



**1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 105
„Hof Zurhake“**

in Textform

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.2	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
5.0	INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 105	3
5.1	Art der baulichen Nutzung	3
6.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	4
6.1	Rechtsgrundlagen	4
6.2	Planverfasser	5

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Visbek beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 105 „Hof Zurhake“ der zu ändern und führt hierzu die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durch.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 105 „Hof Zurhake“ wurde zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung aufgestellt.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 105 „Hof Zurhake“ mit örtlichen Bauvorschriften war die Steuerung einer verträglichen Weiterentwicklung der aufgegebenen Hofstelle und die Stärkung der Zentrumsfunktion durch gemischte Nutzungsstrukturen. Im Rahmen der damaligen Bebauungsaufstellung wurden sehr restriktive Festsetzungen bezüglich einer Einzelhandelssteuerung getroffen, die aus heutiger Sicht etwas zu weitreichend waren. Der Hofbetreiber möchte sehr gerne einen kleinen Bioladen ansiedeln, was nach dem heutigen Bebauungsplan nicht zulässig ist.

Das Kernsortiment eines Bioladens bezieht sich im Wesentlichen auf Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Reformwaren. Mit Blick auf die im Ort ansässigen Firmen gibt es geringe Überschneidungen der Sortimente in Bioqualität. Aufgrund des überdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus der Gemeinde Visbek in Bezug auf Nahrungs- und Genussmittel und die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre besteht für einen Bioladen eine gute Nachfrageplattform. Der geschätzte Umsatz des geplanten Bioladens wird nur einen geringen Marktanteil am Kaufkraftvolumen haben, so dass eine Ansiedlung als unschädlich anzusehen ist. Es wird zu keinen betriebsgefährdenden Umsatzverteilungen kommen.

Das Plangebiet liegt zwar außerhalb des zentralen Versorgungsbereich des Einzelhandelskonzeptes 2014, grenzt aber direkt an. Aufgrund dieser Nähe fügt sich eine solche Nutzung in die Umgebungsnutzung und die vorhandene Einzelhandelsstruktur ein. Die Verträglichkeit eines kleinen Ladens an diesem Standort wurde durch GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) überprüft und als verträglich eingestuft. Die entsprechende Fachstellungnahme ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Konkret wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 eine textliche Festsetzung zur Steuerung des Einzelhandels ergänzt, so dass sich ein kleinflächiger Laden ansiedeln kann. Alle übrigen Festsetzungen werden nicht geändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Hofstelle Zurhake“ erfolgt in Textform.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Hof Zurhake“ umfasst entspricht dem des Bebauungsplanes Nr. 105 „Hof Zurhake“.

2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist durch die baulichen Anlagen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes geprägt. Im Westen schließt der Ortskern der Gemeinde mit heterogenen Nutzungsstrukturen (Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Verwaltung, Dienstleistung etc.) an. In fußläufiger Entfernung ist die Grundschule „Gerbertschule“ sowie das Rathaus zu erreichen. Im Norden und Osten schließen sich Wohngebiete an, im Süden befinden sich mehrere Einzelhandelbetriebe.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Hof Zurhake“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. diese 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. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser 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 Weiterentwicklung des Ortskernbereiches entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta liegt im Entwurf vor.

Der Gemeinde Visbek wird im RROP die Funktion als Grundzentrum und als Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe 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. Das Planvorhaben zur städtebaulich verträglichen Nachverdichtung und zukunftsfähige Weiterentwicklung der ortskernnahen Siedlungsstrukturen Visbeks ist mit den vorgenannten regionalplanerischen Zielen vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 105 gelten die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Visbek aus dem Jahr 2016. Hierin wird das Plangebiet als gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Naturdenkmal (Eiche) gem. § 28 BNatSchG (i.V.m. § 21 NAGBNatSchG). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplanes Nr. 105 „Hof Zurhake“ rechtsverbindlich.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Da sich das Plangebiet bereits im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet, ist davon auszugehen, dass die im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bereits ausgeglichen sind, insbesondere da nur die Art der allgemein zulässigen Nutzung erweitert wird.

Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) werden durch das Planvorhaben ebenfalls nicht berührt.

Da die Bebauungsplanänderung keine Grundzüge der ursprünglichen Planung berührt und somit das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet wird, kann gem. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung abgesehen werden.

5.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 105

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben bis auf die Erweiterung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unberührt. Innerhalb des nachfolgenden Kapitels wird daher lediglich auf die geänderte Festsetzung eingegangen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan in seiner Systematik erhalten bleiben. Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen, Einzelhandel nicht allgemein zuzulassen, sondern nur ausnahmsweise.

So wird die textliche Festsetzung Nr. 3 durch eine weitere textliche Festsetzung Nr. 3a ergänzt. Die textliche Festsetzung lautet wie folgt:

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Visbek (Juli 2014) mit maximal 400 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (§ 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO):

- Nahrungs- und Genussmittel. inkl. Getränke
- Reformwaren

Alle übrigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Visbek (Juli 2014) sind als Randsortimente zulässig, wenn die Summe der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten:

- Tabakwaren
- Drogerie-/ Parfümerie-/ Apothekerwaren
- Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften
- Schnittblumen
- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf
- Sanitätswaren
- 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

Ziel dieser Festsetzung ist es, die geplante Ansiedlung eines kleinen Hofladens in direkter Nahbarschaft zum zentralen Versorgungsbereich zu ermöglichen ohne dabei diesen zentralen Versorgungsbereich in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Das Kernsortiment eines solchen Hofladens ist mit Nahrungs- und Genussmitteln, inkl. Getränke und Reformwaren klar definiert. Weitere Sortimente sind lediglich untergeordnet zulässig.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

6.1 Rechtsgrundlagen

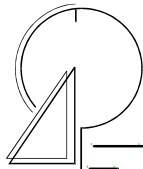
Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **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),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

6.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Hof Zurhake“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Lastrup vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



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

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