

GEMEINDE VISBEK

Landkreis Vechta



19. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Hogenbögen II“

Grundzüge der Planung

Vorentwurf

12.05.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Visbek beabsichtigt zur Eigenentwicklung der Ortschaft Hogenbögen die Ausweisung eines Wohngebietes entlang der Straße Hogenbögen sowie die erstmalige planungsrechtliche Beregelung eines angrenzenden Bestandsgebäudes. Zu diesem Zweck erfolgt die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Änderungsbereich umfasst eine etwa 2,2 ha große Fläche im südlichen Bereich der Ortschaft Hogenbögen. Der nördliche Teil des Plangebietes wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Süden befindet sich eine Tischlerei. Im Westen grenzt ein Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Hogenbögen“ an den Änderungsbereich, weiter östlich befinden sich Betriebe zum Obst- und Gemüseanbau. Zudem schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Visbek aus dem Jahr 2016. Hierin wird der Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und nach § 1a (2) Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Einzel- und Doppelhausbebauung seitens der Bewohner sowie der baulichen Restriktionen an anderen Stellen ergibt sich die städtebauliche Erforderlichkeit neue Wohnbauflächen auszuweisen. Die Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Nr. 1 BauNVO werden nördlich der Straße Hogenbögen dargestellt. In diesem Bereich werden im wirksamen Flächennutzungsplan zudem zwei Leitungsverläufe gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um eine Erdgas- sowie eine Wasserleitung. Die Darstellungen werden in die 19. Flächennutzungsplanänderung übernommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die Schutzabstände zu den Leitungen von Bebauung und Anpflanzungen freizuhalten. Südlich des Straße Hogenbögen verläuft ein Landschaftsschutzgebiet. Auch diese Darstellung wird in die Änderung übernommen. Es handelt sich dabei um das Landschaftsschutzgebiet „Endeler und Langenheide mit den Tälern der Engelmansbäke, Twillbäke, Schaarenbäke und Aue“, das sich auf einer Gesamtfläche von rund 980 ha entlang der nordwestlichen Gemeindegrenze sowie östlich des Hauptortes Visbek bis nach Wöstendöllen erstreckt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Pufferzone des innerhalb des Landschaftsschutzgebietes verlaufenden FFH- und Naturschutzgebietes "Bäken der Endeler und Holzhauser Heide". Für das Landschaftsschutzgebiet gilt die Schutzverordnung vom 17. Juli 1980. Die Errichtung oder wesentliche äußere Veränderung von baulichen Anlagen aller Art bedarf einer vorherigen Erlaubnis des Landkreises als untere Naturschutzbehörde. Die Erlaubnis darf nur versagt werden, wenn das Vorhaben geeignet ist, die Landschaft zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen. Innerhalb des Schutzgebietes wird statt der Fläche für die Landschaft durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung zukünftig eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Hierbei handelt es sich um die erstmalige planungsrechtliche Beregelung des Gebäudebestandes, der derzeit als Wohnhaus und Tischlerei genutzt wird. Bauliche Veränderungen werden mit der 19. Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich daher nicht unmittelbar vorbereitet, sodass von einer Vereinbarkeit mit den Bestimmungen des Naturschutzgebietes auszugehen ist.

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere aktive und verfüllte Bohrstellen für Sauer gas der ExxonMobil Production Deutschland GmbH. Der vorliegende Änderungsbereich liegt im äußeren Schutzkreis der aktiven Bohrstellen Wöstendöllen Z1 und Z3. Allgemein gilt, dass innerhalb dieses Schutzkreises Gebäude, deren Nutzung mit dem dauernden oder länger andauernden Aufenthalt von Personen verbunden ist, das sind Gebäude wie

Wohngebäude, Werkstätten, Büro- und Verwaltungsgebäude, nicht zulässig sind. In der Regel ist in Abstimmung mit den Betreibern jedoch eine geringfügige zusätzliche Bebauung unter Auflagen auch innerhalb des Schutzkreises möglich. Die Abstimmungen werden im weiteren Planverfahren noch erfolgen. Die Sicherheitskreise der oben genannten Bohrstellen werden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung als solche gekennzeichnet.

