

GEMEINDE BAKUM

Landkreis Vechta



54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“

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	6
2.1	Räumlicher Änderungsbereich	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)	7
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	8
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	8
4.1.1	Belange von Natur und Landschaft	8
4.2	Belange des Immissionsschutzes	8
4.2.1	Schallschutz	9
4.2.2	Geruchsimmissionen	9
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	9
4.4	Belange des Denkmalschutzes	10
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	10
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	11
5.0	INHALT DER 54. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	12
7.1	Rechtsgrundlagen	12
7.2	Verfahrensübersicht	13
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	13
7.2.2	Öffentliche Auslegung	13
7.2.3	Satzungsbeschluss	13
7.3	Planverfasser	13

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten beabsichtigt die Gemeinde Bakum den vorhandenen Siedlungsraum nordöstlich 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 die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ auf. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die konkrete Gebietsentwicklung.

Das im Ortsteil Lüsche ansässige land- und forstwirtschaftliche Unternehmen ist 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 Schulungseinrichtungen 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 und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung explizit ausgeschlossen.

Der Änderungsbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ umfasst eine Flächengröße von insgesamt circa 3,1 ha und befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Dorfes Lüsche auf dem Flurstück 194/120 und umfasst Teile des Flurstücks 574/184, allesamt Teil der Flur 9 Gemarkung Vestrup. Sie ist damit circa 0,2 ha kleiner als der Geltungsbereich des entsprechenden Bebauungsplanes Nr. 82.

Der Änderungsbereich umfasst aktuell eine Landwirtschaftsfläche und eine von der nördlich gelegenen Essener Straße (L 843) gen Süden abgehende Erschließungsstraße. 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. Zur Umsetzung des planerischen Zieles erfolgt im Rahmen der vorliegenden 54. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung als Gewerbliche Baufläche (G) gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO.

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 der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht ist als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ beigefügt.

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 dem Dorf ist ein bisher funktionierendes Nebeneinander von Gewerbe und Wohnnutzungen vorzufinden.

Die 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 Standortweiterung 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 insbesondere 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 teilweise auch verpflichtende Zielvorgaben über die Nutzung 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.

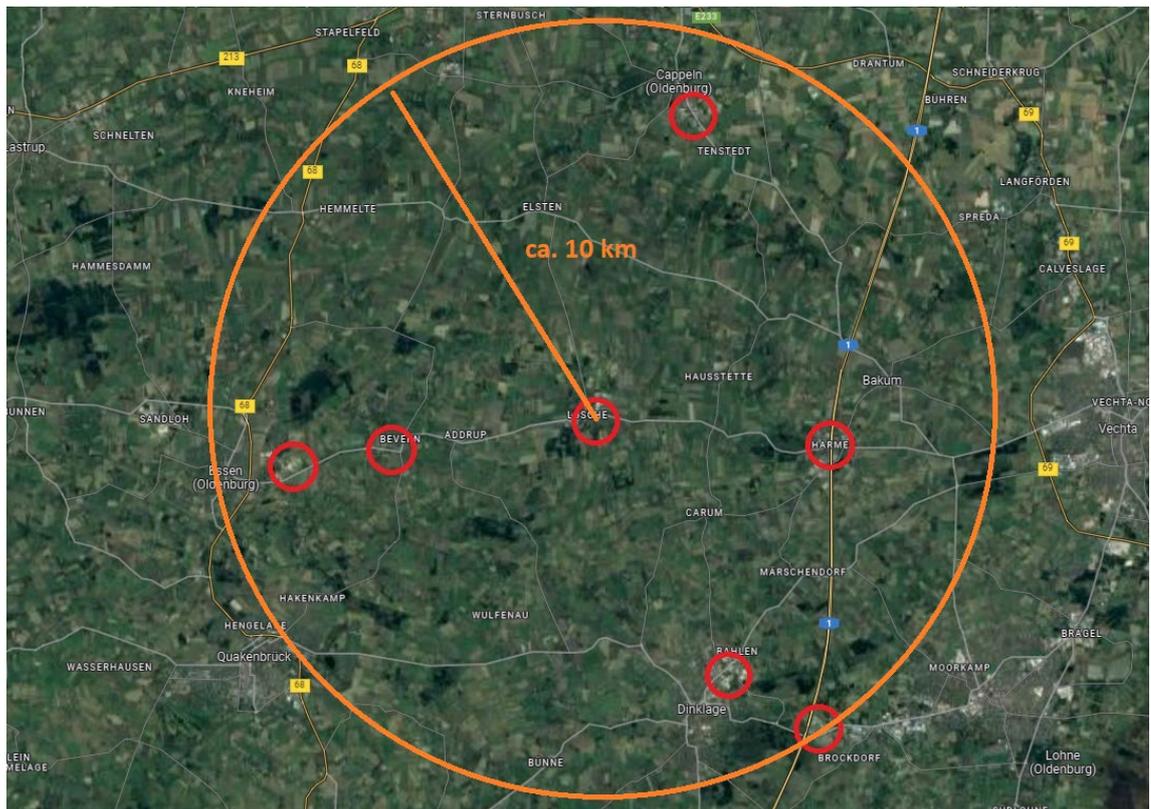


Abbildung: Verortung der im Rahmen der Standortalternativenprüfung untersuchten Gewerbeagglomerationen basierend auf der Karte von Googlemaps 2023.

