

GEMEINDE VISBEK

Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 112 I

„Goldenstedter Straße - Kindergarten“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Entwurf

17.05.2021

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

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
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	3
4.3	Belange des Denkmalschutzes	4
4.4	Altablagerungen/ Kampfmittel	4
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	4
5.1	Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“	4
5.2	Straßenverkehrsflächen	4
5.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtliche Bestimmungen	5
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	6
8.1	Rechtsgrundlagen	6
8.2	Planverfasser	7

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Visbek beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des kommunalen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen zu schaffen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 112 I „Goldenstedter Straße - Kindergarten“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Das vorrangige Ziel der Planung ist es, ausreichend Betreuungsplätze für Kinder innerhalb des Gemeindegebietes von Visbek sicherzustellen beziehungsweise kurzfristig den gestiegenen kommunalen Bedarf an Betreuungsplätzen befriedigen zu können, ohne in eine Notlage zu geraten. Mit dem aktuell ebenfalls in Aufstellung befindlichen, angrenzenden Bebauungsplan Nr. 112 „Goldenstedter Straße“ soll darüber hinaus der umliegende Bereich in nördlich, östliche und südöstliche Richtung für eine Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Diese Siedlungserweiterung, wie auch die baulichen Entwicklungen im direkten Umfeld der Heidestraße / Sillenbäke, bestärken die Notwendigkeit der hier vorliegenden Bauleitplanung, der die Errichtung eines Kindergartens gewährleisten soll.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt von der Goldenstedter Straße über eine Planstraße, die zur planungsrechtlichen Absicherung im Bebauungsplan Nr. 112 I als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Diese verkehrliche Anbindung soll, gemeinsam mit weiteren Planstraßen sowie einem ergänzenden Anschlusspunkt an der nördlich liegenden Wilkenstraße, außerdem dem voranstehenden Bebauungsplan Nr. 112 als Erschließung dienen.

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. Der Umweltbericht wird als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 112 I „Goldenstedter Straße - Kindergarten“ im nächsten Verfahrensschritt beigelegt. Zudem werden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet. Weitere Hinweise zur Abarbeitung der Umweltbelange werden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens erbeten.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 112 I „Goldenstedter Straße - Kindergarten“ 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. 0,77 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. 112 I ist bislang frei von Bebauung und unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung.

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich mehrere Gehölzstrukturen (u. a. gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken) sowie Einzelbäume). Im Norden schließen in geringer Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 I vorhandene Wohnsiedlungen, die vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen an. Südwestlich zum Plangebiet verläuft die Goldenstedter Straße und südöstlich die Umgehungsstraße. Daran schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 I einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im aktuell rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBl Nr. 20/2017, 06.10.2017, der Entwurf des LROP 2020 befindet sich gegenwärtig noch im Beteiligungsverfahren), ist der Hauptort der Gemeinde Visbek der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Im LROP-VO ist unter „Entwicklung der räumlichen Strukturen des Landes“ u. a. ausgeführt; „Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können“ (LROP-VO, 2017, Seite 6). Weiter heißt es, dass die sozialen und kulturellen Infrastrukturen zu sichern und weiterzuentwickeln sind (LROP-VO, 2017, Seite 7). Unter dem Punkt „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte“ wird zudem aufgeführt: „Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnahe in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden (LROP-VO, 2017, Seite 16).

Die LROP-VO betont damit die Bedeutung der Stärkung und Weiterentwicklung der Attraktivität ländlicher Regionen als Baustein zur Stärkung der Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit. Darüber hinaus sollen bei der Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes allen Planungen und Maßnahmen die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerung und die räumliche Bevölkerungsverteilung berücksichtigt werden. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundene planungsrechtliche Vorbereitung, der Errichtung eines Kindergartens trägt durch die damit erreichte Stärkung der sozialen und kulturellen Infrastrukturen zur Attraktivitätssteigerung der Gemeinde Visbek für die Bürger bei. Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume.

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 bzw. die Errichtung eines Kindergartens im innerstädtischen Bereich der Gemeinde Visbek 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 der Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Ferner verläuft im Süden, entlang der Grenze des Geltungsbereiches, eine Trinkwasserleitung des OOWV.

Folglich wird der Bebauungsplan Nr. 112 I „Goldenstedter Straße - Kindergarten“ gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 I sowie des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 112, soll dieser Bereich erstmals durch einen verbindlichen Bebauungsplan planungsrechtlich geregelt werden.

Für die nördlich 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.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 I „Goldenstedter Straße - Kindergarten“ bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht wird als Teil II der Begründung bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB in die Planung eingestellt.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die mit dem Planvorhaben verbundene Flächenversiegelung, insbesondere der umliegenden Bereiche welche durch den Bebauungsplan Nr. 112 Goldenstedter Straße“ planungsrechtlich für die Wohnnutzung neu geregelt werden, erfordert die Neuordnung der Regelung der Oberflächenentwässerung.

Für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses

gesamtheitliche Konzept, das sowohl für den Geltungsbereich der hier vorliegenden Planung sowie für den in Aufstellung befindlichen angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 112 fungiert, sieht die Errichtung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens im nordöstlichen Bereich und südlich der Schubertstraße vor.

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 Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen 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 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.“

4.4 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 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.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 I sollen, angesichts des hohen kommunalen Bedarfes an Kinderbetreuungsplätzen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kindergartens geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

5.2 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB erfolgt über die Goldenstedter Straße (L880). Zur inneren Erschließung des Plangebietes werden Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB entsprechend ihrer Erschließungsfunktion in Gesamtbreiten von 7,00 m

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.

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

Südlich und außerhalb des Plangebietes befinden sich erhaltenswerte gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken. Um für die Wallhecken einen ausreichenden Schutz zu gewährleisten, werden 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.

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*), Eibe (*Taxus baccata*)

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

• Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Straßennetz über die südwestlich des Plangebietes verlaufende 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**
Für das vorliegende Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das die Errichtung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens im nordöstlichen Bereich und südlich der Schubertstraße vorsieht.
- **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 / -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. 112 I 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*