

GEMEINDE BAKUM

Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Entwurf (gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB)

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und Standortwahl	2
2.0	KARTENMATERIAL	7
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
2.2	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	7
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	7
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	7
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	8
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	8
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	8
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	9
4.1.1	Belange von Natur und Landschaft	9
4.2	Belange des Immissionsschutzes	9
4.2.1	Schallschutz	9
4.2.2	Geruchsimmissionen	10
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	12
4.4	Belange des Straßenverkehrs	13
4.5	Belange des Denkmalschutzes	13
4.6	Altablagerungen / Kampfmittel	13
4.7	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	14
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 82	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4	Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen	16
5.5	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	16
5.6	Hauptversorgungsleitungen	17
5.7	Private Grünflächen	17
5.8	Flächen für die Abwasserbeseitigung	17
5.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	17
5.10	Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	17
5.11	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1 NBAUO)	19
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	20
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	20
8.1	Rechtsgrundlagen	20
8.2	Verfahrensübersicht	21

8.2.1	Aufstellungsbeschluss	21
8.2.2	Öffentliche Auslegung	21
8.2.3	Satzungsbeschluss	21
8.3	Planverfasser	21

Anlage 1: I+B Akustik GmbH: Schalltechnisches Gutachten. Oldenburg, 11.07.2023.

Anlage 2: TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung „Nordöstlich Kötterheide“ in Lüsche. Hamburg, Juni 2023.

Anlage 3: Ingenieurbüro Frilling+Rofls GmbH: Oberflächenentwässerungskonzept, 06.10.2023

Anlage 4: Ingenieurgeologie Dr. Lübbe: Geotechnische Stellungnahme - Allgemeine Baugrundbeurteilung. Vechta, August 2023.

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Auf Grund konkreter Entwicklungsabsichten beabsichtigt die Gemeinde Bakum den vorhandenen Siedlungsraum nördöstlich der Straße „Kötterheide“ und südlich der Essener Straße (L 843) im Dorf Lüsche für die Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens auszuweiten. Zu diesem Zweck stellt die Gemeinde Bakum den Bebauungsplan Nr. 82 „Lüsche, nördöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Das im Ortsteil Lüsche ansässige land- und forstwirtschaftliche Unternehmen ist auch auf die Produktion und Entwicklung von Biogasanlagen und die Weiterverarbeitung von Biogas spezialisiert. Das Unternehmen hat in den letzten Jahren eine sehr positive wirtschaftliche Entwicklung durchgemacht. Aufgrund der aktuellen politischen Entscheidungen, die Entwicklung der erneuerbaren Energien umfassend zu fördern, sieht das Unternehmen einer weiteren positiven Wachstumsphase entgegen. Daher besteht ein großer Bedarf, die Unternehmenszentrale auf dem westlich angrenzenden Flurstück zu erweitern. Neben den für den Betrieb notwendigen Servicehallen und Parkplätzen sind ebenfalls Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Service- und Schulinrichtungen vorgesehen. Das Plangebiet soll an einem bereits vorgeprägten Standort zu einem Innovations- und Technologiezentrum für erneuerbare Energien transformiert werden. Die Errichtung und der Betrieb von Freiflächen-Photovoltaik-, und Windenergieanlagen selbst ist nicht vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nördöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Flächengröße von insgesamt 3,3 ha und befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Dorfes Lüsche auf dem Flurstück 194/120, 194/115 und 183/1 und umfasst Teile der Flurstücke, 183/2, 574/184, 194/114, sowie 158/1 allesamt Teil der Flur 9 Gemarkung Vestrup. Die exakte Abgrenzung des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst aktuell eine Landwirtschaftsfläche, einen von der nördlich gelegenen Essener Straße (L 843) gen Süden abgehenden Realverbandsweg, einen Teil der im Osten angrenzenden Landwirtschaftsfläche und Essener Straße im Norden, sowie einen kleinen Streifen eines nördlich neben einem Wohnhaus gelegenen Garten. Westlich befindet sich die Unternehmenszentrale, die überwiegend aus Verwaltungs- und Bürogebäuden besteht. Im Norden grenzen unmittelbar Einzelhaussiedlungen, sowie weiter nördlich die Tierklinik Lüsche an. Im Süden und Osten grenzt das Gebiet vornehmlich an landwirtschaftliche Nutzflächen mit vereinzelt Hofstellen. Im Süden befinden sich extensivere Gehölzstrukturen.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bakum aus dem Jahr 1992, letzte Fortschreibung im Jahre 2021, wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sowie als gemischte Baufläche (M) und sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen. Zur Umsetzung des planerischen Zieles erfolgt im Rahmen der im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB verlaufenden 54. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung als Gewerbliche Baufläche (G) gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO auf der Landwirtschaftsfläche. Die verbleibenden Flächen widersprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und werden somit hieraus entwickelt.

Um das dargelegte Planungsziel zu erreichen, werden im Bebauungsplan Nr. 82 eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 & GEe 2) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Weitergehend sichern Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ein adäquates Einfügen der Entwicklung in den bestehenden Siedlungsansatz. Weitergehend wird ein kleines Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO im Norden des Plangebietes festgesetzt, um einen bestehenden Garten planungsrechtlich zu sichern.

Zur Erschließung des zukünftigen Gewerbegebietes wird der von der Essener Straße abgehende vorhandene Realverbandsweg ausgebaut und daher im Bebauungsplan Nr. 82 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auch für die Essener Straße (L 843) sowie daran angrenzende Flächen wird eine entsprechende Festsetzung getroffen, da dieser Bereich im Rahmen der Erschließungsplanung ausgebaut und mit einer Linksabbiegespur ausgestattet wird. Die landschaftsgerechte Integration des Gebietes in die bestehende Kulturlandschaft soll durch die Festsetzung von privaten Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sichergestellt werden. Darüber hinaus wird die adäquate Oberflächenentwässerung durch die Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung zur Entwicklung von Versickerungsmulden gesichert. Die das Plangebiet im Westen querende Gashochdruckleitung der EWE Netz GmbH wird als unterirdische Hauptversorgungsleitung festgesetzt und der umliegende Bereich mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers versehen.

Mit dem Planvorhaben wird die Entwicklung der für die bedarfsgerechte Erweiterung eines bestehenden Unternehmens notwendigen Flächen planungsrechtlich vorbereitet. So soll eine positive wirtschaftliche und demografische Entwicklung im ländlichen Raum sichergestellt und die internationale Wettbewerbsfähigkeit der Region gefördert werden.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und Standortwahl

Nach § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen (oder zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll gemäß § 1 a BauGB begründet werden.

