

Landkreis Vechta | Postfach 1353 | 49375 Vechta

Gemeinde Bakum
Frau Lügen
Kirchstr. 3
49456 Bakum

Ravensberger Str. 20
49377 Vechta

Sachbearbeiter/in

Amt für Bauordnung, Planung und Im-
missionsschutz

Zimmer Nr. 320.1

Tel.: 04441/898-2474

Fax: 04441/898-4401

eMail: 2474@landkreis-vechta.de

Sprechzeiten

s.u. oder nach Terminvereinbarung

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)

63.01096-2023-60

Datum

21.04.2023

Bebauungsplan Nr. 82 "Lüsche, nordöstlich Kötterheide" Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Zum Planentwurf nehme ich wie folgt Stellung.

Städtebau

Aus der Begründung wird nicht ersichtlich, weshalb für die Erweiterung des ansässigen Unternehmens zur planerischen Vorbereitung der Errichtung von „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Service- und Schulungseinrichtungen“ (Auszug aus Vorentwurf des Bebauungsplan) ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO erforderlich ist. Die sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO sind für Flächen vorgesehen, die sich von den anderen Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die in der Begründung genannten geplanten Vorhaben sind jedenfalls in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig. Eine Sondergebietsfestsetzung bzw. die Darstellung einer Sonderbaufläche ist damit nach § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Die Festsetzung eines Gewerbegebiet wird als zielführend erachtet. Sie ermöglicht im daraus entwickelten Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan auch eine größtmögliche Flexibilität für die Vorhabenträger.

Eine Genehmigung nach § 6 BauGB kann vor diesem Hintergrund nicht in Aussicht gestellt werden.

Raumordnung

Wie in der Begründung dargestellt liegt das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Für dieses Vorbehaltsgebiet gelten die Grundsätze des Kapitel 3.2.1 Ziffer 01 bis 03 des RROP des Landkreis Vechta. Insbesondere ist der Grundsatz Ziffer 02 Satz 02 „*Landwirtschaftliche Nutzfläche soll durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen werden*“ zu nennen. Dieser und die weiteren relevanten Grundsätze sind bei der Inanspruchnahme des Vorbehaltsge-

Öffnungszeiten:

Mo. - Fr. 8.30 - 12.30 Uhr
Do. 14.30 - 17.00 Uhr
bei Terminabsprache auch
außerhalb dieser Zeiten

Telefon:

(0 44 41) 898 - 0

Telefax:

(0 44 41) 898 - 1037

Internet / eMail:

www.landkreis-vechta.de
info@landkreis-vechta.de

Konto der Kreiskasse:

Landessparkasse zu Oldenburg
BIC: SLZODE22
IBAN: DE08 2805 0100 0070 4025 08

Hausadresse:

Landkreis Vechta
Ravensberger Str. 20
49377 Vechta

STELLUNGNAHME LK VEC ZU BBP
NR. 82, GEM. § 4 ABS. 1
BAUGB.DOCX

bietes durch entgegenstehende raumbedeutsame Planungen in die Abwägung einzustellen. Der Abwägungsvorgang sollte in die Begründung aufgenommen werden. Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. ROG können entgegenstehenden Vorhaben zwar nicht abschließend entgegengehalten werden, sie sind dennoch zu beachten. Die Errichtung eines „Technologie- & Innovationszentrums“ steht als raumbedeutsames Hochbauvorhaben der „Förderung einer vielfältigen, flächengebundenen Landwirtschaft“ gem. Kapitel 3.2.1 Ziffer 01 Satz 01 entgegen, was entsprechend in die Abwägung eingestellt werden muss.

Gemäß dem Ziel der Raumordnung Kapitel 4.2. Ziffer 03 Satz 02 ist die Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaikanlagen und Agri-PV Anlagen innerhalb von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft unzulässig. Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes sollte sichergestellt werden, dass keine Photovoltaikanlagen auf bisher unversiegelten Flächen errichtet werden dürfen.

Des Weiteren ist eine gewerbliche Entwicklung mit einem erheblichen Flächenumfang von ca. 3 ha als weiterer Gewerbestandort in Lüsche nicht nachvollziehbar. Aus der Begründung geht hervor, dass am Standort nicht nur Büro- und Verwaltungsgebäude sondern auch Fertigungshallen und Lagerhallen errichtet werden sollen. Eine derartige großflächige gewerbliche Entwicklung in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung ist mit Nutzungskonflikten verbunden. Der Ortsteil Lüsche ist im RROP in Kapitel 2.1 Ziffer 02 als Ziel der Raumordnung als „Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt.

Für die Erweiterung der gewerblichen Baufläche am Standort sind Standortalternativen zu prüfen.

Umweltschützende Belange

Es kann noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da die umweltschützenden Belange erst im nächsten Verfahrensschritt vollständig abgearbeitet werden.

Zum Schutz der geplanten Gehölzanzpflanzflächen und der Flächen für Bindungen von Bepflanzungen vor Beeinträchtigungen ist textlich festzusetzen, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO und jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig sind.

In dem Bebauungsplanentwurf werden ökologische Ausgleichsflächen auf privaten Grünflächen festgesetzt. Die Erfahrungen der Vergangenheit haben gezeigt, dass die Um- und Durchsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen auf privaten Grundstückflächen erhebliche Probleme bereitet. Aus diesem Grund sollten die Anpflanzflächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden oder der Eigentümer über ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB zur Anpflanzung verpflichtet werden.

Löschwasserversorgung

Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden.

Für das Planungsgebiet des Bebauungsplan Nr. 82 ist eine Löschwassermenge von min. 1 x 96 m³/h (1600 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120 m nicht überschreiten.

Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m berücksichtigt werden.

Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.

Bauordnung

Im südlichen Bereich des nun geplanten Geltungsbereiches hat die Fa. Ruhe bereits eine Parkplatz angelegt. Dieser wäre nach den jetzigen Planungen in der vorhandenen Form nicht genehmigungsfähig, da er sich teilweise in den Anpflanzflächen befindet.

Je nachdem, ob die Grundstücke noch geteilt werden, kann es sein, dass das Grundstück nicht erschlossen ist, da es nicht an einer öffentlichen Straße liegt. Die Zuwegung aber der Landesstraße ist derzeit im Eigentum eines Realverbandes. Hier wäre dann immer die Zustimmung erforderlich. Inwieweit dieses Straße den Anforderungen genügt, ist ebenfalls zu klären (Breite etc.)

Immissionsschutz

Zur Plausibilitätsprüfung ist das komplette Geruchsgutachten vom TÜV Nord vorzulegen. Dazu gehören v.a. auch die Rechenlaufprotokolle, die Tierzahlen pro Stall etc. Ohne das vollständige Gutachten kann noch keine Stellungnahme bezüglich der Geruchsmissionen abgegeben werden.

Wasserwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung die Regelung des Oberflächenwasserabflusses konkret aufzuzeigen ist. Das Oberflächenwasserkonzept ist vorzulegen. Sinnvoll wäre die Versickerung des

anfallenden Niederschlagswassers. Voraussetzung ist allerdings, dass der anstehende Boden die erforderliche Durchlässigkeit aufweist, und ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vorhanden ist. Dies ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen.

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.

Das Baugebiet grenzt an das Gewässer Nr. 12.4/3, ein Gewässer III. Ordnung der Hase-Wasseracht - parallel zur L 843. Nach der Satzung ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 5 m von der oberen Böschungskante bei Gewässer III. Ordnung, nicht zulässig.

Im Auftrag

gez.

