

GEMEINDE VISBEK

Landkreis Vechta



**Bebauungsplan Nr. 121
„Feuerwehr Rechterfeld“**

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Entwurf

27.04.2022

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

BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.1.1	Artenschutzrechtliche Belange	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1	Lärmemissionen	4
4.2.2	Geruchsimmissionen	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	5
4.5	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
4.6	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 121	6
5.1	Flächen für den Gemeinbedarf	7
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	8
7.1	Rechtsgrundlagen	8
7.2	Planverfasser	8

ANLAGE:

Rasterberechnung Geruch, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Cloppenburg, 14.01.2022

Feuerwehr Rechterfeld B-Plan Nr. 121, Oberflächenentwässerung
Neubau der Freiwilligen Feuerwehr in Rechterfeld, Antonius Timme, Lastrup,
Februar.2022

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Visbek beabsichtigt aufgrund der Notwendigkeit des Neubaus eines Feuerwehrhauses für die Freiwillige Feuerwehr Rechterfeld die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche geordnete Verlagerung des bestehenden Feuerwehrstandortes Rechterfeld zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 121 „Feuerwehr Rechterfeld“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind bei diesem Verfahren nicht notwendig. Folglich sind Kompensationsmaßnahmen hier nicht erforderlich.

Für den vorliegenden Geltungsbereich (ca. 0,42 ha) gelten derzeit die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 56 „Rechterfeld-Visbeker Straße-Gewerbegebiet“. Der Bereich wird hier als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese festgesetzt. Im Flächennutzungsplan wird der Bereich als Grünfläche mit der Überlagerung Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Siedlungsbereich anzupassen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Feuerwehr Rechterfeld“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Vechta im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Feuerwehr Rechterfeld“ umfasst eine ca. 0,42 ha große Fläche nördlich der Straße „Am Friedhof“. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird zurzeit als Grünland genutzt. Das städtebauliche Umfeld des Bebauungsplanes ist entsprechend der Lage im Bereich der Ortschaft Rechterfeld durch dorfgbietstypische Nutzungen charakterisiert. Östlich des Plangebietes befindet sich der Friedhof.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Rechterfeld-Ortsmitte II“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2008 (zuletzt geändert am 26.09.2017) ist der Hauptort der Gemeinde Visbek der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

In dem aktuellen LROP-VO sollen die Siedlungsstrukturen nach folgenden Grundsätzen entwickelt werden: „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“ (vgl. LROP-VO 2017, Kapitel 2.1, Abschnitt 01) „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“ (vgl. LROP-VO 2017, Kapitel 2.1, Abschnitt 02).

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 121 „Feuerwehr Rechterfeld“ verfolgte Planungsziel der Verlagerung des bestehenden Feuerwehrstandortes entspricht den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta aus dem Jahr 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. Dennoch dient es der kommunalen Bauleitplanung als Informationsgrundlage. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Der zeichnerischen Darstellung zufolge liegt das Plangebiet insgesamt, wie auch die gesamte Ortschaft Rechterfeld, innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein.

Insgesamt entspricht das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Feuerwehr Rechterfeld“ verfolgte Planungsziel den regionalplanerischen Zielsetzungen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Visbek. Hierin wird das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden im Hinblick auf die geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Siedlungsbereich anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich wird im Bebauungsplan Nr. 56 „Rechterfeld-Visbeker Straße-Gewerbegebiet“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese festgesetzt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 121 „Feuerwehr Rechterfeld“ treten die für das Planungsgebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 "Rechterfeld-Visbeker Straße-Gewerbegebiet" außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 121 „Feuerwehr Rechterfeld“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten. Angesichts der geringen zulässigen Grundfläche in dem Plangebiet mit einer Gesamtgröße von maximal 4.215 m^2 findet die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gemäß § 1a (3) BauGB daher keine Anwendung. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz sind die umweltschützenden und hier insbesondere die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, die nachfolgend dargestellt werden.

Aktueller Zustand

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 121 wird gemäß des zugrundeliegenden Ursprungsbebauungsplans Nr. 56 „Rechterfeld-Visbeker Straße-Gewerbegebiet“ derzeit vollständig von einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese eingenommen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die in der Ursprungsplanung festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese wird nicht in die vorliegende Planung übernommen. Stattdessen erfolgt die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf. Die somit überplanten 4.215 m^2 öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese, die in der Ursprungsplanung anteilig zum Ausgleich der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 56 entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen wurden, sind demnach auf externe Kompensationsflächen zu verlagern.

Im Zuge der Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 56 „Rechterfeld-Visbeker Straße-Gewerbegebiet“ wurde im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans eine Ackerfläche erfasst, der in der Eingriffsbilanzierung ein Bestandwert von 0,8 zugewiesen wurde. Der im Bebauungsplan Nr. 56 „Rechterfeld-Visbeker Straße-Gewerbegebiet“ festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese wird in der Eingriffsbilanzierung ein Planungswert von 1,0 zugeordnet, sodass eine Aufwertung von 0,2 Werteinheiten erreicht wird, was rd. 843 Werteinheiten ($4.215 \text{ m}^2 \times 0,2 = 843$ Werteinheiten) entspricht. Durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf im vorliegenden Bebauungsplan kann dieser kompensatorische Nutzen nicht mehr erfüllt

werden, sodass Ersatz zu leisten zu leisten ist. Die Deckung dieses Kompensationsdefizits erfolgt im Kompensationsflächenpool „Herrenholz“.