Die Gemeinde Bakum plant aufgrund des Erweiterungsbedarfes eines ortsansässigen Agrarunternehmens im Dorf Lüsche gewerbliche Bauflächen auszuweisen. Das Unternehmen ist vornehmlich in den Bereichen Landwirtschaft und erneuerbare Energien tätig. Lüsche wird im RROP des Landkreises Vechta als Standort mit dem Entwicklungsschwerpunkt „Wohnen“ dargestellt. Der Geltungsbereich selbst ist wiederum größtenteils als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Aus diesen Gründen ist die Standortwahl in Abwägung zu anderen Standortalternativen zu prüfen und die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen für eine bauliche Nutzung zu begründen.

Das Dorf Lüsche ist größtenteils ländlich geprägt, auch wenn neben der Firmenzentrale des Unternehmens, die Tierklinik Lüsche, sowie im Norden das Beton- und Kunststoffwerk Suding sowie ein größerer Zimmermannsbetrieb angesiedelt sind. In Lüsche ist ein bisher funktionierendes Nebeneinander von Gewerbe und Wohnnutzungen vorzufinden.

Die vorliegende Planung geht mit einem Funktionsverlust für die Landwirtschaft einher. Im Folgenden wird die Standortalternativenprüfung durchgeführt.

Anforderungen des Unternehmens

Vor der Standortalternativenprüfung muss ein kurzer Überblick über die Entwicklungsperspektive des Unternehmens gegeben werden, um daraus die Anforderungen des Unternehmens an die Standorterweiterung abzuleiten. Das Unternehmen hat in den letzten Jahrzehnten eine sehr positive wirtschaftliche Entwicklung durchgemacht. Es expandiert vor allem in den Bereichen Landwirtschaft und Biogas. Der Bereich Biogas unterteilt sich in die Betreuung von Biogasanlagen und den Anlagenbau für die Produktion von Bio-LNG. Im Anlagenbau liegt der Schwerpunkt auf Planung und Bau von Bio-LNG Anlagen als Generalunternehmer, die europaweit errichtet werden. Dies trägt zu einer beschleunigten Umsetzung der politisch angestrebten Versorgungssicherheit mit erneuerbaren Energien bei. Hierfür ist der Schwerpunkt der Erweiterung am Standort Lüsche vorgesehen. Das Auftragsvolumen je Bio-LNG-Anlage bewegt sich zwischen 4-20 Mio €, so dass bei diesen Großprojekten ein hervorragender Service sehr wichtig ist. Hierfür sind neue Lager-, Montage- und Servicehallen erforderlich. Des Weiteren wird der Anlagenbau in Containerlösungen realisiert, so dass fertige Bauteile zum Kunden geliefert werden. Um diese Entwicklungsperspektive zu verwirklichen, ist sicherzustellen, dass die betrieblichen Abläufe möglichst effizient gestaltet werden können, was auch einer räumliche Nähe zwischen Unternehmenszentrale und den oben genannten Anlagen bedarf.

In der Unternehmensgruppe arbeiten aktuell ca. 200 Mitarbeiter an verschiedenen Standorten in drei Bundesländern, wobei ein weiteres Wachstum auch im Ausland geplant ist. Am Standort in Lüsche arbeiten zurzeit 60 Mitarbeiter, wobei hier ein Wachstum in den nächsten 2-3 Jahren auf 120 Mitarbeiter vorgesehen ist. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Arbeitsplätzen für 85 Mitarbeiter im Agrarbereich und Anlagenbau vorgesehen. Das ortsansässige Unternehmen hat sich seit Jahrzehnten als Ziel gesetzt, die geschlossenen Kreisläufe der Landwirtschaft darzustellen und wirtschaftlich zu realisieren. Weitere Entwicklungen und Erweiterungen der betriebenen Wärmenetze (aktuell 1.250 Haushalte) durch Geothermie sind angedacht, wodurch ebenfalls ein erhöhtes Wachstum an Mitarbeitern und Umsatz erwartet wird.

Da die Eigentümerfamilie und viele Mitarbeiter des Unternehmens in Lüsche ansässig sind, möchte das Unternehmen einerseits seinen Einsatz für den Erhalt der positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung an ihrem Heimatstandort festigen. Andererseits sind die Flächenverfügbarkeit und die Distanz zur Unternehmenszentrale entscheidende Faktoren, die eine effektive Umsetzung des Planungsziels und die pragmatische Durchführung betrieblicher Abläufe ermöglichen.

Das Wachstum der Unternehmensgruppe ist geprägt durch die starke Umstrukturierung im landwirtschaftlichen Bereich und der politischen Entwicklungen. Aufgrund der durch die Bundesregierung stark erhöhten Forderung und Förderung des Ausbaus der erneuerbaren Energien, hat das Unternehmen ebenfalls eine sehr positive Entwicklungsperspektive. Um die Marktposition zu sichern und auszubauen, ist daher die Erweiterung des Firmengeländes unabdingbar. Daneben ist zu beachten, dass die Umsetzung der politischen Vorgaben den Ausbau von Produktionsstandorten für die Anlagen zur Nutzung der erneuerbaren Energien nach sich zieht. Neben den individuellen Zielsetzungen der Gemeinden und Landkreise gibt es auch verpflichtende Zielvorgaben über die Nutzung und Produktion von erneuerbaren Energien. Um diese umzusetzen und die zur Nutzung von erneuerbaren Energien notwendigen Anlagen zu bauen und zu montieren, müssen zwangsläufig neue Flächen in Anspruch genommen, oder bestehende Flächen sowohl baurechtlich als auch physisch neu geordnet werden.

Standortalternativen:

Im Folgenden wird eine Standortbewertung des vorgesehenen Geltungsbereiches vorgenommen und mit den in einem Radius von 10 km um die Unternehmenszentrale angesiedelten gewerblichen Agglomerationen (in diesem Rahmen mehr als ein Betrieb) verglichen. Im Anschluss werden die Ergebnisse der Standortalternativenprüfung abgewogen.

