

GEMEINDE VISBEK

Landkreis Vechta



Satzung gem. § 35 (6) BauGB

„Döller Höhe/Klüngelkamp III“

Begründung

Endfassung

12.10.2021

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	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung / Besonderer Artenschutz	4
4.2	Belange der Wasserwirtschaft / Oberflächenentwässerung	5
4.3	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3.1	Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen / Belange der Landwirtschaft	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	6
5.0	INHALTE DER AUSSENBEREICHSSATZUNG	6
5.1	Satzungszweck / Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben	6
5.2	Art der baulichen Nutzung	7
5.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
5.4	Maß der baulichen Nutzung	7
5.5	Bauweise	7
5.6	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	7
6.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	8
6.1	Rechtsgrundlagen	8
6.2	Planverfasser	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Visbek beabsichtigt aufgrund hoher Nachfragen zur Eigenentwicklung des südlichen Hauptortes Visbeks entlang der Gemeindestraße Döller Höhe eine verträgliche Entwicklung der vorhandenen Siedlungslage zu schaffen und stellt zu diesem Zweck die Außenbereichssatzung „Döller Höhe/Klüngelkamp III“ gem. § 35 (6) BauGB auf. Über die Satzung wird sichergestellt, dass in dem Geltungsbereich der Satzung Wohnzwecken dienenden Vorhaben künftig nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Das Satzungsgebiet mit einer Flächengröße von ca. 3,2 ha umfasst die südliche Bebauung entlang der Straße Döller Höhe im Bereich der Hausnummern 2 bis 12 sowie die Hausnummern 33 und 33 A am Döller Damm. Der genaue Geltungsbereich ist der Beikarte, die Bestandteil dieser Satzung ist, zu entnehmen.

Kommunales Planungsziel dieser Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB ist es, innerhalb dieses Bereiches, in dem schon Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, eine optimale Ausnutzung bestehender baulicher Strukturen durch Lückenschließung zu ermöglichen. In den vergangenen Jahren gab es bereits mehrere Bauvoranfragen in diesem Bereich, die teilweise positiv und teilweise negativ beschieden wurden. Die zusätzliche Bebauung soll sich harmonisch in die im Außenbereich gelegenen Siedlungsstrukturen einfügen und somit zur ortsgerechten Ergänzung der vorhandenen Siedlungslage beiträgt. Um hierbei eine den städtebaulichen Strukturen angepasste bauliche Entwicklung zu gewährleisten und einer Überdimensionierung künftiger Bauvorhaben entgegenzuwirken, werden im Rahmen dieser Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben getroffen. Dies geschieht über eine der örtlichen Situation angepassten Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung sowie über eine Reglementierung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Satzungsgebietes ist gegebenenfalls im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis zu erbringen, dass keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte zu den Geruchsimmissionen gem. Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) vorliegt.

Die Satzung bedarf keiner Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Die Vorschriften über die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gelten auch für Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB (§ 18 (2) BNatSchG) und somit für die durch die vorliegende Satzung erleichterte zulässige Lückenschließung innerhalb des Geltungsbereiches. Die Entscheidung über die Vermeidung von Eingriffen, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die durch die Aufstellung der Satzung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Beikarte zur Außenbereichssatzung „Döller Höhe/Klüngelkamp III“ wurde unter Verwendung der Automatischen Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich im südlichen Bereich des Hauptortes Visbek sowie südlich der Straße Döller Höhe. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Straße Döller Damm und in geringer Entfernung verläuft im Süden

die Umgehungsstraße. Entlang der Döller Höhe werden die geraden Hausnummern 2 – 12 sowie die Hausnummern 33 und 33a am Döller Damm mit in den Geltungsbereich einbezogen. Mit einer Flächengröße von ca. 3,2 ha umfasst der Geltungsbereich neben den bebauten Bereichen noch unbebaute Flächen südlich der Döller Höhe sowie im rückwärtigen Bereich. Die genaue Lage der von dieser Satzung teilweise erfassten Grundstücke ist der Beikarte zu dieser Satzung zu entnehmen. Die Beikarte ist Bestandteil dieser Satzung.