4.1.1 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind daher zu beachten. Unter Berücksichtigung dessen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

4.2.1 Lärmemissionen

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.

Die Lärmimmissionen aus den Aktivitäten der freiwilligen Feuerwehr, die auf die angrenzenden vorhandenen Wohnnutzungen einwirken sind hierbei zu betrachten.

Der hier durch das Martinshorn verursachte Lärm unterliegt der Sozialadäquanz, wenn sichergestellt ist, dass alle anderen nach dem Stand der Technik möglichen Maßnahmen zur Schallreduzierung getroffen werden. Ein Urteil des VG Würzburg (Urteil vom 27. März 2014 Az. W 5 K 12.1029) führt hierzu aus: „Die mit dem Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses verbundenen Geräuschauswirkungen sind also als sozial adäquat zu verstehen mit der Folge, dass nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen von der Nachbarschaft getragen werden müssen (vgl. zu Rettungswachen: BayVGH, B.v. 6.11.2000 Nr. 20 ZS 00.2796).“ Entsprechend des Urteils des VG Würzburg erfüllt die Feuerwehr „...eine bedeutende gemeindliche Pflichtaufgabe im Bereich des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes...“ Daher sind die notwendigen Einsatzfahrten hinzunehmen und nicht zu beurteilen. In den Jahren 2018 bis 2021 kam es zu 30 bis 54 Einsätzen im Jahr von denen 26 bis 43 mit Sonderrechten erfolgten. Die Anzahl der nächtlichen Einsätze (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) lag hierbei zwischen 7 und 9 Einsätzen im Jahr.

Der Betrieb eines Feuerwehrhauses ist zusätzlich auch mit Übungen und Reinigungs- und Wartungsarbeiten im Freien verbunden. Durch die geringe Anzahl von Einsätzen sind auch die Wartungs- und Reinigungsarbeiten selten wie auch die Emissionen hierdurch, auch die Belastung durch an- und abfahrende Feuerwehrkameraden zu den Dienstabenden, die überwiegend mit Fahrrädern erfolgen, bewirken lediglich geringe Lärmemissionen.

Die Feuerwehr Rechterfeld hat derzeit 49 aktive Mitglieder von denen ca. 20 – 25 Mitglieder sich einmal in der Woche zu Dienstabenden treffen. Hinzu kommen bis zu 10 Gremiensitzungen im Jahr, an denen ca. 10 Mitglieder teilnehmen. Die Dienstabende

und Gremiensitzungen sind in der Regel um 22:00 Uhr beendet, wobei anzumerken ist, dass ca. 80 % der Teilnehmer mit dem Fahrrad oder zu Fuß kommen. Zudem fahren im 2-Wochen-Rhythmus ca. 5 bis 8 Jugendliche mit ihrem Betreuer mit dem Mannschafts-transportfahrzeug nach Visbek zum Jugendfeuerwehrdienst. Die Gemeinde geht von einer zumutbaren Beeinträchtigung durch den Betrieb des Feuerwehrhauses aus.

4.2.2 Geruchsmissionen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Nutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Nutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsmissionen besitzen. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen zu betrachten, um für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine entsprechende Beurteilung der Geruchsvorbelastung des Planbereiches nach der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL). Auf Grundlage von Bestandsdaten hat die Landwirtschaftskammer eine Rasteruntersuchung nach Austal durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden bestimmt. Die Rasteruntersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Unter Berücksichtigung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten im gesamten Plangebiet 7,4 % und 8,9 %. Es wird für den Planbereich der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete von 10 % unterschritten. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft sind somit ausreichend sichergestellt.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Antonius Timme erarbeitet (Neubau der Freiwilligen Feuerwehr in Rechterfeld, Bebauungsplan Nr. 121, Feuerwehr Rechterfeld, Antonius Timme, Last-rup, 16.02.2022) welches als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Das Konzept sieht die gedrosselte Ableitung des Niederschlagwassers in den Regenwasserkanal an der Straße Am Friedhof vor. Die Rückhaltung kann mit einer Ringleitung mit einem Durchmesser von DN 400 und DN 500 erfolgen.

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. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und 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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind 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 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und möglicherweise geplanten Geländeabtragungen oder –erhöhungen nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). 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).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wesermarsch in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Vechta bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

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

4.6 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde damals vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (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.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 121

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bereich des Plangebietes wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Vorgesehen ist hier der Neubau des Gerätehauses.

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hieraus ergibt sich, dass grundsätzlich eine Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen nicht erforderlich ist und diese nur aus besonderen Gründen geboten ist.

Eine Grundflächenzahl (GRZ) wird bei Gemeinbedarfsflächen in der Regel nicht festgesetzt. Bei der Zweckbestimmung Feuerwehr sind aus funktionalen Gründen größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen erforderlich, so dass die zulässige Grundflächenzahl für Baugebiete, z. B. Mischgebiet GRZ 0,6 (§ 17 BauNVO), auch nicht eingehalten werden könnte. Auf die Festsetzung einer GRZ wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche daher verzichtet.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Bebauungsplanes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Gemeindestraße „Am Friedhof“, die in Richtung Süden an die Dorfstraße/Visbeker Straße (K 247) anschließt.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) gesichert.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird von der Abfallwirtschaftsgesellschaft LK Vechta mbH (AWV) durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Für das vorliegende Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Es ist die gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal in der Straße Am Friedhof geplant.
- **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 gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

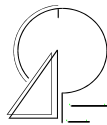
Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

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

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Feuerwehr Rechterfeld“ 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