

**GEMEINDE VISBEK**



**Landkreis Vechta**

---

**Bebauungsplan Nr. 103**  
**„Tennisplatz“**  
gem. § 13a BauGB

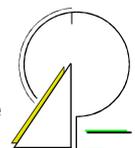
**Begründung**

Urschrift

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40  
e-mail: info @ diekmann – mosebach .de  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>ANLAGEN</b>	<b>I</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0 KARTENMATERIAL</b>	<b>2</b>
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	3
4.1.1 Artenschutzrechtliche Belange	4
4.2 Belange der Wasserwirtschaft	9
4.3 Belange des Immissionsschutzes	10
4.3.1 Verkehrsgeräuschimmissionen	10
4.3.2 Sportbezogene Geräuschimmissionen	10
4.4 Belange des Denkmalschutzes	11
4.5 Ablagerungen, Abfallrechtliche Belange	11
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 103</b>	<b>11</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
5.3 Maß der baulichen Nutzung	13
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
5.5 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	13
<b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>14</b>
7.2 Verfahrensübersicht	15
7.2.1 Aufstellungsbeschluss	15
7.2.2 Öffentliche Auslegung	15
7.3 Planverfasser	16

## ANLAGEN

INGENIEURBÜRO FRILLING+ROLFS GMBH (2018): Gemeinde Visbek, Bebauungsplan Nr. 103 „Tennisplatz“ Entwässerungskonzept

ITAP (INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH) (2017): Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Tennisplatz“ der Gemeinde Visbek

PLANUNGSBÜRO DIEKMANN & MOSEBACH (2018): Faunistische Potenzialanalyse (Fledermäuse und Brutvögel) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 103, Gemeinde Visbek

RP GEOLABOR UND UMWELTSERVICE GMBH (2018): Bericht/Dokumentation zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser im Bereich des N-Planes Nr. 103 „Tennisplatz“ in 49429 Visbek



## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Visbek beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie zur Gewährleistung behutsamer Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 103 „Tennisplatz“ auf. Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Tennisplatz“ liegt im nördlichen Bereich des Hauptortes Visbek und hat eine Größe von ca. 3.739 m<sup>2</sup>. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2016 wird der Geltungsbereich zwar als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet ist jedoch bereits durch zwei Wohnhäuser und eine Gastwirtschaft geprägt. Der südwestliche Bereich des Plangebietes zeichnet sich durch einen Gehölzbestand aus. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich neben aufgelockerten Bebauungsstrukturen auch zahlreiche Sportflächen.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 103 ist die Nachverdichtung des südwestlichen Bereiches. Durch die Innenverdichtung wird im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB der zusätzlichen Inanspruchnahme der offenen Landschaft entgegengewirkt. Des Weiteren soll der vorhandene Bestand gesichert werden.

Entsprechend dem oben genannten Planungsziel wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Tennisplatz“ ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grund- und Geschossflächenzahl definiert. Um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild sicherzustellen, werden maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Die Festsetzung einer zweigeschossigen, offenen Bauweise sowie die Regelung der Firsthöhe sollen eine aufgelockerte Bebauung und behutsame Abrundung der Ortschaft sicherstellen.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche auf den von der Wildeshauser Straße (L 873) ausgehenden Verkehrslärm und auf die von den Freizeit- und Sportanlagen ausgehenden Geräuschemissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro itap, Oldenburg erstellt. Anhand dieses Gutachtens werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Tennisplatz“ aufgrund des innerörtlichen Standortes und des Planumfangs um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup>) als Eingriffe im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.

## **2.0 KARTENMATERIAL**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 103 wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des LGLN – Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Vechta, im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 liegt im nördlichen Bereich des Ortskerns der Gemeinde Visbek und umfasst eine ca. 0,37 ha große Fläche. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 103 befinden sich ein Gastronomiebetrieb und zwei Wohnhäuser. Der südwestliche Randbereich ist durch Gehölzstrukturen geprägt.