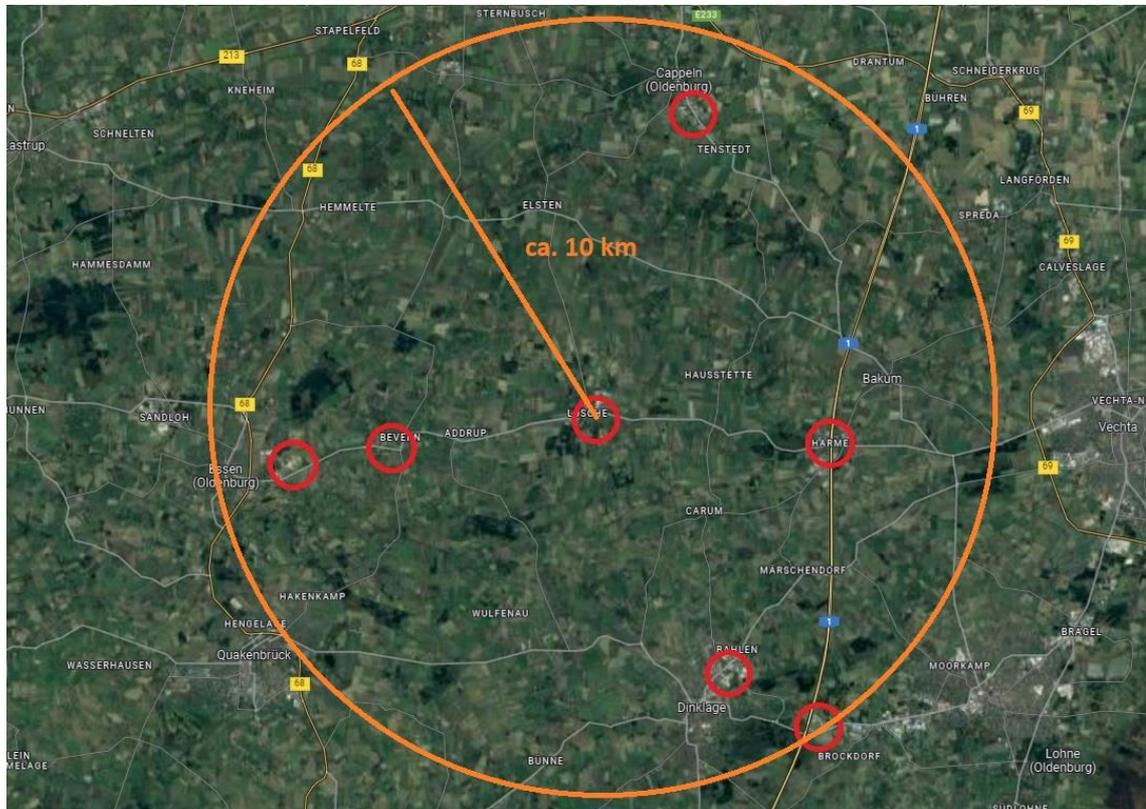


Abbildung: Verortung der im Rahmen der Standortalternativenprüfung untersuchten Gewerbeagglomerationen basierend auf der Karte von Googlemaps 2023.

Lüsche: Der in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehene Standort wird aktuell nur teilweise landwirtschaftlich genutzt. Gemäß dem Niedersächsischen Bodenzustandserhebungs- und Bewertungssystem (NIBIS) werden die Böden als „unversiegeltes Lehmgebiet“ bewertet, die eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aufweisen. Darüber hinaus ist das Potenzial für eine künftige landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der im Kapitel Geruchsimmissionen dargelegten bestehenden Gemengelage eingeschränkt. Das Grundstück befindet sich unmittelbar östlich der Unternehmenszentrale und wird im Norden von der Landesstraße (L843) über einen Realverbandsweg erschlossen. Es befindet sich bereits im Besitz der Unternehmerfamilie. Diese Faktoren sind grundsätzlich angesichts der dargelegten Anforderungen positiv zu bewerten, da so die dargelegten Planungsziele leicht umgesetzt und die notwendigen Betriebsabläufe effizient gestaltet werden können. Darüber hinaus ist ein Teil der Angestellten in Lüsche ansässig, was mit Hinblick auf den örtlichen Verkehr ebenfalls effizient ist.

Harne: Circa 6,5 km östlich befindet sich der Standort Harne, an welchem sich der Anschluss der Landesstraße (L 843) an die Autobahn A1 (Heiligenhafen-Saarbrücken) liegt. Das Gebiet ist bereits stark gewerblich geprägt und stellt vornehmlich einen Nexus für Logistikunternehmen, Fahrzeughandel und große Handwerksbetriebe dar, welche vor allem von der Lage an der Autobahn profitieren. Diese Faktoren können als Vorteil gesehen werden. Gleichzeitig ist der bestehende Standort bereits fast vollständig entwickelt und eine Aussiedlung der in der Rede stehenden Erweiterung würde hier ebenfalls

die Neuinanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen nach sich ziehen. Dazu würden sich die Betriebsabläufe für das Unternehmen erheblich verkomplizieren, da ständig die Distanz von circa 6,5 km zwischen dem Hauptsitz in Lüsche und Harmte überbrückt werden müsste.

Dinklage: Im ca. 7,5 km südlich gelegenen Dinklage, sowie um die ca. 10 km entfernte Autobahnauffahrt Lohne Dinklage befinden sich ebenfalls größere gewerbliche Agglomerationen. Auch wenn diese Standorte den Vorteil haben, näher an der Bundesautobahn A1 zu liegen, sind jedoch die beiden Faktoren Flächenverfügbarkeit und räumliche Distanz zur Unternehmenszentrale negativ zu bewerten. Auch hier würde die Aussiedlung der in der Rede stehenden Unternehmenserweiterung die Neuinanspruchnahme von Flächen nach sich ziehen.

Gemeinde Essen (Oldb.) Ortsteile Bevern/Osteressen: Weiter westlich von Lüsche liegen in der angrenzenden Gemeinde Essen zwei gewerblich genutzte Gebiete in den Ortsteilen Bevern in circa 5,5 km und Osteressen in circa 8,5 km Entfernung. Beide Standorte liegen an der Beverner Straße, dem weiteren Verlauf der Landesstraße (L 843). Die kleine Gewerbeansiedlung in Bevern umfasst lediglich zwei Handwerksbetriebe. In Osteressen befindet sich eine Ansammlung verschiedener Gewerbebetriebe. Ähnlich wie in Harmte scheint hier das Gewerbegebiet jedoch ebenfalls saturiert und eine Erweiterung würde ebenfalls die Umwandlung neuer Landwirtschaftsflächen erfordern. An beiden Standorten in der Gemeinde Essen wären jedoch auch die Distanz zwischen der Unternehmenszentrale, sowie das erhöhte Verkehrsaufkommen zwischen den Standorten und damit eine erhöhte Belastung der Ortsteile Bevern, Adrup und Lüsche negative Konsequenzen einer Aussiedlung. Auch sorgt der größere Abstand zur Autobahn 1 wiederum für verlängerte Verkehrswege.

