (AS). Laut rechtskräftigem B-Plan ist ein Gewerbegebiet mit Flächen für die Natur und Landschaft festgesetzt.

6.3 Bilanzierung

Durch die 5. Änderung des genannten Bebauungsplans gehen Teile der Flächen für Natur und Landschaft aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 35 1. Änderung verloren. Die festgesetzte Wallhecke (S1) wird komplett überplant. Die Flächen mit Pflanzgebot A1 (Strauch-Baumhecke) entfallen auf 108 m², davon für die Einfahrt im Norden 66 m² und im östlichen Teil des Geltungsbereiches 42 m². Die Wallhecke (S1) ist in der Örtlichkeit noch nicht vorhanden, sodass § 22 des NAGBNatschG nicht wirksam ist.

Mit nachfolgender Bilanzierung wird der Kompensationsbedarf ermittelt. Die Planung der 1. Änderung dient als Bestand der 5. Änderung. Die Wertfaktoren bleiben bestehen, obwohl sie nicht der aktuellen Ausgabe des „Osnabrücker Kompensationsmodell“ entsprechen.

Bestand = Planung der 1. Änderung

Biotoptyp	Fläche [m²]	Wertfaktor	Werteinheiten
Versiegelte Fläche	10.066,0	0,0	0,0
Freiflächen	6.710,0	0,8	5.368,0
Straßen	4.145,0	0,0	0,0
Wallhecke	445,0	1,5	667,5
Anpflanzung (A)	2.861,0	1,5	4.291,5
Anpflanzung (M)	2.047,0	1,5	3.070,5
Regenrückhaltung naturnah	3.927,0	1,5	5.890,5
Umgebene Flächen RRB	1.752,0	1,5	2.628,0
Gesamt	31.953,0		21.916,0

Planung

Biotoptyp	Fläche [m²]	Wertfaktor	Werteinheiten
Versiegelte Fläche	10.397,0	0,0	0,0
Freiflächen	6.932,0	0,8	5.545,6
Straßen	4.145,0	0,0	0,0
Anpflanzung (A)	2.753,0	1,5	4.129,5
Anpflanzung (M)	2.047,0	1,5	3.070,5
Regenrückhaltung naturnah	3.927,0	1,5	5.890,5
Umgebene Flächen RRB	1.752,0	1,5	2.628,0
Gesamt	31.953,0		21.264,1

Es entsteht ein Kompensationsdefizit von 652 Werteinheiten.

Ersatzmaßnahmen

Das Kompensationsdefizit wird mit einer Aufforstung eines Eichenmischwaldes (WQL) auf einer Fläche von 440 m² ausgeglichen. Die Aufforstung wird auf dem Flurstück 125/2 der Flur 36 Gemeinde Goldenstedt durchgeführt und ist im anliegenden Plan „Kompensation - Bestand und Planung“ dargestellt.

7. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Der Planbereich ist in Bezug auf seine räumliche Lage gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes und des Änderungsbereiches erfolgt von Norden über die Straße „Heide“.

Die geplante Zufahrt liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt von Rechterfeld. Sie wird mit einer Breite von 10,00 m festgesetzt.

Die vorhandene und geplante verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes „Rechterfeld Bahnhof“ wird durch die vorliegende 5. Änderung nicht berührt.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch bestehende und geplante Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert.

Die Energieversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems AG mit elektrischer Energie und Erdgas. Im Plangebiet ist sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen wie Leitungstrassen, Verteiler und Stationsplätze untergebracht werden können.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Verbandsnetz des OOWV. Bei der Durchführung der Planung ist auf die vorhandenen Versorgungsanlagen des Verbandes Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken und Parkstreifen, ausgenommen an den Kreuzungsstellen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauvorhaben sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten (DVGW-Arbeitsblatt W 403).

Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist.

Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Der derzeitige Verlauf der Trinkwasserversorgungsleitung DN 300 quer durch das künftige Gewerbegebiet liegt für die beabsichtigte gewerbliche Nutzung sehr ungünstig. Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung wird deshalb eine Verlegung der Leitung in den Straßenseitenraum angestrebt. Die Verlegung der Trinkwasserleitung erfolgt im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger.

Die Löschwasserversorgung wird über das bestehende Verbandsnetz des OOWV sichergestellt.

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weist der OOWV darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Visbek, sowie dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta.

Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden.

Grundlage für die Berechnungen des Löschwasserbedarfes ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Febr. 2008.

Das Plangebiet wird an die SW-Kanalisation der Gemeinde Visbek angeschlossen. Die gemeindliche Kläranlage ist ausreichend bemessen, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

Die Oberflächenentwässerung des Änderungsbereiches erfolgt auf der Basis des Generalentwässerungsplanes der Gemeinde Visbek, erstellt durch das Ing. Büro Frilling GmbH Vechta in das geplante offene naturnahe Regenrückhaltebecken. Die geplante Rückhaltung dient der Entwässerung des nördlichen Planbereiches ab der Firma Haskamp bis zur K 247, sowie nördlichen und östlichen späteren Erweiterungsflächen.