Das städtebauliche Umfeld ist im Norden und Osten durch Sportnutzungen gekennzeichnet. Östlich angrenzend befinden sich ein Fußballfeld und ein Reitsportverein mit entsprechenden baulichen Anlagen. Des Weiteren verfügt der Tennis-Verein Visbek über sechs Tennisplätze nördlich der Sportanlagen. Südlich des Plangebietes befinden sich ein Bolzplatz, ein weiterer Fußballplatz sowie eine Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Westen grenzt ein dichter Bestand an Gehölzstrukturen an.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (letzte Änderung 2017) ist der Planbereich in der Gemeinde Visbek der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Nordöstlich des Plangebietes verläuft ein Vorranggebiet für Natura 2000 und ein Vorranggebiet für einen linienförmigen Biotopverbund.

Grundsätzlich soll die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Die gewachsenen, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und die Identität der Bevölkerung prägenden Siedlungsstrukturen sowie siedlungsnahen Freiräume sollen dabei erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen.

Das Planungsziel der städtebaulichen Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Bereiches entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

## **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta aus dem Jahr 1991 / 1997 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Seit Juli 2014 ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta durch Zeitablauf nicht mehr rechtskräftig. Dennoch dient es der kommunalen Bauleitplanung als Informationsgrundlage.

Der Gemeinde Visbek wird im RROP die Funktion als Grundzentrum und als Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe der Erholung zugewiesen. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden ist gemäß den regionalplanerischen Vorgaben vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte zu konzentrieren. Dabei sollen Ortsinnenbereiche vor der Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Ortslagen siedlungsstrukturell weiterentwickelt werden. Des Weiteren liegt das Plangebiet an einer Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung.

Nordöstlich des Plangebiets werden Vorranggebiete für Natur und Landwirtschaft, Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft und Gebiete mit besonderer Bedeutung für Erholung ausgewiesen. Diese Zielsetzungen werden von der vorliegenden Bauleitplanung nicht berührt.

Das Planvorhaben zur städtebaulich verträglichen Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Bereiches ist mit den vorgenannten regionalplanerischen Zielen vereinbar.

## **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103 gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Visbek aus dem Jahr 2016. Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen.

## **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103 liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103, wird aufgrund der innerörtlichen Lage und des Planumfanges im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtfläche von 0,37 ha. Somit ist die zulässige Grundfläche ohnehin kleiner als  $20.000 \text{ m}^2$ , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

### 4.1.1 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund des Abrisses eines der im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindlichen Gebäudes sowie möglicher Baumfällungen musste in Abstimmung mit der der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta das faunistische Artenpotential (hier: Brutvögel und Fledermäuse) aufgenommen werden. Diese Begehung fand am 16.03.2018 statt. Die detaillierte Ausarbeitung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

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

#### **Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

Potenziell könnten bis zu zehn Fledermausarten im Untersuchungsgebiet vorkommen. Da es sich in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs um einen Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereich handelt, lassen sich die genannten zehn Arten auf sieben Arten reduzieren, die regelmäßig in vergleichbaren Habitaten vorkommen und potenziell Quartiere beziehen.

#### **Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)**

Es wurden keine aktuell genutzten Winterquartiere von Fledermäusen sowohl in den Bäumen als auch den Gebäuden nachgewiesen. Es konnten auch keine Spuren von Fledermäusen festgestellt werden, die auf eine Nutzung als Sommerquartier hinweisen. Eine Ausnahme stellt das Hauptgebäude (Hausnummer 2) der Kegelbahn dar, das jedoch in seinem Bestand gesichert werden soll. Sofern dieses Gebäude doch abgerissen werden soll, ist das Gebäude im Dachbodenbereich vor Abriss durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Von daher erfüllen die Maßnahmen keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG.

#### **Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)**

Durch die Umsetzung des Vorhabens kann es zu bau- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen wie Lärm, Licht oder Bewegungsreizen kommen. Die in der Regel tagsüber ausgeführten Baumaßnahmen führen zu keiner Beeinträchtigung von Fledermäusen. Von betriebsbedingten Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population von Fledermäusen führen, ist nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht auszugehen.

## Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

### Eingrenzung der zu betrachtenden Arten

Generell gehören alle europäischen Vogelarten, d. h. sämtliche wildlebende Vogelarten, die in EU-Mitgliedstaaten heimisch sind, zu den gemeinschaftlich geschützten Arten. Um das Spektrum der zu berücksichtigenden Vogelarten im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung einzugrenzen, werden bei der artspezifischen Betrachtung folgende Gruppen berücksichtigt:

- streng geschützte Vogelarten,
- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Vogelarten, die auf der Roten Liste oder der Vorwarnliste geführt werden,
- Koloniebrüter,
- Vogelarten mit spezielleren Lebensraumsansprüchen (u. a. hinsichtlich Fortpflanzungsstätte),

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien wird eine Vorentscheidung für die artbezogene Betrachtung vorgenommen. Euryöke, weit verbreitete Vogelarten müssen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung keiner vertiefenden und artspezifischen Darstellung unterliegen, wenn durch das Vorhaben keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind (BMVBS 2009). Ein Ausschluss von Arten kann in dem Fall erfolgen, wenn die Wirkungsempfindlichkeiten der Arten vorhabenspezifisch so gering sind, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (Relevanzschwelle).

Das Vorhaben kann zu einem Verlust von Brut-, Wohn- bzw. Zufluchtsstätten sowie Nahrungshabitaten europäisch geschützter Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie führen. Im Folgenden werden weit verbreitete, ubiquitäre oder anspruchsarme und störungsunempfindliche Arten, deren Bestand landesweit nicht gefährdet ist und deren Lebensräume grundsätzlich ersetzbar sind, aufgeführt. Für diese Arten sind gemäß der einschlägigen Literatur keine erhebliche Beeinträchtigung und somit auch keine artenschutzrechtliche Betroffenheit zu erwarten. Im Rahmen der vorzunehmenden Eingrenzung der für die artenschutzrechtliche Betrachtung relevanten Arten werden somit die nachfolgenden Arten im Rahmen der vorliegenden saP keiner vertiefenden Betrachtung unterzogen:

**Tabelle 1: Potenzielle Artenliste von besonders geschützten ungefährdeten Brutvögeln.**

Artnamen	Wissenschaftlicher Artnamen	RL BRD 2015	RL NDS 2015	RL NDS 2015 TW	EU-V An. I	BNatSchG
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	*	-	§
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	*	*	*	-	§
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	*	*	*	-	§
(Buntspecht)	<i>Dendrocopos major</i>	*	*	*	-	§
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>	*	*	*	-	§
Elster	<i>Pica pica</i>	*	*	*	-	§
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	*	*	*	-	§
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	*	-	§

Artname	Wissenschaftlicher Artname	RL BRD 2015	RL NDS 2015	RL NDS 2015 TW	EU-V An. I	BNatSchG
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	*	*	*	-	§
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*	*	-	§
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	*	-	§
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	*	*	*	-	§
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	*	*	-	§
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	*	*	*	-	§
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	*	*	*	-	§
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	*	*	*	-	§
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	*	*	*	-	§
RL Nds 15, RL TW 15	Gefährdungseinstufungen in der Roten Liste der Brutvögel von Niedersachsen, für Gesamt-Niedersachsen und die Region Tiefland West; 8. Fassung (KRÜGER & NIPKOW 2015): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, ♦ = nicht klassifiziert					
RL D 2015	Gefährdungseinstufungen nach der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. überarbeitete Fassung (GRÜNEBERG et al. 2015); 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, ♦ = nicht klassifiziert					
BNatSchG	§§ = streng geschützte Art nach Bundesnaturschutzgesetz					
EU-VRL	Schutzstatus nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie; + = In Anhang I geführte Art					
fett gedruckt	Hervorhebung von gefährdeten Brutvogelarten (mind. RL Status 3)					
in Klammern	Arten, deren Nester hätten festgestellt werden können					

