GEMEINDE VISBEK
Landkreis Vechta

---

38. FNP Änderung / B-Plan Nr. 87 „Gewerbegebiet Wildeshauser Straße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

- Ergänzungen vom 19.06.15 gegenüber dem Stand vom 11.06.2015 sind *kursiv und gelb* gedruckt
- Redaktionelle Korrektur am 24.06.2015 (Hinweis aus der Bauausschusssitzung am 23.06.2015)
- Ergänzung des Abwägungsvorschlags zu einem möglichen Kiebitzvorkommen am 14.07.2015, Seite 53 (Ergänzung lag als Tischvorlage bei der Ratssitzung am 14.07.2015 vor und wurde in der Präsentation vorgestellt)

14.07.2015

Planungsbüro Diekmann & Mosebach
Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/911630 - Fax: 04402/911640
e-Mail: info@diekmann-mosebach.de

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden <u>keine</u> Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
   Dienstleistungen der Bundeswehr
   Referat Infra I 3
   Fontainegraben 200
   53123 Bonn

2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
   Theodor-Tantzen-Platz 8
   26122 Oldenburg

3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
   Bezirksstelle Oldenburg – Süd
   Löninger Straße 68
   49661 Cloppenburg

4. Niedesächsische Landesforsten
   Forstamt Ankum
   Lindenstraße 2
   49577 Ankum

5. Avacon AG Prozesssteuerung AG – DGP
   Watenstedter Weg 75
   38229 Salzgitter

6. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
   Pelikanplatz 5
   30177 Hannover

7. Gastransport Nord GmbH
   Cloppenburger Straße 363
   26133 Oldenburg

8. TenneT TSO GmbH
   Eisenbahnlängsweg 2a
   31275 Lehrte

9. Ericsson Services GmbH

10. Deutsche Telekom Technik GmbH
    Hannoversche Straße 6-8
    49084 Osnabrück

11. Gemeinde Emstek
    Am Markt 1
    49685 Emstek

12. Gemeinde Großenkneten
    Markt 1
    26197 Großenkneten

Träger öffentlicher Belange

von folgender Stelle wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Vechta
   Ravensberger Straße 20
   49377 Vechta

2. Landkreis Oldenburg
   Bauordnungsamt
   Postfach 1464
   27781 Wildeshausen

3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
   Geschäftsbereich Osnabrück
   Mercartorstraße 11
   49080 Osnabrück

4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
   Geozentrum Hannover
   Alfred-Benz-Haus
   Stilleweg 2
   30655 Hannover

5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
   Forstamt Weser-Ems
   Geschäftsstelle Oldenburg
   Im Dreieck 12
   26127 Oldenburg

6. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
   Moslestraße 6
   26122 Oldenburg

7. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
   Georgstraße 4
   26919 Brake

8. Hunte-Wasseracht, Huntlosen
   Sannumer Straße 4
   26197 Großenkneten

9. EWE NETZ GmbH
   Netzregion Cloppenburg / Emsland
   Emsteker Straße 60
   49661 Cloppenburg

10. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
    Riethorst 12
    30659 Hannover

11. Erdgas Münster GmbH

Anton-Bruchhausen-Straße 4
48147 Münster

12. Telekom Deutschland Technik GmbH
Technik Niederlassung Nord, PTI 12
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück

13. Stadt Wildeshausen
Am Markt 1
27793 Wildeshausen

14. Stadt Vechta
Burgstraße 6
49377 Vechta

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Landkreis Vechta **Ravensberger Straße 20** **49377 Vechta**		
	<u>Flächennutzungsplan:</u> <u>Umweltschützende Belange</u> Im Änderungsbereich vorhandene Wallhecken sollen erhalten bleiben. Die Erfahrung zeigt, dass geschützte Wallhecken in Gewerbegebieten massiv beeinträchtigt werden und in ihrer Funktion letztlich nicht zu halten sind. Ich halte es daher für geboten, den Schutzstatus aller im Plangebiet vorhandenen Wallhecken ehrlicherweise aufzuheben. Hierfür ist ein Antrag auf Befreiung zu stellen. Die Wallhecken sind im Flächenverhältnis 1:1 extern zu ersetzten. Ersatzflächen sind nachzuweisen. Die Wallhecken sollten jedoch nicht beseitigt werden, sondern aufgrund der in diesen Gehölzbeständen anzutreffenden Vogelbruthabitaten und Fledermausquartieren zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und zur Durchgrünung des Plangebietes als Gehölzerhaltungsflächen ohne Schutzstatus im Plangebiet verbleiben. Für die zu überplanenden Wallhecken und Wallheckendurchbrüche für Straßen wurde in der Begründung ein Antrag auf Befreiung gestellt. Die Wallheckenneuanlagen im Flächenverhältnis 1:1 wurden jedoch nicht nachgewiesen. Für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist ein Kompensationsbedaf von 3,38 ha ermittelt worden. Ein vollständiger Ausgleich des Landschaftsbildes liegt nach § 15 Abs. 2 BNatSchG vor, wenn das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Eine landschaftsgerechte Neugestaltung verlangt, „dass ein Zustand hergestellt wird, der den vorher vorhandenen Zustand in weitest möglicher Annäherung fortführt, d. h. in gleicher Art, mit gleichen Funktionen und ohne Preisgabe wesentlicher Faktoren des optischen Beziehungsgefüges“ (BVerwG, Urteilt vom 27.09.1990-4 C 44,87). Entscheidend ist, dass die Wirkungen des Eingriffsvorhabens selbst in den Hintergrund treten und das Landschaftsbild nicht negativ dominieren oder prägen, sondern unter der Schwelle der Erheblichkeit bleiben.		Die nebenstehend genannten umweltschützenden Belange werden mit Verweis auf die unten genannten Hinweise zur Kenntnis genommen (vgl. Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 87). Das Themenfeld Wallhecken wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Sie ist nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung. Die Anregung betrifft konkret die Inhalte des Bebauungsplanes, sodass diese Belange auf dieser Ebene abgewogen werden (vgl. Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 87). Die nebenstehend genannten Hinweise zum Landschaftsbild werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen, auf die an dieser Stelle verwiesen wird (vgl. Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 87).

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Ein Teilausgleich des Landschaftsbildes kann über die planinternen Kompensationsmaßnahmen erfolgen. Es verbleibt ein Rest-Kompensationsbedarf von 1,99 ha. Hierfür sollen Maßnahmen auf den Flurstücken 214/1 und 162 herangezogen werden. Die auf diesen Flurstücken vorgesehenen Maßnahmen sind aus naturschutzfachlicher Sicht nicht geeignet, die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszuglei- chen. Die Maßnahmen müssen die konkreten Eingriffsfolgen im Plangebiet mindern und kompensieren. Eine Rückwirkung auf das Plangebiet sollte gegeben sein. Geeignete Kompensationsmaßnahmen im betroffenen Raum sind nachzuweisen. Sind keine geeigneten Flächen verfügbar, so ist der Kompensationsbedarf von 1,99 ha über den NEF abzulösen.		
	Zur Berücksichtigung des Artenschutzes weise ich darauf hin, dass hinsichtlich der Fledermäuse für den Verlust von Jagdhabitaten und der Überplanung von Höhlenbäumen fünf Kastenpaare als Ersatzquartiere vorzusehen sind.		Der nebenstehend genannte artenschutzrechtliche Hinweis wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen, auf den an dieser Stelle verwiesen wird (vgl. Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 87).
	Aus naturschutzfachlicher Sicht ist das Flurstück 214/1 als Kompensation für den Verlust der Brutreviere der Offenlandarten Rebhuhn, Wachtel, Feldlerche und Schafsbeize aufgrund der bereits durchgeführten Biotopgestaltungsmaßnahmen (Extensivgrünland, Kleingewässeranlage, Anlage von Wallhecken etc.) sowie vor allem aufgrund der Lage des Flurstückes in einer durch Wallhecken, Waldflächen und Gehölzinseln stark gekammerten Landschaft nur bedingt geeignet. Weitere, insbesondere auf die Arten Feldlerche und Wachtel abgestellte Optimierungsmaßnahmen sind zusätzlich auf der Kompensationsfläche 214/1 oder im Umfeld dieser Fläche durchzuführen. Für die Anerkennung des Flurstückes 214/1 als Kompensationsfläche ist ein Maßnahmenkonzept vorzulegen. Nach dem Osnabrücker Modell können Kompensationsmaßnahmen in Baugebieten in der Regel nur Wertigkeiten bis 1,5 WE beigemessen werden, da die ökologischen Wirkungen eingeschränkt sind. Bei der Bewertung des Planzustandes ist daher die Maßnahmenfläche M2 mit 1,5 WE und nicht 2,2 WE in die Bilanzierung einzustellen. Das Aufwertungspotential auf dem Flurstück 214/1 beträgt insgesamt 4,0967 WE/ha (Grünlandextensivierung, Neuanlage von Wallhecken, Neuanlage eines Kleingewässers etc.). Dieses Potenzial wurde durch		Die nebenstehend genannten Hinweise zur Kompensation werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Die Anregungen betreffen konkret die Inhalte des Bebauungsplanes, sodass diese Belange auf dieser Ebene abgewogen werden (vgl. Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 87).

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	mehrere Bauleitplanungen komplett abgelöst und ist in einer Größenordnung von 4,09 ha und nicht von 3,9 ha auf das Flurstück 162 zu verlagern. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die angesprochenen Bauleitplanungen entsprechend anzupassen sind. Außerdem ist zu beachten, dass auf dem Flurstück 214/1 nur die Flächen der Extensivgrünlandentwicklung für die Kompensation der Beeinträchtigung der Brutvögel herangezogen werden können. Dies sind insgesamt 3,7662 WE/ha. Weitere Optimierungsmaßnahmen sind auf dem Flurstück 214/1 nachzuweisen. Nach dem Osnabrücker Modell können externen Kompensationsmaßnahmen Wertigkeiten von maximal 2,5 WE beigemessen werden. Eine höhere Bewertung ist aufgrund der meist nicht gegebenen planerischen Kalkulierbarkeit ausgeschlossen. Bei geeigneter Flächenauswahl und naturschutzoptimierter Planung sind in Einzelfällen Aufwertungen bis 2,8 WE möglich. Unter der Bedingung, dass die im Kompensationskonzept vorgeschlagenen Biotopoptimierungsmaßnahmen mit Ökologischer Baubegleitung sowie eines sich an die Fertigstellung anschließenden Monitarings mit Überwachung des sich einstellenden Arteninventars und der Festschreibung von Nachsteuerungsmöglichkeiten durchgeführt werden, stimme ich einer Aufwertung von 1,6 auf 2,8 WE auf dem Flurstück 162 zu. Die im Kompensationskonzept angenommene Aufwertung auf 3,5 WE lehne ich ab. Der Kompensationsbedarf ist insgesamt neu zu ermitteln. Über die bereitgestellten Kompensationsflächen hinausgehender Kompensationsbedarf ist nachzuweisen oder über den NEF abzulösen. **<u>Bebauungsplan:</u>** <u>Umweltschützende Belange</u> An der Ostgrenze des Geltungsbereiches werden zu den angrenzenden Waldflächen Baugrenzen in einem Abstand von 25 m vorgesehen. Zum Schutz des Waldes und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Störungstatbestände des sich innerhalb des Waldes befindlichen Mäusebussard- und Waldschnepfenbrutpaares sollten diese Flächen als		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden dahingehend angepasst, dass im Bebauungsplan zukünftig Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt werden.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Maßnahmenflächen in Form eines stufig aufgebauten Waldmantels mit vorgelagertem Saum festgesetzt werden. Nördlich der Wildeshauser Straße sind zum Schutz der Maßnahmenflächen vor Beeinträchtigungen die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m festzusetzen.		Der Anregung wird nicht gefolgt. Aus Sicht der Gemeinde wird mit den festgesetzten Abstand der Baugrenze von 3 m ein ausreichender Abstand zur angrenzenden Maßnahmenfläche eingehalten. Der dauerhafte Schutz und Erhalt der hier umzusetzenden flächigen Gehölzanpflanzungen wird damit gewährleistet.
	Zum Schutz der geplanten Gehölzanpflanz- und Erhaltungsflächen sowie der Wallheckenschutzstreifen vor Beeinträchtigungen ist textlich festzusetzen, dass auf den angrenzend nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO und jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig sind.		Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan Nr. 87 werden die Baugrenzen in einem Abstand von minimal 3 m bis maximal 10 m zu den nebenstehend genannten Flächen festgesetzt. Zwischen der geplanten möglichen Bebauung und den vorhandenen bzw. geplanten Gehölzstrukturen und den Wallheckenschutzstreifen wird aus naturschutzfachlicher Sicht somit ein ausreichender Abstand zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen geschaffen. Die Wallheckenschutzstreifen umfassen eine Breite von zumeist 5 m anteilig sogar 10 m, somit besteht zwischen der Bebauung und dem Wallkörper ein Abstand von im Minimum 5 m. Beeinträchtigungen für die im Plangebiet festgesetzten Gehölze werden somit nicht gesehen.
	Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Kapitel 3.3.4 des Umweltberichtes sollten als Hinweise im Plan aufgenommen werden.		Der Anregung wird gefolgt. In die Planzeichnung wird ein Hinweis aufgenommen.
	Im Geltungsbereich vorhandene Wallhecken sollen erhalten bleiben. Die Erfahrung zeigt, dass geschützte Wallhecken in Gewerbegebieten massiv beeinträchtigt werden und in ihrer Funktion letztlich nicht zu halten sind. Ich halte es daher für geboten, den Schutzstatus aller im Plangebiet vorhandenen Wallhecken ehrlicherweise aufzuheben. Hierfür ist ein Antrag auf Befreiung zu stellen. Die Wallhecken sind im Flächenverhältnis 1:1 extern zu ersetzten. Ersatzflächen sind nachzuweisen. Die Wallhecken sollten jedoch nicht beseitigt werden, sondern aufgrund der in diesen Gehölzbeständen anzutreffenden Vogelbruthabitaten und Fledermausquartieren zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und zur Durchgrünung des Plangebietes als Gehölzerhaltungsflächen ohne Schutzstatus im Plangebiet verbleiben.		Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die im Plangebiet befindlichen Wallhecken werden weiterhin als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecke) festgesetzt. Die ausgewiesenen Wallheckenschutzstreifen werden weiterhin als Maßnahmenflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Zum Schutz der Gehölze sind hier Versiegelungen, Verdichtungen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Diese Sicherung wird als ausreichend erachtet, um den Wallheckenbestand langfristig zu erhalten. Ein Verlust der Wallheckenfunktion, welcher auszugleichen wäre, wird, abgesehen von den bereits bei der Eingriffsermittlung berücksichtigten Bereichen, nicht gesehen.
	Für die zu überplanenden Wallhecken und Wallheckendurchbrüche für Straßen wurde in der Begründung ein Antrag auf Befreiung gestellt. Die Wallheckenneuanlagen im Flächenverhältnis 1:1 wurden jedoch nicht		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird ein Nachweis erbracht.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	nachgewiesen. Sollte der Schutzstatus nicht aufgehoben werden, so ist bei der Bemessung der Baugrundstücke darauf zu achten, dass eine Parzellierung der Wallhecken unterbleibt. Die Wallhecken nebst Wallheckenschutzstreifen dürfen nicht in die Baugrundstücke integriert werden.		Der Hinweis wird mit Verweis auf die o. g. Aussagen zur Kenntnis genommen. Durch die überlagernde Festsetzung der Wallheckenschutzstreifen als öffentliche Grünfläche wird sichergestellt, dass eine Parzellierung der Wallhecken unterbleibt und die Wallhecken nebst Wallheckenschutzstreifen nicht in die Baugrundstücke integriert werden.
	Für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist ein Kompensationsbedarf von 3,38 ha ermittelt worden. Ein vollständiger Ausgleich des Landschaftsbildes liegt nach § 15 Abs. 2 BNatSchG vor, wenn das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Eine landschaftsgerechte Neugestaltung verlangt, „dass ein Zustand hergestellt wird, der den vorher vorhandenen Zustand in weitest möglicher Annäherung fortführt, d. h. in gleicher Art, mit gleichen Funktionen und ohne Preisgabe wesentlicher Faktoren des optischen Beziehungsgefüges“ (BVerwG, Urteilt vom 27.09.1990-4 C 44,87). Entscheidend ist, dass die Wirkungen des Eingriffsvorhabens selbst in den Hintergrund treten und das Landschaftsbild nicht negativ dominieren oder prägen, sondern unter der Schwelle der Erheblichkeit bleiben.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Ein Teilausgleich des Landschaftsbildes kann über die planinternen Kompensationsmaßnahmen erfolgen. Es verbleibt ein Rest-Kompensationsbedarf von 1,99 ha. Hierfür sollen Maßnahmen auf den Flurstücken 214/1 und 162 herangezogen werden. Die auf diesen Flurstücken vorgesehenen Maßnahmen sind aus naturschutzfachlicher Sicht nicht geeignet, die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszuglei- chen. Die Maßnahmen müssen die konkreten Eingriffsfolgen im Plangebiet mindern und kompensieren. Eine Rückwirkung auf das Plangebiet sollte gegeben sein. Geeignete Kompensationsmaßnahmen im betroffenen Raum sind nachzuweisen. Sind keine geeigneten Flächen verfügbar, so ist der Kompensationsbedarf von 1,99 ha über den NEF abzulösen.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach § 15 (2) BNatSchG sind Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im betroffenen Naturraum zu kompensieren. Die umzusetzenden Ersatzmaßnahmen verbunden mit der Anlage von Grünland in Zusammenhang mit der extensiven Nutzung, der Waldumwandlung und der wallheckenfördernden Maßnahmen sind aus Sicht der Gemeinde geeignet, einen Teilausgleich (50 %) des nebenstehend genannten und in den Planunterlagen bereits enthaltenden Kompensationsbedarf zu erzielen. Aufgrund der anteilig bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 214/1 kann aus Sicht der Gemeinde allerdings nicht das gesamte Kompensationsflächendefizit auf den beiden Ersatzflächen kompensiert werden. Es verbleibt demnach ein Defizit von rd. einem Hektar, das über den NEF abgelöst wird. Die Planunterlagen werden um diesen Sachverhalt angepasst.
	Zur Berücksichtigung des Artenschutzes weise ich darauf hin, dass hinsichtlich der Fledermäuse für den Verlust von Jagdhabitaten und der		Der Anregung wird gefolgt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Überplanung von Höhlenbäumen fünf Kastenpaare als Ersatzquartiere vorzusehen sind.		
	Um die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten langfristig zu sichern, sollten die Kästen an geeigneten, möglichst alten Bäumen angebracht werden. Die Bäume sind als solche rechtlich zu sichern. Die Lage der Ersatzquartiere ist im Planentwurf festzuschreiben.		Der Anregung wird gefolgt. Die Lage der Ersatzquartiere wird verbindlich festgesetzt. Die Planunterlagen werden dahingehend ergänzt.
	Aus naturschutzfachlicher Sicht ist das Flurstück 214/1 als Kompensation für den Verlust der Brutreviere der Offenlandarten Rebhuhn, Wachtel, Feldlerche und Schafstelze aufgrund der bereits durchgeführten Biotopgestaltungsmaßnahmen (Extensivgrünland, Kleingewässeranlage, Anlage von Wallhecken etc.) sowie vor allem aufgrund der Lage des Flurstockes in einer durch Wallhecken, Waldflächen und Gehölzinseln stark gekammerten Landschaft nur bedingt geeignet. Weitere, insbesondere auf die Arten Feldlerche und Wachtel abgestellte Optimierungsmaßnahmen sind zusätzlich auf der Kompensationsfläche 214/1 oder im Umfeld dieser Fläche durchzuführen. Für die Anerkennung des Flurstückes 214/1 als Kompensationsfläche ist ein Maßnahmenkonzept vorzulegen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird das Flurstück 214/1 nochmals begutachtet. Unter Zugrundelegung dieser Begehung werden weitere, insbesondere auf die Arten Feldlerche und Wachtel abgestellte Optimierungsmaßnahmen entwickelt, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in das bestehende Kompensationskonzept integriert.
	Nach dem Osnabrücker Modell können Kompensationsmaßnahmen in Baugebieten in der Regel nur Wertigkeiten bis 1,5 WE beigemessen werden, da die ökologischen Wirkungen eingeschränkt sind. Bei der Bewertung des Planzustandes ist daher die Maßnahmenfläche M2 mit 1,5 WE und nicht 2,2 WE in die Bilanzierung einzustellen.		Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Nach dem angewandten Osnabrücker Kompensationsmodell sind bei großflächigen Biotopmaßnahmen mit Flächengrößen ab 1.000 m² höhere Wertigkeiten als 1,5 Werteinheiten (WE) zulässig. Dies ist bei dem vorliegenden Planvorhaben der Fall, so dass eine angesetzte Wertigkeit von 2,2 in Anlehnung an das angewandte Bilanzierungsmodell gerechtfertigt ist.
	Das Aufwertungspotential auf dem Flurstück 214/1 beträgt insgesamt 4,0967 WE/ha (Grünlandextensivierung, Neuanlage von Wallhecken, Neuanlage eines Kleingewässers etc.). Dieses Potenzial wurde durch mehrere Bauleitplanungen komplett abgelöst und ist in einer Größenordnung von 4,09 ha und nicht von 3,9 ha auf das Flurstock 162 zu verlagern. ln diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die angesprochenen Bauleitplanungen entsprechend anzupassen sind.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Tatsache, dass auf der bestehenden Ersatzfläche (Flurstück 214/1) schon ein Kleingewässer angelegt wurde und auch randlich neue Wallhecken anzulegen sind sowie eine bestehende Wallhecke durch Bepflanzungsmaßnahmen aufgewertet werden soll, und diese Maßnahmen auch zukünftig bestehen bleiben, ist die bestehende Kompensationsverpflichtung auf einer Fläche von 3,9 ha, wie im vorliegenden Umweltbericht bereits beschrieben wurde, flächengleich zu verlagern. Die Gemeinde wird rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 87 die Beschlüsse zur Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 62, 63, 64, 66, 67 und 72 fassen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Außerdem ist zu beachten, dass auf dem Flurstück 214/1 nur die Flächen der Extensivgrünlandentwicklung für die Kompensation der Beeinträchtigung der Brutvögel herangezogen werden können. Dies sind insgesamt 3,7662 WE/ha. Weitere Optimierungsmaßnahmen sind auf dem Flurstück 214/1 nachzuweisen.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des zu erstellenden Maßnahmenkonzeptes und der geforderten Optimierungsmaßnahmen wird das Aufwertungspotenzial auf der „planungsrechtlich freigeräumten Fläche“ (3,9 ha) neu ermittelt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
	Nach dem Osnabrücker Modell können externen Kompensationsmaßnahmen Wertigkeiten von maximal 2,5 WE beigemessen werden. Eine höhere Bewertung ist aufgrund der meist nicht gegebenen planerischen Kalkulierbarkeit ausgeschlossen. Bei geeigneter Flächenauswahl und naturschutzoptimierter Planung sind in Einzelfällen Aufwertungen bis 2,8 WE möglich. Unter der Bedingung, dass die im Kompensationskonzept vorgeschlagenen Biotopoptimierungsmaßnahmen mit Ökologischer Baubegleitung sowie eines sich an die Fertigstellung anschließenden Monitorings mit Überwachung des sich einstellenden Arteninventars und der Festschreibung von Nachsteuerungsmöglichkeiten durchgeführt werden, stimme ich einer Aufwertung von 1,6 auf 2,8 WE auf dem Flurstück 162 zu. Die im Kompensationskonzept angenommene Aufwertung auf 3,5 WE lehne ich ab.		Der Anregung wird gefolgt. Die Planunterlagen werden dahingehend angepasst.
	Der Kompensationsbedarf ist insgesamt neu zu ermitteln. Über die bereitgestellten Kompensationsflächen hinausgehender Kompensationsbedarf ist nachzuweisen oder über den NEF abzulösen.		Der Anregung wird mit Verweis auf die o. g. Aussagen gefolgt. Über die bereitgestellten Kompensationsflächen hinausgehender Kompensationsbedarf wird über den naturschutzfachlichen Ersatz- und Ausgleichsfonds (NEF) des Landkreises Vechta kompensiert.
	<u>Wasserwirtschaft</u> Das Oberflächenwasserkonzept plant die Einleitung des Niederschlagswassers über ein Regenrückhaltebecken in das Gewässer Nr. 6.07 „Langenesch Wasserzug“. Hierfür ist die Anlegung einer Rohrleitung geplant. Sinnvoller wäre eine Ableitung über einen neu anzulegenden offenen Graben. Für das Wasserrechtsverfahren ist auch der Nachweis zu erbringen, inwieweit das weitere Gewässer Nr. 6.03 „Twillbäke“- welches schon hydraulisch stark belastet ist- weiteres Niederschlagswasser schadlos abführen kann. Hinweis: Die wasserrechtlichen Genehmigungen sind rechtzeitig vor Baubeginn zu		Gemäß dem vorliegenden Oberflächenentwässerungskonzept soll an der Ableitung über Rohrleitungen festgehalten werden. Die übrigen Hinweise aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsantrages berücksichtigt.