Der Landkreis Vechta weist darauf hin, dass lediglich Dachflächenwasser bedenkenlos in unterirdische Versickerungsanlagen entwässert werden können. Betriebsflächen, Zufahrten und Parkplätze dürfen lt. ATV Arbeitsblatt A 138 nur über oberirdische Versickerungsanlagen entwässert werden.

Durch die geplanten Maßnahmen wird insgesamt gewährleistet, dass der Abfluss aus dem Plangebiet den Abfluss einer natürlichen landwirtschaftlichen Fläche von 2 l / s ha nicht überschreitet.

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises Vechta.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom Technik GmbH oder einen anderen Versorgungsträger.

9. EMISSIONEN / IMMISSIONSSCHUTZ

Mit der Aufstellung der Bauleitplanung hat die Gemeinde die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sicherzustellen. In diesem Zusammenhang ist zu untersuchen, welche schädlichen Umwelteinwirkungen auf die im Plangebiet künftig lebenden Menschen einwirken können.

Um schädliche Umwelteinwirkungen beurteilen zu können, und so weit wie möglich zu vermeiden, hat die Gemeinde im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 „Rechterfeld Bahnhof“ eine gutachterliche Untersuchungen hinsichtlich einer möglichen Lärm-belästigung im Baugebiet und angrenzend durchführen lassen. Das Lärmgutachten vom April 1997 empfiehlt aufgrund der engen Nachbarschaft der westlich der Bahn gelegenen vorhandenen Wohnbebauung für den B-Planbereich eine Beschränkung der zulässigen gewerblichen Lärmimmissionen. Das Lärmgutachten wurde für den Bereich der 1. Änderung aktualisiert. Das Gutachten liegt der Begründung der 1. Änderung als Anlage bei und ist gleichzeitig Grundlage der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes.

Um den Schutzanspruch der nördlich und westlich gelegen Wohnhäuser im Außenbereich (Immissionsorte 1, 2, 6) zu gewährleisten und dabei gleichzeitig eine bedarfsgerechte, optimale Verteilung der möglichen Lärmkontingente im Änderungsbereich zu erreichen, empfiehlt das Gutachten für einzelne Teilflächen des Gewerbegebietes auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 35 1. Änderung für gewerbliche Bauflächen maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel ($L_{EK\ tags}$ und $L_{EK\ nachts}$) festzulegen. Der rechtskräftige B-Plan lässt für die Grundstücke maximale Lärmpegel von 65 dB (A) / m² (tags) und 50 dB (A) / m² (nachts) zu. Alle Werte gelten unverändert für den Bereich der 5. Änderung.

Die festgesetzten Schallleistungspegel stellen obere Grenzwerte für die hier zulässigen Lärmemissionen dar, die durch die betriebliche Nutzung nicht überschritten werden dürfen. Bei der Neuansiedlung oder der Erweiterung eines Gewerbebetriebes ist die Einhaltung der maximal zulässigen Grenzwerte im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Bei der Ermittlung der zulässigen Schallleistung sind die in dem Gutachten zugrunde gelegten Flächenzuschnitte zu berücksichtigen.

Das Gutachten geht von einer gleichmäßigen Verteilung der Lärmemissionen auf den einzelnen Teilflächen aus. Die Höhe der Schallquelle wird pauschal mit 3,0 m über OK Gelände angenommen. Die Höhe der zugrunde gelegten Immissionsorte liegt bei 5,5 m über OK Gelände (Dachgeschosse bei eingeschossiger Bebauung).

Nördlich der Kreisstraße befindet sich im Weiteren eine landwirtschaftliche Hofstelle. Der Änderungsbereich wird zum Teil durch den 100 % Emmissionsradius des Betriebes überdeckt.

Die Gemeinde Visbek hat im Zuge der Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 59 „Rechterfeld - Hinter dem Tunnel“ für mehrere landwirtschaftliche Betriebe eine Untersuchung nach der Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen (GILRL) beim Landwirtschaftsamt Cloppenburg in Auftrag gegeben. Die „Immissionsbewertung Landwirtschaft“ der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, erstellt am 22.09.2006 liegt der Gemeinde Visbek vor.

Das landwirtschaftliche Immissionsgutachten trifft Aussagen hinsichtlich der bestehenden und zu erwartenden Geruchsbelastung im Umfeld der Betriebe für den Bereich des B-Planes Nr. 59 einschließlich des nördlichen Teiles des vorliegenden Planbereiches Nr. 35.