2.3 Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur

Das Satzungsgebiet „Döller Höhe/Klüngelkamp III“ weist bereits einige baulichen Anlagen in Form von freistehenden Einfamilienhäusern inklusive Nebenanlagen in offener Bauweise sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen auf. Im westlichen Bereich befindet sich darüber hinaus eine Zimmerei mit mehreren zum Betrieb gehörenden Gebäude, einer größeren Halle sowie dem Wohngebäude des Inhabers. Die Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches ist damit nicht überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen, sondern vorrangig durch Wohnnutzung geprägt. Insgesamt ist durch die bestehende Bebauung in diesem Teil der Gemeinde Visbek ein Siedlungsansatz erkennbar. Der vorliegende Geltungsbereich weist somit eine Wohnbebauung von einigem Gewicht als Voraussetzung für die Außenbereichssatzung auf. An den Geltungsbereich schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage am äußeren Rand des Übergangsbereich des zentralen Siedlungsgebietes und des Außenbereiches gem. § 35 BauGB durch ländliche und aufgelockerte Siedlungsstrukturen geprägt. Im Süden unmittelbar angrenzend befindet sich die Trasse der Umgehungsstraße und im Westen dominieren in geringer Entfernung gewerbliche Strukturen. Während sich in einiger Entfernung im Norden in der Hauptsache kleinteilige Strukturen, in Form von Einzel- und Doppelhäusern und daran anknüpfend der Ortskern befindet, schließt im Süden und Osten, hinter der Umgehungsstraße, der offene Landschaftsraum bzw. landwirtschaftliche Strukturen an. Dazu zählen Flächen, die landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, einzelne Höfe und Stallungen. Mit zunehmender Entfernung in die voranstehende Himmelsrichtung werden die Strukturen stetig kleiner.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Bei der Aufstellung städtebaulicher Satzungen sind die Ziele der Raumordnung zu beachten.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden für das Satzungsgebiet innerhalb der Gemeinde Visbek keine gesonderten Darstellungen getroffen und ist somit das 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 dieser Außenbereichssatzung verfolgte Ziel, zur Eigenentwicklung der Ortschaft, eine verträgliche Weiterentwicklung der Wohnnutzung 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. Die Ortschaft Visbek wird dahin als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Für das konkrete Satzungsgebiet werden keine weiteren Aussagen getroffen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach einer maßvollen städtebaulichen Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsansatzes wird den Belangen der Wohnraumversorgung ein Vorrang gegenüber der Erholung eingeräumt. Mit der vorliegenden Ergänzung der vorhandenen Bebauung ist das Planvorhaben zur bedarfsgerechten Sicherung der örtlichen Eigenentwicklung mit den allgemeinen Vorgaben der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Visbek aus dem Jahr 2016 wird der überwiegende Teil des Satzungsgebietes als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt. In geringem Maße werden innerhalb des Satzungsgebietes, überwiegend im rückwärtigen Bereich vorhandener Bebauungen, Eignungsgebiete für Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse durch Vergärungsprozesse (Gewinnung von Biogas) i. S. d. § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dargestellt. Die unmittelbar nördlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche werden ebenfalls über die Darstellung als landwirtschaftliche Flächen abgebildet. Im Süden und Westen werden weitere Eignungsgebiete für Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse durch Vergärungsprozesse, die Umgehungsstraße als öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie im weiteren Verlauf gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die vorliegende Planung ist mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich vereinbar.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor. Gleichwohl überlagert der hier vorliegende Satzungsgebiet Teile der Außenbereichssatzung „Döller Höhe/Klüngelkamp“ der Gemeinde Visbek aus dem Jahr 2003.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung / Besonderer Artenschutz

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb einer zu bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Die Vorschriften über die Eingriffsregelung gelten auch für Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB (§ 18 Abs. 2 BNatSchG) und somit für die durch die vorliegende Satzung zulässigen Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches.

Eine Möglichkeit zur Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme wäre aus naturschutzfachlicher Sicht eine randliche Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern im rückwärtigen Bereich der möglichen Baugrundstücke zur offenen Landschaft. Hierdurch würde langfristig ein Biotoptyp „Strauch-Baumhecke (HFM)“ geschaffen werden. Folglich wären für die Anpflanzung folgende Baum- und Straucharten zu verwenden: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Aschweide (*Salix cinerea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Die Entscheidung über die Vermeidung von Eingriffen, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die durch die Aufstellung der Satzung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass auf den zu bebauenden Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Satzungsgebietes - je nach Dauer der Entwicklung des Gebietes - zukünftig streng oder besonders geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder der Bundesartenschutzverordnung auftreten können und dann ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (Zugriffs- und Störungsverbote) zu beachten sind.

Die im Plangebiet befindlichen Wallhecken sind als geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 (3) NAGBNatSchG zu schützen und zu erhalten.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft / Oberflächenentwässerung

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über Versickerung auf dem Grundstück oder Anschluss an das örtlich vorhandene Entwässerungssystem erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Dabei sind die Bestimmungen des § 96 (3) des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

4.3.1 Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen / Belange der Landwirtschaft

Aufgrund der ländlich bzw. dörflich geprägten Lage des Satzungsgebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der in der näheren Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Das Plangebiet befindet sich am äußeren Rand des Übergangsbereiches des zentralen Siedlungsgebietes und des Außenbereiches gem. § 35 BauGB und ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Daher befinden sich im weiteren Umfeld unterschiedliche landwirtschaftliche Betriebe sowie landwirtschaftliche Produktionsflächen.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen dieser Flächen ist auch weiterhin gewährleistet. Zudem werden die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Wirtschaftsdüngern in ortsüblicher Weise und nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gedüngt. Eine gewisse Geruchsbelastung ist daher nicht auszuschließen. Diese ist im ländlichen Raum im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen. Eine gängige Düngung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sollte im ländlichen Raum bekannt sein und ist innerhalb des Plangebietes zu tolerieren.

