

GEMEINDE VISBEK

Landkreis Vechta



12. Flächennutzungsplanänderung „Norddöllen II“

BEGRÜNDUNG

Entwurf

29.04.2022

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1 Kartenmaterial	1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	3
4.2 Belange des Immissionsschutzes	3
4.2.1 Geruchsmissionen	3
4.2.2 Straßenverkehrsimmissionen	5
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4 Belange des Denkmalschutzes	6
4.5 Altablagerungen / Kampfmittel	6
4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	7
5.2.1 Flächen für die Abwasserbeseitigung	7
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	8
7.1 Rechtsgrundlagen	8
7.2 Planverfasser	8

ANLAGEN

LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN: Berechnung der Emissionen für das Plangebiet in Norddöllen, Gemeinde Visbek. Oldenburg, 06.01.2022.

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT: Schalltechnischer Bericht Nr. LL14399.1/01 zur Verkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 109 „Norddöllen II“ in 49429 Visbek. Lingen, 31.01.2019

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Visbek beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Eigen- und Weiterentwicklung in der Bauerschaft Norddöllen zu schaffen und stellt zu diesem Zweck die 12. Flächennutzungsplanänderung „Norddöllen II“ auf. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Norddöllen II“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die konkrete Gebietsentwicklung.

Anlässlich des Entwicklungsvorhabens der Gemeinde Visbek und entsprechend den Vorgaben der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Norddöllen II“ mit örtlichen Bauvorschriften sollen die im Geltungsbereich gelegenen Flächen für eine dorf-gerechte Ausnutzung entwickelt werden. Hiermit wird die Zielsetzung verfolgt, die vorgeprägte Siedlungsstruktur südlich der Verkehrsfläche Norddöllen im Bestand zu sichern und die Weiterentwicklung der Bauerschaft Norddöllen auf der südlich angrenzenden Freifläche zu ermöglichen. Da weitere alternative Entwicklungsräume innerhalb der Bauerschaft Norddöllen nicht vorhanden sind, erfolgt nunmehr die Aufstellung der 12. Flächennutzungsplanänderung. Hiermit wird einer verträglichen Abrundung des vorhandenen Siedlungsansatzes Rechnung getragen.

Für den vorliegenden Änderungsbereich gelten derzeit die Inhalte des im Jahr 2016 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Visbek. In diesem ist das Plangebiet als Eignungsgebiet für Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse durch Vergärungsprozesse (Gewinnung von Biogas) i. S. d. § 35 (1) Nr. 6 BauGB dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine Darstellung, die für weite Teile des Gemeindegebietes vorgesehen ist. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des dargelegten Entwicklungszieles wird in der 12. Flächennutzungsplanänderung „Norddöllen II“ das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Eine für die Anlage eines Regenrückhaltungsbecken notwendige Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen wird im Zuge der Änderung gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB dargestellt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes umfassend beschrieben und bewertet. (vgl. Kap. 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 12. Flächennutzungsplanänderung „Norddöllen II“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des LGLN – Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Vechta im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung „Norddöllen II“ befindet sich im südlichen Bereich der Bauerschaft Norddöllen in der Gemeinde Visbek und umfasst eine circa 1,26 ha große Fläche westlich der K 253 sowie südlich der K 252. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet der 12. Flächennutzungsplanänderung „Norddöllen II“ ist derzeit überwiegend im südöstlichen Teilbereich durch eine Hofstelle bebaut. Der westliche Teilbereich ist frei von baulichen Anlagen und unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets ist von aufgelockerten dörflichen und landwirtschaftlichen Strukturen geprägt. Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB durch ländliche und aufgelockerte Siedlungsstrukturen im Norden, Westen und Süden gekennzeichnet, die dem Wohnen und der Landwirtschaft dienen. Östlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 70 an die K 253 an, der größtenteils eine kleinteilige Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern festsetzt. Diese wird durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO und Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO ermöglicht. Des Weiteren ist dort auch das Dorfgemeinschaftshaus mit einem Freizeitplatz festgesetzt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 12. Flächennutzungsplanänderung „Norddöllen II“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen und es ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll gem. Kapitel 1.1 Abschnitt 07 die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Mit der verträglichen Weiterentwicklung der Bauernschaft Norddöllen unter Berücksichtigung der umliegenden ländlichen Strukturen wird dieser raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta aus dem Jahr 1991 / 1997 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Seit Juli 2014 ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta durch Zeitablauf nicht mehr rechtskräftig. Im August 2021 wurde der Neuentwurf des RROP öffentlich ausgelegt. Der Entwurfsstand dient als Informationsgrundlage für die planerische Beurteilung. Das Plangebiet befindet sich demzufolge in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind demzufolge so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird. Flächen, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden, sollen unter Beachtung des Landschaftsraumes landschaftspflegerische und ökologische Funktionen übernehmen.