Der Untersuchungsraum umfasst 6 landwirtschaftliche Betriebe / Anwesen mit den Betriebszweigen Legehennenhaltung, Sauenhaltung; Ferkelaufzucht, Schweinemast sowie Kälbermast. Die Ausbreitungsberechnung erfolgt auf der Grundlage der vorhandenen Stallanlagen, auf der Basis vergleichbarer Geruchsbelastungen, sowie unter Beachtung der örtlichen meteorologischen Bedingungen.

Die Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation erfolgt nach den Vorschriften der Geruchsimmissions- Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL). Die Geruchsbelastung der Außenluft wird definiert durch die Geruchsstundenhäufigkeit (Geruchseinheiten (GE) in % der Jahresstunden) am Immissionsort.

Nach der GIRL sind erhebliche Belästigungen im Sinne des BImSCHG dann anzunehmen, wenn die Geruchskonzentration von 1 GE in 15 % der Jahresstunden überschritten wird. Die innerhalb der betroffenen Teilflächen maßgebliche Geruchskonzentration von 1 Geruchseinheit / m³ Luft wird für eine Häufigkeit von 6-8 % der Jahresstunden ermittelt.

Somit sind durch die vorhandene Tierhaltung der untersuchten landwirtschaftlichen Betriebe für den Planbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 35 keine erheblichen Geruchsbelästigungen nach BImSCHG zu erwarten. Zum Schutz und zur Sicherung der gesunden Arbeitsverhältnisse im Änderungsbereich möchte die Gemeinde Visbek aufgrund der festgestellten Geruchsimmissionen trotzdem, Nutzungen, die für eine Geruchsbelastung oder Geruchsübertragung unverträglich sind, ausschließen.

Innerhalb des GEE-Gebietes ist deshalb nach wie vor die Produktion und der Vertrieb von Nahrungs- und Genussmitteln nicht erlaubt. Auch dürfen die landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Entwicklung anderweitig nicht gehemmt werden.

Die Immissionsbewertung der Landwirtschaftskammer liegt der 1. Änderung im Auszug als Anlage bei.

10. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Rechterfeld Bahnhof“ 1. Änderung hat durch die ortsübliche Bekanntmachung am 11.10.2007 Rechtskraft erlangt.

Mit Bekanntmachung der 5. Änderung des Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.35 „Rechterfeld Bahnhof“ 1. Änderung für den Teilbereich der von der 5. Änderung überlagert wird, außer Kraft.

Darüber hinaus werden keine anderen Rechtsverhältnisse berührt.

11. BODENFUNDE / SONSTIGE HINWEISE

Nordöstlich des Baugebietes sind Grabhügel aus der Bronzezeit / Eisenzeit bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten im Änderungsbereich ebenfalls archäologische Funde aus dieser Zeit zu Tage treten. Hierbei handelt es sich um Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes werden. Erdarbeiten in diesem Bereich sind deshalb mindestens vier Wochen vor Baubeginn mit der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bau- oder Erdarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen die Versorgungsträger zu benachrichtigen sind. Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist aus den aktuellen Bestandsplänen der jeweiligen Versorgungsträger zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planungsraum im hydraulischen Einzugsgebiet des Wasserwerkes Wildeshausen (Vorranggebiet für die Wassergewinnung) liegt.

Die landesweite Schutzzonenverordnung vom 24. Mai 1995, die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWaG), die Hinweise zu Grundwassergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVWK, März 1999), sowie die technischen Regeln DVGW – Arbeitsblatt W -101 vom Februar 1995 sind zu beachten.

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 1. Änderung behalten für den Planbereich der 5. Änderung unverändert ihre Rechtsgültigkeit bei.

12. FLÄCHENBILANZ

Gewerbegebiet (GE)	743,31 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE)	3.573,96 m ²
Fläche für Anpflanzung	34,10 m ²
Größe des Änderungsbereiches gesamt	4.351,37 m ²

13. PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage wurde erstellt durch die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Lambers & Ostendorf, Ahldorfer Straße 1, 49406 Barnstorf.

Die Planunterlage M=1:1.000, entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 16.10.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

14. VERFAHRENSHINWEISE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Rechterfeld Bahnhof“ 5. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 08.12.2017 bis 09.01.2018 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.12.2017 bis zum 09.01.2018 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Visbek hat den Bebauungsplan Nr. 35 „Rechterfeld Bahnhof“ 5. Änderung in seiner Sitzung am 24.04.2018 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Visbek, den

.....
Der Bürgermeister

15. PLANVERFASSER

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Rechterfeld Bahnhof“ wurde ausgearbeitet von:

Mumm und Partner
Beratende Ingenieure und Architekt
Im Hagen 2, 27793 Wildeshausen

Wildeshausen, den

gez. Mumm
Der Planverfasser

Anlage 2

Betriebliche Planung: Bauliches Strukturkonzept