Es ist davon auszugehen, dass diese Arten hier regelmäßig brüten oder das Gebiet regelmäßig als Durchzugs- oder Nahrungshabitat nutzen. Die ungefährdeten Arten sind meist anspruchsarm und wenig empfindlich. Bei ihnen kann eine gute regionale Vernetzung ihrer Vorkommen vorausgesetzt werden. Für diese Arten ist daher trotz möglicher geringfügiger örtlicher Beeinträchtigungen und Störungen sichergestellt, dass sich der Erhaltungszustand ihrer Lokalpopulationen nicht verschlechtert und die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt.

**Tabelle 2: Potenzielle Artenliste, für die eine artspezifische Betrachtung aufgrund der oben genannten Kriterien vorgenommen wird.**

Artname	Wissenschaftlicher Artname	RL BRD 2015	RL NDS 2015	RL NDS 2015 TW	EU-V An. I	BNatSchG
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	V	-	§
<b>(Mehlschwalbe)</b>	<b><i>Delichon urbicum</i></b>	<b>3</b>	<b>V</b>	<b>V</b>	-	<b>§</b>
<b>(Rauchschwalbe)</b>	<b><i>Hirundo rustica</i></b>	<b>V</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	-	<b>§</b>
RL Nds 15, RL TW 15	Gefährdungseinstufungen in der Roten Liste der Brutvögel von Niedersachsen, für Gesamt-Niedersachsen und die Region Tiefland West; 8. Fassung (KRÜGER & NIPKOW 2015): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, ♦ = nicht klassifiziert					
RL D 2015	Gefährdungseinstufungen nach der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. überarbeitete Fassung (GRÜNEBERG et al. 2015); 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, ♦ = nicht klassifiziert					
BNatSchG	§§ = streng geschützte Art nach Bundesnaturschutzgesetz					
EU-VRL	Schutzstatus nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie; + = In Anhang I geführte Art					
fett gedruckt	Hervorhebung von gefährdeten Brutvogelarten (mind. RL Status 3)					
in Klammern	Arten, deren Nester hätten festgestellt werden können					

#### Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Hinsichtlich der Überprüfung des Zugriffsverbotes gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist für die vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung, die einen Gebäudeabriss und / oder Sanierungsmaßnahmen einschließt, außerhalb der Brutzeit der Arten (01. März bis 30. September) baubedingte Tötungen von Individuen der Arten oder ihrer Entwicklungsformen vermieden. Alternativ ist in diesem Zeitraum über eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Der Kegelbahn-anbau kann unter Zugrundelegung der durchgeführten Bestandsaufnahme jederzeit abgerissen werden. Sollten Gehölze gefällt werden müssen, so ist dies nicht in der Zeit zwischen 01. März und 30. September durchzuführen.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar.

Anlagebedingte Tötungen von Individuen oder deren Entwicklungsformen sind aufgrund der Art des Vorhabens ebenfalls nicht einschlägig.

**Der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme nicht erfüllt.**

#### Prüfung des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)

Regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten sind auch bei längerer Abwesenheit der Tiere geschützt. Dies gilt beispielsweise für regelmäßig benutzte Brutplätze von Zugvögeln oder für Fledermausquartiere (STMI BAYERN 2007). Nicht mehr geschützt sind Fortpflanzungsstätten, die funktionslos geworden sind, z. B. alte Brutplätze von Vögeln, die in jedem Jahr an anderer Stelle ein neues Nest bauen. Ebenfalls nicht ge-

schützt sind potenzielle Lebensstätten, die bisher noch nicht von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten genutzt werden.