Cappeln (Oldb): Im circa 8,5 km nördlich gelegenen Hauptort von Cappeln befindet sich ebenfalls im Süden eine größere gewerbliche Agglomeration. Auch hier sind die beiden Faktoren Flächenverfügbarkeit und räumliche Distanz zur Unternehmenszentrale negativ zu bewerten.

Abwägung der Standortwahl

In der vergleichenden Betrachtung der Standorte lässt sich feststellen, dass die Standortalternativen im mittelbaren Umfeld keine guten Alternativen für die Erweiterung sind. Einerseits bedeutet die Umsetzung der Planung an allen Standorten eine Neuinanspruchnahme von Flächen. Andererseits ginge die Aussiedlung der Erweiterung mit einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen zwischen der Unternehmenszentrale und dem Alternativstandort einher, welche viele negative Effekte nach sich ziehen. Beispielsweise würde dies einen erhöhten Bedarf an Stellplätzen, MIV-Infrastruktur sowie einer erhöhten Umwelt- und Lärmbelastung für die von Durchgangsverkehr betroffenen Ortsteile bedeuten. Der erhöhte Fahrtaufwand verkompliziert Betriebsabläufe unnötig und wäre eine starke finanzielle Belastung für das Unternehmen.

Dazu ist die Ortschaft Lüsche zwar als Standort mit der Entwicklungsaufgabe Wohnen im RROP dargestellt, jedoch zeigt die Bestandssituation, dass ein Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnen im ländlichen Raum gut verträglich sein kann und in Lüsche bereits ist.

Weitergehend trägt die Standorterweiterung in Lüsche zu einer positiven demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung des ländlichen Raumes bei. Darüber hinaus ist es im großen Interesse der Unternehmerfamilie, die vorgesehene gewerbliche Entwicklung – wie auch bei dem bestehenden Standort – derartig zu gestalten, dass sich die

Gebäude harmonisch in den dörflichen Charakter von Lüsche einfügen. Die bereits bestehenden Gebäude der Unternehmenszentrale sind ein deutliches Signal, eine modern geführte Landwirtschaft mit dem Dorfleben und dem dörflichen Charakter zu verbinden.

Aus diesen Gründen bewertet die Gemeinde den Standort Lüsche im Vergleich zu den Alternativstandorten als am besten, die Umwandlung der Landwirtschaftsfläche als gerechtfertigt und die vorgesehene Entwicklung mit der Bestandssituation als verträglich.

Abwägung zur Umwandlung von Landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebieten

Mit Hinblick auf die Darstellung eines Großteils des Plangebietes als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials“ im RROP des LK Vechta aus dem Jahre 2022 wird zunächst festgestellt, dass es sich dabei um einen Grundsatz der Raumordnung handelt, was nach § 1 Nr. 3 ROG eine Aussage zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen ist. Daher muss eine abweichende Entwicklung begründet werden.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll nach Grundsatz 2 Satz 2 auf Seite 7 der beschreibenden Darstellung die Eignung für die landwirtschaftliche Flächennutzung nicht beeinträchtigt werden. In der Begründung wird jedoch auf Seite 69 festgestellt, dass die Landwirtschaft mit anderen raumbedeutsamen Nutzungen gleichsam um die im Landkreis verfügbare Fläche konkurriert. Im Hinblick auf die anhaltende Diskussion zum Ausstieg aus der Verstromung mittels Atomstroms oder Kohle sei es wahrscheinlich, dass zukünftig weitere Flächen für die Produktion und Verteilung von erneuerbarer Energie in Anspruch genommen werden. Auf Seite 72 wird herausgestellt, dass durch den Betrieb von Biogasanlagen landwirtschaftliche Betriebe einen Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien sowie zum Klimaschutz leisten.

Aus den oben genannten Darlegungen ist erkennbar, dass zwar die Erhaltung der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ein Grundsatz der Raumordnung ist, insbesondere aber auch erwartet wird, für den Ausbau der erneuerbaren Energien weitere Flächen in Anspruch zu nehmen. Vor dem aktuellen politischen Hintergrund hat sich die Dringlichkeit und der Bedarf des Ausbaus von erneuerbaren Energien verstärkt.

Das RROP schließt darüber gem. S. 13 der beschreibenden Darstellung als Ziel der Raumordnung raumbedeutsame Photovoltaikanlagen einschließlich der Agrar-Photovoltaikanlagen in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft aus. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch nicht um Produktionsanlagen selber, sondern einen Betrieb, der die notwendigen Einrichtungen und Infrastruktur bereitstellt, damit der Ausbau von erneuerbaren Energien künftig überhaupt ermöglicht werden kann.

Gemäß der darstellenden Beschreibung Seite 1 (RROP 2.1 – 01 Sätze 1 – 4) ist es Ziel des LROP und auch Planungswille des Landkreises, eine Zersiedlung der Landschaft zu verhindern, die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Infrastrukturen zu sichern und Verkehre zu reduzieren. Grundsätzlich ist nach Ziel 2 Satz 7 der beschreibenden Darstellung die Entwicklung der bestehenden Gewerbebetriebe über die in den Sätzen 4 und 6 festgelegten Standorte hinaus möglich.

Da diese Grundsätze der Raumordnung ebenso wirksam sind, wie der der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft, kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umwandlung der Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft mit Hinblick auf die Vermeidung von Zersiedlung, Reduzierung von Verkehr und der Bedarf der Sicherstellung eines strukturierten und pragmatischen Ausbaus der erneuerbaren Energien als raumordnerisch verträglich ist.

2.0 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Timmen zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1000 erstellt.

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Flächengröße von insgesamt circa 3,3 ha und befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Dorfes Lüsche auf dem Flurstück 194/120, 194/115 und 183/1 und umfasst Teile der Flurstücke, 183/2, 574/184, 194/114, sowie 158/1 allesamt Teil der Flur 9 Gemarkung Vestrup. Die exakte Abgrenzung des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet umfasst aktuell eine Landwirtschaftsfläche, einen von der nördlich gelegenen Essener Straße (L 843) gen Süden abgehenden Realverbandsweg, einen Teil der im Osten angrenzenden Landwirtschaftsfläche und Essener Straße im Norden, sowie einen kleinen Streifen eines nördlich neben einem Wohnhaus gelegenen Gartens. Westlich befindet sich die Unternehmenszentrale, die überwiegend aus Verwaltungs- und Bürogebäuden besteht. Im Norden grenzen unmittelbar Einzelhaussiedlungen, sowie weiter nördlich die Tierklinik Lüsche an. Im Süden und Osten grenzt das Gebiet vornehmlich an landwirtschaftliche Nutzflächen mit vereinzelt Hofstätten. Im Süden befinden sich extensivere Gehölzstrukturen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Die kommunale Planung ist aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. Hierin ist der Planbereich in der Gemeinde Bakum 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. Weiter heißt es, dass die Entwicklung der ländlichen Regionen darüber hinaus gefördert werden sollen, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können (vgl. LROP-VO, 2017, S. 3).

