

GEMEINDE VISBEK

Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 114

„Astrup II“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Urschrift

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	3
4.2 Belange der Wasserwirtschaft	4
4.3 Belange des Immissionsschutzes: Geruchsimmissionen	4
4.4 Belange des Denkmalschutzes	5
4.5 Altablagerungen / Kampfmittel	6
4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1 Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet	7
5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
5.3 Maß der baulichen Nutzung	7
5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	8
5.5 Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen	8
5.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	8
5.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung	9
5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
5.9 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	10
5.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	10
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	13
8.1 Rechtsgrundlagen	13
8.2 Planverfasser	13

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Visbek beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Eigen- und Weiterentwicklung in der Bauernschaft Astrup zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 114 „Astrup II“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde seinerzeit für die gesamte Bauernschaft Astrup herausgestellt, dass eine gemischte Nutzungsstruktur, bestehend aus Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen, vorherrscht. Bei einer wohnbaulichen Entwicklung ist mit Konflikten, insbesondere einer Verschärfung der Immissionssituation zwischen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben einerseits sowie vorhandener und geplanter Wohnbebauung andererseits zu rechnen. Zur Lenkung der künftigen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten werden auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung für die gesamte Ortslage Dorfgebiete (MD) dargestellt, wobei im Zuge der Konkretisierung der Planung auf Bebauungsplanebene eine Gliederung der Nutzungen erfolgen soll. Dementsprechend soll die Wohnfunktion als Teil einer gemischten Nutzungsstruktur schwerpunktmäßig im nördlichen Bereich der Ortslage realisiert werden. Planungsziel ist es nunmehr, die Wohnfunktion im nördlichen Bereich der Bauernschaft Astrup zu stärken und in Übereinstimmung mit den Inhalten des Flächennutzungsplanes eine dem städtebaulichen Umfeld angepasste, maßvolle Erweiterung des vorhandenen Siedlungsansatzes planungsrechtlich abzusichern. Der Standort unmittelbar nördlich der Bauernschaft erweist sich hinsichtlich seiner wohnbaulichen Vorprägung sowie der vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur als optimal für dieses Vorhaben. Da darüber hinaus weitere alternative Wohnbaustandorte innerhalb der Bauernschaft Astrup nicht vorhanden sind, erfolgt nunmehr die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Astrup II“. Insgesamt wird mit dem Planvorhaben eine verträgliche Erweiterung des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes erzielt, wodurch langfristig die örtliche Eigenentwicklung im Ortsbereich von Astrup gesichert und Abwanderungstendenzen junger Bevölkerung im ländlichen Bereich entgegengewirkt werden sollen.

Zur Realisierung dieser Konzeption wird im Bebauungsplan Nr. 114 „Astrup II“ konkret ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß (GRZ 0,25) festgesetzt. Hiermit wird der Entwicklung einer aufgelockerten Einzelhausbebauung Rechnung getragen. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden über die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung in abweichender Bauweise sowie durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe verbindliche Aussagen zur Gebäudedimensionierung getroffen. Zur Anpassung der geplanten Strukturen an den vorherrschenden Bestand werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften definiert. Durch die Eingrünung der Randbereiche bzw. durch den Erhalt des im Plangebiet befindlichen Wallheckenbestandes wird eine Einbindung der geplanten Nutzungen in die örtlichen Siedlungsstrukturen sowie in den lokalen Landschaftsraum gewährleistet. Darüber hinaus wird hierdurch eine gewisse optische Abgrenzung zwischen den Siedlungsstrukturen und dem nördlich anschließendem Landschaftsraum erreicht. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die östlich des Gebietes verlaufende Astruper Straße (K 252) sowie zusätzlich über die Anlage einer internen Erschließungsstraße.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Im Rahmen des Umweltberichtes werden auf Grundlage einer ökologischen

Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGB-NatSchG bilanziert und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wie auch die Aussagen der Fachplanungen werden bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB, in die Planung eingestellt. Weitere Hinweise zu der Abarbeitung der naturschutzfachlichen Belange werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erbeten.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Astrup II“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg, Katasteramt Vechta im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 „Astrup II“ befindet sich im nördlichen Bereich der Bauernschaft Astrup südlich der Gemeinde Visbek und umfasst eine ca. 1,02 ha große Fläche westlich der Astruper Straße (K 252). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 114 „Astrup II“ ist frei von baulichen Anlagen und wird gegenwärtig bzw. wurde bis vor kurzem als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Norden, Osten und Westen verlaufen im Randbereich des Plangebietes erhaltenswerte Gehölzstrukturen (gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken)).

Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB durch ländliche und aufgelockerte Siedlungsstrukturen geprägt. Direkt angrenzend sowie im näheren Umfeld befinden sich in der Hauptsache einige kleinteiligere Strukturen, in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern. Daran anknüpfend, besonders in den südlichen Bereichen, befinden sich darüber hinaus etwas größere bauliche Strukturen, die überwiegend der Landwirtschaft dienen. Dabei handelt es sich beispielsweise um Hofstellen, Mastbetriebe oder Stallungen. Nördlich des Plangebietes grenzt der freie Landschaftsraum sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auch das weitere Umfeld ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie einige kleinteilige, zusammenhängende Gehölzstrukturen geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Astrup II“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln beziehungsweise auf diese abzustimmen.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen und ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die

Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Astrup II“ verfolgte Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Eigen- und Weiterentwicklung der Bauernschaft Astrup, unter Berücksichtigung der umliegenden ländlichen Strukturen, zu ermöglichen, entspricht damit den übergeordneten Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogrammes.

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. Das Plangebiet befindet sich demzufolge in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind demzufolge so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird. Flächen, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden, sollen unter Beachtung des Landschaftsraumes landschaftspflegerische und ökologische Funktionen übernehmen. Ferner wird für das Plangebiet als ein Vorranggebiet für die Wassergewinnung dargestellt, sodass alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein müssen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Abrundung des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes zugunsten der Eigenentwicklung der Bauernschaft Astrup geschaffen. Der vorgenannten regionalplanerischen Zielsetzungen steht dem Planungsvorhaben nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Visbek aus dem Jahr 2016 wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 114 „Astrup II“ als gemischte Baufläche (M) beziehungsweise als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 114 „Astrup II“ wird folglich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Astrup II“ soll dieser Bereich erstmals durch einen verbindlichen Bebauungsplan planungsrechtlich geregelt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war bislang dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1 a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 114 „Astrup II“ beschrieben und bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die diesbezüglichen Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung dieser Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht wird als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Astrup II“ den Planunterlagen beigelegt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wie auch die Aussagen der Fachplanungen werden bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB, in die Planung eingestellt.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

Da sich im Hinblick auf den Versiegelungsgrad deutliche Veränderungen ergeben, sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Zur diesbezüglichen Beurteilung und um weitergehende, detaillierte Aussagen hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers zu erhalten, wurde zunächst die RP Geolabor und Umweltsevice GmbH damit beauftragt eine Baugrunduntersuchung durchzuführen. Dieses Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Böden innerhalb des Plangebietes für Versickerungsmaßnahmen nicht geeignet sind. Darauf aufbauend wurde das Ingenieurbüro Frilling+Röls GmbH aus Vechta mit der Erstellung eines Entwässerungskonzept beauftragt. Dieses Konzept sieht die Errichtung eines Regenrückhaltegrabens mit einem Rückhaltevolumen von $V_{\text{erf.}} = 55 \text{ m}^3$ im östlichen Teil des Plangebietes vor. Von dort aus wird das anfallende Oberflächenwasser durch einen geplanten Drossel- und Notüberlaufschacht in den Straßenseitengraben an der K 252 eingeleitet und auf den natürlichen Abfluss begrenzt. Die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge werden rechtzeitig im Rahmen der Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung gestellt.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Vechta-Holzhausen, wobei das Areal des Bebauungsplanes in einem siedlungsstrukturell vorgeprägten Bereich liegt, für den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dorftypische Nachverdichtung vorbereitet werden. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung werden beachtet. Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der zuständigen Behörde gestellt.

4.3 Belange des Immissionsschutzes: Geruchsimmissionen

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.