Zudem liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Wassergewinnung (Schutzzone III B des Wasserwerkes Vechta-Holzhausen). Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Das Plangebiet befindet sich in einem siedlungsstrukturell vorgeprägten Bereich, für den die planungs-

rechtlichen Voraussetzungen für eine dorftypische Weiterentwicklung vorbereitet werden. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung werden beachtet. Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der zuständigen Behörde gestellt (vgl. Kap. 4.3).

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Abrundung des vorhandenen Siedlungsansatzes zugunsten der Eigenentwicklung der Bauernschaft Norddöllen geschaffen. Der vorgenannten regionalplanerischen Zielsetzungen steht dem Planungsvorhaben nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Visbek (2016) wird der Geltungsbereich als Eignungsgebiet für Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse durch Vergärungsprozesse (Gewinnung von Biogas) i. S. d. § 35 (1) Nr. 6 BauGB dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine Darstellung, die für weite Teile des Gemeindegebietes vorgesehen ist. Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Fläche für Kompensationsmaßnahmen.

Mit der 12. Flächennutzungsplanänderung „Norddöllen II“ erfolgt nunmehr eine verträgliche Abrundung des vorhandenen Siedlungsansatzes zugunsten der Eigenentwicklung der Bauernschaft Norddöllen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet zur Zeit keine verbindliche Bauleitplanung. Mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Norddöllen II“ erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). Der Umweltbericht wird als Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

4.2.1 Geruchsmissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebsstellen mit Tierhaltung, weshalb zur konkreten Beurteilung der Geruchsmissionen Anhang 7 „Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen“ der TA-Luft heranzuziehen ist.

Im Rahmen des im Parallelverfahren vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine entsprechende Beurteilung der Geruchsvorbelastung des Planbereiches nach der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL)¹. Diese wird auch für die Bewertung der Geruchsmissionen innerhalb des im Parallelverfahren laufenden 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Visbek herangezogen. Auf Grundlage von Bestandsdaten (sieben landwirtschaftliche Betriebsstellen) hat

¹ LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN: Berechnung der Emissionen für das Plangebiet in Norddöllen, Gemeinde Visbek. Oldenburg, 06.01.2022.

die Landwirtschaftskammer eine Rasteruntersuchung nach Austal durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden bestimmt. Unter Berücksichtigung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten im gesamten Plangebiet zwischen 11,7 % und 18,7 %.

Zur Abschätzung der Verträglichkeit des Nebeneinanders von emittierenden Tierhaltungsbetrieben und geplanter Wohnbebauung ist gemäß der „Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen“ als Anhang 7 Nr. 3.1 der TA-Luft für Dorfgebiete (MD) ein Wert von 0,15 (= Häufigkeit der positiven Geruchswahrnehmung bis zu 15 % der Jahresstunden) anzusetzen. In begründeten Einzelfällen ist nach den Auslegungshinweisen zur TA-Luft eine Abweichung von den genannten Richtwerten möglich, wobei in ländlich strukturierten und immissionsvorbelasteten Bereichen, d. h. in klassischen Dorfgebieten (MD) ein Immissionswert bis zu 15 % der Jahresstunden als wohnverträglich eingestuft wird.

In dem bislang unbebauten Bereich, der künftig für eine Eigen- und Weiterentwicklung der Bauerschaft Norddöllen zur Verfügung stehen soll, liegen die Werte bei max. 18,7 % der Jahresstunden und somit über dem Richtwert von 15 %. Auf den bereits bebauten Grundstücksflächen des Dorfgebiets (MD) wird mit einer ermittelten Geruchsbelastung von bis zu 16,1 % der Jahresstunden der hier anzusetzende Richtwert von 15 % überschritten. Hier befinden sich Wohngebäude mit Bestandsschutzcharakter.

Gem. Punkt 5 des Anhang 7 „Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen“ der TA-Luft sind so die reine Beurteilung von Geruchsimmission auf Basis der aufgeführten Richtwerte nicht ausreichend, wenn insbesondere – wie hier in der Bauerschaft Norddöllen –, dass Anhaltspunkte bestehen, dass aufgrund der Ortsüblichkeit der Gerüche keine erhebliche Belästigung zu erwarten ist, wenn zum Beispiel durch eine über lange Zeit gewachsene Gemengelage von einer Bereitschaft zur gegenseitigen Rücksichtnahme ausgegangen werden kann.