	Anregungen		**Abwägungsvorschläge**
	beantragen. <u>Städtebau</u> Auf den Erlass örtlicher Bauvorschriften sollte verzichtet werden, da deren Durchsetzung zumal in Gewerbegebieten wirklichkeitsfremd ist. Die Nr. 4 ist keine örtliche Bauvorschrift. Hinweis: 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 Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) vom Februar 2008. Für das Planungsgebiet Nr. 87 ist eine Löschwassermenge von 3 mal 3.200 Liter/Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn abgehend von der 0150 mm Leitung des OOWV in der Wildeshauser Straße eine 0150 mm Leitung als Ringleitung durch das Plangebiet nördlich und südlich der Wildeshauser Straße gelegt wird. Auf der Leitung sind 6 Stück Oberflurhydranten im Plangebiet zu verteilen. Die genauen Standorte der Hydranten sind mit der Feuerwehr Visbek abzustimmen.		Ziel der Gemeinde Visbek ist eine möglichst behutsame gewerbliche Entwicklung am Standort Wildeshauser Straße. Über die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften soll bewirkt werden, dass das Landschafts- und Ortsbild durch die Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes möglichst wenig beeinträchtigt wird. Daher soll an den örtlichen Bauvorschriften festgehalten werden. Die Durchsetzung der örtlichen Bauvorschriften erfolgt durch die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises. Die bisherige örtliche Bauvorschrift Nr. 4 wird als Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
	Landkreis Oldenburg **Bauordnungsamt** **Postfach 1464** **27781 Wildeshausen**		
	Nach fachlicher Prüfung der vorgelegten Unterlagen erhalten Sie zur vorliegenden Planung folgende Anregungen und Hinweise:		

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Naturschutz: Wir verweisen aus naturschutzfachlicher Sicht auf unsere Stellungnahme vom 26.03.2014: „Aufgrund eines isolierten städtebaulichen Standortes, der nicht städtebaulich am Siedlungskörper angeschlossen ist, wird die Zersiedlung der Landschaft in direkter Nachbarschaft zum Landkreis Oldenburg vorangetrieben. Die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft und negative Vorprägung als wesensfremdes Landschaftselement wirken auch in den Landkreis hinein. So wird das Landschaftsbild negativ mit Industrieanlagen im Außenbereich beeinflusst. Das Gebiet ist auch nicht in Gänze eingegrünt, was zum Teil einen Ausgleich schaffen könnte.		Im Rahmen des derzeit laufenden Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde über eine Trendprognose unter Berücksichtigung der bisherigen gewerblichen Entwicklung und diesbezüglichen Flächeninanspruchnahme für Visbek eine anhaltend positive wirtschaftliche Entwicklung mit einem zusätzlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen von 90 ha bis zum Jahr 2030 nachgewiesen (detaillierte Aussagen zur Bedarfsermittlung siehe Abwägung zum Punkt Raumordnung). Der Gemeinde steht jedoch zur Deckung des aktuellen und des zukünftigen Bedarfs 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 Standortdiskussion 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 Nordosten stehen bergrechtliche Belange aufgrund der hier betroffenen Schutzkreise von Sauergasbohrstellen entgegen. Unmittelbar nördlich und nordöstlich an die Siedlungsstrukturen des Hauptortes grenzen ein FFH-Gebiet sowie Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete an die Siedlungsstrukturen an, wodurch hier eine bauliche Weiterentwicklung ebenfalls nicht möglich ist. Die städtebauliche und naturschutzfachliche Eignungsuntersuchung der Fläche an der Wildeshauser Straße ergab keine unüberwindbaren Belange, die einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehen. So befinden sich entsprechend dem vorliegenden Landschaftsrahmenplan in diesem Raum weniger wertvolle Landschaftsbestandteile als zum Beispiel im Norden der Gemeinde. Außerdem bestehen keine Raumwiderstände aufgrund besonders schutzwürdiger Nutzungen im direkten Umfeld. Der Standort ist insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Wildeshauser Straße (L 873) und der Ortsumgehung sowie der Nähe zum Ortskern Visbek für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Zudem weist das Plangebiet günstige

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
			Flächenzuschnitte für eine gewerbliche Entwicklung auf. Die Erschließung über den in der Örtlichkeit vorhandenen Kreisverkehr und die Ortsumgehung ist in Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde gesichert. Eine Überprüfung der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionssituation 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 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. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta wurde im Beteiligungsverfahren eine separate Landschaftsbildbewertung nach einem anerkannten Verfahren gefordert. Dieser Forderung ist die Gemeinde Visbek nachgekommen. In Anlehnung an die Methode nach Nohl (1993) wurde das Landschaftsbild in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde bis zu einer Entfernung von 1.500 m (gemessen von der Plangebietsgrenze) bewertet. Über den größtmöglichen Erhalt der im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen sowie der angrenzenden Waldflächen werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert. Ferner werden im Plangebiet Ausgleichsmaßnahmen wie bspw. flächige Gehölzanpflanzungen festgesetzt, die die Eingriffe in das Landschaftsbild minimieren. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden über Ersatzmaßnahmen kompensiert. Eine Eingrünung ist bisher lediglich an Teilen der westlichen Grenze im Bereich der Ortsumgehung nicht gegeben. In den übrigen Bereich erfolgt eine Eingrünung durch vorhandene Wallhecken, bestehende Waldflächen sowie festgesetzte Maßnahmenflächen. Die bei diesen Bauleitplanungen zu berücksichtigenden naturschutzfachlichen Belange wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abgestimmt. Demnach waren die vorkommenden Biotoptypen sowie die Faunengruppen der Brutvögel und Fledermäuse zu

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
			erfassen, um die Auswirkungen dieser Bauleitplanung auf diese Arten darzulegen. Diese Ergebnisse wurden vollumfänglich in die Planung eingestellt und bewertet. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.
	Darüber hinaus werden Industrie- und Gewerbegebiete ausgewiesen. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt sind hier alle denkbaren Industriebetriebe zulässig. Eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung in Hinblick auf schädliche Immissionen auf Biotope und Waldbereiche sind hier abschließend nicht möglich, da keine konkreten Vorhaben genannt werden. Zu nennen sind z.B. Lärm oder Stickstoffdepositionen.“		Die Auswirkungen konkreter Vorhaben auf die Umwelt sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beziehungsweise auf Grundlage eines Bundesimmissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nochmals zu prüfen. Die gesetzlichen Schutzansprüche der umliegenden Nutzungsstrukturen werden dabei berücksichtigt, so dass es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen kommt.
	<u>Raumordnung:</u> Auch wenn bei der Suche nach geeigneten Gebieten für eine Gewerbeflächenentwicklung in der Gemeinde Visbek in der Standortsuche nur dieser Bereich als geeignet identifiziert wurde, würden bei einer Realisierung aus Sicht des Landkreises Grundsätze und Ziele der Raumordnung verletzt werden. So soll „die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten (...) flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden“ (LROP 2.1 05). Zur Angemessenheit von Entwicklungen in zentralen Orten heißt es im LROP: „Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein. Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden“(LROP 2.2 02 Satz 2). Und weiter: „Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. (.. .) Die		Gemäß den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogrammmes (RROP) des Landkreises Vechta, 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 Ansiedlung von neuen Betrieben 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. **Zitat Landesraumordnungsprogramm, 2012** *„In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.“* **Zitat Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Vechta, 1997** *„Die vorhandenen Betriebe der gewerblichen Wirtschaft gilt es zu erhalten und auszubauen, um die Wirtschaftskraft zu stärken und Arbeitsplätze zu erhalten. Besonders gilt dies für die Bereiche der Kunststoffverarbeitung*

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Es sind zu sichern und zu entwickeln - in Oberzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf, - in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf, - in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf, - außerhalb der zentralen Orte Einrichtungen und Angebote zur wohnortbezogenen Nahversorgung“(LROP 2.2 05). Weiterhin ist „die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen (.. .) zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen - möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten, - naturbetonte Bereiche ausgespart und - die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden“ (LROP 3.1.1 02). Das geplante Vorhaben ist in einer Gemeinde vorgesehen, die den Charakter eines Grundzentrums aufweist und damit nur für die eigene Gemeinde eine Versorgungsfunktion zu erfüllen hat. Das Vorhaben geht jedoch darüber hinaus. Es stellt mit seiner Lage ohne direkten Anschluss an das Siedlungsgebiet von Visbek einen städtebaulich isolierten Standort dar und es werden damit Freiräume in Anspruch genommen. Zudem liegt das geplante Gewerbegebiet direkt an der Grenze zum Landkreis Oldenburg und zur Stadt Wildeshausen. Es liegt damit deutlich näher an dem Mittelzentrum Wildeshausen, als an dem Mittelzentrum Vechta. Die Befürchtung des Landkreises ist, dass durch die Ausweisung an dieser Stelle Wirtschaftskraft vom Mittelzentrum Wildeshausen abgezogen wird und Wildeshausen hierdurch geschwächt wird.		*und das Ernährungsgewerbe […]* *Für zukunftsorientierte Branchen der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen sind verstärkt günstige Ansiedlungsvoraussetzungen zu schaffen. […]* *Die Gemeinden haben die Aufgabe, Standorte für die Ansiedlung der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. […]“* Die Gemeinde Visbek befindet sich regionalplanerisch im Wirtschafts- und Verflechtungsraum des Landkreises Vechta. Dieser Raum ist Teil des niedersächsischen Nahrungsmittelschwerpunktes mit herausragenden wirtschaftlichen Gewicht. Zudem weist der Raum eine für Niedersachsen beispiellose Arbeitsplatzbilanz (7 412 Arbeitsplätze in 960 Betrieben) mit einem sehr hohen Steueraufkommen auf. So verfügt die Gemeinde Visbek im Landkreis Vechta (Stand 30.06.2013) über die höchste Steuereinnahmekraft mit durchschnittlich 1373,04 Euro je Einwohner. Der Vergleichswert liegt bei 723,13 Euro (eine Abweichung vom Vergleichswert um + 89,9%). Das Mittelzentrum Vechta verfügte zeitgleich über eine Steuereinnahmekraft von 1164,53 je Einwohner – der Vergleichswert liegt bei 941,40 Euro (Quelle: Landesamt für Statistik). Die Prosperität der Region soll auch zukünftig erhalten, gestärkt und ausgebaut werden. Entsprechend den aktuellen Entwicklungstendenzen und den dazugehörigen Flächenbedarfen soll durch die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen ein innovativer und zukunftsorientierter Beitrag für die Entwicklung der Region geleistet werden. Hierbei wird ein deutliches Gewicht auf die heimischen Betriebe gesetzt. Es ist nicht Ziel der Gemeinde gewerbliche Bauflächen für regionaluntypische Großbetriebe (Automobilindustrie, Schwerindustrie, etc.) auszuweisen. *Nach Auffassung der Gemeinde bezieht sich die Zentrenrelevanz, bzw. die Zulässigkeit von zentralen örtlichen Einrichtungen in den entsprechenden Ordnungsräumen auf die Auswirkung oder Entwicklung von z. B. großflächigem Einzelhandel die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Ziele der Raumordnung und Landschaftsplanung oder auch auf die kommende Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken in Sondergebieten gem. § 11 BauNVO. Die raumordnerische Verträglichkeit wird hierbei in speziellen Verfahren und in Abstimmung der betroffenen*

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
			Gebietskörperschaften geregelt. Eine Beeinträchtigung von ausgeglichenen Versorgungsstrukturen in Vergleichsbereichen wird durch die allgemeine Darstellung und Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten gemäß den Inhalten der Baunutzungsverordnung für die Gebiete so nicht generell vorbereitet. Die Abstimmung bezieht sich auf Sondergebiete gem. § 11 (2) Nr. 2 BauNVO. Aktuell liegen der Gemeindeverwaltung 7 Anfragen von Visbeker Bürgern zu möglichen Gewerbeansiedlungen für den Bereich des in Planung befindlichen „Gewerbegebiet Wildeshauser Str." vor – vier Handwerksbetriebe, zwei aus dem Bereich Logistik und ein Betrieb aus der Lebensmittelwirtschaft. Weiterhin wurden in den Jahren 2014/2015 noch vier Ansiedlungen im Bereich des neuen Gewerbegebietes Fahrenfelskämpe realisiert. Dort steht lediglich noch eine Restfläche von 0,6 ha zur Verfügung, die aber nur eingeschränkt nutzbar ist. Aus dem Bereich Wildeshausen bzw. aus dem Landkreis Oldenburg sind in Visbeker Gewerbegebieten keine Ansiedlungen erfolgt und auch nicht zu erwarten, im Gegenteil sind in der Vergangenheit mehrere Betriebe aus Visbek nach Wildeshausen abgewandert. Der Gewerbeflächenbedarf entspricht somit dem Eigenbedarf der Gemeinde Visbek. Im Rahmen des derzeit laufenden Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde über eine Trendprognose unter Berücksichtigung der bisherigen gewerblichen Entwicklung und diesbezüglichen Flächeninanspruchnahme für Visbek eine anhaltend positive wirtschaftliche Entwicklung mit einem zusätzlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen von 90 ha bis zum Jahr 2030 (Basisjahr 2014) nachgewiesen. Der Gemeinde steht hierzu jedoch kein geeignetes Flächenangebot mehr zur Verfügung. Das Planvorhaben dient demnach der bedarfsorientierten Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet und ist zur nachhaltigen Sicherung und Stärkung der lokalen Wirtschaft städtebaulich erforderlich. Der dieser Bauleitplanung zu Grunde gelegte Flächenbedarf ergibt sich aus einer Trendprognose, die auf der Fortschreibung der seit Rechtswirksamkeit des bisherigen Flächennutzungsplanes (2002) in

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
			Anspruch genommenen Flächen beruht. Von dem seit Neuaufstellung des bisherigen Flächennutzungsplanes im Jahr 2002 bestehenden Angebot an gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet von ca. 73 ha wurden zwischenzeitig ca. 55 ha durch neue sowie bereits ortsansässige Unternehmen in Anspruch genommen. Bei den verbleibenden ca. 18 ha handelt es sich um gewerbliche Bauflächen im Bereich Rechterfeld Bahnhof und am Gewerbestandort in Hagstedt, von denen derzeit jedoch aufgrund der eigentumsrechtlichen Verhältnisse nur ca. 3,4 ha sofort kommunal verfügbar sind. 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. In den Jahren 2014 bis 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 (Basisjahr 2014).**
	Belastend wird die zusätzliche Verkehrsbelastung im Landkreis Oldenburg gewertet. Sowohl die Ziel- und Quellverkehre für den Gewerbe- und Industriestandort aufgrund der Entfernung zum überregionalen Autobahnnetz in südlicher als auch in nördlicher Richtung, als auch der motorisierte Individualverkehr der dort arbeitenden Bevölkerung aufgrund fehlendem öffentlichen Nahverkehr und Siedlungsanschluss wirkt sich durch eine zusätzliche Verkehrsbelastung auf das hiesige Verkehrsnetz negativ aus. Aus Sicht des Landkreises widerspricht das geplante Vorhaben den Zielen und Grundsätzen des LROP und hat die oben genannten negativen Auswirkungen auf das Mittelzentrum Wildeshausen. Daher hat der Landkreis Oldenburg erhebliche Bedenken gegen die Realisierung des Vorhabens.		Aufgrund der Komplexität von Wirtschaftsprognosen ist diese überschlägige Berechnung des langfristig zu erwartenden Flächenbedarfs die übliche Vorgehensweise im Rahmen der Bauleitplanung. Die Auswirkungen des demographischen Wandels in der Gemeinde Visbek sind bisher als geringfügig einzuschätzen, dies ist nicht zuletzt auf die positive Entwicklung der heimischen Betriebe zurückzuführen. Hohe Gewerbesteuereinnahmen und wohnortnahe Arbeitsplätze machen Visbek zu einem attraktiven Wohnstandort. Dies zeigt auch die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre (Bevölkerungswachstum 1990 – 2010: 11, 6 % Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik) Um die positive Entwicklung der Gemeinde Visbek auch in Zukunft sicherzustellen und somit Arbeitsplätze auch langfristig zu sichern ist die Abwanderung von heimischen Unternehmen durch die Bereitstellung von

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
			attraktiven Gewerbeflächen zu verhindern. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes erstellt. In diesem erfolgt eine Abschätzung des durch das Planvorhaben hervorgerufen Zusatzverkehrs, welcher auf das bestehende Verkehrsnetz umgelegt wurde. Gemäß den Annahmen der verkehrstechnischen Untersuchung nutzen etwa 25 % der zusätzlichen Kraftfahrzeuge die Wildeshauser Straße in und aus Richtung Wildeshausen. Diese ist gemäß niedersächsischem Straßengesetz dafür vorgesehen überregionalen Verkehr aufzunehmen.
	Stadt Wildeshausen **Am Markt 1** **27793 Wildeshausen**		
	Die seitens der Stadt Wildeshausen als Mittelzentrum mit Schreiben vom 24.03.15 mitgeteilten Bedenken hinsichtlich der geplanten erheblichen Erweiterungen bzw. Neuschaffungen von Gewerbeflächen bleiben uneingeschränkt weiter bestehen. Die vorgelegten Planungen sehen die Ausweisung von Gewerbeflächen in einer erheblichen Größenordnung vor. Diese steht in einem deutlichen Missverhältnis zu der Funktion der Gemeinde Visbek als Grundzentrum. Der gewählte Standort stellt einen städtebaulich isolierten Standort ohne Anbindung an den Siedlungskörper dar und ist somit nicht zu vertreten. Die insbesondere für Gewerbe- und Industriegebiete unbedingt erforderliche Anbindung an das Bundesautobahnnetz kann über Straßen innerhalb der Gemeinde Visbek nicht sichergestellt werden. Die Straßen im Gemeindegebiet der Stadt Wildeshausen würden eine deutliche Mehrbelastung erfahren. Insbesondere die Erreichbarkeit der BAB-1-Anschlussstellen Wildeshausen-West und Wildeshausen- Nord würde unmittelbar über Gemeindestraßen Wildeshauser Bauerschatten und/oder den Westring führen. Dadurch könnte die Leistungsfähigkeit dieser Straßen eingeschränkt werden. Außerdem wird durch die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes in der geplanten Größenordnung erheblicher Individualkraftfahrzeugverkehr entstehen, der ebenfalls über das		Die Stellungnahme der Stadt Wildeshausen wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden mit Verweis auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landkreises Oldenburg (siehe oben) zur Kenntnis genommen. *Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über planfestgestellte klassifizierte Hauptverkehrsstraßen. Die Funktion der Straße dient der regionalen und überregionalen Verkehrsverbindung. Hierbei ist es nicht relevant, ob die Verkehrsstärke generell oder über neue, geplante Baugebiete entsteht. Die Plangenehmigung der Straße hat dieses bereits im Verfahren berücksichtigt.* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist bestrebt im Einklang mit den angrenzenden Regionen den öffentlichen Personennah-