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. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Wohn- und Mischnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsimmissionen besitzen. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsimmissionen zu betrachten, um für das geplante Dorfgebiet (MD) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Wie bereits eingangs erwähnt, befinden sich vor allem im südlichen Umfeld des Plangebietes mehrere landwirtschaftliche Betriebsstellen mit Tierhaltung, weshalb zur konkreten Beurteilung der Geruchsimmissionen die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL, 2009) anzuwenden ist. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine entsprechende Beurteilung der Geruchsvorbelastung des Planbereiches nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)¹. Auf Grundlage von Bestandsdaten (29 Quellen) hat die Landwirtschaftskammer eine Rasteruntersuchung nach Austal durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden bestimmt. Unter Berücksichtigung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten im gesamten Plangebiet zwischen 11,8 % und 16,9 %. Zur Abschätzung der Verträglichkeit des Nebeneinanders von emittierenden Tierhaltungsbetrieben und geplanter Wohnbebauung ist gemäß der GIRL für Dorfgebiete (MD) ein Wert von 0,15 (= Häufigkeit der positiven Geruchswahrnehmung bis zu 15 % der Jahresstunden) anzusetzen. In begründeten Einzelfällen ist nach den Auslegungshinweisen zur GIRL eine Abweichung von den genannten Richtwerten möglich, wobei in ländlich strukturierten und immissionsvorbelasteten Bereichen, d. h. in klassischen Dorfgebieten (MD) ein Immissionswert bis zu 20 % der Jahresstunden als wohnverträglich eingestuft wird. In dem bislang unbebauten Bereich, der künftig für eine Eigen- und Weiterentwicklung der Bauernschaft Norddöllen zur Verfügung stehen soll, liegen die Werte bei max. 15,5 % der Jahresstunden und somit unter dem zulässigen Richtwert von 20 %. Gemäß dem dargelegten Ergebnis des Gutachtens wird aufgrund der Ortsüblichkeit und der Vorprägung des Gebietes die geringfügige Überschreitung des Immissionswertes als vertretbar eingestuft. Ferner haben die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe bereits jetzt die Schutzansprüche der, an das Plangebiet angrenzenden, vorhandenen Wohnnutzungen zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft sind somit ausreichend sichergestellt.

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. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle- ansammlungen, 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, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441 / 799-2120 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 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. Sämtliche Erdarbeiten im Bereich der Fundstellen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Abhängig von diesen Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der

¹ Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Berechnung der Emissionen für das Plangebiet in Astrup, Gemeinde Visbek. 24.05.2019

Befundsituation abhängig ist. Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgraben können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. Der Vorhabenträger sollte sich frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.“

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 (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.

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

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und möglicherweise geplanten Geländeabtragungen oder –erhöhungen nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde.

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). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Vechta als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist (s. Hinweise).

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet

Entsprechend des vorherrschenden Ortscharakters und gemäß der planerischen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Astrup II“ zur dorftypischen Nachverdichtung, wird innerhalb des Plangebietes ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Wie bereits eingangs erwähnt, wurde im Rahmen der 44. Flächennutzungsplanänderung herausgestellt, dass sich die Bauernschaft Astrup grundsätzlich durch eine gemischte Nutzungsstruktur kennzeichnet, wobei die Wohnfunktion als Teil einer gemischten Nutzungsstruktur im nördlichen Bereich der Ortslage zu stärken ist. Die Festsetzung des Dorfgebietes (MD) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 114 „Astrup II“ soll nunmehr eine verträgliche Weiterentwicklung des vorgeprägten Siedlungsraumes mit dorftypischen Wohnnutzungen gewährleisten. Aus diesem Grund bedarf es weiteren Regelungen der zulässigen Nutzungsarten innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD). Demzufolge sind innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) gem. § 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 bis Nr. 9 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verbreitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schrank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ferner sind innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) gem. § 5 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2) ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist ergänzend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB für das festgesetzte Dorfgebiet (MD) notwendig. Folglich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Wohngebäude als Doppelhaus oder mehrere aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Aufgrund der ländlichen bzw. dörflichen Lage und der vorherrschenden Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in dem festgesetzten Dorfgebiet (MD) gem. § 17 BauNVO verzichtet und die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,25 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) wird in Übereinstimmung mit der ortsüblichen bzw. vorhandenen Bauhöhe eine eingeschossige Bebauung 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 Plangebiet sowie im Umfeld vorhandenen Siedlungsstrukturen wird innerhalb des Dorfgebietes (MD) die maximal zulässige Firsthöhe auf $FH \leq 9,50$ m festgesetzt. Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 114 „Astrup II“ festgelegten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand (Astruper Straße – K 252), gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante.

Zur Gewährleistung einer angepassten Siedlungsdichte wird im Bebauungsplan Nr. 114 „Astrup II“ eine Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt. Einer unverträglichen Verdichtung kann auf diese Weise entgegengewirkt werden. Für Grundstücke innerhalb der Dorfgebiete (MD) mit Einzelhäusern beträgt die Mindestgrundstücksgröße 500 m² und für Doppelhäuser 300 m² je Haushälfte.

