

**GEMEINDE VISBEK**

**Landkreis Vechta**



---

**Bebauungsplan Nr. 116**  
**„Goldenstedter Straße II“**

mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauGB

**Begründung**

Entwurf

12.08.2020

---

**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

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	3
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.3	Belange des Denkmalschutzes	4
4.4	Altablagerungen/ Kampfmittel	4
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>5</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
5.3	Flächen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten	5
5.4	Maß der baulichen Nutzung	6
5.5	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.6	Verkehrsflächen	7
5.6.1	Straßenverkehrsflächen	7
5.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtliche Bestimmungen	7
5.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
5.9	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts (Wallhecken)	8
<b>6.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>8</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>9</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE</b>	<b>9</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	9
8.2	Verfahrensübersicht	10
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	10
8.2.2	Öffentliche Auslegung	10
8.3	Planverfasser	10

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Visbek beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur verträglichen Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung im Innenbereich südöstlich des Hauptortes Visbek zu schaffen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 116 „Goldenstedter Straße II“ mit örtlichen Bauvorschriften auf. Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Einzel- und Doppelhausbebauung sowie für eine Mehrfamilienhausbebauung ergibt sich die städtebauliche Anforderlichkeit, neue Wohnbauflächen auszuweisen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 soll ein breites Wohnangebot für alle Bevölkerungsschichten geschaffen werden. Dem Wegzug von alteingesessenen oder jüngeren Bewohnern kann durch den Bau von Mehrfamilienwohnungen entgegengewirkt werden, da das Einfamilienhaus für diese Bevölkerungsgruppen oft nicht die der Lebenssituation angepasste Wohnform darstellt. Somit können bestehende Gemeinschaften erhalten bleiben und durch unterschiedliche Bewohnerstrukturen erweitert werden.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Krümpelmannstraße und nördlich der Wilkenstraße sowie westlich der Umgehungsstraße. Auf insgesamt ca. 0,68 ha sollen an dieser Stelle ca. 8 Wohngrundstücke entwickelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Entwicklung des Gemeindegebietes nach innen begünstigt. Es handelt sich um einen Geltungsbereich, der von einer baulichen Nutzung umgeben ist und somit innerhalb des Siedlungsbereiches liegt. Folglich erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Goldenstedter Straße II“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsverträgliche Innenentwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 116 allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß über eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 (1) BauNVO festgesetzt.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 116 „Goldenstedter Straße II“ 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 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Goldenstedter Straße II“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Vechta im Maßstab 1:1.000 erstellt.

## **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 0,68 ha große Fläche im südöstlichen Bereich des Hauptortes Visbek nördlich der Goldenstedter Straße (L 880) und westlich der Umgehungsstraße. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 116 ist bislang frei von Bebauung und unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung.

Im Süden und Osten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 von bereits vorhandenen Wohnsiedlungen, die vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen, begrenzt. Nördlich und westlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die im weiteren Verlauf ebenfalls an vorhandene Wohnsiedlungen angrenzen.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

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

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 (zuletzt geändert am 26.09.2017) ist der Hauptort der Gemeinde Visbek der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen.

Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 verfolgte Ziel, der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nach innen entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta aus dem Jahr 1997 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Die Ortschaft Visbek wird darin als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Insgesamt entspricht die verträgliche Entwicklung durch Wohnbebauung innerhalb eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereiches den Belangen der Raumordnung.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Visbek aus dem Jahr 2016. Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Im

Nordwesten grenzt eine Grünfläche (Wallhecke) an. Der Bebauungsplan Nr. 116 „Goldstedter Straße II“ wird demnach gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.