Die von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellte Rasterberechnung hat im Plangebiet Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 10 % und 21 % ergeben. Überwiegend liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 10 % und 15 %. Die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) empfiehlt Wohnbauflächen (bzw. Allgemeine Wohngebiete) in Bereichen auszuweisen, wo die Geruchsstundenhäufigkeit bei maximal 10 % liegt. Da die GIRL ein technisches Regelwerk ist, das gesetzgeberisch nicht verankert ist, sind die Bestimmungen der GIRL nicht als Grenzwerte, sondern als Orientierungshilfe zur Beurteilung der Geruchssituation zu sehen. Ein Schutzanspruch bzw. die Pflicht zur Einhaltung der 10 % Jahresgeruchsstunden in für Wohnbebauung vorgesehenen Gebieten kann aus der GIRL nicht abgeleitet werden. Vielmehr ist die Gemeinde angehalten im Einzelfall die lagebedingte Geruchssituation zu bewerten und gegenüber anderen Belangen zu gewichten. In der Ortschaft Hogenbögen besteht, wie oben beschrieben, eine hohe Nachfrage nach Bauland zur Eigenentwicklung. Alternativflächen für die Neuerschließung von Wohnbaugrundstücken konnte die Gemeinde aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer nicht akquirieren. Zudem sind die Geruchsstundenhäufigkeiten im Großteil der Ortschaft Hogenbögen aufgrund der besonderen landwirtschaftlichen Prägung höher als 10 % bzw. 15 %. Im überwiegenden Teil des Plangebietes werden maximal 15 % Jahresgeruchsstunden eingehalten. Lediglich bei einem der geplanten Grundstücke bestehen auf dem Großteil der Fläche Geruchsstundenhäufigkeiten von über 15 %. Da gemäß Auslegungshinweisen zur GIRL in Dorfgebieten und im Außenbereich auch höhere Geruchsstundenhäufigkeiten als 10 % mit dem Wohnen verträglich sind, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Die Verträglichkeit begründet sich aus Sicht der Gemeinde Visbek außerdem dadurch, dass das Plangebiet zum einen den Übergang zum Außenbereich darstellt und die Gemeinde zum anderen bei der Grundstücksveräußerung steuern kann, dass lediglich ortsansässige und mit der Geruchssituation vertraute Bauwillige das Grundstück kaufen. Insgesamt spricht die Gemeinde in ihrem planerischen Ermessen sowohl den Belangen der Landwirtschaft als auch den Wohnbaulandbedarfen besonderes Gewicht zu. Die Landwirtschaft mit den daraus resultierenden Geruchsimmissionen wird als bedeutender Wirtschaftsfaktor anerkannt dessen Belange durch die Ausweisung des Wohngebietes nicht eingeschränkt werden, da kein näheres Heranrücken von Wohnbebauung an die aktiven Betriebe vorbereitet wird. Gleichwohl wird auch der städtebaulichen Entwicklung besonderes Gewicht beigemessen, die aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung der Ortschaft nicht blockiert werden soll und gleichzeitig die höheren Geruchsstundenhäufigkeiten zu dulden hat. Den Willen zur Erleichterung des Nebeneinanders von Wohnen und Landwirtschaft hat auch der Gesetzgeber mit der (geplanten) Einführung der neuen Baugebietskategorie des dörflichen Wohnens noch einmal bestärkt.

Die konkrete Gebietsentwicklung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 110 „Hogenbögen“.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung der 19. Flächennutzungsplanänderung erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht wird bis zur öffentlichen Auslegung eingestellt.

Planverfasser

Die Ausarbeitung der 19. Flächennutzungsplanänderung „Hogenbögen II“ erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*