Ruhestätten umfassen Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend erforderlich sind. Sie dienen v. a. der Thermoregulation, der Rast, dem Schlaf oder der Erholung, der Zuflucht sowie der Winterruhe bzw. dem Winterschlaf (gekürzt nach EU-KOMMISSION 2007 zitiert in STMI BAYERN 2007). In STMI BAYERN (2007) sind folgende Beispiele genannt:

- > Winterquartiere oder Zwischenquartiere von Fledermäusen
- > Winterquartiere von Amphibien (an Land, Gewässer)
- > Sonnplätze der Zauneidechse
- > regelmäßig aufgesuchte Schlafplätze durchziehender nordischer Gänse oder Kraniche
- > wichtige Rast- und Mausergebiete für Wasservögel

Nach herrschender Auffassung in der rechtswissenschaftlichen Literatur setzen die Tatbestände „Beschädigung“ und „Zerstörung“ eine Verletzung der Substanz der Lebensstätte voraus (Louis, NuR 2009, aus MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ, 2015). Bei optischen oder akustischen Wirkungen von Projekten, ist eine solche unmittelbare Wirkung auf die Stätten nicht gegeben, weil eine physische Einwirkung nicht stattfindet.

Vorkommen von Mehl- und Rauchschnalben im Geltungsbereich sind potenziell zu erwarten. Bei der Begehung im Rahmen der Potenzialansprache konnten jedoch keine Schnalbennester festgestellt werden. Ein bisheriges Vorkommen dieser Arten kann demnach verneint werden. Darüber hinaus werden die Gebäude weitestgehend in ihrem Bestand erhalten; ein Abriss ist lediglich für den Kegelbahnanbau vorgesehen. Dieser ist aufgrund seiner geringen Bauhöhe für die Anlage von Schnalbennestern jedoch nicht geeignet.

Für den Haussperling können Brutvorkommen am Hauptgebäude (Hausnummer 2) nicht abschließend ausgeschlossen werden. Diese können bei einem Gebäudeabriss / Sanierungsmaßnahmen verloren gehen. Nach fachgutachterlicher Aussage könnten zwei Brutpaare des Haussperlings an dem Hauptgebäude vorkommen. Sofern das Hauptgebäude abgerissen oder saniert wird, sind insgesamt vier Vogelnistkästen für den Haussperling an bestehenden Gebäuden oder alternativ in unmittelbar angrenzender Umgebung aufzuhängen und dauerhaft zu sichern.

Somit ist festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt sind.

#### Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund des geplanten Vorhabens nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitate in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits angrenzende bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände, Grünländer und Hausgärten) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Lärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen durch die bestehende Ortslage davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

Somit ist festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt sind.

#### **Fazit**

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

## **4.2 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Erfahrungsgemäß sind in der Ortslage Visbek vielfach unter dem Oberboden und einer geringmächtigen Sandauflage bindige Bodenarten vorhanden, die für eine Niederschlagsversickerung nur bedingt geeignet sind. Folgend wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser<sup>1</sup> geprüft. Laut dem Gutachten ist der Standort für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht geeignet.

Um eine geregelte Oberflächenentwässerung sicherzustellen wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept<sup>2</sup> erstellt. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des

---

<sup>1</sup> RP GEOLABOR UND UMWELTSERVICE GMBH: BERICHT/DOKUMENTATION ZUR PRÜFUNG DER VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT DES UNTERGRUNDES FÜR NICHT SCHÄDLICH VERUNREINIGTES NIEDERSCHLAGSWASSER IM BEREICH DES N-PLANES NR. 103 „TENNISPLATZ“ IN 49429 VISBEK, VOM 06.03.2018

<sup>2</sup> INGENIEURBÜRO FRILLING+ROLFS GMBH: GEMEINDE VISBEK, BEBAUUNGSPLAN NR. 103 „TENNISPLATZ“ ENTWÄSSERUNGSKONZEPT, VOM 13.04.2018

Bodens muss das anfallende Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Die vorhandene Regenwasserkanalisation entspricht jedoch nicht den hydraulischen Anforderungen, sodass der Bau einer neuen Regenwasserkanalisation auf Grundlage des generellen Entwässerungsentwurfes für die Ortslage Visbek (ZAB 2002/2004) notwendig ist. Hierzu sollte die damalige Planung an die heutigen und zukünftigen Anforderungen angepasst werden. Die detaillierte Planung ist im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu bestimmen. Des Weiteren sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und / oder Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen.