Für die südlich und östlich gelegenen Baugebiete gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 58 „Am Pickerweg“ und Nr. 88 „Pickerweg/ Krümpelmannstraße“. In den vorgenannten Bebauungsplänen werden allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 werden die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne berücksichtigt.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 hat eine Flächengröße von ca. 0,68 ha. Da es sich bei dieser Bauleitplanung aufgrund des innerörtlichen Standortes und des Planumfanges 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.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 116 befinden sich keine Gehölzstrukturen. Allerdings ragt entlang der südlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze ein bestehender Wall einer Wallhecke in den Geltungsbereich hinein. Diese Wallkörper werden im vorliegenden Bebauungsplan als Schutzobjekte festgesetzt. Zum Schutz dieser Wallhecken werden in einer Breite von 5 m jeweils entsprechende Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Weitere schützenswerte Biotopstrukturen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116.

#### **Artenschutzrechtliche Belange**

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.

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten (sofern diese geplant sein sollten!) nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit

vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

## **4.2 Belange der Wasserwirtschaft**

In der kommunalen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Flächenversiegelungen geschaffen, die zu einer Erhöhung des anstehenden Oberflächenwassers führen. Dieses ist entsprechend siedlungswirtschaftlicher Anforderungen abzuleiten. Im Bebauungsplan ist der Nachweis einer schadlosen Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Das im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 116 anfallende Niederschlagswasser wird in ein außerhalb des Geltungsbereiches gelegenes Regenrückhaltebecken schadlos abgeleitet. Die Gemeinde Visbek hat im Rahmen ihrer Siedlungserweiterungsmaßnahmen und im Zusammenhang mit dem Bau der Umgehungsstraße im südöstlichen Ortsbereich von Visbek ein Regenrückhaltebecken angelegt, um das im Bereich der künftigen Wohngebiete und der Umgehungsstraße anfallende Oberflächenwasser zentral zu sammeln. Von hier wird das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt an das vorhandene Entwässerungssystem abgegeben und zur Tweelbäke (Verbandsgewässer der Hunter Wasseracht) abgeführt.

## **4.3 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 sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Vechta oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg unverzüglich gemeldet werden.“

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.“

## **4.4 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 Landesbe-

trieb 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.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

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

Entsprechend des vorherrschenden Ortscharakters und gemäß der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Goldenstedter Straße II“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur verträglichen Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung im Innenbereich südöstlich des Hauptortes Visbek zu schaffen, werden innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur planerischen Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es einer weiteren Regelung der in den allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO, wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Bereitstellung von Wohnbauland und hätten negative, strukturschädigende Auswirkungen auf den vorherrschenden Wohngebietscharakter.

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

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Koordination eines städtebaulich geordneten Nebeneinanders der Baugebiete ist ergänzend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB notwendig. Folglich sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Um der aktuellen Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern entgegenzukommen, sind im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig.

### **5.3 Flächen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten**

Zur Sicherung und Erweiterung des Angebotes an preiswerten und bedarfsgerechten Wohnungen sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO nur Wohngebäude zulässig, die gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Zweck dieser Festsetzung ist, dass die Wohngebäude, die auf den betreffenden Flächen errichtet werden, die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Eine Förderfähigkeit setzt dabei voraus, dass sich die Wohnungen nach Größe, Ausstattung und Miete für Haushalte eignen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Folglich wird ein sozial durchmischtes Quartier an einem integrierten Standort geschaffen. Zudem wird den Forderungen des § 2 (2) NWoFG (Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz) entsprochen.

#### **5.4 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. In Anlehnung an die südlich und östlich angrenzenden Strukturen wird für die allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) einheitlich eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Angelehnt an die ortsüblichen Gebäudehöhen wird für die allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von  $FH \leq 9,50$  m festgesetzt. Zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern wird für das allgemeine Wohngebiet 2 (WA2) eine maximal zulässige Firsthöhe von  $FH \leq 11,50$  m ausgewiesen.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) zählt die obere Firstkante. Eine Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

Zur Gewährleistung einer angepassten Siedlungsdichte wird im Bebauungsplan Nr. 116 eine Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt. Einer unverträglichen Verdichtung kann auf diese Weise entgegengewirkt werden. Für Grundstücke innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) mit Einzelhäusern beträgt die Mindestgrundstücksgröße 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser von 300 m<sup>2</sup> je Haushälfte.