Lüsche: Der in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehene Standort wird aktuell nur teilweise landwirtschaftlich genutzt. Gemäß dem Niedersächsischen Bodeninformati-onssystem (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 dar-gelegten bestehenden Gemengelage eingeschränkt. Das Grundstück befindet sich un-mittelbar 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 An-forderungen 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 Ver-kehr ebenfalls effizient ist.

Harne: Circa 6,5 km östlich befindet sich der Standort Harne, an welchem der An-schluss 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 entwi-ckelt und eine Aussiedlung der in 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 Dis-tanz von circa 6,5 km zwischen dem Hauptsitz in Lüsche und Harne 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 Agglo-

merationen. 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 geprägte 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 Harme 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, dass für den Ausbau der erneuerbaren Energien weitere Flächen in Anspruch genommen werden. 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 der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des LGLN – Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Vechta, im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.1 Räumlicher Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ umfasst eine Flächengröße von insgesamt circa 3,1 ha und befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Dorfes Lüsche auf dem Flurstück 194/120 und umfasst Teile des Flurstücks 574/184, allesamt Teil der Flur 9 Gemarkung Vestrup. Die exakte Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Änderungsbereich umfasst aktuell eine Landwirtschaftsfläche und eine von der nördlich gelegenen Essener Straße (L 843) gen Süden abgehende Erschließungsstraße. 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.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“, 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 Darstellung 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, das Ergebnis erzielt, 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. Zur Umsetzung des planerischen Zieles erfolgt im Rahmen der vorliegenden 54. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO.

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 der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „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 der Begründung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ 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

Um Konfliktsituationen zwischen den im Umfeld bestehenden Nutzungen und der durch die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ vorgesehenen Nutzungen vorzubeugen, ist im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ eine schalltechnische Untersuchung vom Oldenburger Ingenieurbüro I+B akustik durchgeführt worden. Diese ist als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 82 beigefügt. In diesem werden die immissionsschutztechnischen Auswirkungen der Planung untersucht sowie Maßnahmen vorgeschlagen, um immissionsschutzrechtlichen Konflikten vorzubeugen. Diese sind als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Somit wird eine Verträglichkeit der Planung mit den angrenzenden Nutzungen sichergestellt.

4.2.2 Geruchsimmissionen

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 heranrückenden Nutzungen auslösen.

Im Rahmen der parallelen Aufstellung des 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. Diese ist als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 82 beigefügt. Die Bewertung der Prognose geht für die geplante Nutzung von dem für Gewerbe-/ Industriegebiete sowie Kerngebiete vorgegebenen Grenzwert aus.

Zwar ist die Geruchsvorbelastung im Planbereich gegenüber diesem angesetzten Grenzwert erhöht, jedoch wird davon ausgegangen, dass aufgrund der im unmittelbaren Umfeld bestehenden gewerblichen Nutzung und der Wohngebiete die Geruchsvorbelastung ortsüblich ist und somit als verträglich bewertet werden kann. Somit ergibt sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Verträglichkeit des Vorhabens. Diese Prognose und ihre Bewertung ist auch für die vorliegende 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ gültig.

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 beachten. Es werden geeignete Maßnahmen getroffen um eine adäquate Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu ermöglichen. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde vom Ingenieurbüro Frilling+Rolf in Vechta im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ in die Planung eingestellt, dessen Ergebnisse auch für die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ ihre Gültigkeit haben. Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Oberflächenentwässerung durch die Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung für den Bau von Versickerungsmulden adäquat sichergestellt.

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 Schutzgebietsverordnung werden beachtet. Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der zuständigen Behörde gestellt.

Für die Einleitung in das Grundwasser oder ein oberirdisches Gewässer ist eine Erlaubnis gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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. Laut dem Denkmalatlas des Landes Niedersachsen kommen innerhalb des Plangebietes keine Einzel- oder Flächendenkmale vor. Folglich wird 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.“

4.5 Altablagerungen / Kampfmittel

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

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Gemäß dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) wird das Plangebiet als „unversiegeltes Lehmgebiet“ bewertet, das eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aufweist.

Im Rahmen des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 82 wurde eine allgemeine Baugrundbeurteilung vom Büro für Ingenieurgeologie Dr. Lübke 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 der Baugrundgutachten aufgeführten Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung sowie dem in den Bebauungsplan 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 DER 54. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des planerischen Zieles erfolgt im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 5 BauNVO. Diese Darstellung soll dem ortsansässigen Unternehmen bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten schaffen. Die Errichtung und der Betrieb von Biogas-, Freiflächen-Photovoltaik-, und Windenergieanlagen selbst ist nicht vorgesehen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet wird durch eine im Norden an die Essener Straße (L 843) anschließende Planstraße 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 Bebauungsplan festgesetzte Versickerungsmulden. Nähere Aussagen werden in dem Bebauungsplan beigefügten Oberflächenentwässerungskonzept getroffen.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes 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.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes 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)

7.2 Verfahrenübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bakum hat in seiner Sitzung am gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ gefasst.

7.2.2 Öffentliche Auslegung

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

7.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bakum hat der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Bakum,

.....
Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ 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