### **4.3 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich der Wildeshäuser Straße (L 873) und der umgebenden Sportnutzung, die aufgrund ihrer Lärmimmissionen zu Konflikten mit der geplanten Mischgebietenutzung führen können, wurde im Rahmen der Bauleitplanung durch das Büro itap, Oldenburg eine schalltechnische Beurteilung der sport- und freizeitanlagenbezogenen und der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen erarbeitet.

#### **4.3.1 Verkehrsgeräuschimmissionen**

Das schalltechnische Gutachten<sup>3</sup> für das Plangebiet zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A)/ tags und von 50 dB(A)/ nachts im Nahbereich der Wildeshäuserstraße geringfügig überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Berichtes in dem vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Bereich der Lärmpegelbereiche II bis III (gem. DIN 4109-1, Tab. 7). Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,res</sub>) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten. Des Weiteren sind Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen in den lärmbelasteten Bereichen entsprechend der Beurteilungspegelbereiche erforderlich. Es sind jedoch keine gesonderten Anforderungen für die Außenwohnbereiche notwendig.

In dem Bebauungsplan Nr. 103 „Tennisplatz“ werden die vorgenannten Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.5). Den Belangen des Immissionsschutzes wird hierdurch Rechnung getragen.

#### **4.3.2 Sportbezogene Geräuschimmissionen**

Nach der Sportlärmschutzverordnung (18. BImSch) ist dem geplanten Mischgebiet ein Schutzanspruch von 60 dB(A)/ tags und von 50 dB(A)/ nachts zuzuordnen. Zu den

---

<sup>3</sup> ITAP (INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH): SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 103 „TENNISPLATZ“ DER GEMEINDE VISBEK, VOM 18. OKTOBER 2017

Hauptgeräuschquellen gehört die Fußballfelder nördlich und südlich der Schützenstraße, die Stellplätze zwischen den Fußballfeldern sowie die Tennisplätze zuzüglich der Stellplätze und der Zufahrt.

Die ermittelten Beurteilungspegel überschreiten die jeweiligen Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV tagsüber nicht. Der Berechnung wurde das geräuschintensivste Szenario mit zwei Punktspielen und entsprechenden Fahrzeugbewegungen zur Grunde gelegt. Bei dem ermittelten Beurteilungspegel handelt es sich jedoch um die maximal mögliche Auslastung der Sportanlage, das ein verträgliches Wohnen im Mischgebiet gewährleistet.

Durch die PKW-Abfahrten der Fußballspieler werden die Immissionswerte der kurzzeitigen Geräuschspitzen nachts überschritten. Die kurzzeitigen Pegelspitzen können jedoch durch das Parken südlich der Schützenstraße nahe dem Vereinsheim eingehalten werden.

Auf Basis des schalltechnischen Gutachtens sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 103 keine Bedenken zu äußern.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 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, Abfallrechtliche Belange**

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 liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen (siehe Hinweise).

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 103**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird das bereits erschlossene Plangebiet entsprechend der örtlichen Gemengelage aus Sportnutzung, Gastronomie und Wohnen einer der Umgebung angepassten Nutzung zugeführt und als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zur planerischen Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es einer weiteren Regelung der im Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 - 7 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Weiterführend sind hier Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese Nutzungen strukturschädigend auf das vorliegende Siedlungsgefüge wirken würden.