Die Geruchsstundenhäufigkeiten im Großteil der Bauerschaft Norddöllen aufgrund der besonderen landwirtschaftlichen Prägung höher als 15 %. Da gemäß der Auslegungshinweise des Anhang 7 im Außenbereich auch höhere Geruchsstundenhäufigkeiten als 15 % mit dem Wohnen verträglich sind, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Die Verträglichkeit begründet sich aus Sicht der Gemeinde Visbek außerdem dadurch, dass das Plangebiet zum einen den Übergang zum Außenbereich darstellt und die Gemeinde zum anderen bei der Grundstücksveräußerung steuern kann, dass lediglich ortsansässige und mit der Geruchssituation vertraute Bauwillige das Grundstück kaufen. Insgesamt spricht die Gemeinde in ihrem planerischen Ermessen sowohl den Belangen der Landwirtschaft als auch den Wohnbaulandbedarfen besonderes Gewicht zu. Die Landwirtschaft mit den daraus resultierenden Geruchsimmissionen wird als bedeutender Wirtschaftsfaktor anerkannt dessen Belange durch das Entwicklungsvorhaben nicht eingeschränkt werden, da kein näheres Heranrücken von Wohnbebauung an die aktiven Betriebe vorbereitet wird. Gleichwohl wird auch der städtebaulichen Entwicklung besonderes Gewicht beigemessen, die aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung der Ortschaft nicht blockiert werden soll und gleichzeitig die höheren Geruchsstundenhäufigkeiten zu dulden hat.

Zudem nimmt die Belastung in südliche und östliche Richtung hin ab, was durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt wird. Gemäß dem dargelegten Ergebnis des Gutachtens wird aufgrund der Ortsüblichkeit und der Vorprägung des Gebietes die Überschreitung des Immissionswertes als vertretbar eingestuft.

Die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe haben ferner bereits jetzt die Schutzansprüche der im Plangebiet befindlichen Nutzung zu berücksichtigen. Die Konfliktlage

hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen ist entsprechend der besonderen Eigenart und der ländlich geprägten Struktur als verträglich einzustufen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft sind somit ausreichend sichergestellt.

4.2.2 Straßenverkehrsimmissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich der Kreisstraße K 253. Des Weiteren verläuft die K 252 nördlich des Plangebiets. Aufgrund der von den vorgenannten Verkehrswegen ausgehenden Immissionen können sich Konflikte mit der geplanten Nutzung als Dorfgebiet (MD) ergeben.

Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 der Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen wird auch für die Bewertung der Straßenverkehrsimmissionen innerhalb des im Parallelverfahren laufenden 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Visbek herangezogen. Diese zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Dorfgebiete (MD) von 60 dB(A) / tags und von 50 dB(A) / nachts überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen der Schallprognose im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 109 „Norddöllen II“ befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung abschnittsweise im Bereich des Lärmpegelbereiches III und IV (gem. DIN 4109, Tab. 8).

Daher sind im Plangebiet für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) zu stellen.

Im Bebauungsplan Nr. 109 „Norddöllen II“ werden die vorgenannten Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.10).

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Vechta-Holzhausen, wobei das Areal des Bebauungsplanes in einem siedlungsstrukturell vorgeprägten Bereich liegt, für den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dorftypische Weiterentwicklung vorbereitet werden. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung werden beachtet. Zur konfliktfreien Entwässerung soll das anfallende Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken gesammelt werden. Die zur Anlage dieses Regenrückhaltebeckens notwendigen Flächen, werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 109 „Norddöllen II“ planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus soll ein Regenwasserkanal die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswasser im westlichen Teil des Plangebietes sicherstellen. Auch wird in diesem Zusammenhang eine Verrohrung des Straßenseitengrabens entlang der K 523 auf einer Länge von circa 28,00 m erforderlich. Die Sicherung der Flächen für die Regenrückhaltung erfolgt im Rahmen der Darstellung von Versorgungsflächen im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung.

Die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge mit den Detailplanungen zur Gebietsentwässerung sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta gestellt worden und sind der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Norddöllen II“ beigefügt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Fundstellen bekannt, daher wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen oder frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Vechta als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist (s. Hinweise).

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel dieser Bauleitplanung ist die verträgliche Eigen- und Weiterentwicklung der Bauernschaft Norddöllen planungsrechtlich vorzubereiten. Die hierfür vorgesehenen Bereiche werden in der 12. Flächennutzungsplanänderung „Norddöllen II“ entsprechend als Gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

5.2 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

5.2.1 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Regelungen für die Oberflächenentwässerung zu treffen. Zu diesem Zwecke wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 „Norddöllen II“ zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung lokal anfallender Niederschläge geplant.

Um dieses im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich vorzubereiten, wird die Anlage eines Regenrückhaltungsbecken notwendige Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen wird im Zuge der Änderung gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB dargestellt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die K 252 und der K 253.