	Anregungen		**Abwägungsvorschläge**
	Wildeshauser Verkehrsnetz wird abgewickelt werden müssen. Eine Anbindung des Gebietes an den ÖPNV, insbesondere den Busverkehr, ist nicht gegeben. Ich bitte um eingehende Prüfung und Berücksichtigung der geäußerten Bedenken.		verkehr auszubauen. Es ist eine Anbindung des Plangebietes an den moobil+ Bus und den Weser-Ems-Bus geplant.
	Stadt Vechta **Burgstraße 6** **49377 Vechta**		
	Die Stadt Vechta hat Bedenken gegen die geplante Neuaufstellung des obengenannten Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Visbek. Im Rahmen des Verfahrens sollte der Umfang der geplanten gewerblichen Bauflächen auf den im Baugesetzbuch geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der gebotenen Nachhaltigkeit städtebaulicher Planungen hinterfragt werden. Über den Bedarf aus den vergangenen Jahren hat die Gemeinde Visbek eine überschlägige Einschätzung des zukünftigen Bedarfs abgeleitet. Eine Prognose bzgl. konkreter Flächennachfragen fehlt.		Die Stellungnahme der Stadt Vechta wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden mit Verweis auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landkreises Oldenburg (siehe oben) zur Kenntnis genommen.
	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr **Geschäftsbereich Osnabrück** **Mercartorstraße 11** **49080 Osnabrück**		
	Ich habe mit Datum vom 17.03.2014 bereits eine ausführliche Stellungnahme abgegeben, in der ich auf die von hier aus zu vertretenden Belange im Detail Stellung genommen habe. lhre Bauleitplanung wurde zwischenzeitlich überarbeitet, so dass meine Bedenken grundsätzlich als ausgeräumt betrachtet werden können. Folgende Punkte sind jedoch noch zu klären: 1. Lage/Einmündungspunkt Planstraße B in Umgehungsstraße Visbek		Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Der Bebauungsplan sieht vor, die Planstraße B in endgültiger Form mittels Kreisverkehr an die Umgehungsstraße Visbek anzuschließen. Dieses soll in einem Abstand von ca. 140 m zum bestehenden Kreisverkehr Landesstraße 873/Umgehungsstraße erfolgen. Da die Notwendigkeit eines Anschlusses der Planstraße B bzw. des Gewerbegebietes an die Umgehungsstraße mittels Kreisverkehr erst bei einer Vollauslastung des Gewerbegebietes und einer bestimmten Verkehrserzeugung notwendig sein wird, ist zwischen der Gemeinde Visbek und dem Geschäftsbereich Osnabrück am 15.04.2015 übereinstimmend festgelegt worden, dass der Kreisverkehr nicht zwingend sofort gebaut werden muss. Im Zuge der Umgehungsstraße ist jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und auch unter Berücksichtigung der Verkehrsbedeutung und der Entwurfsklasse der Umgehungsstraße in der Zwischenzeit bis zum Neubau des Kreisverkehrs ein Linksabbiegestreifen unbedingt herzustellen. Hier müsste der Linksabbiegetyp LA 2 gern. Tabelle 27 der RAL-2012 angewendet werden.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Ich habe im beiliegenden Planausschnitt M 1:1.000 des Bebauungsplanes in „Rot“ dargestellt, wie der Linksabbiegestreifen aussehen könnte. Diese Planung sollte zum Bebauungsplan beigefügt werden, denn nur so ist sichergestellt, dass der zwischenzeitlich erforderliche Bau des Linksabbiegestreifens planungsrechtlich abgesichert ist.		Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist ausreichend bemessen um den bei Vollauslastung des Gebiets erforderlichen Kreisverkehr aber auch den zwischenzeitlich erforderlichen Linksabbiegestreifen zu errichten. Konkrete Planungen erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung. Die Notwendigkeit der Darstellung des Linksabbiegestreifens im Bebauungsplan wird nicht gesehen.
	Der Abstand zwischen den beiden Knotenpunkten (Kreisverkehr L 873 und Anschluss Planstraße B) ist nicht besonders groß. Dieses könnte Probleme bei der Aufstellung der Vorwegweiser aufwerfen. Gem. den Richtlinien für die wegweisende Beschilderung (RWB 2000) sollen Vorwegweiser spätestens dort aufgestellt werden, wo die Markierung für Abbiegefahr- streifen beginnt oder wo die ersten Pfeile auf der Fahrbahn markiert sind (Pkt. 4.2.3 (3). Ich habe im beiliegenden Planausschnitt in „Blau“ den möglichen Standort des Vorwegweisers dargestellt. Aus meiner Sicht wäre dieser Standort richtlinienkonform. Da jedoch letztendlich die Verkehrsbehörde die Markierungs- und Beschilderungspläne genehmigen und somit anordnen muss -diese müssen von der Gemeinde rechtzeitig vor Baubeginn aufgestellt und zur Genehmigung beim LK Vechta eingereicht werden -		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt die Abstimmung der Beschilderung mit der zuständigen Behörde.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	empfehle ich, im Vorfeld die Verkehrsbehörde zu kontaktieren, um die Angelegenheit (bei Bedarf zusammen mit meiner Behörde) zu besprechen. 2. Anschluss Planstraße A an Kreisverkehr L 873/Umgehungsstraße Der Bebauungsplan sieht vor, die Planstraße A des nördlichen Teils des Gewerbegebietes über den bestehenden nördlichen Ast des Kreisverkehrs anzuschließen. Dieser Anschluss ist jedoch bislang nur als Anschluss für einen untergeordneten Wirtschaftsweg geplant und entsprechend umgesetzt worden. Die Einmündung in den Kreisverkehr weist somit keinen Fahrbahnteiler auf, die Breite der einmündenden Straße ist entsprechend schmal dimensioniert. Darüber hinaus sind die Ein- und Ausfahrtradien in den Kreisverkehr nicht für das Ein- und Abbiegen von Lkw-Verkehr gedacht. Aus der Sicht der Straßenbauverwaltung wird somit der vorhandene Anschluss den zukünftigen Verkehren nicht entsprechen können. Hier ist ein entsprechender Ausbau vorzusehen und in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Osnabrück zu beplanen. Auch diese Planung sollte im Bebauungsplan dargestellt werden. 3. Erschließung des Regenrückhaltebeckens im südwestlichen Bereich des Gewerbegebietes Es ist geplant, ein Regenrückhaltebecken am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes direkt angrenzend an die Umgehungsstraße anzulegen. Das Ablaufbauwerk des Regenrückhaltebeckens darf nicht direkt an die Eigentumsgrenze der Umgehungsstraße angelegt werden. Hierbei ist im Prinzip die Bauverbotszone gern. § 24 NStrG zu beachten. Falls der Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Umgehungsstraße aus technischen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist die Lage des Ablaufbauwerkes im Vorfeld mit dem Geschäftsbereich Osnabrück abzustimmen. Die Unterhaltungszufahrt zum Regenrückhaltebecken muss entweder über die Planstraße B oder über andere gemeindliche Straßen erfolgen. Eine direkte Zufahrt zur Umgehungsstraße darf nicht angelegt werden.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die dargestellte Straßenverkehrsfläche wird gegenüber dem Entwurf ausgeweitet, so dass der erforderliche Ausbau des Einmündungsbereichs problemlos innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche realisiert werden kann. Konkrete Planungen erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung. Die Hinweise zur Erschließung des Regenrückhaltebeckens werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Falls das Regenrückhaltebecken als Nassbecken mit entsprechendem Aufstau, d. h. ständig wasserführend, konzipiert werden soll, so sind Schutzplanken entlang der Umgehungsstraße gem. den Vorgaben der RPS vorzusehen.		
	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Geozentrum Hannover Alfred-Benz-Haus Stilleweg 2 30655 Hannover		
	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 25.03.2014, die nach wie vor gültig ist und die ich Ihnen als Kopie beilege. Durch und in der Nähe des Plangebietes verlaufen Erdgashochdruckleitungen. Betreiber dieser Erdgashochdruckleitungen sind die Exxonmobil Production Deutschland GmbH Riethorst 12 30659 Hannover und die Erdgas Münster, Anton-Bruchhausen-Straße 4 , 48147 Münster. Für die außerhalb verlaufende Erdgashochdruckleitung verweise ich auf den § 53 AbsA der BVOT in dem zu Bebauungsgebieten/ geschlossener Bebauung ein Mindestabstand von 200 m sowie von außerhalb des Gebietes gelegenen einzelnen Gebäuden ein Mindestabstand. von 50 m einzuhalten ist. Ich bitte um entsprechende Berücksichtigung im Planverfahren. Für die Erdgashochdruckleitungen innerhalb des Plangebietes gelten Schutzstreifen, die nicht bebaut werden dürfen. Gemäß § 50 Abs.2 BVOT dürfen betriebsfremde Bauwerke nicht innerhalb des Schutzstreifens errichtet werden. Ich bitte Sie daher die Planung bezüglich der Planstraßen entsprechend anzupassen. Weiterhin bitte wir Sie, die vorgenannten Betreiber der Erdgashochdruckleitungen an Ihrem Verfahren zu beteiligen, die Ihnen einen Übersichtsplan mit den eingezeichneten Schutzstreifen übersenden werden. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.		Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungsbetreiber wurden im Verfahren beteiligt und die Sicherheitsbestimmungen werden im Bauleitplanverfahren und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Lage der nördlichen Planstraße wurde gegenüber dem Vorentwurf angepasst.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Forstamt Weser-Ems Geschäftsstelle Oldenburg Im Dreieck 12 26127 Oldenburg		
	Das geplante „Gewerbegebiet Wildeshauser Straße“ berührt im Nordosten und Südwesten des Plangebietes vorhandene Waldflächen. Der Abstand vom Waldrand zur geplanten Bebauung soll aus Sicherheitsgründen (Verkehrssicherung, Waldbrand) mindestens eine Baumlänge (ca. 30m) betragen. Durch herabfallende Äste, umstürzende Bäume, Laubfall oder Schattenwurf kann die an den bereits vorhandenen Wald grenzende Bebauung beeinträchtigt werden. Ein geringerer Abstand ist nicht ausreichend. Für den Waldeigentümer folgt daraus ein erhöhtes Haftungsrisiko. Die kann ihm nicht zugemutet werden. Sofern der Mindestabstand von einer baumfallenden Länge zwischen der geplanten Bebauung und dem angrenzenden Wald ausnahmsweise unterschritten wird, wäre den Belangen des Waldeigentümers auch Genüge getan, wenn er durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit zu seinen Gunsten von späterer Ansprüchen der benachbarten Grundstückseigentümer freigestellt wird.		Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt und in die Planung eingestellt. Demnach wird ein Abstand von 25 m zum anteilig angrenzenden Wald eingehalten.
	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg		
	Nach Durchsicht der uns eingereichten Unterlagen, teilen wir Ihnen mit, dass von uns aus wirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planungen erhoben werden. Bereits mit unserem Schreiben vom 24. Februar 2014 hatten wir auf die Problematik mit dem betriebsbezogenen Wohnen hingewiesen. Diese können Schutzansprüche insbesondere im Übergangsbereich von Gewerbe- zu Industriegebieten entfalten, die eine industrielle Nutzung einschränken kann. Grundsätzlich ist es richtig, dass Schutzansprüche des betriebsbezogenen Wohnens nicht im Rahmen der Emissionskontingente berücksichtigt werden können. Dies hat aber zur Folge, dass betriebsbezogenes Wohnen dann Schutzansprüche entfaltet,		Die Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer wird zur Kenntnis genommen. Der Ausschluss betriebsbezogener Wohneinheiten ist nicht gewünscht, da unter Umständen Räumlichkeiten für Bereitschaftspersonal geschaffen werden müssen. Betriebsbezogenes Wohnen ist nur ausnahmsweise zulässig. Die Schutzansprüche sind der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung angepasst. Auf die Emissionsmöglichkeiten von Betrieben in Gewerbe- und Industriegebieten ist das Vorhandensein betriebsbedingten Wohnens grundsätzlich ohne Einfluss. Gesunde

	Anregungen		**Abwägungsvorschläge**
	wenn es genehmigt wurde. Dies hat Auswirkungen auf die Emissionskontingente. Im schlimmsten Fall können sich die Unternehmen auf Grund der vorhandenen Wohnnutzungen nicht mehr auf die im Plan festgesetzten Kontingente verlassen. Zudem gilt dann im Planbereich wieder das Windhundprinzip, denn die Schutzansprüche der ersten betriebsbezogenen Wohnnutzungen wirken sich nachteilig auf die Emissionskontingente der folgenden Unternehmen aus. Dies sollte durch die Kontingentierung verhindert werden. Auf Seite 9 der Begründung unter Punkt 4.2.1 Gewerbelärm wird die Aussage getroffen, „Innerhalb des Plangebiets sind Betriebsleiterwohnungen zulässig." Sollten diese Nutzungen sogar allgemein zulässig sein, müsste dies auch so in den Textlichen Festsetzungen formuliert werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang aber noch einmal auf die oben genannten Anregungen hin.		Wohnverhältnisse sind im Konfliktfall durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dies ergibt sich aus § 13 NBauO." Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Betriebsleiterwohnungen sollen innerhalb des Plangebietes ausschließlich ausnahmsweise zulässig sein. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.
	Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake		
	In unserem Schreiben vom 04.03.2014- T la-155/14/Sa/Ski- haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.		Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen. Die im Plangebiet befindliche Leitung wurde im Bebauungsplan aufgenommen und durch ein insgesamt 8 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die übrigen Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
	Hunte-Wasseracht, Huntlosen Sannumer Straße 4 26197 Großenkneten		
	Zur Entwässerung des Geltungsbereiches liegt bisher nur ein Oberflächenentwässerungskonzept vor. Bei der noch ausstehenden konkreten Entwässerungsplanung ist unsere Stellungnahme vom 13.03.2014 zu beachten, die nach wie vor gültig ist.		Die Stellungnahme der Hunte-Wasseracht wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 13.03.2014 werden im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsantrages berücksichtigt.
	EWE NETZ GmbH Netzregion Cloppenburg / Emsland		

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Emsteker Straße 60 49661 Cloppenburg		
	Bezug nehmend auf die aktuelle Anfrage vom 23. März 2015 haben wir keine weiteren Anmerkungen, sodass unsere Stellungnahme vom 26. März 2014 weiterhin ihre Gültigkeit behält. Erkundigungs- und Sicherungspflicht Jeder muss damit rechnen, dass auf öffentlichen und privaten Grundstücken Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind. Daher besteht im Interesse von Sicherheit und Schutz die „Erkundigungs- und Sicherungspflicht“. Bauplanende und bauausführende Firmen müssen angewiesen werden, sich aktuelle Planauskunft bei der EWE NETZ GmbH einzuholen. Sollten Sie für Ihre weitere Planung Informationen benötigen, können Sie diese schriftlich oder auch gerne per E-Mail anfordern. Die E-Mailadresse für Planauskünfte lautet: NCE_BM_Vechta_Planauskunft@ewe-netz.de Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!		Die Stellungnahme der EWE NETZ GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
	Exxon Mobil Production Deutschland GmbH Riethorst 12 30659 Hannover		
	Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesell-schaften wahr. Wir schreiben Ihnen heute im Auftrag der BEB und danken Ihnen für die weitere Beteiligung in der o. a. Angelegenheit. Ergänzend möchten wir Ihnen mitteilen, dass in der uns von Ihnen		Die Stellungnahme der Exxon Mobil Production Deutschland GnbH wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und die Darstellung der Sicherheitsbereiche

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	übersendeten Planunterlage die Sicherheitsbereiche der Sauergasleitung 56.400 und der Sauergasbohrung Varnhorn Z4 fehlerhaft, bzw. nicht ganz lagerichtig in die zeichnerische Darstellung der jeweiligen Bauleitplanung übernommen wurden. Wir möchten Sie bitten, die Darstellung im Bebauungsplan noch einmal zu korrigieren und senden Ihnen hierfür zur Übernahme der exakten Sicherheitsbereiche eine Übersichtskarte im Maßstab 1:1000 zu, in der wir die Sicherheitsbereiche noch einmal dargestellt ha- ben. Unsere heutige Stellungnahme bezieht sich auf den derzeitigen Planungsstand. Laufende Baumaßnahmen sowie zukünftige Planungen sind in dieser Stellungnahme nicht enthalten. Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Post bzw. per Fax.		entsprechend angepasst.
	Erdgas Münster GmbH **Anton-Bruchhausen-Straße 4** **48147 Münster**		
	Vielen Dank für Ihr Schreiben, mit dem Sie uns als Träger öffentlicher Belange an dem obigen Verfahren beteiligen. Innerhalb des Plangebietes verläuft bekanntlich unsere vorgenannte, der öffentlichen Energieversorgung dienende Gashochdruckleitung. Als Anlage erhalte Sie einen entsprechenden Übersichtsplan M 1:25.000 sowie einen Lageplan M 1:2.000, in denen die Leitung rot dargestellt ist. Die Planunterlagen dienen lediglich zur unverbindlichen Vorinformation- in der Planungsphase und sind zeitlich nur begrenzt gültig. Sie dürfen nicht als Grundlage für die Bauausführung genutzt werden. Vor Baubeginn hat sich die ausführende Firma erneut mit Erdgas Münster in Verbindung zu setzen und aktuelle Auskünfte einzufordern. Für zusätzliche Angaben über Lage und Verlauf unserer Anlagen steht Ihnen unser nachfolgend genannter Betriebsführer zur Verfügung. EMPG, Betriebe Gas West Vor dem Esch 12, 26197 Großenkneten Tel. 04435/6060		Die Stellungnahme der Erdgas Münster GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Leitung wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 87 nachrichtlich übernommen und ist als unterirdische Hauptversorgungsleitung einschließlich des einzuhaltenden Schutzstreifens festgesetzt. Zusätzlich wird auf die konkreten Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers hingewiesen. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Diese Unterlagen dienen nur Ihrer Information und nicht der Leitungsauskunft an weitere Personen oder Firmen. Die Leitung ist in einem12m breiten Schutzstreifen verlegt, der durch die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten in das Grundbuch dinglich gesichert ist. Nach dem Wortlaut der zur Leitungssicherheit eingetragenen Dienstbarkeiten sind innerhalb des Schutzstreifens die Errichtung von Bauwerken sowie sonstige leitungsgefährdende Einwirkungen untersagt. Bei der Planung sind die Auflagen und Hinweise des beigefügten Merkblatts „Schutzanweisung Gashochdruckleitungen“ zu berücksichtigen. Ergänzend hierzu haben wir unser Merkblatt zur Berücksichtigung von unterirdischen Gashochdruckleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen beigefügt. Sollten im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung - insbesondere der Herstellung des Ausbaus von Erschließungsanlagen (Straßen, Ver- und Entsorgungsanlagen u. dgl.)- Arbeiten in Leitungsnähe erfolgen, muss frühzeitig eine Abstimmung mit uns bzw. unserem Betriebsführer erfolgen. Von Kosten für eventuell erforderliche Schutz- oder Änderungsmaßnahmen an unseren Anlagen, die durch das Planvorhaben entstehen, sind wir freizustellen. Wir behalten uns vor, bei sämtlichen, auch vorbereitenden Arbeiten im Leitungsbereich anwesend zu sein. Zu diesem Zweck ist unser örtlich zuständiger Betriebsführer (s.o.) mindestens eine Woche vor Beginn der Arbeiten zu benachrichtigen. Hinsichtlich der Verlagerung von Kompensationsverpflichtungen auf die Fläche des Flurstücks 162, Flur 4, Gemarkung Visbek haben wir keine Anregungen oder Bedenken. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen und stehen Ihnen für Rückfragen selbstverständlich gerne zur Verfügung.		

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Telekom Deutschland Technik GmbH Technik Niederlassung Nord, PTI 12 Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück		
	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12.03.2014 und haben zu den o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Bauarbeiten im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Ich bitte Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.		Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Christoph Bruns
   Varnhorn 15
   49429 Visbek

2. Günter und Kunigunde Bruns
   Varnhorn 15
   49429 Visbek

3. BUND Kreisgruppe Vechta
   Josef Diersen
   Schmitzstraße 4
   49429 Vechta

4. Bürgerinitiative Varnhorn / Siedenbögen
   Johannes Gerardi
   Varnhorn 10b
   49429 Visbek

5. Johannes Busse
   Varnhorn 12
   49429 Visbek

6. Dipl. – Ing. Josef Diersen
   Schmitzstraße 4
   49429 Visbek

7. Anne Garthmann und Ulrich Marpert
   Varnhorn 10a
   49429 Visbek

8. Johannes Gerardi
   Varnhorn 10b
   49429 Visbek

9. Susanne Gerardi
   Varnhorn 10b
   49429 Visbek

10. Heike Gottschling-Wulf
    Siedenbögen 40a
    49429 Visbek

11. Lena Haas
    Varnhorn 14a
    49429 Visbek

12. Thomas Haas
    Varnhorn 14a
    49429 Visbek

13. Annette Hanken
    Varnhorn 14
    49429 Visbek

14. Heinz Hanken
    Varnhorn 14
    49429 Visbek

15. Anne Kruthoff und Tobias Hanken
    Varnhorn 28
    49429 Visbek

16. Hellmann Fachanwälte
    Rechstanwälte in Partnerschaft mbB
    Schloßstraße 16
    49074 Osnabrück

17. Christina Holzenkamp
    Varnhorn 27a
    49429 Visbek

18. Bernhard Hubbermann
    Hubertusmühle 4
    49429 Visbek

19. Britta Klostermeier
    Varnhorn 12
    49429 Visbek

20. Werner Klostermeier
    Ahlhorner Straße 34
    49429 Visbek

21. Andreas Knobloch
    Thölstedt 13
    27793 Wildeshausen

22. Gerhard Kühling

23. Jana Laube
    Varnhorn 16e
    49429 Visbek

24. Petra Laube-Weckmann
    Varnhorn 16e
    49429 Visbek

25. Realverband Varnhorn-Siedenbögen
    Wegevorsteher Bernhard Hubermann
    Hubertusmühle 4
    49429 Visbek

26. Jutta und Maria Thölking
    Varnhorn 16g
    49429 Visbek

27. Vereinigung der Freizeitreiter- und Fahrer
in Deutschland e. V.
Landesverband Niedersachsen und Bremen
Britta Klostermeier
Varnhorn 12
49429 Visbek

28. Dierk Weckmann
Varnhorn 16e
49429 Visbek

29. Willi Wübbeler
Varnhorn 16d
49429 Visbek

30. Frank Wulf
Siedenbögen 40a
49429 Visbek

Belange/ Anregungen	Abwägungsvorschläge
Themen + Einzelbelange	
Städtebauliche Erforderlichkeit / Bedarf *Von folgenden Bürgern wurden Anregungen zu dem Thema vorgebracht:* C. Bruns, Bürgerinitiative Varnhorn / Siedenbögen, Johannes Busse, Josef Diersen, Anne Garthmann und Ulrich Marpert, Johannes Gerardi, Susanne Gerardi, Heike Gottschling-Wulf, Heinz Hanken, Anne Kruthoff und Tobias Hanken, Hellmann Fachanwälte, Britta Klostermeier, Werner Klostermeier, Gerhard Kühling, Jana Laube, Petra Laube-Weckmann, Jutta und Maria Thölking, Vereinigung der Freizeitreiter- und Fahrer in Deutschland e. V. Landesverband Niedersachsen und Bremen, Dierk Weckmann, Willi Wübbeler	
Ist die Gemeinde auf die ständige Erweiterung gewerblicher Bauflächen angewiesen? Wie lange soll die Flächenversiegelung noch weiter gehen?	Gemäß den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogrammmes (RROP) des Landkreises Vechta, 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 Ansiedlung von neuen Betrieben 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.
Das Regionale Raumordnungsprogramm wurde nicht beachtet.	
Es ist keine weitere Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur nötig, da hohe Gewerbesteuereinnahmen (Rekordhaushalt 2013) und Arbeitsplatzüberangebot bei Unterversorgung Wohnraum.	
Die Entwicklung dient nicht dem Allgemeinwohl.	
Der Bedarf ist zu hoch angesetzt. Welche Datenbasis wurde der Bedarfsermittlung zugrunde gelegt? Die Bedarfsermittlung beruht auf alten Zahlen.	**Zitat Landesraumordnungsprogramm, 2012** *„In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von*
Die Flächengröße steht in keinem Verhältnis zur Größe der	

Gemeinde Visbek. Die Ressource Boden ist nicht unendlich verfügbar. Eine Vorratshaltung wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht gerecht. Die Bundesregierung fordert die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Der Wachstumsgedanke ist nicht zeitgemäß. Eine Vorratshaltung von Industrieflächen ist in einem Grundzentrum nicht erforderlich.	*Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen."* **Zitat Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Vechta, 1997** *„Die vorhandenen Betriebe der gewerblichen Wirtschaft gilt es zu erhalten und auszubauen, um die Wirtschaftskraft zu stärken und Arbeitsplätze zu erhalten. Besonders gilt dies für die Bereiche der Kunststoffverarbeitung und das Ernährungsgewerbe […]* *Für zukunftsorientierte Branchen der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen sind verstärkt günstige Ansiedlungsvoraussetzungen zu schaffen. […]* *Die Gemeinden haben die Aufgabe, Standorte für die Ansiedlung der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. […]"* Die Gemeinde Visbek befindet sich regionalplanerisch im Wirtschafts- und Verflechtungsraum des Landkreises Vechta. Dieser Raum ist Teil des niedersächsischen Nahrungsmittelschwerpunktes mit herausragenden wirtschaftlichen Gewicht. Zudem weist der Raum eine für Niedersachsen beispiellose Arbeitsplatzbilanz (7 412 Arbeitsplätze in 960 Betrieben) mit einem sehr hohen Steueraufkommen auf. So verfügt die Gemeinde Visbek im Landkreis Vechta (Stand 30.06.2013) über die höchste Steuereinnahmekraft mit durchschnittlich 1373,04 Euro je Einwohner. Der Vergleichswert liegt bei 723,13 Euro (eine Abweichung vom Vergleichswert um + 89,9%). Das Mittelzentrum Vechta verfügte zeitgleich über eine Steuereinnahmekraft von 1164,53 je Einwohner – der Vergleichswert liegt bei 941,40 Euro (Quelle: Landesamt für Statistik). Die Prosperität der Region soll auch zukünftig erhalten, gestärkt und ausgebaut werden. Entsprechend den aktuellen Entwicklungstendenzen und den dazugehörigen Flächenbedarfen soll durch die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen ein innovativer und zukunftsorientierter Beitrag für die Entwicklung der Region geleistet werden. Hierbei wird ein deutliches Gewicht auf die heimischen Betriebe gesetzt. Es ist nicht Ziel der Gemeinde gewerbliche Bauflächen für regionaluntypische Großbetriebe (Automobilindustrie, Schwerindustrie, etc.) auszuweisen.