5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für das festgesetzte Dorfgebiet (MD) wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, innerhalb derer Gebäude mit einer maximalen Länge von 25,00 m zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung die örtlich vorherrschenden Strukturen übernimmt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO insgesamt so dimensioniert, dass unter Berücksichtigung der umgebenden Wallheckenstrukturen ein verträglicher Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen zu den erhaltenswerten Wallhecken bzw. zu den festgesetzten Wallheckenschutzstreifen, zum östlich geplanten Regenrückhaltegraben sowie zu den südlich angrenzenden Grundstücken in einem Abstand von 3,00 m festgesetzt. Entlang der neu geplanten Erschließungsstraße halten die Baugrenzen einen einheitlichen Abstand von 2,00 m ein.

Um entlang der Straßen eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5.5 Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich verlaufende Astruper Straße (K 252). Für die interne Erschließung erfolgt die Anlage einer 6,00 m breiten Erschließungsstraße (Planstraße), welche sich, ausgehend von der Astruper Straße (K 252) innerhalb des Geltungsbereiches in einer T-Kreuzung nach Nord und Süd gabelt. Im Bebauungsplan Nr. 114 „Astrup II“ wird die neu anzulegende Planstraße als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 festgesetzt.

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Für die Schaffung eines geordneten Straßenraumes und eines einheitlichen Ortsbildes sowie der Gewährleistung einer geregelten und raschen Abfallentsorgung, ohne dass

das Müllfahrzeug innerhalb des Plangebietes aufwendig Rangieren muss, wird im östlichen Bereich, direkt an der Ecke der Astruper Straße (K 252) und der neu zu errichtenden Planstraße eine Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Müllsammelplatz gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt. Um eine willkürliche Aufbewahrung von Müll- und Werkstoffen an den einzelnen Wochentagen zu vermeiden, wird zur weiteren Steuerung eine textliche Festsetzung getroffen, sodass die Aufbewahrung von Müll- und Werkstoffen ausschließlich am Tag der Abholung zulässig ist.

Darüber hinaus ist gemäß dem Ergebnis des Oberflächenentwässerungskonzeptes für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers die Anlage eines Regenrückhaltegrabens (RRG) erforderlich. Dieser wird östlichen Teil des Plangebietes, zwischen dem festgesetzten Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO und dem Wallheckenschutzstreifen angelegt. Der gewählte Standort wird ebenfalls als Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Abwasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

5.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

Die innerhalb des südwestlichen Planungsraumes verlaufende Schmutzwasserleitung (DN 200) sowie die parallel zur Astruper Straße (K 252) verlaufende Trinkwasserleitung (DN 80) werden als unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt. Zur Berücksichtigung der Leitungstrassen ist beidseitig der jeweiligen Leitung ein Schutzstreifen von je 2,00 m vorgesehen. Die betreffenden Planbereiche werden als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Versorgungsträger und Unterhaltungspflichtigen festgesetzt. Diese Bereiche sind von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO freizuhalten, um die Zugänglichkeit der Leitungen zu gewährleisten. Ausgenommen sind bauliche Anlagen, die im Falle von Reparatur- und Wartungsarbeiten kurzfristig entfernt werden können.

5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 114 „Astrup II“ werden jeweils angrenzend an die gem. § 22 (3) geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) 5,00 m breite Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Dorfgebietes (MD) festgesetzt. Im östlichen und westlichen Bereich werden ebenfalls Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zwischen den jeweiligen Wallhecken und der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt. Nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 114 „Astrup II“ sind diese Flächen als begleitender Krautsaum (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Darüber hinaus sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zum Schutz der Gehölzbestände (gem. § 22 (3) geschützte Landschaftsbestandteile) während der Bauarbeiten Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Durch die genannten Maßnahmen kann innerhalb des Plangebietes bereits ein Teilausgleich erzielt werden.

5.9 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Die im Plangebiet befindlichen Wallheckenabschnitte sind als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 22 (3) NAGBNatSchG zu erhalten. In der Planzeichnung werden die betreffenden Wallhecken gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Die auf den Wallhecken vorhandenen Gehölze sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Zum Schutz dieser Wallhecken werden unmittelbar angrenzend 5,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Im östlichen und westlichen Bereich werden darüber hinaus Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zwischen den jeweiligen Wallhecken und der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt. Zur Sicherung der Erschließungssituation für das festgesetzte Dorfgebiet (MD) ist ein Wallheckendurchbruch erforderlich.