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

Zur Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Weiterentwicklung des Hauptortes Visbek wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) sind die Gebäude als Einzel- oder Doppelhaus mit Gebäudelängen bis zu 50,00 m zu errichten, wobei die seitlichen Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung einzuhalten sind. Hausgruppen sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung die örtlich vorherrschende, aufgelockerte Bebauungsstruktur übernimmt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) werden keine Festsetzungen zu Hausformen festgesetzt. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. 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 so dimensioniert, dass im gesamten Plangebiet ein angemessener Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Folglich werden angrenzend zu den Wallheckenschutzstreifen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, 2,00 m Abstand zu den Baugrenzen eingehalten. Zusammen mit dem an-

grenzenden 5,00 m breiten Wallheckenschutzstreifen wird damit ein Abstand einer möglichen Bebauung zu den geschützten Wallhecken von 7,00 m eingehalten. Die Abstände der Baugrenze zu der im Bebauungsplan Nr. 116 festgesetzten Straßenverkehrsflächen betragen 3,00 m.

Zur Entwicklung einer einheitlichen Straßenraumsituation werden Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO in den betreffenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Auf den zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wallheckenschutzstreifen) gewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO sowie jegliche Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

## **5.6 Verkehrsflächen**

### **5.6.1 Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO erfolgt über einen Anschluss an die Wilkenstraße, die im weiteren Verlauf an die Goldenstedter Straße (L880) anschließt. Innerhalb der Plangebietes wird über einen 7,00 m breiten Anschluss an die Wilkenstraße die Erschließung über eine Wendeanlage in einer Breite von 9,00 m sichergestellt. Die Planstraße wird gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB entsprechend ihrer Erschließungsfunktion festgesetzt. Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden nicht getroffen. Dieses ist der Ausführungsplanung vorbehalten. Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendige technische Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können.

## **5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtliche Bestimmungen**

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich erhaltenswerte gem. § 22 (3) NAGB-NatSchG geschützte Wallhecken. Um für die Wallhecken einen ausreichenden Schutz zu gewährleisten, werden zum Wohngebiet hin mind. 5,00 m breite Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Überbauungen, Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Der Wallheckenschutzstreifen ist als begleitende halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die Wallheckenschutzstreifen sind gehölzfrei zu halten. Einmal pro Jahr ist eine Mahd im Herbst durchzuführen. Eine gärtnerische Nutzung ist unzulässig.

## **5.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur zusätzlichen Durchgrünung des Plangebietes ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück ein standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge und Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Für die Bepflanzung der o. g. Flächen sind die in der textlichen Festsetzung aufgeführten, standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden.

Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Neben der eingrenzenden und gestalterischen Funktion haben die festgesetzten Pflanzstreifen die Aufgabe, den Eingriff in Natur und Landschaft anteilig zu kompensieren.

### **5.9 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts (Wallhecken)**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken. In der Planzeichnung werden die betreffenden Wallhecken gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als 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 der Wallhecken sind unmittelbar angrenzend 5,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hier sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

## **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.

Einfriedungen sind als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. 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*)

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind versiegelt 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 Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Straßennetz über die Goldenstedter Straße (L 880).
- **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 innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) gesichert.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird von der Abfallwirtschaftsgesellschaft LK Vechta mbH (AWV) durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung des Planungsraumes erfolgt über den Anschluss an das im südlichen Ortsbereich von Visbek gelegene Regenrückhaltebecken.
- **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 gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

### 8.1 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 Bundesnatur-

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

## 8.2 Verfahrensübersicht

### 8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am..... in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht.

### 8.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 116 mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... 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 ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Visbek, .....

.....  
Bürgermeister

## 8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 116 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*