	Im Rahmen des derzeit laufenden Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde über eine Trendprognose unter Berücksichtigung der bisherigen gewerblichen Entwicklung und diesbezüglichen Flächeninanspruchnahme für Visbek eine anhaltend positive wirtschaftliche Entwicklung mit einem zusätzlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen von 90 ha bis zum Jahr 2030 (Basisjahr 2014) nachgewiesen. Der Gemeinde steht hierzu jedoch kein geeignetes Flächenangebot mehr zur Verfügung. Das Planvorhaben dient demnach der bedarfsorientierten Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet und ist zur nachhaltigen Sicherung und Stärkung der lokalen Wirtschaft städtebaulich erforderlich. Der dieser Bauleitplanung zu Grunde gelegte Flächenbedarf ergibt sich aus einer Trendprognose, die auf der Fortschreibung der seit Rechtswirksamkeit des bisherigen Flächennutzungsplanes (2002) in Anspruch genommenen Flächen beruht. Von dem seit Neuaufstellung des bisherigen Flächennutzungsplanes im Jahr 2002 bestehenden Angebot an gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet von ca. 73 ha wurden zwischenzeitig ca. 55 ha durch neue sowie bereits ortsansässige Unternehmen in Anspruch genommen. Bei den verbleibenden ca. 18 ha handelt es sich um gewerbliche Bauflächen im Bereich Rechterfeld Bahnhof und am Gewerbestandort in Hagstedt, von denen derzeit jedoch aufgrund der eigentumsrechtlichen Verhältnisse nur ca. 3,4 ha sofort kommunal verfügbar sind. 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. In den Jahren 2014 bis 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 (Basisjahr 2014).** Aufgrund der Komplexität von Wirtschaftsprognosen ist diese überschlägige Berechnung des langfristig zu erwartenden Flächenbedarfs die übliche Vorgehensweise im Rahmen der Bauleitplanung.
Mit dieser Entwicklung erfolgt eine Wachstumspolitik die dem demographischen Wandel nicht gerecht wird. Aufgrund des demographischen Wandels werden zunehmend Arbeitskräfte fehlen. Visbek hat bereits heute hohe Einpendlerzahlen. Fokus sollte eher darauf gelegt werden mehr Einwohner zu gewinnen.	Die Auswirkungen des demographischen Wandels in der Gemeinde Visbek sind bisher als geringfügig einzuschätzen, dies ist nicht zuletzt auf die positive Entwicklung der heimischen Betriebe zurückzuführen. Hohe Gewerbesteuereinnahmen und wohnortnahe Arbeitsplätze machen Visbek zu einem attraktiven Wohnstandort. Dies zeigt auch die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre (Bevölkerungswachstum 1990 – 2010: 11, 6 % Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik) Um die positive Entwicklung der Gemeinde Visbek auch in Zukunft sicherzustellen und somit Arbeitsplätze auch langfristig zu sichern ist die Abwanderung von heimischen Unternehmen durch die Bereitstellung von attraktiven Gewerbeflächen zu verhindern Die Gemeinde ist stets bemüht neue attraktive Wohnbauflächen zu schaffen. Dieses Ziel spiegelt sich auch in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wieder. Weiterhin ist 2013 die Einpendleroffensive initiiert wurden.
Die Vorhaltung ungenutzter Flächen verursacht Kosten. Kommt es zu einer Häufung von Industriebrachen?	Aufgrund der eingangs erläuterten Bedarfslage ist nicht davonauszugehen, dass große Teile der Flächen längerfristig ungenutzt bleiben. Eine Industriebrache entsteht nach der Aufgabe einer industriellen Nutzung an einem Standort. Dies ist nicht zu erwarten.
Es hätte eine Prüfung erfolgen müssen, ob kleine Entwicklungsschritte möglich sind.	Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist sehr aufwendig. Im Planungsprozess sind alle Belange ausführlich zu untersuchen um Beeinträchtigungen für Mensch und Natur so gering wie möglich zu halten beziehungsweise um Maßnahmen zu entwickeln mit denen unvermeidliche Auswirkungen angemessen ausgeglichen werden. (Erstellung Lärmgutachten und Oberflächenentwässerungskonzept, umfangreiche Kartierungen im Bereich Flora und Fauna). Mit Hilfe von mindestens zwei Beteiligungsverfahren, in

	denen sowohl den Trägern öffentlicher Belange als auch den Bürgern Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird soll sichergestellt werden, dass alle Belange berücksichtigt werden. Um allen Belangen adäquat Rechnung zu tragen kann ein Bauleitplanverfahren sehr langwierig sein. Unternehmen können Standortentscheidungen hingegen nicht langfristig treffen. Erweiterungsflächen werden häufig kurzfristig benötigt, um am Markt agieren zu können. Durch die Ausweisung eines großen Gebiets in dem auch Flächen für den langfristigen Bedarf zur Verfügung stehen soll der Planungsaufwand minimiert werden.
Das interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet „ECO Park“ ist nur 10 km von Visbek entfernt und nicht ausgelastet.	Der Eco Park ist ein interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet im Gemeindegebiet von Emstek im Landkreis Cloppenburg. Er wurde vom Zweckverband ecopark gegründet. Mitglieder des Zweckverbandes sind die Gemeinden Emstek und Cappeln, die Stadt Cloppenburg sowie der Landkreis Cloppenburg. Auf die Flächen im Eco Park hat die Gemeinde Visbek keinen Zugriff. Auch sind die Flächen für heimische Betriebe nicht attraktiv. Sie entsprechen nicht dem gemeindlichen Planungsziel.
Woher stammen die Daten zur demographischen Entwicklung? Bedarfsprognose beruht auf 5% Bevölkerungswachstum. Diese Zahl ist falsch.	Die dieser Bauleitplanung zugrunde gelegte Trendprognose zum zukünftigen Gewerbeflächenbedarf beruht auf der Fortschreibung der seit Rechtswirksamkeit des bisherigen Flächennutzungsplanes (2002) in Anspruch genommenen Flächen (siehe oben). Bevölkerungsprognosen wurden dieser Bauleitplanung nicht zu Grunde gelegt. Die Trendprognose wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung erstellt. Von Relevanz waren Bevölkerungsprognosen im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung für die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Wohnbauflächen. Dies ist nicht Inhalt dieser Bauleitplanung. Für die im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung zugrunde gelegte Bevölkerungsprognose wird der Prognoseansatz der demographischen Studie „Die demographische Lage der Nation. Wie zukunftsfähig sind Deutschlands Regionen?“ des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung aus dem Jahr 2006 herangezogen. In diesem

	werden die natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wanderungstendenzen sowie die Zukunftsfähigkeit der Region untersucht. Auch wirtschaftliche Entwicklungstrends werden hierbei berücksichtigt. Der Landkreis Vechta gehört hiernach aufgrund der positiven ökonomischen Rahmenbedingungen und des Geburtenüberschusses zu den Wachstumsregionen Deutschlands. Im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung geht die Studie daher von einem Wachstumspotential von 5 - 10 % im Zeitraum 2004 - 2020 aus. Auch die kleinräumigen Vorausberechnungen für die Gemeinde Visbek des Landesbetriebs für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) gehen von 3 % (2010-2020) Bevölkerungswachstum aus. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre liegt deutlich über den seinerzeit von der Bertelsmann Stiftung prognostizierten Zahlen. Nach den prognostizierten Zahlen sollte die Bevölkerung im Jahre 2015 von 9310 (31.12.2009) auf 9510 ansteigen. Tatsächlich lag die Bevölkerungszahl am 31.12.2014 bereits bei 9710 (plus 277 Nebenwohnungen) (Quelle: KDO - Kommunale Datenverarbeitung Oldenburg). Diese Entwicklung wird auch aktuell vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bestätigt, die für die Region Vechta einen Bevölkerungsanstieg von 10,5 % in den kommenden 20 Jahren bis 2035) prognostiziert.

Übergeordnete Planungen *Von folgenden Bürgern wurden Anregungen zu dem Thema vorgebracht:* Bürgerinitiative Varnhorn / Siedenbögen, Josef Diersen, Johannes Gerardi, Anne Kruthoff und Tobias Hanken, Hellmann Fachanwälte, Britta Klostermeier, Jutta und Maria Thölking, Dierk Weckmann	
Das Regionale Raumordnungsprogramm und Baugesetzbuch werden nicht ausreichend berücksichtigt. Planung entspricht nicht dem geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Gemeinde Visbek ist als Grundzentrum im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesen. Grundzentren dienen der Deckung des täglichen Bedarfs.	Gemäß den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogrammmes (RROP) des Landkreises Vechta, 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 Ansiedlung von neuen Betrieben 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. **Zitat Landesraumordnungsprogramm, 2012** *„In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.“* **Zitat Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Vechta, 1997** *„Die vorhandenen Betriebe der gewerblichen Wirtschaft gilt es zu erhalten und auszubauen, um die Wirtschaftskraft zu stärken und Arbeitsplätze zu erhalten. Besonders gilt dies für die Bereiche der Kunststoffverarbeitung und das Ernährungsgewerbe […]* *Für zukunftsorientierte Branchen der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen sind verstärkt günstige Ansiedlungsvoraussetzungen zu schaffen. […]*

	Die Gemeinden haben die Aufgabe, Standorte für die Ansiedlung der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. […]" Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung erfolgte auf Grundlage der in den letzten Jahren in Anspruch genommen gewerblichen Bauflächen eine Gewerbeflächenbedarfsberechnung (siehe Städtebauliche Erforderlichkeit / Bedarf). Diese ergab einen Bedarf von 90 ha bis zum Jahr 2030. Die gewerbliche Entwicklung der letzten Jahre basiert auf der Innovationskraft örtlicher Betriebe bzw. auf Neugründungen von Bürgern aus der Gemeinde Visbek. Die gewerbliche Entwicklungsplanung ist auf diese örtliche Entwicklung abgestellt. Das Plangebiet mit seinen 28 ha gewerblichen Bauflächen, stellt mit den verfügbaren Restflächen etwa 1/3 des ermittelten Gewerbeflächenbedarfs dar und wird somit dem geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht. Aktuell liegen der Gemeindeverwaltung 7 Anfragen von Visbeker Bürgern zu möglichen Gewerbeansiedlungen für den Bereich des in Planung befindlichen „Gewerbegebiet Wildeshauser Str." vor – vier Handwerksbetriebe, zwei aus dem Bereich Logistik und ein Betrieb aus der Lebensmittelwirtschaft. Weiterhin wurden in den Jahren 2014/2015 noch vier Ansiedlungen und Erweiterungen im Bereich des neuen Gewerbegebietes Fahrenfelskämpe realisiert. Dort steht lediglich noch eine Restfläche von 0, 6 ha zur Verfügung, die aber nur eingeschränkt nutzbar ist. Aus dem Bereich Wildeshausen bzw. aus dem Landkreis Oldenburg sind in Visbeker Gewerbegebieten keine Ansiedlungen erfolgt und auch nicht zu erwarten, im Gegenteil sind in der Vergangenheit mehrere Betriebe aus Visbek nach Wildeshausen abgewandert. Der Gewerbeflächenbedarf entspricht somit dem Eigenbedarf der Gemeinde Visbek.
Bundesnaturschutzgesetz wird nicht ausreichend berücksichtigt.	Die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz

	sowie zu den artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden im Umweltbericht dargelegt, der verbindlicher Bestandteil der Begründungen zur 38. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 87 ist.
Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Gemeinde die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen. Die großflächige Ausweisung von gewerblichen Bauflächen mit den damit verbundenen Immissionen steht diesem entgegen.	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 auf die Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Bereich Wildeshauser Straße angewiesen. Nach sorgfältiger Abwägung aller städtebaulichen und landschaftspflegerischen Belange hat sich die Gemeinde dazu entschlossen den wirtschaftlichen Belangen ein Vorrang gegenüber dem Belang Erholung einzuräumen.
Standort *Von folgenden Bürgern wurden Anregungen zu dem Thema vorgebracht:* Christoph Bruns, Günter und Kunigunde Bruns, Johannes Busse, Josef Diersen, Johannes Gerardi, Heinz Hanken, Anne Kruthoff und Tobias Hanken, Hellmann Fachanwälte, Gerhard Kühling, Jana Laube, Jutta und Maria Thölking, Vereinigung der Freizeitreiter- und Fahrer in Deutschland e. V. Landesverband Niedersachsen und Bremen, Dierk Weckmann	
Vor der Beanspruchung der freien Landschaft sollten vorhandene Standorte mit vorhandener Infrastruktur entwickelt werden Eine Entwicklung gewerblicher Bauflächen sollte in der Nähe der Autobahn erfolgen um Belastung der Straßen im Gemeindegebiet so gering wie möglich zu halten. Die vorgelegte Standortuntersuchung ist halbherzig erstellt wurden (wertvoller Naturraum, Tourismus, Sauergasbohrstelle, keine Anbindung an vorhandenen Standorte, Wohnsiedlungen im Umfeld, landwirtschaftliche Immissionen im Umfeld – dies sind Punkte die	Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Visbek aus dem Jahr 2002 und den dazugehörigen Änderungen sind 127 ha gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Davon sind etwa 16,6 ha noch nicht in Anspruch genommen. Im Gewerbegebiet „Rechterfeld Bahnhof“ ist noch eine Flächenreserve von ca. 7 ha vorhanden. Hiervon sind derzeit ca. 3,4 ha - z.T. eingeschränkt nutzbar - verfügbar. Im Gewerbegebiet „Hagstedt/ Schneiderkruger Straße“ ist noch eine Flächenreserve von ca. 9 ha vorhanden. Diese steht der Gemeinde Visbek allerdings seit Jahren aufgrund der eigentumsrechtlichen Verhältnisse nicht zur Verfügung. Im Hauptort sind derzeit nur ca. 0,6 ha

auch in Varnhorn zu treffen). Alternativen im Gemeindegebiet sind aufzuzeigen. Alternativ sollte eine gewerbliche Weiterentwicklung im Süden des Gemeindegebietes erfolgen. Das Plangebiet befindet sich in mitten von Wohn- und Mischgebieten Flächenverfügbarkeit ist kein Grund für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen. Der Standort ist nicht alternativlos. Nachverdichtungsmöglichkeiten sollten untersucht werden. Es sollte ein Baulückenkataster erstellt werden. Es gibt zum Teil Leerstände an bestehenden Standorten. Hier wären Verhandlungen zu führen. Warum werden keine Flächen entlang der Entlastungsstraße betrachtet? Der Standort ist durch die umfangreichen Grünstrukturen nicht gut einsehbar.	kommunal verfügbar, diese sind aufgrund der Immissionssituation allerdings nur eingeschränkt nutzbar. Somit sind derzeit nur 4 ha sofort kommunal verfügbar. Dem aktuellen und langfristigen Bedarf (siehe Städtebauliche Erforderlichkeit / Bedarf) an gewerblichen Bauflächen steht somit kein geeignetes Angebot gegenüber. 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 Nordosten stehen bergrechtliche Belange aufgrund der hier betroffenen Schutzkreise von Sauergasbohrstellen entgegen. Unmittelbar nördlich und nordöstlich an die Siedlungsstrukturen des Hauptortes grenzen ein FFH-Gebiet sowie Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete an die Siedlungsstrukturen an, wodurch hier eine bauliche Weiterentwicklung ebenfalls nicht möglich ist. Die städtebauliche und naturschutzfachliche Eignungsuntersuchung der Fläche an der Wildeshauser Straße 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. Es befinden sich in diesem Raum weder Naturschutzgebiete noch Landschaftsschutzgebiete. Zudem sind keine FFH-Gebiete betroffen. Diese hier ausgesprochenen Belange liegen wie oben genannt im überwiegenden Teil, insbesondere im Norden und Westen des Plangebietes vor. Innerhalb des Plangebietes entstehen kaum Einschränkungen durch Schutzkreise zu Sauergasbohrungen. Dieser Belang ist bei der Gebietsentwicklung in Visbek im Besonderen zu beachten, da weite Teile des Gemeindegebietes durch die Kreise überlagert werden und in diesen Zonen keine Gebietsentwicklung*

	entsprechend der Auflagen der Leitungsträger, bzw. Bohrstellenbetreiber aus bergrechtlichen Gesichtspunkten zulässig sind. Außerdem bestehen keine Raumwiderstände aufgrund besonders schutzwürdiger Nutzungen im direkten Umfeld. D. h. im direkten Umfeld befinden sich lediglich Außenbereichsnutzungen und in über 380m nördlich der Bauflächen eine Siedlungslage, die im gültigen Flächennutzungsplan als Außenbereich und zum Teil als Dorfgebiet ausgewiesen ist. Dies entspricht somit dem Schutzanspruch des Außenbereichs. Dieser faktische Schutzanspruch der Umgebung ermöglicht eine relativ gute innere Gebietsentwicklung, gerade vor dem Hintergrund eines attraktiven Angebots aus der gewerblichen Wirtschaft. Diese Umgebungssituation ist im Gemeindegebiet sonst in dieser Form nicht zu bestimmen. Der Standort ist insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Wildeshauser Straße (L 873) und der Ortsumgehung sowie der Nähe zum Ortskern Visbek für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Zudem weist das Plangebiet günstige Flächenzuschnitte für eine gewerbliche Entwicklung auf. Die Erschließung über den in der Örtlichkeit vorhandenen Kreisverkehr und die Ortsumgehung ist in Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde gesichert. Eine Überprüfung der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionssituation ergab keine wesentlichen Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen. Die Schutzansprüche der umliegenden Siedlungsstrukturen können bei der Gebietsentwicklung durch eine gezielte Lärmkontingentierung berücksichtigt werden. *<u>Standortentscheidung</u>* *Die Gemeinde Visbek hat sich nach sorgfältiger Betrachtung der planungsrechtlich relevanten Belange (landschafts- und stadtplanerisch), insbesondere im Hinblick des Landschaftsbildes; des Raumes und der Siedlungslage entsprechend der sehr guten – alternativlosen Eigenschaften (keine besonders schützenswerten Belange von Natur und Landschaft im Bezug der planungsrelevanten Erkenntnisse; kaum Einschränkungen durch Sauergasschlagkreise; günstige Umgebungssituation als Außenbereichssituation mit dem entsprechenden akustischen und olfaktorischen Grenzwerten der DIN 18005 / TA-Lärm; TA Luft; GIRL; gute verkehrliche Gesamtlage; und die damit einhergehende relativ günstige Erschließung) für die Entwicklung des Gebietes entschieden. Hierbei ist ihr*

	schon bewusst, dass es sich bei dem Standort um einen Raum handelt, der gegenwärtig lediglich von Hauptverkehrswegen; Tierhaltungsanlagen und gewerblichen Bauten im Außenbereich geprägt ist und hiermit eine Verfestigung und klare Entwicklung vorbereitet wird. Dem städtebaulichen Belang der Bereitstellung von dringend benötigten gewerblichen Bauland zur Erhaltung und Entwicklung der heimischen Wirtschaft, auch im Interesse der Erhaltung und dem Ausbau der sehr positiven Arbeitsplatzsituation und den insgesamt damit verbundenen Steueraufkommen auch zur Deckung der Versorgung der Gesamtbevölkerung mit Gütern des täglichen sozialen; kulturellen und sonstigen Bedarfs wird gegenüber anderen Belangen ein Vorrang gegeben. *Im Zusammenhang mit der Durchführung der Standortanalyse ist anzumerken, dass es sich hier um einen durch unterschiedliche Nutzungen und Qualitäten vorgeprägten Siedlungsraum und Landschaftsraum handelt. Hierbei werden verschiedene Belange und Ansprüche angetroffen. Im Rahmen einer Standortsuche werden im ersten Schritt sogenannte Tabuzonen, d. h. Räume analysiert, die nicht der kommunalen Abwägungsentscheidung unterliegen. Dies sind z. B. Landschafts- und Naturschutzgebiete; FFH-Gebiete; dem Denkmalschutz unterliegende Belange; Waldflächen sowie auch bergrechtliche Gesichtspunkte, etc. In einem weiteren Schritt werden bereits gefestigte kommunale Belange, z. B. Baugebiete; Erholungsgebiete; Kompensationsflächen betrachtet. Nach Abzug dieser Räume verbleiben Bereiche mit abwägungsrelevanten Belangen. Generell ist festzustellen, dass das gesamte Gemeindegebiet mit entsprechenden Nutzungen belegt ist, und somit bestimmte Belange anderen Ansprüchen und Entwicklungen zur Berücksichtigung von Bedürfnissen und Bedarfen zurücktreten müssen.* Nach sorgfältiger Abwägung aller 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.
Wie ist der Sinneswandel beim Landkreis zu erklären? Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung wurde der Standort zunächst abgelehnt da Planungsgrundsätze missachtet wurden.	In seiner Stellungnahme vom 05.05.2015 teilte der Landkreis Vechta keine Bedenken bezüglich der Standortwahl und der Flächengröße mit.