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

Um dem Versorgungsträger und Unterhaltungspflichten im Bedarfsfall einen freien Zugang zu der gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzten unterirdischen Schmutzwasserleitung (DN 200) zu gewährleisten, werden im Bereich der Leitungstrasse die notwendigen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Für die Schmutzwasserleitung (DN 200) wird ein Schutzstreifen mit jeweils 2,00 m Entfernung von der Leitungsmitte festgesetzt.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Die Umgebung des Plangebietes in Astrup ist durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Einzelhäuser mit geneigten Dachformen sowie landwirtschaftliche Strukturen bestimmen das vorherrschende Ortsbild. Traditionell dominieren Tonziegelsteine oder Betonpfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen bei der Dach- und Fassadengestaltung. Im Rahmen künftiger Siedlungsmaßnahmen sollen diese Gestaltungsmerkmale aufgenommen werden, so dass das vorhandene Siedlungsbild erhalten und unter Berücksichtigung zeitgemäßer Bauanforderungen weiterentwickelt wird.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 114 „Astrup II“ befindet sich im ländlich geprägten Raum der Gemeinde Visbek innerhalb der Bauernschaft Astrup. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 „Astrup II“ identisch und bezieht sich auf das Dorfgebiet (MD), da hier eine Wohnbauentwicklung gefördert werden soll. Die Baugestaltung soll im Rahmen dieser Verdichtung dahingehend gesteuert werden, dass sich die künftige Bebauung harmonisch in den Siedlungsraum einfügt und keine Irritationen des vorherrschenden Ortsbildes bewirkt werden.

In diesem Sinne erfolgt eine baugestalterische Definition der zulässigen Dachformen und Dachneigungen. In Übereinstimmung mit der ablesbaren Dachlandschaft im näheren Umfeld sind die Hauptdachflächen als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach bei einer Dachneigung von $\leq 55^\circ$ zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche $\leq 75,00 \text{ m}^2$ sowie für Dachausbauten, Krüppelwalme oder Wintergärten.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden zudem die zulässigen Farben und die zu verwendenden Dach- und Fassadenmaterialien vorgegeben. Für bauliche Anlagen sind Farbtöne zu verwenden, die der lokal vorherrschenden Farbgestaltung entsprechen. Die Dacheindeckung der geeigneten Dachflächen ist aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis rotbraunen Farben auszuführen. Hierzu sind wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840 - HR (matt) der Ziffern 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 zu verwenden. Die Verwendung von Reet als Dachmaterial ist zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendmauerwerk herzustellen. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit einer Holzverschalung errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind wahlweise aus Holz oder Mauerwerk zulässig. Bei einer Fachwerkfassade sind die Gefache in Putz herzustellen. Für das Außenmauerwerk der Gebäude sind wahlweise rote bis rotbraune Farben zu verwenden. Die Holzverschalungen sind in farbneutralen Tönen auszuführen. Für das Verblendmauerwerk sind wahlweise Farben des Farbregisters RAL 840 - HR (matt) der Ziffern 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 zu verwenden.

Einfriedungen sind als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Diese Gestaltungsvorschrift trägt nicht nur zu einem bestimmten, städtebaulich harmonischen Straßen- bzw. Erscheinungsbild bei, ferner verfolgt sie außerdem ökologische Absichten. Lebende Hecken bieten für verschiedene Tier- und Insektenarten Lebensraum, Unterschlupf, sichere Brutplätze, Überwinterungsquartiere sowie Nahrung. Gleichwohl wirken sie sich ebenso positiv auf das Mikroklima innerhalb der neu geplanten Siedlung aus. Alternativ sind grundstücksseitig hinter der Heckenbepflanzung Zäune zulässig, wenn die Heckenhöhe mindestens der Zaunhöhe entspricht. Dabei sind nur Gehölze aus der nachstehenden Liste zulässig:

Zu verwendende Pflanzenarten:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus oxycantha*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Eibe (*Taxus baccata*)

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies oder Schotter) ist auf maximal 5 % der Grundstücksfläche zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Hinweis zu örtlichen Bauvorschriften:

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

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich angrenzende Astruper Straße K 252
- **ÖPNV**
Südöstlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 500 m, liegt die Haltestelle „Astrup (Visbek) Lübberding“, die von den Buslinien 605, 640 und 692 angefahren wird.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die im Straßenraum vorhandene und noch zu erweiternde Kanalisation der Gemeinde Visbek.
- **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**
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse auf den unversiegelten Grundstücksflächen versickern.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

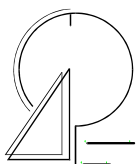
8.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NDSchG (Niedersächsische Denkmalschutzgesetz),
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- TKG (Telekommunikationsgesetz).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Astrup II“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Visbek 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*

Anhang

- Landwirtschaftskammer Niedersachsen,
Berechnung der Geruchsemissionen