Die vorliegende Planung sieht die Schaffung von räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten für ein ortsansässiges Unternehmen vor und entspricht somit den Zielen und Grundsätzen zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta aus dem Jahr 2022 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet.

Das Dorf Lüsche wird hierin als „Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ dargestellt. Das Plangebiet selbst ist größtenteils als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials“ dargestellt. Südlich befindet sich ein angrenzendes „Vorbehaltsgebiet Wald“ und im Süden und Ostens angrenzend ein weiteres „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials“. Diese Darstellungen widersprechen auf den ersten Blick dem Planungsziel. Jedoch wird in Auseinandersetzung und Abwägung mit den Grundsätzen der Regionalplanung wie bereits im Kapitel 1.1 ausführlich beschrieben und begründet zu dem Ergebnis gekommen, dass die Standortwahl in Lüsche und die vorgesehene gewerbliche Entwicklung am vorgesehenen Standort als raumordnerisch verträglich bewertet wird.

Die westlich gelegene Unternehmenszentrale ist als „bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Zudem liegt das Plangebiet in einem „Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung“. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung müssen beachtet werden. Die erforderlichen Genehmigungsanträge müssen rechtzeitig bei der zuständigen Behörde gestellt werden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Ergänzung des Siedlungsansatzes zugunsten der Eigenentwicklung des Dorfes Lüsche und der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für ein sich im wirtschaftlichen Aufschwung befindendes Unternehmen geschaffen. Unter Berücksichtigung der bereits dargelegten Abwägung zu den Inhalten des RROP stehen die vorgenannten regionalplanerischen Zielsetzungen dem Planungsvorhaben nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bakum, aus dem Jahr 1992, letzte Fortschreibung im Jahre 2021, wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, sowie als gemischte Baufläche (M) und sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen. Zur Umsetzung des planerischen Zieles erfolgt im Rahmen der im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB verlaufenden 54. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung als Gewerbliche Baufläche (G) gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO auf der Landwirtschaftsfläche. Die verbleibenden Flächen widersprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und werden somit hieraus entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Ein kleiner Bereich im Norden des Plangebietes ist im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 31.2 „Lüsche, Am Kamp IV“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese für den Bereich bestehenden Festsetzungen werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung aufgehoben und überplant.

In unmittelbarer Umgebung zum Geltungsbereich befinden sich im Uhrzeigersinn folgende rechtsgültige Bebauungspläne:

Im Norden grenzen die Bebauungspläne Nr. 31.2 „Lüsche, Am Kamp IV“ und Nr. 31 „Lüsche, Am Kamp III“ an. Diese setzen neben allgemeinen Wohngebieten auch Mischgebiete und ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Darüber hinaus sind im bestehenden Bebauungsplan Nr. 31.2 für den Bereich an der Essener Straße (L 843) bereits öffentliche Verkehrsflächen für den Bau einer Rechtsabbiegerspur von Richtung Lüsche planungsrechtlich gesichert. Westlich grenzt die die Unternehmenszentrale umfassende 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 „Lüsche, Kötterheide“ an, in der ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist. Ein kleiner Zipfel an der östlichen Seite dieses Bebauungsplanes wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung überplant. Die dort bestehenden Festsetzungen werden aufgehoben und neu festgesetzt.

Da die Erweiterung der Unternehmenszentrale nur Nutzungen vorsieht, deren Schallimmissionen für die Nachbarnutzungen verträglich gestaltet werden dürfen, steht die vorgesehene Planung in keinem Konflikt zu den umliegenden Nutzungen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen.

Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung als verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ der Begründung beigefügt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

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.

4.2.1 Schallschutz

Der Bebauungsplan Nr. 82 sieht die Ausweisung von Gewerbegebieten in direkter Nachbarschaft zu bestehenden, lärmemittierenden Gewerbebestrukturen vor. Im weiteren städtebaulichen Umfeld sind die Siedlungsstrukturen des Dorfes Lüsche vorhanden, die einen Schutzanspruch gegenüber heranrückenden, lärmintensiven Gewerbenutzungen haben. Dies umfasst vor allem die nördlich gelegenen allgemeinen Wohn- und Mischgebiete aus den Bebauungsplänen Nr. 31 und 31.2. Außerdem geht von den in diesen Bebauungsplänen festgesetzten Gewerbe- und Sondergebieten bereits eine gewisse immissionstechnische Vorbelastung auf die schutzbedürftigen Gebiete aus. Auch muss untersucht werden, inwieweit von der geplanten Erschließungsstraße schalltechnische Auswirkungen auf den Bestand ausgehen.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurden im Zuge des Planverfahrens die mit der geplanten Gewerbeentwicklung verbundenen Emissionen

gutachterlich geprüft. Die schalltechnische Untersuchung für den Geltungsbereich des Plangebietes der I+B Akustik GmbH ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt

Hierin wurden für die gewerblichen Nutzungsflächen Emissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 45691 ermittelt, wobei das Plangebiet in zwei Teilflächen unterschiedlicher Größe eingeteilt sowie mit unterschiedlichen Emissionskontingenten versehen wurde. Zusätzlich zu den jeweils vergebenen Emissionskontingenten wurden zur besseren Nutzbarkeit der Planflächen drei Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten definiert.

Abschließend wurden Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Emissionskontingentierung und den Anforderungen an den Schallschutz formuliert. Diese wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Insgesamt bestehen gegenüber dem angestrebten Bauleitplanverfahren aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, sofern die in dem Gutachten genannten schalltechnischen Empfehlungen berücksichtigt werden.