Die Planung schafft die Voraussetzung dass, das Gewerbegebiet in Richtung Varnhorn ausgeweitet wird. Wie wird das verhindert?	Eine Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Norden ist nicht vorgesehen.
Im Flächennutzungsplan ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche nordwestlich des Plangebietes vorgesehen. Diese Flächen werden durch die Entwicklung des Gewerbegebietes unattraktiv.	Die Darstellung von Wohnbauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bereitet eine Ausweisung von Wohngebieten ausschließlich vor. Ob die Fläche zukünftig als Wohngebiet ausgewiesen werden soll, obliegt dem Rat der Gemeinde Visbek.
Sind einige Flächen im Besitz von Ratsmitgliedern und sind diese eventuell befangen?	Eine Befangenheit der Ratsmitglieder ist nicht gegeben.

Verstoß gegen interkommunales Abstimmungsgebot *Von folgenden Bürgern wurden Anregungen zu dem Thema vorgebracht:* Josef Diersen	
Die Bauleitplanungen der Nachbargemeinden sind aufeinander abzustimmen.	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte die Beteiligung der Nachbargemeinden. Zusätzlich wurde der Rat (Bauausschuss) der Stadt Wildeshausen in einer gesonderten Veranstaltung über die Planung informiert. Im Rahmen der Gewerbeflächenbedarfsberechnung wurde nachgewiesen, dass die Planung dem Eigenbedarf an gewerblichen Bauflächen der Gemeinde Visbek entspricht (siehe Bedarf / Städtebauliche Erforderlichkeit).
Um weitere negative Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden sollte zunehmend interkommunal gearbeitet werden.	Interkommunale Zusammenarbeit ist sehr zeitaufwendig, komplex und kostenintensiv. Wie der Landesrechnungshof am Beispiel Eco Park deutlich gezeigt hat. Ziel der Gemeinde Visbek ist es allerdings zeitnah zur Verfügung stehende gewerbliche Baufächen zu entwickeln. Auf diese Weise soll der Abwanderung heimischer Betriebe entgegen gewirkt werden, um örtlichen Betrieben Entwicklungsperspektiven und den Mitarbeitern wohnortnahe Arbeitsplätze zu ermöglichen. Somit soll der Gewerbe- und Wohnstandort Visbek langfristig entwickelt und gestärkt werden.
Beeinträchtigung für Tourismus / Erholung in Varnhorn **Beeinträchtigung der Wohnqualität in Varnhorn / in der Gemeinde Visbek** *Von folgenden Bürgern wurden Anregungen zu dem Thema vorgebracht:* Christoph Bruns, Günter und Kunigunde Bruns, Bürgerinitiative Varnhorn / Siedenbögen, Johannes Busse, Josef Diersen, Johannes Gerardi, Susanne Gerardi, Heike Gottschling-Wulf, Lena Haas, Annette Hanken, Heinz Hanken, Anne Kruthoff und Tobias Hanken, Christina Holzenkamp, Britta Klostermeier, Werner Klostermeier, Jana Laube, Petra Laube-Weckmann, Jutta und Maria Thölking, Vereinigung der Freizeitreiter- und Fahrer in Deutschland e. V. Landesverband Niedersachsen und Bremen, Dierk Weckmann, Willi Wübbeler, Frank Wulf	

Das Gemeindegebiet ist stark vorbelastet und Varnhorn einer der wenigen Bereiche mit landschaftlich hohem Wert. (historisch gewachsene Strukturen, Vieh- und Pferdeweiden, Wallhecken). Es handelt sich um eine prägende Kulturlandschaft die es zu erhalten gilt. Varnhorn besitzt hohes touristisches Potenzial und ist ein bedeutender Standort für die Erholung. Fahrradtouren, Ausritte und Spaziergänge werden durch zunehmenden Verkehr und Immissionen beeinträchtigt. Gaststätten im Ort sind auf Tourismus angewiesen. Durch die vorgesehenen baulichen Anlagen wird das Orts- und Landschaftsbild geschädigt. Plangebiet befindet sich im Naturpark Wildeshauser Geest. Das Ortsbild in Varnhorn wird durch die Neubauten geschädigt. Es stehen immer weniger Flächen für die Erholung in der Natur zur Verfügung. Das Gemeindeportrait wirbt mit schöner Natur, die Bauleitplanung steht im Widerspruch hierzu. Die Planung verursacht Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Geruch, Staub, Licht). Niedrigere Wohnqualität in Varnhorn führt zu ausbleibender Ansiedlung von jungen Personen. Dies führt zu Überalterung im Ort. (Varnhorn durch Immissionen und Verkehr unattraktiv für junge Familien) Die zunehmende Entwicklung von Gewerbegebieten führt zu einer sinkenden Wohnqualität in der Gemeinde. Dies führt zur Abwanderung. Visbek wird zunehmend unattraktiv als Wohnort. Dies hat auch negative Auswirkungen auf den Einzelhandel.	Die Hinweise bezüglich der historisch gewachsenen Strukturen; zur Weidenutzung und zu den Wallhecken werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde Visbek stehen zur Deckung des aktuellen und des langfristigen Gewerbeflächenbedarfs keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Zur Sicherung der regionalen Wirtschaftskraft und zur Vermeidung von Abwanderungstendenzen erfolgte im Rahmen einer Standortanalyse eine Prüfung der für die gewerbliche Weiterentwicklung geeigneten Flächen im Gemeindegebiet. Diese Untersuchung ergab, dass die Flächen an der Wildeshauser Straße derzeit am geeignetsten für eine gewerbliche Entwicklung sind (siehe Bedarf / Städtebauliche Erforderlichkeit / Standort). So ergab die städtebauliche und naturschutzfachliche Eignungsuntersuchung der Fläche an der Wildeshauser Straße keine unüberwindbaren Belange, die einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehen. Es befinden sich entsprechend dem vorliegenden Landschaftsrahmenplan in diesem Raum weniger wertvolle Landschaftsbestandteile als zum Beispiel im Norden der Gemeinde. Außerdem bestehen keine Raumwiderstände aufgrund besonders schutzwürdiger Nutzungen im direkten Umfeld. Der Standort ist insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Wildeshauser Straße (L 873) und der Ortsumgehung sowie der Nähe zum Ortskern Visbek für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Zudem weist das Plangebiet günstige Flächenzuschnitte für eine gewerbliche Entwicklung auf. Die Erschließung über den in der Örtlichkeit vorhandenen Kreisverkehr und die Ortsumgehung ist in Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde gesichert. Eine Überprüfung der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionssituation ergab keine wesentlichen Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen. Die Schutzansprüche der umliegenden Siedlungsstrukturen können bei der Gebietsentwicklung durch eine gezielte Lärmkontingentierung berücksichtigt werden. Durch verschiedene Maßnahmen soll einer behutsamen gewerblichen Entwicklung Rechnung getragen und die Beeinträchtigung für die Erholungsfunktion, die Wohnqualität und das Landschaftsbild möglichst gering gehalten werden.

	So erfolgen umfangreiche grünordnerische Maßnahmen, wie die Festsetzung von Anpflanzflächen und der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen. Außerdem erfolgen die Staffelung der Gebäudehöhen und die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften. Eine Prognose zur Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch einen Fachgutachter ergab, dass der überwiegende Teil des Verkehrs über die Umgehungsstraße und die Wildeshauser Straße abgeleitet wird. Von einer deutlichen Mehrbelastung im Ort Varnhorn ist gemäß Aussagen des Gutachters nicht auszugehen. Sollten dennoch unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehr für die Ortschaft Varnhorn entstehen werden verkehrslenkende Maßnahmen von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Fachplaner umgesetzt. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Lärmvorsorge getroffen. So stellen verbindlich festgesetzte Emissionskontingente sicher, dass es an den angrenzenden Nutzungen zu keiner Beeinträchtigung durch Schallimmissionen kommt. Zusätzlich erfolgt die Koordination einer verträglichen Gebietsentwicklung in Bezug auf Staub- / Geruchs- und Lichtimmissionen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beziehungsweise auf Grundlage eines Bundesimmissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens. So ist vom Vorhabenträger nachzuweisen, dass Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Beeinträchtigungen für die angrenzenden Nutzungen werden somit ausgeschlossen. Die Bauernschaft Varnhorn entwickelt sich hinsichtlich der Ansiedlung junger Menschen sehr gut und die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen unterstützt die positive Entwicklung. Die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre macht deutlich, dass die Attraktivität des Wohnortes Visbek bei hoher Lebensqualität steigt. Insbesondere der Einzelhandel fordert eine positive Entwicklung ein, um auch zukünftig Perspektiven zu haben. Entsprechend der Bedarfslage an dringend benötigtem gewerblichem Bauland hat sich die Gemeinde – auch in Anbetracht der vorherrschenden

	Belange – für die Ausweisung des Standorts entschieden. Hierbei werden alle vorliegenden Belange sorgfältig betrachtet.
Verlust von Agrarflächen *Von folgenden Bürgern wurden Anregungen zu dem Thema vorgebracht:* Johannes Gerardi, Susanne Gerardi, Heinz Hanken, Werner Klostermeier, Gerhard Kühling, Jana Laube, Petra Laube-Weckmann, Jutta und Maria Thölking, Vereinigung der Freizeitreiter- und Fahrer in Deutschland e. V. Landesverband Niedersachsen und Bremen, Willi Wübbeler Es werden Flächen mit Bedeutung für die Landwirtschaft versiegelt	Aufgrund der eingangs erläuterten Bedarfslage und der fehlenden Alternativstandorte sieht sich die Gemeinde dazu veranlasst der Planung ein Vorrang gegenüber den Belangen der Landwirtschaft einzuräumen.

Zusätzlicher Verkehr *Von folgenden Bürgern wurden Anregungen zu dem Thema vorgebracht:* Christoph Bruns, Bürgerinitiative Varnhorn / Siedenbögen, Johannes Busse, Josef Diersen, Johannes Gerardi, Heike Gottschling-Wulf, Heinz Hanken, Anne Kruthoff und Tobias Hanken, Christina Holzenkamp, Britta Klostermeier, Jana Laube, Realverband Varnhorn-Siedenbögen, Jutta und Maria Thölking, Vereinigung der Freizeitreiter- und Fahrer in Deutschland e. V. Landesverband Niedersachsen und Bremen, Dierk Weckmann, Willi Wübbeler, Frank Wulf	
Es liegt kein Gutachten vor. Das vorliegende Gutachten ist veraltet.	Während der öffentlichen Auslegung lag die verkehrstechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Schwerdhelm & Tjardes mit Stand vom Dezember 2014 bei der Gemeinde zur Einsicht bereit.
Das vorliegende Gutachten ist unzureichend, da die Belastungen für die angrenzenden Ortschaften nicht ausreichend betrachtet werden.	Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung erfolgte eine Abschätzung des durch das Planvorhaben hervorgerufen Zusatzverkehrs, welcher auf das bestehende Verkehrsnetz umgelegt wurde. Eine Betrachtung der Auswirkungen auf das Umfeld ist somit erfolgt.
Das Gutachten stellt die persönlichen Annahmen des Gutachters dar und nicht die Fakten. Es entsteht eine deutliche Mehrbelastung in Varnhorn, da die Strecke durch Varnhorn als kürzeste Strecke zum Plangebiet von Navigationsgeräten angezeigt wird (Strecke attraktiv durch gut ausgebaute Straßen und keine Polizeikontrollen). Bereits heute Verkehrsbelastung im Dorf Varnhorn durch innerörtlichen Betrieb. Die Arbeitnehmer werden nicht aus Visbek kommen und arbeiten vermutlich im Schichtbetrieb, daher Verkehrsbelastung zu allen Zeiten. Es ist mit Lieferverkehr rund um die Uhr zu rechnen. Es entsteht eine Vervierfachung des Verkehrs in den angrenzenden Ortschaften	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, konnte 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.
Es entstehen Gefahren durch erhöhtes Verkehrsaufkommen für Kinder auf dem Schulweg und in der Freizeit sowie Beeinträchtigung in Varnhorn durch Verkehrslärm.	
Ungestörte Spaziergängen, Radtouren und Ausritten sind nicht mehr möglich.	Aus der Verkehrstechnischen Untersuchung geht hervor, dass große Teile des durch das Plangebiet zusätzlich entstehenden Verkehrsauf-kommens über die Umgehungsstraße und die Wildeshauser Straße abgeleitet werden. Diese Einschätzung beruht auf einer ausführlichen Analyse der Streckenqualitäten nördlich des Plangebietes. Die Analyse ergab, dass die Streckenqualitäten außerhalb der Wildeshauser Straße und der Umgehungsstraße als qualitativ niedrig einzuschätzen sind, da die Strecken teilweise den Charakter von Wirtschaftswegen aufweisen und Begegnungsverkehr Pkw-Pkw teilweise nur möglich ist wenn einer der Verkehrsteilnehmer auf den befestigten Schotterstreifen neben der Fahrbahn ausweicht. Die Strecken sind abschnittsweise auf 5t begrenzt. Aus der verkehrstechnischen Untersuchung geht hervor, dass etwa 4 % der zusätzlichen Kraftfahrzeuge die Strecke durch Varnhorn nutzen könnten. Dies entspricht je nach Prognoseansatz 140 – 208 Kfz pro Tag. Ziel der Gemeinde ist es unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehr für die Ortschaft Varnhorn zu vermeiden. Daher sollen, sofern es zu einer Mehrbelastung im Ort Varnhorn kommt, von der Gemeinde Visbek in Zusammenarbeit mit einem Fachplaner verkehrslenkende Maßnahmen umgesetzt werden. Solche Maßnahmen könnten bauliche Einengungen, weitere Geschwindigkeitsreduzierungen oder Streckensperrungen sein.
Die Zufahrtsstraßen in den Ortschaften sind nicht für den Schwerlastverkehr geeignet.	Neben dem Varnhorner Weg ist auch ein Brückenbauwerk in der Ortschaft Endel für Kfz über 5t gesperrt. Von einem zunehmenden Schwerlastverkehr in den an das Plangebiet angrenzenden Ortschaften ist daher nicht auszugehen.
Es liegen keine Informationen zu den maximal zu erwartenden Verkehrsströmen (aufgeteilt nach PKW und LKW) vor.	Die Anlage 3.1 der verkehrstechnischen Untersuchung enthält eine detaillierte Darstellung des hervorgerufenen Zusatzverkehrs und wie sich dieser auf das bestehende Verkehrssystem verteilt.

Der zusätzliche Verkehr führt zum Verschleiß der Straßen (Mehrkosten für die Wartung der Straßen) Es entsteht eine Mehrbelastung der Wege des Realverbandes Varnhorn-Siedenbögen. Kosten für die Wartung können nicht vom Realverband getragen werden. Anbindung des Plangebietes nicht optimal (Straßen zur Autobahn zum Teil bereits heute belastet, zahlreiche Ampeln und Kreisverkehre) Es entsteht eine zusätzliche Verkehrsbelastung in Wildeshausen.	Sollte es zu einer deutlichen Mehrbelastung durch Verkehr in Varnhorn kommen wird die Gemeinde in Zusammenarbeit mit einem Fachplaner verkehrslenkende Maßnahmen umsetzen. Die konkreten Regelungen zu den Straßenausbaubeiträgen sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Die reine Wartung der Straße ist nicht umlagefähig. Entsprechend der eingangs erläuterten Bedarfslage und den fehlenden Alternativstandorten sieht sich die Gemeinde dazu veranlasst die Flächen an der Wildeshauser Straße für eine gewerbliche Nutzung vorzubereiten. Gemäß den Annahmen der verkehrstechnischen Untersuchung nutzen etwa 25 % der zusätzlichen Kraftfahrzeuge die Wildeshauser Straße in und aus Richtung Wildeshausen. Diese ist gemäß niedersächsischem Straßengesetz dafür vorgesehen überregionalen Verkehr aufzunehmen.
Gewerbelärm *Von folgenden Bürgern wurden Anregungen zu dem Thema vorgebracht:* Christoph Bruns, Bürgerinitiative Varnhorn / Siedenbögen, Anne Garthmann und Ulrich Marpert, Johannes Gerardi, Heike Gottschling-Wulf, Annette Hanken, Heinz Hanken, Anne Kruthoff und Tobias Hanken, Hellmann Fachanwälte, Christina Holzenkamp, Britta Klostermeier, Jana Laube, Jutta und Maria Thölking, Vereinigung der Freizeitreiter- und Fahrer in Deutschland e. V. Landesverband Niedersachsen und Bremen, Dierk Weckmann, Willi Wübbeler, Frank Wulf	
Es liegt kein Gutachten zu Schallimmissionen vor. Das vorliegende Gutachten ist veraltet.	Während der öffentlichen Auslegung lag das Schalltechnische Gutachten der Fa. ITAP, Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg mit Stand vom Januar 2015 bei der Gemeinde zur Einsicht bereit.
Das Gutachten weist Fehler auf (Tabellen in Punkt 5.2.1 falsch bezeichnet)	Der Punkt 5.2.1 des Schalltechnischen Gutachtens wurde redaktionell angepasst. So wurde der Verweis im Text auf die nachstehende Tabelle und die Bezeichnung der Tabelle korrigiert.
Die Entfernung von Varnhorn zum Gewerbegebiet ist falsch angegeben.	Bei den im Gutachten angegebenen 650 m handelt es sich um die Entfernung zu den nächstgelegenen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan

	ausgewiesenen Wohnbauflächen (Geltungsbereich B Plan Nr. 72, bestehendes Baugebiet Varnhorn Nord). Bei der Ortschaft Varnhorn handelt es sich planungsrechtlich um Außenbereich. Für diesen gelten die Schutzansprüche eines Mischgebiets. Um zusätzlich sicherzustellen, dass die Wohnqualität in der Ortschaft Varnhorn durch Schallimmissionen nicht abnimmt wurde im Entwurf südlich der Ortschaft Varnhorn, die im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung geplante Wohnbaufläche in das Schallgutachten in Form eines weiteren Immissionsaufpunktes einbezogen.
Die Immissionsaufpunkte wurden optimal gewählt. Bei Verschiebung oder Langzeitmessung kommt es zu einer Überschreitung der Grenzwerte.	Da sich Schallpegel mit steigender Entfernung zur Emissionsquelle deutlich verringern, werden zur Berechnung der verbindlich festgesetzten Geräuschkontingente Immissionsaufpunkte im direkten Umfeld des Plangebietes festgelegt. Somit wird sichergestellt, dass weder im direkten Umfeld des Plangebiets noch in 250 m Entfernung unzumutbare Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm entstehen.
Die festgesetzten Schallleistungspegel erhöhen die derzeitigen Schallpegel erheblich (derzeit am Immissionsaufpunkt 2 30-35 db (A)). In Gewerbe- und Industriegebiet ist mit ständiger Lärmbelastung zu rechnen, dies kann gesundheitsschädlich sein.	Die in der Planzeichnung dargestellten Emissionskontingente werden verbindlich festgesetzt und deren Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Durch die Einhaltung dieser Kontingente wird sichergestellt, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die angrenzenden Nutzungen entstehen.
Aus dem Gutachten geht keine ganzheitliche Betrachtung der zukünftigen Immissionsituation im Ort Varnhorn hervor, die auch die aktuelle Vorbelastung z.B. durch das Unternehmen Contrail mit einbezieht (Verkehrslärm / Gewerbelärm).	Die durch das Plangebiet hervorgerufen Schallimmissionen im Ort Varnhorn liegen deutlich unter den Richtwerten von Mischgebieten. Von einer deutlichen Zusatzbelastung durch Verkehrslärm wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgegangen. Sollten dennoch Beeinträchtigungen im Ort Varnhorn durch zusätzlichen Verkehr entstehen, wird die Gemeinde in Zusammenarbeit mit einem Verkehrsplaner verkehrslenkende Maßnahmen umsetzen. Eine weitere Betrachtung der Immissionssituation im Ort Varnhorn wird daher nicht für erforderlich gehalten.
Am Reiterhof wird die Vorbelastung durch den Verkehr nicht mit betrachtet.	Bei Verkehrs- und Gewerbelärm handelt es sich um zwei verschiedene Lärmarten die getrennt zu betrachten sind und unterschiedlich ermittelt werden. Eine Addition der beiden Lärmarten ist nicht möglich. Der

	Gesetzgeber geht von keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen aus solange die Richtwerte der einzelnen Lärmarten eingehalten werden.
Im Lärmgutachten wird nicht auf subjektives Empfinden eingegangen.	Bei subjektiver Betrachtungsweise spielt das persönliche Empfinden des Einzelnen eine Rolle. Dies ist jedoch kein Belang der in die Bauleitplanung einzustellen wäre.
Höhenunterschiede wurden im Gutachten nicht beachtet.	Gemäß dem Schalltechnischen Gutachten weist das Plangebiet keine beurteilungsrelevanten Höhenunterschiede auf. Unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes in Bezug auf die Schallausbreitung haben Höhenunterschiede ohnehin keine Auswirkung.
Berechnungen gehen von freier Luftausbreitung aus.	Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Bauwerke die die Schallausbreitung beeinflussen. Generell besitzen Gebäude eine schallabschirmende Wirkung, daher ist mit geringeren Schallpegeln an den Immissionsorten zu rechnen sobald sich innerhalb des Gebietes Gebäude befinden.
Geruchsimmissionen / Schadstoffimmissionen/ Staubimmissionen / Lichtimmissionen *Von folgenden Bürgern wurden Anregungen zu dem Thema vorgebracht:* Christoph Bruns, Günter und Kunigunde Bruns, Bürgerinitiative Varnhorn / Siedenbögen, Johannes Busse, Anne Garthmann und Ulrich Marpert, Johannes Gerardi, Heike Gottschling-Wulf, Lena Haas, Annette Hanken, Heinz Hanken, Anne Kruthoff und Tobias Hanken, Hellmann Fachanwälte, Christina Holzenkamp, Britta Klostermeier, Jana Laube, Petra Laube-Weckmann, Jutta und Maria Thölking, Vereinigung der Freizeitreiter- und Fahrer in Deutschland e. V. Landesverband Niedersachsen und Bremen, Willi Wübbeler, Frank Wulf	
Die Anlagen sind 24 h in Betrieb. Uneingeschränkte Nutzung der Außenwohnbereiche ist nicht mehr möglich	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