Zur Steuerung einer verträglichen Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet werden ferner Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungs- bzw. Zentrenrelevanz nur in den innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Visbek festgesetzten Kern- und Mischgebieten zugelassen. Grundlage für diese Regelung ist das Einzelhandelskonzept der Gemeinde (Stand: 2014), in dem der zentrale Versorgungsbereich sowie die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente definiert sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Tennisplatz“ liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB), so dass die im Einzelhandelskonzept dargestellten Empfehlungen und Maßnahmen auf die vorliegende Bebauungsplanung entsprechend anzuwenden sind. Anhand dieser Vorgaben werden für das Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 dezidierte Festsetzungen zu den nicht zulässigen Sortimenten unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Entwicklungsziele getroffen. Die Einzelhandelsbetriebe mit den folgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten des Sortimentenkonzepts von Visbek gem. §1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind im festgesetzten Mischgebiet (MI) nicht zulässig:

Nahversorgungs-/ und zentrenrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke
- Tabakwaren, Reformwaren
- Drogerie-/ Parfümerie-/ Apothekerwaren
- Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften
- Schnittblumen
- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf
- Sanitärwaren
- Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Baby-/ Kinderartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Arbeitsbekleidung,
- Sportbekleidung
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik,
- Geschenkartikel
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen
- Antiquitäten
- Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Foto / Zubehör, Optik, Akustik
- Musikalien, Münzen, Briefmarken
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Multimedia,
- Computer / Zubehör, Telekommunikation
- Heimtextilien, Gardinen / Zubehör
- Fahrrad / Zubehör
- Reitsportartikel, Angelbedarf, Jagdbedarf
- Lampen / Leuchten
- Matratzen, Bettwaren

Die o. g. Sortimente sind als Randsortimente zulässig, wenn die Summe der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten.

## **5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer ortsverträglichen Bebauungsdichte bedarf es der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude. Zur Sicherung des ländlichen Siedlungscharakters werden im Plangebiet maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB zugelassen. Sofern mehrere Wohngebäude als Doppelhaus aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Mischgebietes (MI) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO festgesetzt, wodurch eine angemessene Verdichtung ermöglicht wird.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) BauNVO definiert. Innerhalb des Mischgebietes (MI) wird in Übereinstimmung mit der ortsüblichen Bauhöhe eine zweigeschossige Bebauung (II) festgesetzt. Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper erfolgt die Festsetzung der zulässigen Firsthöhe (FH) für bauliche Anlagen. Im Hinblick auf die im Umfeld vorhandenen Siedlungsstrukturen wird im Mischgebiet die zulässige Firsthöhe auf  $FH \leq 9,50$  m festgesetzt. Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die obere Firstkante.

## **5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Mischgebietes (MI) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, innerhalb derer Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung die örtlich vorherrschende Bebauungsstruktur übernimmt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Zur Sicherung einer einheitlichen Gebäudeflucht wird geregelt, dass auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sind.

## **5.5 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG**

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den von der Wildeshäuser Straße ausgehenden Verkehrslärm werden im Bebauungsplan Nr. 103 Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche (LPB II - III gem. DIN 4109-1. Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 4109 die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

- $R'_{w,res} = 30$  dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$  dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35$  dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$  dB für Büroräume u. ä.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden. Unter schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 4106 sind Aufenthaltsräume (Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume zu verstehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für Wohn- und Aufenthaltsräume ein Schalldruckpegel von  $\leq 30$  dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Ein ungestörter Schlaf ist daher bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Folglich sind innerhalb des Beurteilungspegelbereiches I (BPB I) Wohn- und Schlafräume entweder über die lärmabgewandte Fassadenseite zu belüften oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Visbek einzusehen.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraßen „Schützenstraße“ und „Tennisplatz“. Die Schützenstraße schließt in östlicher Richtung an die Wildeshauser Straße (L 873) an.

- **Gas- und Stromversorgung**

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

- **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 des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene und zu erweiternde Kanalisation.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in 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)

### 7.2 Verfahrensübersicht

#### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am 20.12.2016 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Tennisplatz“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2017 in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht.

#### 7.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am 20.12.2016 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 "Tennisplatz" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 24.11.2017 ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 06.12.2017 bis zum 08.01.2018 öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Visbek, .....

.....  
Bürgermeister

### 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Tennisplatz“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Visbek durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner** 

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

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