Verwaltungsrechtliche Hinweise:

Gemäß der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 CN 7.16, Quelle /10/) gilt bei einer internen Gliederung eines Baugebiets nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO /6/ die Voraussetzung, dass das betroffene Gebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. In einem weiteren Urteil vom 29.06.2021 (BVerwG 4 CN 8.19, Quelle /11/) wurde zudem ergänzt, dass es im Baugebiet zudem „[...] ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder mit solchen Emissionskontingenten geben (muss), die bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch sind, um die nach §8 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nicht nach §1 Abs. 5 BauNVO wirksam ausgeschlossenen Arten von Nutzungen zu verwirklichen.“

Im Falle einer planübergreifenden Gliederung eines Baugebiets nach §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO /6/ gilt zwingend die Voraussetzung, dass neben dem zu gliedernden Baugebiet in mindestens einem Gebiet im Ergebnis alle gewerblichen Nutzungen im Sinne von §8 BauNVO allgemein zulässig sind.

In der Gemeinde Bakum bestehen folgende rechtsgültige Bebauungspläne, in denen keine Kontingentierung der Schallimmissionen festgesetzt ist:

- Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet mit Verbrauchermarkt“ – 1. Änderung, südöstliches Baufeld.

4.2.2 Geruchsmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung 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 anderen Nutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Nutzungen, die wie hier einen vornehmlich gewerblichen Charakter haben, einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsmissionen besitzen. Demgegenüber sind im Rahmen der Bauleitplanung gesunde Arbeitsverhältnisse für die künftigen Nutzer innerhalb der vorgesehenen eingeschränkten Gewerbegebiete sicherzustellen. Folglich sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen zu betrachten.

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

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte durch den TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg eine gutachterliche Untersuchung der Geruchsvorbelastung des Plangebiets nach dem Anhang 7 der TA-Luft. Das Gutachten ist als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 82 beigefügt. Auf Grundlage von Bestandsdaten hat der TÜV Nord eine Rasteruntersuchung nach Austal2000 durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden bestimmt. Die Geruchsstundenhäufigkeiten im gesamten Plangebiet liegen demnach zwischen 16 % und 24 %.

Zur Abschätzung der Verträglichkeit des Nebeneinanders von emittierenden Landwirtschaftsbetrieben und geplanten Nutzungen ist gemäß der „Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen“ im Anhang 7 Nr. 3.1 der TA-Luft für Gewerbe-/ Industriegebiete, sowie Kerngebiete ohne Wohnen ein Wert von 0,15 (= Häufigkeit der positiven Geruchswahrnehmung bis zu 15 % der Jahresstunden) anzusetzen. Für den bislang unbebauten Bereich, der für die Erweiterung des ortsansässigen Unternehmens vorgesehen ist, wird der Wert von 15 % überschritten. In begründeten Einzelfällen ist nach den Auslegungshinweisen zur TA-Luft eine Abweichung von den genannten Richtwerten möglich.

Gem. Punkt 5 des Anhang 7 „Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen“ der TA-Luft ist so die reine Beurteilung von Geruchsimmission auf Basis der aufgeführten Richtwerte nicht ausreichend, insbesondere, wenn 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.

Geruchsimmissionen und vorgesehene Nutzung

Das Gutachten des TÜVNord kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissions(grenz)wert des Anhangs 7 der TA Luft /1/ für Wohnen in Gewerbegebieten bei 15 % der Jahresstunden liegt. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (gegebenenfalls auch der Tätigkeitsart) der zukünftigen Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist abhängig vom Einzelfall. Sie wird maßgeblich von der Art des Gewerbegebietes bestimmt. Ein Immissionswert von 0,25 sollte nicht überschritten werden. Dieser Immissionswert gilt an allen Orten, an denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Im östlichen Plangebiet werden belästigungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung I_{Gb} (tierartspezifische Gewichtung) zwischen 14 % und 23 % der Jahresstunden erreicht. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes ist mit den o.g. Randbedingungen möglich.

Im Bebauungsplan wird entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ein Pflanzstreifen und Flächen für die Abwasserbeseitigung von teilweise mehr als 10,00 m Tiefe festgesetzt. Dies sind auch die Bereiche mit den Höchstwerten für die Geruchsimmissionen. Da diese nicht bebaut werden, sind diese Höchstwerte für die Bewertung der Vereinbarkeit der vorgesehenen Nutzungen mit den Geruchsimmissionen nicht einschlägig. Andererseits grenzt die Unternehmenszentrale unmittelbar westlich an den Geltungsbereich an. Darüber hinaus grenzen unmittelbar im Norden und Westen

des Plangebietes Wohngebiete an. Daher wird von Seiten der Gemeinde davon ausgegangen, dass die ortsüblichen Landwirtschaftsimmissionen aufgrund der baulichen Vorprägung hinnehmbar sind.

Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe

Bei der Bauleitplanung sind eine realistische, betriebswirtschaftlich vernünftige Entwicklung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe und die sich daraus ergebenden zusätzlichen Erfordernisse für die Einhaltung von Abständen zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 BBauG). Grundsätzlich werden durch die Ausweisung eines Baugebietes bei „Aus-schöpfen“ des Immissions(grenz)wertes die Erweiterungsmöglichkeiten der benachbar-ten Betriebe eingeschränkt.

Bei Ausweisung des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ findet keine unzulässige Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten der berücksichtigten Betriebe statt, da die Erweiterungsmöglichkeiten bereits durch vorhandene Wohnhäuser eingeschränkt werden, an denen der dort heranzuziehende Immissi-onswert bereits erreicht oder überschritten ist.

Sowohl durch die Ortsüblichkeit von landwirtschaftlichen Geruchsemissionen in der Re-gion, als auch der Umstand, dass die angegebenen Richtwerte, den ungünstigsten an-zunehmenden Fall beschreiben, kann davon ausgegangen werden, dass die aufkom-menden Geruchsimmissionen zu keiner Beeinträchtigung der Nutzer des vorgesehenen eingeschränkten Gewerbegebietes führen. Mit Hinblick auf das Mischgebiet ist dort keine überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen, sodass der dort bestehende Garten erhalten bleibt und sich auch gegenüber der Bestandssituation keine Konflikte in Immis-sionsschutzrechtlicher Hinsicht ergeben. Gemäß dem Gutachten ergibt sich aus immis-sionsschutzrechtlicher Sicht somit eine Verträglichkeit des Vorhabens. Die Anforderun-gen 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 beachten. Zur Sicher-stellung einer angemessenen Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwäs-serungskonzept vom Ingenieurbüro Frilling+Röls aus Vechta erstellt, welches der Pla-nung als Anlage 3 beigefügt ist. Die hierin vorgesehenen Muldenflächen werden im Rah-men der Bauleitplanung verbindlich festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert. Nähere Informationen finden sich im Gutachten.