Beeinträchtigung der im Umfeld angebauten landwirtschaftlichen Produkte. Durch die Immissionen entstehen Beeinträchtigungen für die Gesundheit. Der Schutz des Menschen ist vom Gesetzgeber vorgesehen. Es werden keine Aussagen zur Staubentwicklung und Geruchsimmissionen getroffen. Es sind Schutzmaßnahmen für die im Umfeld befindlichen Ortschaften und Naturschutzgebiete zu treffen. Umweltverschmutzungen sind auszuschließen.	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. Dabei sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Eine Genehmigung wird nur erteilt, wenn die Verträglichkeit mit den angeführten Nutzungen sichergestellt ist. Ebenso verhält es sich mit Schadstoffimmissionen. 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. Gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) sind für Gewerbe- und Industriegebiete max. 15% der Jahresgeruchsstunden anzusetzen. Für Siedlungen im Außenbereich, wie z.B. die Ortschaft Varnhorn werden Dorfgebietswerte angesetzt. Diese liegen auch bei 15%. Allein aus der sogenannten Binnenkoordination heraus, zum Schutz der Nutzungen im Plangebiet, können sich keine unverträglichen Geruchsimmissionen nach Außen ergeben. Den Schutzansprüchen der angrenzenden Nutzungen wird somit Rechnung getragen.
Bodenverunreinigung *Von folgenden Bürgern wurden Anregungen zu dem Thema vorgebracht:* Bürgerinitiative Varnhorn / Siedenbögen, Anne Garthmann und Ulrich Marpert, Lena Haas, Petra Laube-Weckmann, Frank Wulf	Gemäß Bundesimmissionschutzgesetz sind Anlagen, die dazu geeignet sind schädliche Umweltauswirkungen hervorzurufen genehmigungspflichtig. Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach Bundesimmissionsschutzgesetz sind sämtliche Umweltauswirkungen einer Anlage zu berücksichtigen. Die für die Erteilung der Genehmigung zuständige Behörde (Gewerbeaufsichtsamt) holt die Stellungnahmen der Behörden ein, deren Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird. Die vorgebrachten Anmerkungen und Hinweise sind zu berücksichtigen. Sollte festgestellt werden, dass von einer Anlage umweltschädliche Auswirkungen

	ausgehen könnten, so ist die Anlage nicht genehmigungsfähig oder es sind entsprechende Maßnahmen umzusetzen, die dies verhindern. Auf diese Weise werden Bodenverunreinigungen ausgeschlossen.
Oberflächenentwässerung *Von folgenden Bürgern wurden Anregungen zu dem Thema vorgebracht:* Christoph Bruns, Günter und Kunigunde Bruns, Bürgerinitiative Varnhorn / Siedenbögen, Johannes Busse, Johannes Gerardi, Heike Gottschling-Wulf, Lena Haas, Heinz Hanken, Anne Kruthoff und Tobias Hanken, Christina Holzenkamp, Bernhard Hubbermann, Britta Klostermeier, Jutta und Maria Thölking, Dierk Weckmann, Willi Wübbeler, Frank Wulf Es liegt kein Konzept zur Oberflächenentwässerung vor. Durch Versiegelung ist die Versickerung des Regenwassers nicht mehr möglich. Das Niederschlagswasser muss daher abgleitet werden. Die Gewässer im Umkreis des Plangebietes sind nicht geeignet weitere Wassermengen aufzunehmen. Bei der Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes sind die umliegenden Strukturen zu berücksichtigen. So ist die Situation bei starken Niederschlägen bereits heute problematisch, da durch das in der Örtlichkeit vorhandene Gefälle das Regenwasser in Richtung Varnhorn fließt.	Während der öffentlichen Auslegung lag das Oberflächenentwässerungskonzept mit Stand vom Dezember 2014 bei der Gemeinde zur Einsicht bereit. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das gesamte Bebauungsplangebiet (auch der Teilbereich nördlich der L 873) mit entsprechender Regenrückhaltung nach Süden zum Langenesch Wasserzug zu entwässern. Hiervon ausgenommen ist ein rd. 150 m langes Teilstück der Planstraße A, das höhen- und lagebedingt an das vorhandene Rückhalte- und Versickerungsbecken angeschlossen werden muss. Der Fortfall des bisherigen natürlichen Einzugsgebietes dieses Beckens in Folge der künftigen Erschließungsmaßnahmen wird dadurch praktisch kompensiert. Das Entwässerungskonzept sieht außerdem technische Möglichkeiten zur bedarfsweisen Zusatzbeschickung des Versickerungsbeckens mit Niederschlagswasser vor, falls dies aus ökologischen oder hydrogeologischen Gründen erforderlich werden sollte (Biotoperhalt, Grundwasseranreicherung). Die Ableitung der im geplanten Rückhaltebecken an der Umgehungsstraße zwischengespeicherten Regenwasserabflüsse erfolgt letztendlich in das natürliche Einzugsgebiet der Twillbäke (wesentlicher Bestandteil des Naturschutzgebietes "Bäken der Endeler und Holzhauser Heide"), das sich

	dadurch um rd. 37 ha vergrößert und somit einen etwas höheren Zufluss erhält. Die geplante Einleitungsmenge beträgt im Mittel 1 l/(s*ha) bzw. rd. 37 l/s.
Es besteht die Gefahr, dass verunreinigtes Oberflächenwasser in Zukunft in Richtung Varnhorn oder in das im Umfeld gelegene Naturschutzgebiet abfließt. Dementsprechend ist eine Filterung der Schadstoffe vorzusehen. Werden Wasserschutzregelungen eingehalten?	Ein Abfluss von Oberflächenwasser in Richtung Varnhorn wird ausgeschlossen. Die qualitative Unschädlichkeit der Einleitungen in das Grundwasser bzw. die Gewässer wird im Rahmen des noch durchzuführenden wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens gemäß DWA-Merkblatt M 153 beurteilt und nachgewiesen.
Starkregenereignisse können von der Kanalisation nicht aufgenommen werden.	Dieses Verfahren wird von den Wasserbehörden anerkannt.
Sind die Versickerungsbecken ausreichend bemessen und gibt es genug Notüberläufe?	Im Rahmen der Ausführungsplanung wird sichergestellt, dass die Kanalisation im Plangebiet ausreichend bemessen ist. Im Plangebiet sind umfangreiche Regenrückhaltemaßnahmen vorgesehen. So wird der Abfluss so stark gedrosselt, dass der aus einem unbebauten Gebiet gleicher Größe mit natürlichen Bodenverhältnissen gewöhnlich auftretende Abfluss nicht überschritten wird.
Im nördlichen Teil des Plangebietes ist im Oberflächenentwässerungskonzept eine Geländeerhöhung vorgesehen. Diese wirkt sich zusätzlich negativ auf das Landschaftsbild aus. Gemäß Aussagen des Leitungsträgers darf das Geländeniveau im Bereich der Leitungen nicht verändert werden. Es entsteht ein zusätzlicher Druck auf die Leitungen.	Im Rahmen der Ausführungsplanung wird darauf geachtet, dass sich die Geländeerhöhung bestmöglich in das Landschaftsbild integriert. In einem Schreiben vom 01.06.2015 teilte die ExxonMobil mit, dass die Geländeerhöhung im Bereich der Leitung möglich ist. Bei sämtlichen Bauarbeiten ist die Exxon Mobil informieren.
In der aktuellen Planung ist eine Erweiterung des Regenrückhaltebeckens gegenüber dem Vorentwurf vorgesehen. Das Regenrückhaltebecken befindet sich dann im Bereich der Gasleitungen.	Im südwestlichen Teil des Plangebietes im Bereich des Regenrückhaltebeckens befindet sich keine Gasleitung.
Zusätzliches Oberflächenwasser wirkt sich negativ auf „Langenesch Wasserzug“ und auf den Teich mit Stauanlage der Hubertusmühle	Der geplante Anschluss des B-Plangebietes an den „Langenesch Wasserzug“ führt wegen der damit verbundenen

aus. Gemäß Gutachten beträgt Einleitungsmenge 1 l /s. Bisher keine Einleitung aus dem Gebiet in den Stau, da der höchste Punkt südlicher liegt.	Einzugsgebietsvergrößerung zu einer im Verhältnis geringen hydraulischen Mehrbelastung dieses Gewässers sowie des Teiches mit Stauanlage bei der Hubertusmühle. Nach überschlägiger Ermittlung anhand von Planunterlagen der Hunte-Wasseracht hat das bisherige Einzugsgebiet der Twillbäke an dieser Stelle eine Größe von etwa 1600 ha; die Vergrößerung von 37 ha macht somit rd. 2,3% aus.
Einleitungsmengen der Regenrückhaltebecken und Einleiter der Hubertusmühle der letzten 15 Jahre angesehen mit gutachterlicher Summierung:	Die aufgeführten Daten zu Einleitungsmengen aus vorhandenen Regenrückhaltebecken sind nur zum Teil zutreffend und bedürfen daher folgender Hinweise:
Regenrückhaltbecken Nr. 2 - Umgehungsstraße: Einleitungsmenge von 9 L/Sek. Zusätzlich sind schon zwei neue Wohnsiedlungen angeschlossen worden. Die letzte Wohnsiedlung befindet sich gerade im Bau, ohne eines Entwässerungsplans, der dem Vorstand der Hunte-Wasser-Acht gekannt ist. Konsequenz ist, die Einleitungsmenge erhöht sich - zurzeit noch unbekannt. Das Regenrückhaltebecken behält aber die gleiche Dimension!	RRB 2: nach den planfestgestellten Berechnungsunterlagen für die Umgehungsstraße beträgt der mittl. Abfluss 10 l/s. Bestandteil der zugehörigen Beckenauslegung ist der Anschluss von Wohnbaugebieten mit einer Größe von insgesamt 15 ha, zu dem auch die im Bau befindliche Wohnsiedlung gehört. RRB 3: mittl. Abfluss 9 l/s.
Das Regenrückhaltebecken Nr. 4: laut Gutachten ist die Einleitungsmenge 5,5 L/Sek. Festgestellt wurde, dass da kein Wasser hinläuft, da es nicht gepflegt ist und die Höhenunterschiede nicht passen.	RRB 4: mittl. Abfluss 5,5 l/s; es besteht keine Verbindung zwischen diesem komb. Rückhalte- und Versickerungsbecken und dem RRB 5. Pflegemaßnahmen wurden veranlasst.
Sollte die Einleitungsmenge von 1,7 L/Sek. im Rückhaltebecken Nr. 5 der Tatsache entsprechen, so müsste das Regenrückhaltebecken Nr. 4 bei jedem Regenereignis, wo das Regenrückhaltbecken Nr. 5 zwangsüberläuft, ebenfalls voll sein und überlaufen, da die errechnete Einleitungsmenge ja 3 mal so hoch sein soll.	RRB 5: auch hierbei handelt es sich um ein komb. Rückhalte- und Versickerungsbecken, mittl. Abfluss 1,7 l/s zum Langenesch Wasserzug. Die künftige Einleitungsmenge vergrößert sich um 37 l/s, für die im weiteren Verfahren noch ein hydraulischer Gewässernachweis geführt werden muss.
Können die im Gutachten gemachten Aussagen (gedrosselten Einleitungsmenge von 1 L/Sek) stimmen? Umgehungsstraße = 1,7 L/Sek. + Gutachten Fa. Frilling = 1L/Sek., entspricht einer Erhöhung der Einleitungsmenge um 60%.	Außerdem erhält die Twillbäke weitere Zuflüsse aus der örtlichen Regenwasserkanalisation (ohne direkte Rückhaltungen), die aber auf Grund des ursprünglich belassenen Gewässerzustandes und der großflächigen Talaue einer natürlichen Retention unterliegen, also nur verzögert zum Abfluss kommen.
Bereits bei früheren Planungen wurden Abstimmungen mit dem	Im Rahmen des nachgelagerten Erlaubnisverfahrens für das B-Plangebiet Nr. 87 muss das vorhandene Staubauwerk bei der Hubertusmühle einer

Betrieber der Hubertusmühle gefordert. Vorschlag Einleitung des Oberflächenwassers in den Stau hinter der Hubertusmühle.	Gesamtbetrachtung und –bemessung unterzogen werden. Dabei sind auch die baulichen Gegebenheiten zu überprüfen, da die bisherigen Einrichtungen nicht oder nur von Hand regelbar sind. Sollte sich in diesem Zusammenhang die angesprochene Alternative (Anschluss der RWAbleitung des B-Plangebietes hinter dem Stau Hubertusmühle) als praktikablere Lösung herausstellen, ist diese Lösung in Erwägung zu ziehen.
Belastung für Gewässer bereits überschritten. Dies zeigt auch das Fischsterben 2014. Die Erhöhung des Sauerstoffgehaltes im Wasser führt zum Fischsterben	Das Fischsterben ist nicht Inhalt dieser Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Oberflächenentwässerungskonzept vorzulegen. Dies ist die konzeptionelle Grundlage für das nachgelagerte wasserrechtliche Genehmigungsverfahren. In diesem wird eine schadlose Oberflächenentwässerung sichergestellt. Eventuell erforderliche Maßnahmen sind auf dieser Ebene zu erarbeiten und umzusetzen.
inweise zur Verlegung des Einlassrohrs „Rechterfelder Straße“.	Der nebenstehende Hinweis ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Generell ist anzumerken, dass die Oberflächenentwässerung abschließend im Rahmen der konkreten Ausführungs- und Genehmigungsplanung erfolgt. Die Gemeinde ist bestrebt in diesem sich anschließendem Verfahren mit den Betroffenen und den Grundstückseigentümern eine einvernehmliche Lösung zu finden. Ein Abfluss von Oberflächenwasser in Richtung Varnhorn wird ausgeschlossen.
Beeinträchtigung des Grundwassers *Von folgenden Bürgern wurden Anregungen zu dem Thema vorgebracht:* Johannes Busse, Anne Garthmann und Ulrich Marpert, Susanne Gerardi, Heike Gottschling-Wulf, Lena Haas, Thomas Haas, Heinz Hanken, Anne Kruthoff und Tobias Hanken, Britta Klostermeier, Werner Klostermeier, Jutta und Maria Thölking, Dierk Weckmann, Frank Wulf	
Das Regenwasser kann nicht versickern. Dadurch werden die Grundwasservorräte nicht aufgefüllt, was zu einer Absenkung des Grundwassers führt. Es besteht die Gefahr, dass die Brunnen in Varnhorn trocken fallen,	Die Hinweise zur möglichen Veränderung des Grundwasserspiegels werden zur Kenntnis genommen. Hierbei ist festzustellen, dass der Grundwasserspiegel generell natürlichen Schwankungen und Veränderungen unterliegt. Zudem wird gegenwärtig das anstehende Grundwasser von den landwirtschaftlichen Betrieben, insbesondere für den

diese sind zum Teil einzige Wasserversorgung. Wer übernimmt die Kosten für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung?	flächenhaften Gemüseanbau genutzt. Hierdurch werden ohnehin schon Veränderungen hervorgerufen. Durch die Umsetzung des Plangebietes wird das anstehende Regenwasser über Leitungssysteme in die Regenrückhaltebecken gelenkt und können dort sofern das aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist versickern. Hierdurch ergibt sich demnach nur eine Verschiebung jedoch keine absolute negative Veränderung des Grundwasserspiegels. Um eine mögliche Veränderung des Grundwasserspiegels zu analysieren und um ggf. Maßnahmen zum Ausgleich zu ergreifen wird die Gemeinde in Zusammenarbeit mit einem Fachplaner entsprechende Grundwasserbeprobungen im Plangebiet durchführen. Dies wird als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird die Gemeinde im Bebauungsplan eine verbindliche Festsetzung aufnehmen, dass das nicht verunreinigte anstehende Regenwasser von Dachflächen wenn möglich auf den Grundstücksflächen zu versickern ist. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Derzeit besitzen gemäß Angaben des Landkreises Vechta (Gesundheitsamt) nur 3 Haushalte in Varnhorn keinen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und einen genehmigten Trinkwasserbrunnen.
Abwasserentsorgung *Von folgenden Bürgern wurden Anregungen zu dem Thema vorgebracht:* Heike Gottschling-Wulf, Jutta und Maria Thölking, Frank Wulf Befürchtung, dass die Haushalte in Varnhorn an die Hauptkanalisation angeschlossen werden müssen.	Die Schmutz- und Abwasserentsorgung des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an das noch zu erweiternde Kanalnetz. Eine Anschlusspflicht für die Haushalte in Varnhorn und Siedenbögen besteht nicht.
Sicherheit Sauergasbohrstelle / Gasleitungen *Von folgenden Bürgern wurden Anregungen zu dem Thema vorgebracht:* Christoph Bruns, Günter und Kunigunde Bruns, Bürgerinitiative Varnhorn / Siedenbögen, Johannes Busse, Johannes Gerardi, Susanne Gerardi, Heike Gottschling-Wulf, Lena Haas, Thomas Haas, Anne Kruthoff und Tobias Hanken, Hellmann Fachanwälte, Britta Klostermeier, Petra Laube-Weckmann, Jutta und Maria Thölking,	

Dierk Weckmann, Willi Wübbeler, Frank Wulf Im Bereich der Leitungen ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Im Plangebiet befinden sich vier Gasleitungen mit Schutzstreifen von bis zu 16 m. Im Plangebiet befindet sich eine Sauergasleitung. Im Plangebiet befindet sich eine Förderstelle. Im Plangebiet befinden sich so viele Leitungen wie sonst nirgendwo. Innerhalb der Schutzstreifen der Leitungen sind Anpflanzungen geplant.	Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Gasleitungen der Erdgas Münster und der Exxon Mobil. Die Leitung der Exxon Mobil verläuft im nördlichen Teil des Plangebietes, nördlich der Planstraße A. Wie vom Leitungsbetreiber gefordert wird ein Schutzstreifen von beidseitig 3 m festgesetzt. In diesem Bereich sind keinerlei Anpflanzungen oder Hochbauten zulässig. Die Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens in diesem Bereich ist nicht geplant. Die von Nord nach Süd verlaufende Leitung der Erdgas Münster wird ebenfalls durch einen Schutzstreifen gesichert (beidseitig 6 m). Auch hier sind keine Anpflanzungen oder der Bau eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Südwestlich des Plangebiets befindet sich die Sauergasbohrstelle Varnhorn Z4 welche von der Exxon Mobil betrieben wird. Der Sicherheitsradius zur Sauergasbohrstelle Varnhorn Z4 beträgt 800m. In diesem Bereich sind Gebäude, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen 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 im Bebauungsplan Nr. 87 als Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Den Sicherheitsbestimmungen der Exxon Mobil wird somit Rechnung getragen.
Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Sicherheitsabstände zu den Leitungen eingeschränkt	Einschränkungen bei der Ausnutzbarkeit von Grundstücken durch Leitungen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Die Leitungen sind in den nächsten Jahren zu erneuern. Dies ist mit hohen Kosten verbunden. Die Wartung der Leitung ist sehr kostenaufwendig.	Die Kosten für die Erneuerung oder Wartung der Leitungen sind nicht von der Gemeinde Visbek zu tragen.
Die Reduzierung des Sicherheitskreises ist nicht gerechtfertigt. Die Sauergasbohrstellen Z3 und Z4 haben die gleiche Leistung aber unterschiedliche Sicherheitskreise (Offenlegen der Stellungnahme der Exxon Mobil wird gefordert) Eine Beteiligung des Bergbauamtes	Die Exxon Mobil Production teilte in einem Schreiben vom 14.03.2012 mit, dass der äußere Sicherheitskreis aufgrund der heutigen Lagerstättenparameter von 1205m auf 800m reduziert werden kann.

ist erforderlich.	Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wurde im Rahmen der Bauleitplanung beteiligt. In der Stellungnahme der zuständigen Bergaufsicht Meppen vom 25.03.14 wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe und innerhalb des Plangebietes Gasleitungen befinden, das entsprechende Schutzabstände zu diesen einzuhalten sind und das die Leitungsträger im Verfahren zu beteiligen sind. Dies ist erfolgt. Darüber hinaus wurden keine Bedenken geäußert.
Ist die Sicherheit der im Gebiet arbeitenden und im Umfeld wohnenden Personen gegeben? Gefährdungsanalysen sind erforderlich. Wie werden die Anwohner bei Zwischenfällen geschützt? Was passiert bei einem Gasleck? Wie wird die Einhaltung der Sicherheitsabstände kontrolliert? Wer wird zur Haftung gezogen im Störfall?	Die Betreiber der Gasleitungen wurden im Verfahren beteiligt. Deren Schutzbestimmungen werden in die Planzeichnung als Hinweis aufgenommen. So sind sämtliche Arbeiten im Bereich der im Plangebiet befindlichen Leitungen mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzustimmen. Die Sicherheit der im Plangebiet und im Umkreis arbeitenden und wohnenden Personen ist somit sichergestellt.
Nicht alle Betroffenen wurden beteiligt.	Im Rahmen der vom Gesetzgeber geforderten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurden sowohl die Leitungsbetreiber als auch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie beteiligt.
Das Bodenniveau über den Leitungen darf nicht verändert werden.	In einem Schreiben vom 01.06.2015 teilte die ExxonMobil mit, dass die Geländeerhöhung im Bereich der Leitung möglich ist. Bei sämtlichen Bauarbeiten ist die Exxon Mobil informieren.
Auswirkungen des Fracking sind umstritten.	Das Thema Fracking ist nicht Inhalt der Bauleitplanung.
Wertverlust *Von folgenden Bürgern wurden Anregungen zu dem Thema vorgebracht:* Susanne Gerardi, Heike Gottschling-Wulf, Anne Kruthoff und Tobias Hanken, Christina Holzenkamp, Jana Laube, Jutta und Maria Thölking, Dierk Weckmann, Willi Wübbeler, Frank Wulf	
Ein Wertminderungsgutachten ist in die Planung einzustellen.	Die Beurteilung, ob ein Gewerbe- und Industriegebiet als wertmindernder Faktor gesehen wird, hängt vom Einzelfall ab und beruht sowohl auf

	objektiven als auch auf subjektiven Kriterien. Bei der objektiven Betrachtungsweise steht die klare Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im Mittelpunkt. Auf Genehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dann wird das Gewerbegebiet objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben. Auch der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten. Durch die Festsetzung verbindlicher Emissionskontingente und das nachfolgende Genehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden. Die Auffassung des Petitionsausschuss des Bundestages wird auch durch einen Beschluss des BVerwG vom 09.02.1995 (UPR 10/1995, S. 390 ff.) bekräftigt. Demnach sind „die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstückes auf dessen Verkehrswert haben, alleine keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an.“ Bei subjektiver Betrachtungsweise spielt das persönliche Empfinden des Einzelnen eine Rolle. Dies ist jedoch kein Belang der in die Bauleitplanung einzustellen wäre. Für die Gemeinde Visbek ist nicht erkennbar, dass mit der Planung ein enteignungsgleicher Eingriff vorgenommen würde. Die Nutzungen der Wohngrundstücke in der Ortschaft Varnhorn werden durch die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes an der Wildeshauser Straße weder rechtlich noch tatsächlich beeinträchtigt. Ein enteignungsgleicher Eingriff erfasst im Allgemeinen Beeinträchtigungen des Eigentums durch rechtswidrige hoheitliche Maßnahmen. Die Gemeinde Visbek erkennt keine Rechtswidrigkeit der Planung, so dass auch keine Entschädigungspflicht einsetzt.