- **Gas- und Stromversorgung**

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

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.

- **Wasserversorgung**

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

- **Abfallbeseitigung**

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

- **Oberflächenentwässerung**
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll voraussichtlich durch einen Regenrückhaltebecken gesammelt werden. Die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge mit den Detailplanungen zur Gebietsentwässerung sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta gestellt worden.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Flächennutzungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Norddöllen II“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Visbek vom Planungsbüro:

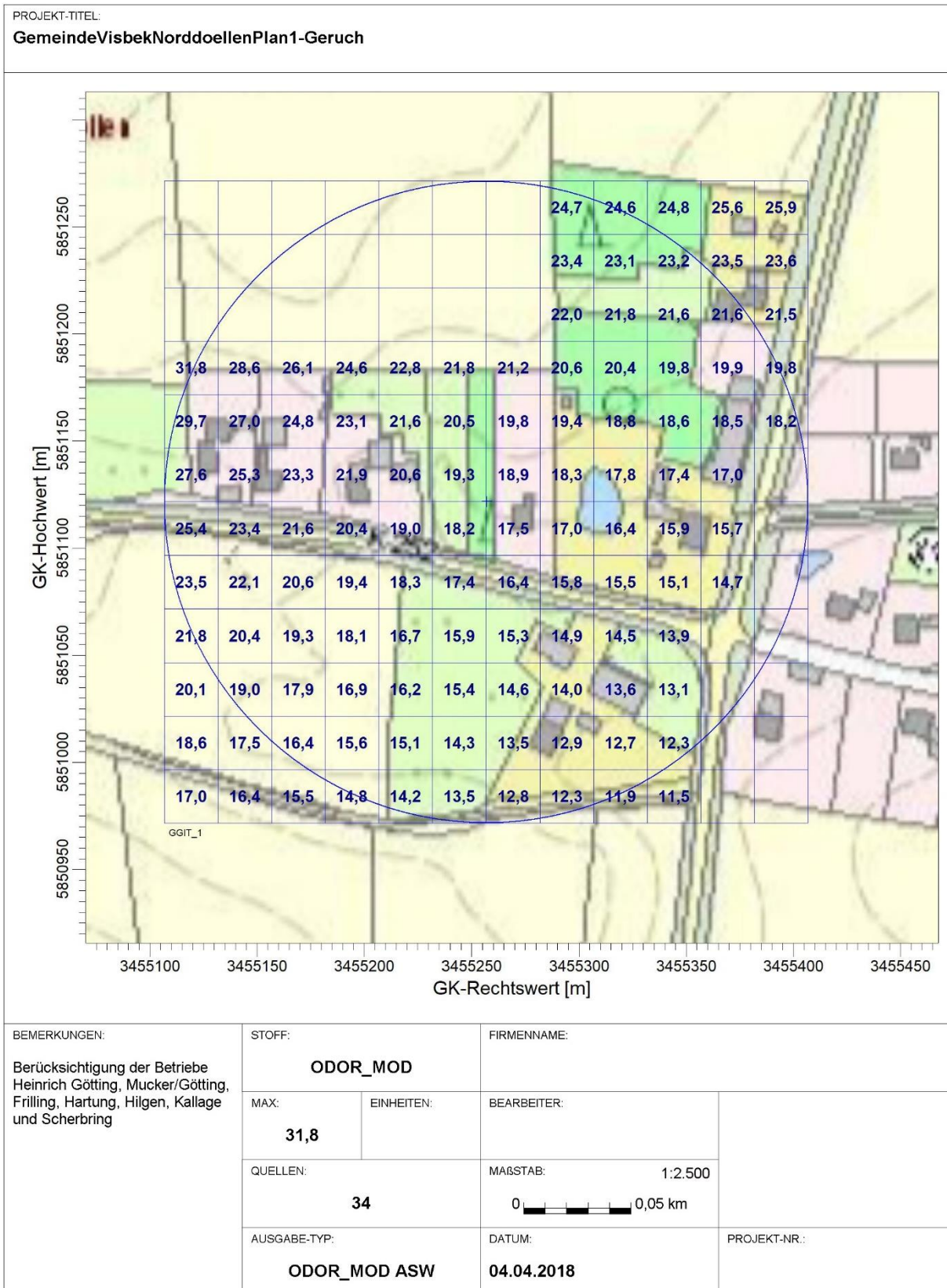
**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

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

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

Anhang

- Landwirtschaftskammer Niedersachsen,
Berechnung der Geruchsemissionen



AUSTAL View - Lakes Environmental Software AG - Gemeindeflächennutzungsplan - 130318 - Gemeindeflächennutzungsplan 1 - Geruch - Gemeindeflächennutzungsplan 1 - Geruch