Das Baugebiet grenzt an das Gewässer Nr. 12.4/3, ein Gewässer III. Ordnung der Hase-Wasseracht - parallel zur L 843. Die Satzungsbestimmungen der zuständigen Hase-Wasseracht sind in der weiterführenden Planung zu berücksichtigen und Maßnahmen in der Nähe des Gewässers mit der Wasseracht abzustimmen.

Zudem liegt das Plangebiet in einem „Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung“. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverord-nung werden beachtet. Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der zuständigen Behörde gestellt.

Für die Einleitung in das Grundwasser oder ein oberirdisches Gewässer ist eine Erlaub-nis gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom Grundstückseigentümer bei der Un-teren Wasserbehörde zu beantragen.

4.4 Belange des Straßenverkehrs

Die Erschließung des Plangebiets soll über den bestehenden Realverbandsweg hin zur Essener Straße (L 843) gewährleistet werden. Der Realverbandsweg ist dem entsprechend bedarfsgerecht auszubauen und wird an der Einfahrt zum Firmengelände mit einer Wendeanlage ergänzt, die eine angemessene Verkehrsabwicklung für den Lieferverkehr sicherstellen soll.

Darüber hinaus muss die Einmündung des Realverbandsweges in die Essener Straße (L 843) verkehrsgerecht und sicher gestaltet werden. Im nordwestlich liegenden Bebauungsplan Nr. 31.2 wurden ursprünglich Flächen für eine Rechtsabbiegerspur aus Richtung Lüsche festgesetzt. Diese Verkehrsanlage wurde aber bisher nicht realisiert. Da ein Teil dieser als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Fläche aktuell als Garten des Flurstücks 194/114 genutzt wird, wird die gesamte Anlage gen Osten verschoben um den Garten zu erhalten und die Verkehrsfläche dennoch zu sichern. Die bestehende Gartenfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Weitergehend werden im vorliegenden Bebauungsplan Flächen für eine Linksabbiegerspur von der Autobahnauffahrt Harne kommend gesichert. Eine genaue Straßenplanung wird im Rahmen der Ausführungsplanung erstellt.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, soll zwischen Eichenkamp und Essener Straße Platz für einen Fuß- und Radweg vorgehalten werden, damit Fußgänger und Radfahrer, insbesondere die im angrenzenden Wohngebiet lebenden Kinder, sicher zur nordöstlich gelegenen Bushaltestelle gelangen können.

Durch diese Maßnahmen soll ein sicherer und verkehrsgerechter Anschluss an die Bestandssituation sichergestellt werden.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Laut dem Denkmalatlas des Landes Niedersachsen kommen innerhalb des Plangebietes keine Einzel- oder Flächendenkmale vor. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text 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 (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 (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.“

4.6 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 (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Auch gibt es gemäß dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) keine Anhaltspunkte für im Plangebiet zu erwartende Altablagerungen. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Vechta als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde 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.

4.7 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Gemäß dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) wird das Plangebiet als „unversiegeltes Lehmgebiet“ bewertet, das eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aufweist. Die Verkehrsflächen im Norden sind größtenteils bereits versiegelt.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine allgemeine Baugrundbeurteilung vom Büro für Ingenieurgeologie Dr. Lübbe aus Vechta erstellt. Diese geotechnische Stellungnahme ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage 4 beigefügt. Für die Untersuchung des Baugrundes wurden sieben Rammkern- und drei schwere Rammkernsondierungen im Planbereich durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Boden mit Ausnahme des Oberbodens für die Bebauung nach dessen Abtragung grundsätzlich geeignet bis gut geeignet ist. Jedoch sind die wasserstauenden Geschiebelehme größtenteils für eine Versickerung von Oberflächenwasser suboptimal. Die in dem Baugrundgutachten aufgeführten Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung sowie dem in die Planung integrierten Oberflächenentwässerungskonzeptes berücksichtigt.

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 Vechta 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 wiederverwendet 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 Ersatzbaustoffverordnung.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 82

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, Flächen zur Erweiterung des bestehenden Unternehmens im Dorf Lüsche bereitzustellen.

Aus diesem Grund werden eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 & GEe 2) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe 1 & GEe 2) sind gem. § 1 (9) BauNVO Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) BauNVO nicht zulässig. Die zulässigen Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Darüber hinaus sind innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe 1 & GEe 2) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Diese Festsetzung entspricht der dargelegten Planungsabsicht und schafft einen angemessenen Spielraum für die vorgesehene Erweiterung des Unternehmens.

Im Norden des Plangebietes wird darüber hinaus zur Absicherung der Bestandssituation ein Teil der im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 31.2 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Wie im Mischgebiet des Ursprungsbebauungsplanes wird zur Nutzungsreglung darüber hinaus festgesetzt, dass dort gem. § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO offene Lagerplätze, soweit sie nicht einem im Gebiet tätigen Gewerbebetrieb dienen und von untergeordneter Flächengröße sind, Vergnügungsstätten und Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m² unzulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung haben das Ziel, das Einfügen zukünftiger baulicher Entwicklungen in Lüsche zu gewährleisten. Mit den folgenden Festsetzungen wird ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges sichergestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe 1 & GEe 2) und gem. § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet (MI) über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von maximal 0,6 geregelt. Dies ermöglicht eine maßvolle Einfügung der Neuplanung in die Umgebung, vermeidet eine übermäßige Versiegelung und entspricht für das Mischgebiet der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes.

Die Höhe baulicher Anlagen kann gem. § 16 (2) BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper wird innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe 1 & GEe 2) eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von $GH \leq 13,00$ m festgesetzt. Diese maximal zulässige Höhe ist nur 1,00 m höher als die östlich liegende Unternehmenszentrale und sichert so eine verträgliche Höhenentwicklung für den Siedlungsbereich. Wie im Ursprungsplan auch wird für das gem. § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet wird eine maximal zulässige Traufhöhe

(TH) von $TH \leq 6,00$ m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von $FH \leq 10,00$ m festgesetzt.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 18 (1) BauNVO definierten Höhenbezugspunkte. Als unterer Bezugspunkt gilt hiernach die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Gebäudekante, der Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut und der obere Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften wird innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe 1 & GEe 2) und dem gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiet (MI), eine ortsübliche offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wodurch hier Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind, sofern deren Länge maximal 50,00 m beträgt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe 1 & GEe 2) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt, welche zur Wahrung eines adäquaten Abstandes von 10,00 m, 5,00 m und 3,00 m zu den umlaufenden Grünflächen, des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes und den Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt werden. Es gelten die Vorschriften des § 23 (3) BauNVO.