Wirtschaftlichkeit *Von folgenden Bürgern wurden Anregungen zu dem Thema vorgebracht:* Christoph Bruns, Günter und Kunigunde Bruns, Johannes Busse, Josef Diersen, Johannes Gerardi, Susanne Gerardi, Heike Gottschling-Wulf, Lena Haas, Heinz Hanken, Anne Kruthoff und Tobias Hanken, Gerhard Kühling, Petra Laube-Weckmann, Jutta und Maria Thölking, Dierk Weckmann, Frank Wulf	
Hohe Kosten für die Erschließung des Gebiets (Straßen, Leitungen, Wasser, Strom, Abwasser) Insbesondere Oberflächenentwässerung / Abwasserentsorgung sehr aufwendig und dementsprechend kostenintensiv	Die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens ist vor dem Hintergrund eines konstant hohen Gewerbeflächenbedarfs der Gemeinde Visbek gegeben. Im Rahmen der Haushaltsführung ist die Gemeinde Visbek zudem dazu verpflichtet, ordnungsgemäß mit den Steuergeldern usw. umzugehen, was die aktuelle kommunale Haushaltssituation in Visbek deutlich belegt.
Es entstehen hohe Kosten für die Sicherung der im Plangebiet befindlichen Leitungen. Hohe Kosten für die Kompensationsmaßnahmen. Minderung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke (Minderung der Einnahmen beim Grundstücksverkauf) durch Wallhecken, Gasleitungen, Anlagen für die Oberflächenentwässerung Es wurden keine Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgelegt. Verschuldet sich die Gemeinde? Die gesellschaftlichen Kosten übersteigen den ökonomischen Nutzen. Hohe Kosten führen dazu, dass Gemeinde nicht in der Lage ist beim Verkauf der Grundstücke zu selektieren.	Generell ist im Rahmen von Bauleitplanverfahren die Durchführbarkeit der Planung zu prüfen. Hierbei sind alle planungsrelevanten Belange zu untersuchen und zu bewerten. Für eine lückenlose Darstellung aller Belange sind entsprechende Gutachten zu erstellen. So sind in jedem Bauleitplanverfahren vergleichbarer Größenordnung Gutachten, bezogen auf Verkehrsbelastung, Lärmemission, Geruchsemission, Natur und Landschaft , Oberflächenentwässerung, Kanalisation, etc. durchzuführen. Zudem sind bei der Umsetzung von Plangebieten Erschließungsmaßnahmen wie Straßenbau, Ver- und Entsorgung, Telekommunikation, Löschwasser, Oberflächenentwässerung, Kompensationsmaßnahmen auszuführen. Diese planerischen Leistungen sowie die Leistungen zur Umsetzung des Plangebietes sind unabhängig vom Standort erforderlich. Diese Leistungen sind generelle Erschließungsleistungen, die je nach dem auf den Verkehrspreis je m² der Baulandflächen umgelegt werden. Die Wirtschaftlichkeit ist bei diesem Plangebiet vergleichbar mit anderen gleichwertigen Gebieten im Gemeindegebiet. Im Rahmen der vorliegenden Planung kann festgestellt werden, dass in diesem Planungsraum vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeiten vorhanden sind und auch ökologische Ausstattungen erhalten bleiben (Wallhecken), so dass hierdurch ein im Verhältnis geringer Kompensationsanteil erwächst. Zudem kann das Gebiet vielseitig ausgenutzt

	werden, da im Gebiet günstige flächenbezogene Schallleistungspegel für eine gewerbliche Entwicklung festgesetzt sind. Dieses eröffnet vielen Betrieben eine gute wirtschaftliche Entwicklung. Dies gilt auch für die günstige Erschließung an Hauptverkehrswegen (Kreisstraße / Landesstraße). Des Weiteren werden keine Einschränkungen hinsichtlich der Geruchsemissionen festgelegt. Auch bestehen nur geringe Einschränkungen bezüglich vorhandener Bohrfelder. Dieses (wenig Gerüche, kaum Einschränkungen durch Schlagkreise von Sauergasbohrfeldern) ist im Gemeindegebiet äußerst selten und spricht eindeutig für den Standort auch aus wirtschaftlicher Sicht. Die städtebauliche Erforderlichkeit für das Planvorhaben am vorgesehenen Standort ist gegeben und wurde unter dem Punkt Städtebauliche Erforderlichkeit / Bedarf dargelegt. Die Erschließungskosten dieses Planvorhabens einschließlich der Kompensation trägt die Gemeinde Visbek, die die Kosten nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen kalkuliert hat. Ein Teil wird im Übrigen über den Grundstückserlös refinanziert. Sowohl die Erstinvestitionskosten, als auch die Folgekosten, wurden erfasst. Die Detaildarstellung ist im Bauleitplanungsverfahren gesetzlich nicht vorgesehen.
Archäologische Untersuchungen evtl. erforderlich. Diese sind mit hohen Kosten verbunden.	In großen Teilen des Gemeindegebietes besteht ein hohes archäologisches Potenzial. Die Notwendigkeit archäologische Prospektionen können daher auch an anderen Standorten im Gemeindegebiet nicht ausgeschlossen werden.
Mangelnde Transparenz bei der Entwicklung der Flächen *Von folgenden Bürgern wurden Anregungen zu dem Thema vorgebracht:* Christoph Bruns, Josef Diersen, Anne Garthmann und Ulrich Marpert, Heike Gottschling-Wulf, Lena Haas, Thomas Haas, Annette Hanken, Heinz Hanken, Jutta und Maria Thölking, Dierk Weckmann, Frank Wulf	
Es werden keine Angaben über die zukünftigen Nutzungen gemacht. Es besteht die Befürchtung, dass sich im Plangebiet große Industriebetriebe mit erheblichen Emissionen ansiedeln (z.B.	Der Bebauungsplan Nr. 87 stellt einen Angebotsbebauungsplan dar in dem gewerbliche Bauflächen und Industriegebietsflächen angeboten werden. Diese zeichnen sich in der Regel dadurch aus, dass die konkreten

Kompostierungsanlage, Spedition, Tierverwertungsanlage). Die Anfragen für gewerbliche Bauflächen sollten von der Gemeinde bekannt gemacht werden.	Nutzungen zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht endgültig feststehen. Ziel der Gemeinde Visbek ist entsprechend der Bedarfslage langfristig ein attraktives Angebot an zeitnah zur Verfügung stehenden Gewerbe- und Industrieflächen vorzuhalten um Abwanderungstendenzen heimischer Betriebe entgegenzuwirken. Im Bebauungsplan werden Emissionskontingente verbindlich festgesetzt. Durch diese wird sichergestellt, dass an den angrenzenden Nutzungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Schall entstehen. Außerdem erfolgt eine ausführliche Prüfung der Immissionssituation im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Bundesimmissionsschutzrecht. Die Ansiedlung von erheblich störenden Betrieben wird somit ausgeschlossen.
Die Bürger werden bei der Planung nicht mit einbezogen und vor vollendete Tatsachen gestellt.	Die Bürger hatten im Rahmen der vom Gesetzgeber geforderten Beteiligungsverfahren die Möglichkeit sich über die Planung zu informieren und Anmerkungen zu geben. Darüber hinaus wurde eine zusätzliche Bürgerveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt. Die vorgebrachten Bedenken wurden berücksichtigt und bestmöglich in die Planung eingearbeitet.
Es sollte eine Festsetzung aufgenommen werden, dass die Flächen heimischen Betrieben vorbehalten sind.	Ziel der Gemeinde ist es attraktive Gewerbeflächen für regionstypische Unternehmen zu schaffen und somit zur Sicherung der Wirtschaftskraft der Region beizutragen. Eine Regelung, dass die Flächen ausschließlich für Visbeker Betriebe zur Verfügung stehen ist im Bebauungsplan nicht möglich. Der Rat der Gemeinde Visbek beschließt über die Grundstücksvergabe. Aktuell liegen der Gemeinde ausschließlich Anfragen von Visbeker Betrieben vor. Dies entspricht auch der Entwicklung der letzten Jahre, so wurden größere Gewerbeflächen ausschließlich von heimischen Betrieben in Anspruch genommen.

Verfahren *Von folgenden Bürgern wurden Anregungen zu dem Thema vorgebracht:* Christoph Bruns, Bürgerinitiative Varnhorn / Siedenbögen, Johannes Busse, Josef Diersen, Johannes Gerardi, Heike Gottschling-Wulf, Lena Haas, Thomas Haas, Anne Kruthoff und Tobias Hanken, Britta Klostermeier, Werner Klostermeier, Jana Laube, Petra Laube-Weckmann, Vereinigung der Freizeitreiter- und Fahrer in Deutschland e. V. Landesverband Niedersachsen und Bremen, Dierk Weckmann, Willi Wübbeler, Frank Wulf	
Der Auslegungszeitraum war zu kurz. Die Gutachten lagen nicht aus. Die ausgelegten Gutachten sind nicht aktuell. (Baumbestand und Wohnbebauung sind nicht korrekt dargestellt.) Erneute öffentliche Auslegung mit vollständigen Unterlagen ist erforderlich.	Die Planung hat entsprechend den gesetzlichen Forderungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 25.03.2015 bis 27.04.2015 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 16.03.2015 in der Oldenburgischen Volkszeitung. Die vollständigen Unterlagen konnten während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Visbek eingesehen werden. Neben der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht waren auch das Schalltechnische Gutachten (Stand Jan. 2015), die verkehrstechnische Untersuchung (Stand Dez. 2014), das Oberflächenentwässerungskonzept (Stand Dez. 2014) sowie eine Rasteruntersuchung zur Geruchssituation (Stand März 2014) einsehbar. Eine erneute öffentliche Auslegung aufgrund unvollständiger Planunterlagen ist daher nicht erforderlich.
Die NABU Kreisgruppe wurde nicht beteiligt.	Beim NABU handelt es sich um einen anerkannten Naturschutzverbund. Diese zählen gemäß Rechtssprechung und dem Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (Verzeichnis der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, Stand 30.10.2014, Überarbeitung der Anlage 17 VV-BauGB) nicht zu den Trägern öffentlicher Belange. Die Beteiligung dieser erfolgt dementsprechend gem. § 3 BauGB.
Es erfolgte keine ausreichende Abwägung der Belange.	Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung wurde eine umfangreiche Abwägung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen erstellt. Die Abwägung wurde am 29.07.2014 vom Rat beschlossen. In dem vorliegenden Bauleitplanverfahren wurden die vorgebrachten 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, Geruchsimmissionen) 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. 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.
Es erfolgte die Auslegung von drei großen Planungen in einem kurzen Zeitraum. Die Bürger sind nicht in der Lage die umfangreichen Unterlagen in diesem Zeitraum zu sichten.	Die Anmerkung wurde ausschließlich von einem Bürger vorgebracht. Zeitgleich ausgelegen haben nur die Bauleitplanung Wildeshauser Straße und die Bauleitplanung zur Erweiterung der Ortsumgehung. Die öffentliche Auslegung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde 3 Wochen vor Beginn der öffentlichen Auslegung der oben genannten Planungen abgeschlossen.

Planzeichnung / Festsetzungen *Von folgenden Bürgern wurden Anregungen zu dem Thema vorgebracht:* Bürgerinitiative Varnhorn / Siedenbögen, Anne Kruthoff und Tobias Hanken In der Flächennutzungsplanänderung wird die nördliche Planstraße nicht dargestellt. Innerhalb des Plangebietes sind Betriebsleiterwohnungen zulässig. Es wird befürchtet, dass die Flächen nicht sinnvoll genutzt werden und es zu einer Verschwendung wertvoller Gewerbeflächen kommt.	Im Flächennutzungsplan werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 ausschließlich Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die angesprochene Straße dient ausschließlich der Erschließung der nördlich der Wildeshauser Straße gelegenen Bauflächen und wird daher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sowie § 9 (3) Nr. 1 BauNVO sind in Gewerbe- und Industriegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zulässig. Eine übermäßige Inanspruchnahme von gewerblichen Bauflächen für Wohnnutzung ist somit ausgeschlossen.
Angrenzender Reiterhof *Von folgenden Bürgern wurden Anregungen zu dem Thema vorgebracht:* Bürgerinitiative Varnhorn / Siedenbögen, Heike Gottschling-Wulf, Anne Kruthoff und Tobias Hanken, Vereinigung der Freizeitreiter- und Fahrer in Deutschland e. V. Landesverband Niedersachsen und Bremen, Frank Wulf Reitunterricht trägt erheblich zur Sensibilisierung der Kinder für Natur und Landschaft bei. - Therapeutische Maßnahmen für gesundheitliche Zwecke werden beeinflusst - Pädagogisch und gesellschaftlich wertvoller Ort wird beeinträchtigt	*Die Hinweise bezüglich der Beeinträchtigung des Reiterhofs und die damit einhergehenden Einflüsse auf Reittherapien, Sozialstrukturen und pädagogisch-gesellschaftliche Folgen werden zur Kenntnis genommen.* *Der Reiterhof befindet sich planungsrechtlich im nicht überplanten Außenbereich. Hier gelten die Schutzansprüche für Mischgebiete, bzw. Dorfgebiete. Diesem Schutzanspruch wird über die verbindliche Festsetzung von Emissionskontingenten Rechnung getragen.*

- Positiver Beitrag zur Sozialstruktur wird gemindert Ausritte und Reitunterricht werden durch zusätzlichen Verkehr und Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) stark beeinträchtigt. Das Erleben der Natur mit dem Pferd ist dann nicht mehr möglich. Pferde reagieren sehr sensibel auf Lärm, sollten diese durch Lärm verschreckt werden ist die Sicherheit der Kinder bei den Reitstunden nicht mehr gegeben. Die Pferdewirtschaft ist ein bedeutender Wirtschaftszweig. Dieser wird durch die zunehmende Inanspruchnahme der freien Landschaft geschwächt. Die Auswirkungen auf die Pferde wurden im Umweltbericht nicht betrachtet.	*Zudem ist festzustellen, dass sich der Reiterhof im Außenbereich befindet in dem generell Nutzungen gem. § 35 zulässig sind. So befindet sich direkt neben dem Reiterhof bereits eine gewerbliche Tierhaltungsanlage. In diesem Raum sind vielfältige Nutzungen gem. § 35 BauGB zulässig, die einen Einfluss auf die Nutzung im Reiterhof haben. Der Reiterhof und die in diesem Zusammenhang ausgeführten Nutzungen genießen jedoch keinen Sonderstatus, so dass hier heranrückende verträgliche Nutzungen hinzunehmen sind. Anders würde die Gemeinde es betrachten müssen, wenn die ausgeübten Nutzungen planungs- und bauordnungsrechtlich abgesichert wären, z. B in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Sondergebiet. Dieses ist jedoch nicht der Fall. Es gilt, jedenfalls planungsrechtlich die Einstufung als Außenbereichsnutzung mit den entsprechenden Schutzansprüchen.* Durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen, die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften sowie von Emissionskontingenten soll der Eingriff in das Landschaftsbild und die Beeinträchtigung für die Erholungsfunktion / den Tourismus und der Übergang zum Reiterhof bestmöglich minimiert werden. Darüber hinaus erfolgt die Koordination einer verträglichen Gebietsentwicklung in Bezug auf Staub- / Geruchs- und Lichtimmissionen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beziehungsweise auf Grundlage eines Bundesimmissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens. So ist vom Vorhabenträger nachzuweisen, dass Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Um die Visbeker Wirtschaft nachhaltig zu stärken und um Abwanderungstendenzen entgegen zu wirken, ist die Gemeinde Visbek allerdings angesichts der fehlenden Alternativstandorte auf die Entwicklung gewerbliche Bauflächen im Bereich Wildeshauser Straße angewiesen. Nach sorgfältiger Abwägung aller städtebaulichen und landschaftspflegerischen Belange hat sich die Gemeinde dazu entschlossen den wirtschaftlichen Belangen ein Vorrang gegenüber dem Belang Erholung und auch der des Reiterhofs einzuräumen.
Natur und Landschaft Beeinträchtigung Lebensraum „Wallhecke“ auch durch Schutzstreifen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im Plangebiet

(Anmerkung von: Hellmann Fachanwälte, Bürgerinitiative Varnhorn / Siedenbögen, Johannes Gerardi, Heike Gottschling-Wulf, Heinz Hanken, Anne Kruthoff und Tobias Hanken, Britta Klostermeier, Werner Klostermeier, Frank Wulf)	befindlichen Wallhecken werden als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecke) festgesetzt. Die ausgewiesenen Wallheckenschutzstreifen werden als Maßnahmenflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Zum Schutz der Gehölze sind hier Versiegelungen, Verdichtungen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Diese Sicherung wird als ausreichend erachtet, um den Wallheckenbestand langfristig zu erhalten. In der vorliegenden Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht wurde aufgrund der geplanten heranrückenden Bebauung bereits ein Wertverlust bei den naturschutzfachlich höherwertigen Wallhecken berücksichtigt. Vorkommende degradierte und lückige Wallhecken werden im Rahmen der Bauleitplanung durch Ertüchtigung des Wallkörpers sowie durch ergänzende Bepflanzungen mit standortgerechten Gehölzen wiederhergestellt. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde wurden die Beeinträchtigungen in die vorkommenden Wallhecken im vorliegenden Umweltbericht ermittelt und dargestellt. Kompensationsmaßnahmen werden spätestens bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 87 in die Planung eingestellt. Ein Verlust der Wallheckenfunktion, welcher auszugleichen wäre, wird, abgesehen von den bereits bei der Eingriffsermittlung berücksichtigten Bereichen, nicht gesehen.
Unzutreffende rechtliche Grundannahmen zum Artenschutz (Anmerkung von: Hellmann Fachanwälte)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vor Verfahrensbeginn erfolgte eine Abstimmung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta. Demnach waren aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten verbunden mit der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen ackerbaulichen Nutzung, weiterer vorhandener Vorprägungen durch eine Tierhaltungsanlage, einem Gewerbebetrieb im Außenbereich sowie klassifizierten Hauptverkehrswegen und den dadurch zu erwartenden Beeinträchtigungen neben den vorkommenden Biotoptypen auch die Brutvögel und die Fledermäuse zu erfassen. Die Ergebnisse dieser Kartierungen wurden vollumfänglich im vorliegenden Umweltbericht und dazugehörigen faunistischem Fachbeitrag sowohl textlich als auch kartographisch dargestellt. Aus Sicht der Gemeinde wurde demnach eine

	qualifizierte Bestandsaufnahme nach einer fachlich anerkannten Methode durchgeführt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen: Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus sind nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist. **Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens** Gemäß § 15 Abs. 5 BNatSchG darf ein Eingriff nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landespflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen. Die dargestellten Eingriffe in Natur und Landschaft können über die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Die naturschutzfachlichen Belange gehen den anderen Belangen nicht im Rang vor. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung daher um einen zulässigen Eingriff gemäß § 15 BNatSchG, so dass der § 44 (5) BNatSchG bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung Anwendung finden kann. Eine unzutreffende rechtliche Grundannahme zum Artenschutz wird von Seiten der Gemeinde nicht gesehen.

	Diese Erläuterungen werden im Umweltbericht nochmals klarstellend aufgenommen.
Gänzlich fehlende Bestandserfassungen (Anmerkung von: Hellmann Fachanwälte)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vor Verfahrensbeginn erfolgte eine Abstimmung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta. Demnach waren die Biotoptypen, die Brutvögel und die Fledermäuse zu kartieren. Die Ergebnisse dieser Kartierungen wurden vollumfänglich im vorliegenden Umweltbericht und dazugehörigen faunistischem Fachbeitrag sowohl textlich als auch kartographisch dargestellt. Es wird an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 sowie der angrenzenden Umgebung im Rahmen der mehrmaligen Erfassungsdurchgänge keine gemäß der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (Garve 2004) gefährdete Pflanzenarten nachgewiesen werden konnten. Besonders und streng geschützte Pflanzenarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 bzw. Pflanzen des Anhanges IV der FFH-Richtlinie traten ebenfalls nicht auf.
Unzureichende Bestandserfassungen (Anmerkung von: Hellmann Fachanwälte, Christoph Bruns, Johannes Gerardi, Lena Haas, Thomas Haas, Annette Hanken, Heinz Hanken, Anne Kruthoff und Tobias Hanken, Britta Klostermeier, Andreas Knobloch, Dierk Weckmann)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vor Verfahrensbeginn erfolgte eine Abstimmung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta. In der vorliegenden Brutvogelverbreitungskarte sind die Brutvorkommen aller wertgebenden und einiger ausgewählter für den Raum charakteristischer Vogelarten dargestellt. Es wurden ausschließlich Vorkommen, die mit Brutverdacht oder Brutnachweis bestätigt wurden, dargestellt. Alle sonstigen vorkommenden häufigen und nicht gefährdeten Arten wurden halbquantitativ erfasst. Im Zeitraum von März bis Juni 2014 erfolgte eine flächendeckende Revierkartierung der im Untersuchungsraum auftretenden Brutvogelarten. Die angewandte Methodik erfolgte dabei nach den Vorgaben zur Revierkartierung in Südbeck et al. (2005), die eine fachlich anerkannte Kartiermethode darstellt. Es wurden insgesamt acht Begehungen durchgeführt. Drei Termine wurden zur Feststellung von Eulen- von Rebhuhnvorkommen in die Abendstunden gelegt.

	Nach ständiger Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichts setzt die Prüfung, ob ein Vorhaben gegen naturschutzrechtliche Verbote verstößt, eine ausreichende Bestandsaufnahme der vorhandenen Arten, die in den Anwendungsbereich der Verbote fallen, und ihrer Lebensräume voraus. Dies bedeutet aber nicht, dass Untersuchungen quasi „ins Blaue hinein“ veranlasst sind und der Vorhabenträger ein lückenloses Arteninventar zu fertigen hat (vgl. dazu BVerwG, Urteil vom 09.07.2008, Az.: 9 A 14.07 Rn. 54 ff.). Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der Untersuchungen zu stellen sind, hängt vielmehr von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelnen sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens ab. Erforderlich, aber auch ausreichend ist eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Prüfung. Dem ist die Gemeinde in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde nachgekommen, indem Sie detaillierte Kartierungen der Biotoptypen, der Brutvögel sowie der Fledermäuse hat durchführen lassen. Die Ergebnisse wurden vollumfänglich in die vorliegenden Planunterlagen eingestellt. Eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten liegt nur vor, „wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). In der Begründung zur BNatSchG-Novelle 2007 wird der Begriff wie folgt definiert: „Eine lokale Population umfasst diejenigen (Teil-)Habitate und Aktivitätsbereiche der Individuen einer Art, die in einem für die Lebens(-raum)ansprüche der Art ausreichenden räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen“ (Bundesregierung 2007, zitiert in: Runge, H., Simon, M. & Widdig, T. 2009). „Lokale Populationen werden i. d. R. artspezifisch und unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des Einzelfalls abzugrenzen sein. Sie stellen nicht zwingend eine vollständige Fortpflanzungsgemeinschaft, sondern ein geographisch abgegrenztes Vorkommen einer Art dar“ (Runge, H., Simon, M. & Widdig, T. 2009). Eindeutig abgrenzbare Vorkommen von Gastvögeln, z. B. aufgrund eines wenig verbreiteten Habitattyps wie z. B. einem Gewässer, eines

	Waldbereiches oder einer Niederung, sind im Plangebiet nicht vorhanden. „Bei Arten mit einer weitgehend flächigen Verbreitung kann im Hinblick auf das artenschutzrechtliche Störungsverbot eine Abgrenzung nach populationsökologischen Kriterien ggf. nicht möglich sein. Dann kann die lokale Population nur pragmatisch abgegrenzt und z. B. auf den Bereich einer naturräumlichen Landschaftseinheit bezogen werden. Wo eine naturräumliche Abgrenzung fachlich nicht sinnvoll oder möglich ist, können unter pragmatischen Gesichtspunkten ggf. auch planerische Grenzen (bspw. das Untersuchungsgebiet einer UVS oder eines LBP oder Schutzgebietsgrenzen) zu Grunde gelegt werden.“ „Eine "Verschlechterung des Erhaltungszustandes" der lokalen Population ist entsprechend der Begründung zur BNatSchG-Novelle 2007 insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen, der Bruterfolg oder die Reproduktionsfähigkeit der lokalen Population vermindert werden, wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss. (…) Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist immer dann anzunehmen, wenn sich als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert. Bei häufigen und weit verbreiteten Arten führen kleinräumige Störungen einzelner Individuen im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot. Störungen an den Populationszentren können aber auch bei häufigeren Arten zur Überwindung der Erheblichkeitsschwelle führen. Demgegenüber kann bei landesweit seltenen Arten mit geringen Populationsgrößen eine signifikante Verschlechterung bereits dann vorliegen, wenn die Fortpflanzungsfähigkeit, der Bruterfolg oder die Überlebenschancen einzelner Individuen beeinträchtigt oder gefährdet werden.“ (Bundesregierung 2007: 11, zitiert in: Runge, H., Simon, M. & Widdig, T. 2009). Da weder landesweit seltene Arten mit geringen Populationsgrößen als Gastvögel zu erwarten sind, das Plangebiet keinen besonderen Habitattyp darstellt und sich vergleichbare Lebensräume im näheren und weiteren Umfeld fortsetzen und auch keine Hinweise auf besondere Vorkommen von Rast- oder Gastvögeln bestehen, ist keine Verschlechterung des

	Erhaltungszustandes der lokalen Populationen von allgemein verbreiteten Arten, wie die genannten Drossel-, Meisen- und Finkenarten anzunehmen. Dementsprechend sind keine weiteren Erfassungen von Vögeln außerhalb der Brutzeit zu veranlassen. Im Übrigen sind Beeinträchtigungen der im Plangebiet brütenden Arten durch die Auswirkungsprognose und die vorgesehenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt worden. Wie bereits weiter oben dargelegt wurde, wurde im Vorfeld dieser Bauleitplanung Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt. Im Rahmen dieser Abstimmung wurde ebenfalls das Untersuchungsgebiet abgestimmt und festgelegt. Demnach waren in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde neben dem rd. 39 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 / 38. Flächennutzungsplanänderung ebenfalls angrenzende Waldflächen / Gehölzbiotope mit zu erfassen. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist nicht erforderlich, da das Plangebiet sowohl von der Umgebungsstraße begrenzt als auch von intensiv genutzten Ackerflächen (zum Großteil Maisacker, Gemüseanbau) und einem Ferkelaufzuchtbetrieb umgeben wird. Optische Auswirkungen auf die umgebenden Flächen werden durch die fast vollständige Eingrünung des Plangebietes (Erhalt und Aufwertung vorhandener Wallhecken und Hecken sowie flächiger Gehölzanpflanzungen) vermieden bzw. reduziert. Wie bereits weiter oben dargelegt wurde, erfolgte im Untersuchungsraum eine flächendeckende Revierkartierung im Zeitraum von März bis Juni 2014 nach Südbeck et al. (2005) als fachlich anerkanntes und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmtes Standardverfahren. Hinsichtlich der festgestellten Gehölzbrüter und den Höhlen- und Halbhöhlenbrüter ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil der vorhandenen Gehölzbestände erhalten bleibt. Ferner werden neue Gehölzstrukturen sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 angelegt als auch neue Gehölzanpflanzungen auf den Ersatzflächen vorgenommen. Im Bereich der zu entfernenden Gehölzbereiche wurden keine aktuell gefährdeten Brutvögel

Handhabung der festgestellten Verbotstatbestände (Anmerkung von: Hellmann Fachanwälte)	unter den Höhlenbrütern festgestellt. Für die übrigen vereinzelten Brutpaare bzw. Fortpflanzungsstätten von Höhlenbrütern, die durch die Gehölzentfernung betroffen sind, wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang mit der Umgebung erhalten bleibt. Durch ergänzende Methoden wie z.B. Netzfang hätten sich ggf. weitere Arten aus der Gattung Myotis im Planungsraum nachweisen lassen. Netzfänge lassen aufgrund ihrer räumlichen Selektivität kaum Rückschlüsse auf charakteristische Raumnutzungsmuster zu. Diese wurden im Rahmen des vorliegenden Gutachtens mit der Detektor-Methode hinreichend erfasst. Mit insgesamt sechs Begehungen erfolgte die Untersuchung nach den fachlichen Vorgaben in Brinkmann (1998). Die in Frage stehenden Nachweise unbestimmter Exemplare der Gattung Myotis beziehen sich ausschließlich auf durchfliegende Tiere, die das Untersuchungsgebiet offensichtlich im Zuge ihrer Transferflüge durchqueren. Während der Untersuchung waren keine Jagdaktivitäten nachzuweisen, so dass keine schwerwiegenden Betroffenheiten für Vertreter aus dieser Artengruppe anzunehmen sind. Insofern besteht kein Erfordernis für die gesonderte Determination anhand von Netzfängen. Unabhängig davon wurde in dem Fachbeitrag die besondere Wertigkeit des Planungsraumes für das Schutzgut Fledermäuse hervorgehoben. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurden im Beteiligungsverfahren keine weitergehenden faunistischen Untersuchungen eingefordert. Im Rahmen der durchgeführten Fledermauserfassungen konnten trotz intensiver Suche keine Sommerquartiere nachgewiesen werden. Während dieser Kartierungen wurden insgesamt 26 für Fledermäuse potenziell geeignete Quartierbäume innerhalb oder am Rand des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 87 erfasst, im vorliegenden faunistischen Fachbeitrag beschrieben und kartographisch dargestellt. Bei Umsetzung der Planung werden insgesamt fünf Potenzialbäume überplant. Ein Großteil der Potenzialbäume bleibt damit erhalten. Die geplanten Rodungsarbeiten werden deshalb aus Gründen des Artenschutzes

	vorsorglich ausschließlich in der Zeit von November bis Februar erfolgen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Ferner sind die Potenzialbäume vor der Entfernung fledermauskundlich zu begutachten, ob ein Quartier vorhanden ist. Sollte ein Quartier festgestellt werden, so wäre eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG zu beantragen. Der faunistische Fachbeitrag wird um den zuletzt genannten Sachverhalt (= fledermauskundliche Begutachtung) ergänzt. Unter Zugrundelegung o. g. konfliktvermeidender Maßnahmen sowie der bereits in den Planunterlagen enthaltenden Kompensationsmaßnahme (Schaffung von Ersatzquartieren) bleibt die ökologische Funktion der potenziellen Quartierstandorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Die im Gebiet häufig festgestellten Fledermausarten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus reagieren während ihrer Flug- und Jagdaktivitäten nicht mit einem Meideverhalten auf nächtliche Lichtquellen. Eine durch Beleuchtungseinrichtungen ausgelöste Störwirkung ist deshalb in Bezug auf das Schutzgut Fledermäuse weitestgehend auszuschließen. Die auf nächtliche Lichtemissionen sensibel reagierenden Arten der Gattung Myotis wurden im Rahmen der Untersuchung lediglich einmal am Rande des geplanten Gewebegebietes nachgewiesen. So ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer im weiteren Umfeld ansässigen Population aufgrund nächtlicher Lichtemissionen, die von dem zukünftigen Gewerbegebiet ausgehen können, ebenfalls unwahrscheinlich. Erhöhte Lärmemissionen sind auf die Bauzeit beschränkt und entfalten folglich keine dauerhafte Wirkung auf die im Gebiet auftretenden Fledermäuse. Um baubedingte Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit auszuschließen, wird die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit durchgeführt. Im Bereich der zu entfernenden Gehölzbereiche wurden keine aktuell gefährdeten Brutvögel unter den Höhlenbrütern festgestellt. Für die übrigen vereinzelten Brutpaare bzw. Fortpflanzungsstätten von Höhlenbrütern, die durch die Gehölzentfernung betroffen sind, wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im

	räumlichen Zusammenhang mit der Umgebung erhalten bleibt. Die vorliegenden Planunterlagen setzen sich mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auseinander. Unter Berücksichtigung von dargestellten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie im Falle der im Plangebiet nachgewiesenen Fortpflanzungsstätten der Offenlandbrüter Rebhuhn, Wachtel, Feldlerche und Schafstelze (Feststellung von jeweils einem Brutpaar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 / 38. Flächennutzungsplanänderung) zu berücksichtigenden vorgezogene Kompensationsmaßnahmen ist ein Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG nicht einschlägig. Die Annahme von Ausweichmöglichkeiten wird lediglich für einige wenige Brutpaare von allgemein häufigen, weit verbreiteten Arten angenommen, die im Bereich der in geringerem Umfang zu entfernenden Gehölzbereiche betroffen sind, zumal im Plangebiet Gehölzbereiche aufgewertet und neu angelegt werden. Die im Umweltbericht dargestellten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) dienen dazu, sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Die vorgesehene Kompensationsfläche liegt in ca. 500 m Entfernung zur Grenze des Geltungsbereiches. Insofern ist der geforderte räumliche Zusammenhang gegeben.
Fehlende FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (Anmerkung von: Hellmann Fachanwälte, Bürgerinitiative Varnhorn / Siedenbögen, Johannes Busse, Johannes Gerardi, Heinz Hanken, Anne Kruthoff und Tobias Hanken, Britta Klostermeier)	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta besprochen. Im Rahmen des Neubaus der südöstlichen Entlastungsstraße Visbek wurde bereits eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde festgestellt, dass das Straßenbauvorhaben nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltung oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen bzw. von

	maßgebenden Lebensräumen und Arten führt. Im Rahmen des nachgelagerten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird sichergestellt, dass eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt und somit keine erheblichen Auswirkungen auf das genannte FFH-Gebiet zu erwarten sind. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des im Nahbereich befindlichen FFH-Gebietes „Bäken der Endeler und Holzhauser Heide“ sind auf dieser konkretisierenden Planungsebene auszuschließen. Ferner wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der technische Ausbauzustand der bestehenden Umgehungsstraße den Anforderungen einer Landesstraße entspricht. In Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung soll die Umwidmung in eine Landesstraße kurz- bis mittelfristig erfolgen. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta als Fachbehörde wurden im Beteiligungsverfahren zu diesem Sachverhalt keine Anregungen vorgetragen. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung ist aus Sicht der Gemeinde auf Ebene dieser Bauleitplanung nicht erforderlich.
Gebietsbewertung Vögel (Anmerkung von: Hellmann Fachanwälte)	Eine formale Bewertung nach dem Gefährdungspotenzial der festgestellten wertgebenden Arten erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen des NLWKN für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Breuer 1994). Dabei werden der Untersuchungsraum oder Teile davon hinsichtlich der Lebensraumfunktion für die jeweilige Tiergruppe bewertet. Als maßgebliches Kriterium wird der Bewertung das Vorkommen von in Niedersachsen als bestandsbedroht eingestuften Arten zu Grunde gelegt (siehe Breuer 1994). Der Status der Gefährdung wird den einschlägigen, landesweit gültigen Roten Listen entnommen Für die Bewertung wurde die folgende dreistufige, ordinale Wertskala angewendet (nach Breuer 1994, modifiziert): Wertstufe 1 = Funktionsraum von besonderer Bedeutung Vorkommen von vom Aussterben bedrohter, stark gefährdeter oder größerer Populationen

	gefährdeter Arten (Rote Liste-Status 1, 2 und 3). Wertstufe 2 = Funktionsraum von allgemeiner Bedeutung Vorkommen gefährdeter Arten einschließlich regional oder lokal gefährdeter bzw. zurückgehender Arten (Rote Liste-Status 3 und Vorwarnliste). Wertstufe 3 = Funktionsraum von geringer Bedeutung Keine Vorkommen regional oder lokal gefährdeter bzw. zurückgehender Arten. Dieses Bewertungsverfahren stellt eine fachlich anerkannte Methode zur Bewertung von Vogelbrutgebieten dar. Demnach weist das Untersuchungsgebiet eine allgemeine bis hohe Bedeutung für die Avifauna auf. Das genannte Bewertungsverfahren nach Behm & Krüger (2013) ist nur anzuwenden, wenn ein zu untersuchender Raum eine Flächengröße von 80 bis 200 ha aufweist (im Idealfall 100 ha), um belastbare Ergebnisse zu bekommen. Für kleinere oder größere Flächen gilt dies jedoch nicht mehr, da die Größe eines Vogelbestandes immer auch von der Größe der zu Grunde gelegten Bearbeitungsfläche abhängig ist und die zugeordneten Punktwerte nur im Rahmen dieser Flächengrößen vergleichbare Ergebnisse liefern. An dieser Stelle wird ferner darauf hingewiesen, dass es sich bei den o. g. Bewertungsverfahren um eine allgemeine Einschätzung handelt. Planungsrelevant und für eine Bauleitplanung, wie in diesem Fall, entscheidend ist die Darlegung der Betroffenheiten nach § 14 BNatSchG. Diese wurden in den vorliegenden Planunterlagen ermittelt und dargestellt. Unter Zugrundelegung von Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 (1) und (2) BNatSchG können die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Konsequenzen für die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes (Anmerkung von: Hellmann Fachanwälte)	Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB wurden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht sowohl auf Ebene der 38. Flächennutzungsplanänderung als auch auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 87 beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt, die die dargestellten erheblichen Beeinträchtigungen kompensieren. Eine Unzulässigkeit besteht daher aus Sicht der Gemeinde nicht.
Fehlerhafte Kartierungen durch Baumaßnahmen im Plangebiet (Anmerkung von: Christoph Bruns, Bürgerinitiative Varnhorn / Siedenbögen, Johannes Gerardi, Heike Gottschling-Wulf, Heinz Hanken, Anne Kruthoff und Tobias Hanken, Christina Holzenkamp, Britta Klostermeier, Petra Laube-Weckmann, Jutta und Maria Thölking, Dierk Weckmann, Frank Wulf)	Die Kartierung der Biotoptypen im Bereich des Bebauungsplangebietes wurde an mehreren Erfassungsterminen zwischen Juli und September 2012 durchgeführt und im Februar und Oktober 2014 auf Teilflächen aktualisiert. Während der genannten Zeiträume wurden keine Bautätigkeiten im Plangebiet festgestellt. Eine Beeinflussung der Erfassung der Biotoptypen durch Bautätigkeiten ist daher auszuschließen. Waldbauliche Maßnahmen wurden Ende Juli 2014 in dem östlich angrenzenden Wald durchgeführt. Die Brutvogelkartierung wurde im Juni abgeschlossen, so dass eine Beeinflussung ausgeschlossen werden kann. Mäharbeiten am bestehenden Regenrückhaltebecken wurden Ende Mai 2014 durchgeführt. Sieben der acht Brutvogelbegehungen waren zu diesem Zeitpunkt bereits durchgeführt. Eine achte Begehung folgte am 19.06.2014. Eine Beeinflussung der Brutvogelkartierung durch diese Maßnahme kann daher ausgeschlossen werden. Bodenproben wurden am 03.04. & 04.04.2014, 21.08.2014 und am 16.01.2015 an einzelnen Punkten durchgeführt. Insgesamt wurden 21 Bodenproben verteilt auf das rd. 39 ha große Plangebiet gezogen. An keinem der o. g. Tage sind die Brutvögel und die Fledermäuse erfasst worden, so dass eine Beeinflussung der Erfassungen nicht gegeben sind, zumal es sich lediglich um punktuelle und zeitlich begrenzte Maßnahmen gehandelt hat.

Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild / Landschaftserleben (Anmerkung von: Günter und Kunigunde Bruns, Bürgerinitiative Varnhorn / Siedenbögen, Anne Kruthoff und Tobias Hanken, Christina Holzenkamp, Britta Klostermeier, Jutta und Maria Thölking, Dierk Weckmann)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden sowohl das aktuelle Landschaftsbild sowie vorhandene Beeinträchtigungen beschrieben als auch die Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild/Landschaftserleben dargestellt und bewertet. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta wurde im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 87 eine separate Landschaftsbildbewertung nach einem anerkannten Verfahren gefordert. Dieser Forderung ist die Gemeinde Visbek nachgekommen. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 87 sind diese Planinhalte vollumfänglich eingeflossen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 87 dargestellt und beschrieben.
Beeinträchtigungen umliegender Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet) (Anmerkung von: Christoph Bruns, Bürgerinitiative Varnhorn / Siedenbögen, Johannes Busse, Johannes Gerardi, Heinz Hanken, Anne Kruthoff und Tobias Hanken)	Beeinträchtigungen auf im Gemeindegebiet befindliche Schutzgebiete (z. B. Naturschutzgebiet „Bäken der Endeler und Holzhauser Heide“) können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Von Seiten der Fachbehörde wurden zu diesem Sachverhalt keine Hinweise gegeben. Ferner wird an dieser Stelle auf die Abwägung zur fehlenden FFH-Verträglichkeitsprüfung verwiesen. Die qualitative Unschädlichkeit der Einleitungen in das Grundwasser bzw. die Gewässer wird im Rahmen des noch durchzuführenden wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens gemäß DWA-Merkblatt M 153 beurteilt und nachgewiesen. Dieses Verfahren wird von der Fachbehörde anerkannt.
Beeinträchtigungen des Biotops (Anmerkung von: Johannes Gerardi, Susanne Gerardi, Dierk Weckmann)	Im Rahmen der durchgeführten Biotoptypenkartierung konnte im nordwestlichen Plangebiet ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Schilf-Landröhricht) festgestellt werden. Dieses Biotop wird in den vorliegenden Planunterlagen vollständig erhalten und planungsrechtlich gesichert. Erhebliche Beeinträchtigungen sind demzufolge auf dieser Planungsebene auszuschließen. Von Seiten der Fachbehörde wurden zu diesem Sachverhalt keine weiteren Hinweise gegeben.
Verweis auf NLT-Papier (Abstände zu wertvollen Bereichen) (Anmerkung von: Lena Haas)	Bei der nebenstehend genannten Arbeitshilfe handelt es sich um Hinweise zur Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Durchführung der Umweltprüfung und Umweltverträglichkeitsprüfung bei Standortplanung und Zulassung von Windenergieanlagen.

	Hierin werden u. a. Abstandsempfehlungen von neu geplanten Windenergieanlagen (WEA) zu Schutzgebieten (z. B. 1.200 m Gastvogellebensräume internationaler, nationaler und landesweiter Bedeutung) genannt, die aber lediglich für geplante WEA gelten und nicht für andersartige Baugebiete, wie in diesem Fall.
Kein vollständiger Ausgleich möglich / wie erfolgt der Ausgleich (Anmerkung von: Christoph Bruns, Bürgerinitiative Varnhorn / Siedenbögen, Johannes Busse, Lena Haas, Thomas Haas, Heinz Hanken, Anne Kruthoff und Tobias Hanken, Britta Klostermeier, Werner Klostermeier)	Über grünordnerische Maßnahmen (u. a. größtmöglicher Erhalt der Wallhecken, flächige Gehölzanpflanzungen) innerhalb des Plangebietes kann im Rahmen der Bauleitplanung ein Teilausgleich erzielt werden. Der Gemeinde stehen ferner zwei Flurstücke zur Verfügung, die als Kompensationsfläche genutzt werden können. In den vorliegenden Planunterlagen wurden diese Flächen bereits beschrieben. Durch die umzusetzenden Ersatzmaßnahmen verbunden mit der Anlage von Grünland in Zusammenhang mit der extensiven Nutzung, der Waldumwandlung und der wallheckenfördernden Maßnahmen kann ein Großteil des Kompensationsflächendefizits in räumlicher Nähe ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsflächendefizit wird über den naturschutzfachlichen Ersatz- und Ausgleichsfond (NEF) des Landkreises Vechta kompensiert.
Kompensationsfläche wird überplant (Anmerkung von: Johannes Gerardi)	Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 / der 38. Flächennutzungsplanänderung liegenden Kompensationsflächen werden zum Großteil erhalten und gesichert. Die Kompensationsverpflichtungen, die nicht erhalten werden können, werden planungsrechtlich flächengleich verlagert und extern kompensiert.
Beeinträchtigung der Bodenfruchtbarkeit, Bodenfauna wird geschädigt, Bodenversiegelung kann nur schwer wieder rückgängig gemacht werden. (Anmerkung von: Bürgerinitiative Varnhorn / Siedenbögen)	Die durch die Planung vorbereiteten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden wurden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um einen zulässigen Eingriff, da die durch die verbindliche Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 15 (2) BNatSchG über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden können.
Großflächige Versiegelung wirkt sich negativ auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima aus (Anmerkung von: Britta Klostermeier, Werner Klostermeier)	Die durch die Planung vorbereiteten Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. In dem Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, wie z. B. der Erhalt

	des bestehenden Regenrückhaltebeckens und der Wallhecken, die flächige Neuanpflanzung von Gehölzstrukturen und die Schaffung von Wasserflächen über das geplante Regenrückhaltebecken, die den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1 (5) BauGB i. V. m. § 1a (5) BauGB Rechnung tragen. Ferner werden durch die umzusetzenden Maßnahmen auf den Ersatzflächen ebenfalls positive Wirkungen auf u. a. das Schutzgut Wasser, Klima / Luft erzielt, mit denen die Umweltauswirkungen ausgeglichen werden können. Zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt siehe Abwägung Beeinträchtigung des Grundwassers.
Kiebitzvorkommen als Brutvogel (Anmerkung von: Christoph Bruns, Bürgerinitiative Varnhorn / Siedenbögen, Johannes Geradi, Lena Haas, Thomas Haas, Annette Hanken, Heinz Hanken, Anne Kruthoff & Tobias Hanken, Britta Klostermann, Andreas Knobloch)	*Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass im Plangebiet auch Kiebitze als Brutvögel vorkommen. Es bleibt festzuhalten, dass im Rahmen der durchgeführten und landesweit anerkannten Kartiermethode nach Südbeck et al. (2005) im Jahr 2014 keine Kiebitze als Brutvogel festgestellt werden konnten. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass der Kiebitz im Jahr 2015 bzw. vor 2014 als Brutvogel vorgekommen ist. Um diesen Sachverhalt angemessen zu würdigen, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass für andere im Plangebiet nachgewiesene Offenlandarten (Wachtel, Rebhuhn, Feldlerche) Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 214/1, der Flur 4, der Gemarkung Visbek durchzuführen sind. Diese Maßnahmen (u. a. extensive Grünlandnutzung) stellen ebenfalls auch für den Kiebitz geeignete und aufwertende Maßnahmen dar, so dass mögliche Kiebitzvorkommen ebenfalls auf dieser rd. 4,1 ha großen Fläche mit kompensiert werden können.*