5.4 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Um eine angemessene Steuerung der Stellplätze und Garagen zu ermöglichen und einen optisch einheitlichen Straßenraum zu sichern, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Baugrenze und dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig.

Zur Sicherung der grünordnerischen Festsetzungen sind darüber hinaus auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zwischen der Baugrenze und den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO und jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig.

5.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Zur verkehrsgerechten Erschließung des Plangebiets wird ein Teil der Essener Straße (L 843) inklusive angrenzender Flächen für eine Linksabbiegerspur, der bestehende Realverbandsweg sowie weitere Flächen für eine Wendeanlage als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden nicht getroffen. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendige technische Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können. Weitergehend ist ein Fuß- und Radweg für den

Bereich zwischen Eichenkamp und der nordöstlich an der Essener Straße gelegenen Bushaltestelle vorgesehen.

5.6 Hauptversorgungsleitungen

Durch das Plangebiet verläuft eine Gashochdruckleitung (THD84/PN 84/1965) der EWE Netz GmbH. Diese wird als unterirdische Hauptversorgungsleitung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt und so planungsrechtlich abgesichert.

5.7 Private Grünflächen

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes ist eine adäquate landschaftliche Eingrünung des Planbereiches von Nöten. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften wird daher an der nördlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit einer Breite von 5,00 und 10,00 m festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

5.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Regelungen für die Oberflächenentwässerung zu treffen. Zu diesem Zwecke werden Entwässerungsmulden geplant. Die dafür notwendigen Flächen werden durch die Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Der Bereich um die festgesetzte unterirdische Hauptversorgungsleitung bedarf der planungsrechtlichen Absicherung, um deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung zu ermöglichen. Der Bereich bis zu 5,00 m links und rechts des Leitungsverlaufes werden als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der EWE Netz GmbH zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist jegliche Bebauung sowie die Pflanzung von Bäumen ausgeschlossen. Der Standort muss für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät zugänglich sein. Bestand, Betrieb und Ersatzneubau sowie Rückbau der Leitungen dürfen nicht gefährdet werden. Jegliche leitungsgefährdende Verrichtung, ob ober- oder unterirdisch, muss unterbleiben.

5.10 Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Innerhalb der gem. § 8 BauNVO eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe 1 & GEe 2) sind gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Emissionskontingente:

Den Teilflächen des Geltungsbereichs des vorgelegten Rahmenplans sind Emissionskontingente als flächenbezogene Schalleistungspegel zugeordnet worden. Die zulässige Höhe ist von den Planwerten an den maßgeblichen Immissionsorten abhängig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens (Betriebe bzw. Anlagen) ist im bau- oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach den Maßgaben der DIN 45691, Anhang B.8, in Verbindung mit der TA Lärm zu prüfen.

Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Ldf Nr.	Teilfläche	Quellentyp	Emissionskontingent LEK in dB(A) pro m ² Tag / Nacht
1	GEe1	DIN 45691	58/43
2	GEe2		59/44

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A-B nach DIN 45691 werden folgende Zusatzkontingente festgesetzt:

Richtungssektor <i>k</i>	Zusatzkontingent <i>L</i> _{EK,zus,<i>k</i>} in dB Tag / Nacht	UTM-Koordinaten WGS84; Zone 32U	
		Sektorengrenze 1	Sektorengrenze 2
A	0 / 0	E: 32438381 N: 5842612	E: 32438448 N: 5842709
B	2 / 2	E: 32438448 N: 5842709	E: 32438519 N: 5842726
C	5 / 5	E: 32438519 N: 5842726	E: 32438381 N: 5842612

Der Bezugspunkt, von welchem die einzelnen Sektoren ausgehen, hat die Koordinaten E: 32438438 / N: 5842631.

5.11 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung und zur visuellen Abgrenzung des Planbereiches werden die gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche überlagernd zudem als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt.

Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte gebietseigene Gehölze (Bäume und Sträucher) anzupflanzen. Die Anpflanzung ist im gleichseitigen Dreiecksverband (Seitenlänge 1,50 m) und in Gruppen von 5-6 Stück gleicher Art auszuführen und als dichte Pflanzung zu erhalten. Die Pflanz- und Reihenabstände betragen 1,50 m und werden jeweils auf Lücke gepflanzt. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Bäume:

Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)
Hängebirke (<i>Betula pendula</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Feldhorn (<i>Acer campestre</i>)
Blutbuche (<i>Fagus sylvatica purpurea</i>)	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	

Sträucher:

Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Einh. Weiden (<i>Salix caprea, S. cinerea, S. aurita, S. alba</i>)	

Gehölzqualitäten:

Bäume:	Heister, 2x verpflanzt, Höhe: 125 -150 cm
Sträucher:	leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

Die südlich entlang des Geltungsbereiches verlaufenden Gehölzstrukturen werden aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie ihrer ökologischen Funktion in ihrem Bestand erhalten. Zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Gehölzschutzes werden die betreffenden Planbereiche überlagernd zur vorgenannten Festsetzung im hierzu erforderlichen Umfang als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt.

Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelten dieselben Bestimmungen der textlichen Festsetzung Nr. 10. Darüber hinaus ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Lücken im Gehölzbestand sind durch Neuanpflanzungen mit standortgerechten, gebietseigenen Gehölzen gem. der Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu schließen. Bei Abgängen oder Beseitigungen sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1 NBAUO)

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild der Ortschaft. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Insbesondere die westlich gelegene Unternehmenszentrale ist hierbei architektonisch prägend. Dementsprechend wird eine örtliche Bauvorschrift aus der angrenzenden 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 „Lüsche, Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften übernommen:

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“.

Für Gebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung $\geq 18^\circ$ zulässig. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für überdachte Stellplätze und Garagen gem. §12 BauNVO, Nebenanlagen gem. §14 BauNVO, sowie Lager- und Servicehallen.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:

Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Das Plangebiet wird durch die Essener Straße (L 843) und die davon abgehende Erschließungsstraße erschlossen.
- **ÖPNV**
Circa 370 m nordöstlich an der Essener Straße liegt die Bushaltestelle „Lüsche (Kr Vechta) Abeln“, an der die Buslinie 694 (Vestrup-Vechta) verkehrt.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE Netz GmbH).
- **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**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch im Planbereich festgesetzte Versickerungsmulden. Nähere Aussagen werden im der Planung beigefügten Oberflächenentwässerungskonzept getätigt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 (17b) TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in jeweils aktueller 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)
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bakum hat in seiner Sitzung am gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

8.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

8.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bakum hat dem Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Bakum,

.....
Der Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Bakum durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 
**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**
*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 977930-0
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*