Im weiteren Umfeld des Satzungsgebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Die Betriebe werden in ihrer Entwicklungsmöglichkeit durch die im Zuge der vorliegenden Außenbereichssatzung erleichterte Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben entlang der Straße Döller Höhe nicht eingeschränkt. Die landwirtschaftlichen Betriebe müssen bereits heute die vorhandene Wohnbebauung berücksichtigen. Die zusätzlichen Wohngebäude rücken nicht näher als die Bestandsbebauung an die Betriebe heran.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist gegebenenfalls der Nachweis zu erbringen, dass für das konkrete Bauvorhaben keine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte für Geruchsimmissionen gem. Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) vorliegt.

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 sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen 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 der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799- 2120 unverzüglich zu melden. 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.“

4.5 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 (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

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 INHALTE DER AUßENBEREICHSSATZUNG

5.1 Satzungszweck / Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben

Kommunales Planungsziel dieser Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB ist es, innerhalb des städtebaulich vorgeprägten Siedlungsbereiches südlich der Straße Döller Höhe in der Gemeinde Visbek eine Verbesserung der Ausnutzbarkeit bestehender baulicher Strukturen zu ermöglichen, die sich harmonisch in die im Außenbereich gelegenen Siedlungsstrukturen einfügt und somit zur verträglichen Ergänzung der vorhandenen Siedlungslage beiträgt. Auf der Grundlage des § 35 (6) BauGB i. V. m. § 35 (2) BauGB werden im Rahmen der Außenbereichssatzung die entsprechenden Zulässigkeitsvoraussetzungen bestimmt.

Innerhalb der in § 1 der Satzung festgelegten Grenzen kann der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben künftig nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 (6) BauGB).

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 (1) BauGB (privilegierte Vorhaben im Außenbereich) und des § 35 (4) BauGB unberührt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Außenbereichssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohngebäuden südlich der Straße Döller Höhe in der Gemeinde Visbek erleichtert werden. Hiermit wird eine der räumlichen Situation angemessene Gebietsentwicklung koordiniert und einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengewirkt.

Ferner sind innerhalb der Außenbereichssatzung kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind. Die Vorhaben müssen sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

5.3 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 den Satzungsbereich notwendig. Folglich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. Sofern mehrere Wohngebäude als Doppelhaus oder mehrere Gebäude als Hausgruppen aneinandergesetzt werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Satzungsbereiches wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Aufgrund der ländlichen Lage und der vorherrschenden Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen die G

Im Rahmen dieser Außenbereichssatzung wird zusätzlich die Anzahl zulässiger Vollgeschosse gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO auf ein Vollgeschoss begrenzt. Da die Satzung keine Regelung zu Gauben enthält, soll durch die zusätzliche Begrenzung auf ein Vollgeschoss der Entstehung überdimensionierter Baukörper durch übergroße Gauben, die ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen entstehen lassen könnten, vorgebeugt werden. Damit wird das städtebauliche Einfügen neuer Gebäude in die Umgebung sichergestellt.

Um weiterhin eine an die Bestandsbebauung angepasste aufgelockerte Bebauung sicherzustellen, wird die Mindestgrundstücksgröße auf mindestens 1000 m² festgesetzt.

5.5 Bauweise

Zusätzlich wird zur näheren Bestimmung der Zulässigkeit die Regelung getroffen, dass Gebäude nur in offener Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO als Einzelhäuser zulässig sind. Einzelhäuser sind damit entsprechend der Bestandsbebauung mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten.

5.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Außenbereichssatzung durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass eine dem Raum entsprechende städtebauliche Ordnung entsteht. Die

überbaubare Fläche umfasst in einem Abstand von 5,00 m gemessen ab der zu Straßen und Wegen einen 30,00 m tiefen Bereich. Ausgenommen von diesen Regelungen sind bestandsgeschützte Gebäude. Durch diese Regelungen wird eine straßenseitig geordnete Baugrenze und ein Hereinrücken zusätzlicher Gebäude in die Landschaft vermieden.

Im Bereich zwischen dem festgesetzten Bauteppich für Wohngebäude bis zur Grenze des Satzungsbereiches sind lediglich Nebengebäude wie z. B. Schuppen, Garagen, Scheunen etc. zulässig. Sie müssen sich nach Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie ihrer Eigenheit in die nähere Umgebung einfügen. Die Größe der Gebäude darf eine Grundfläche von 300 m² nicht überschreiten. Der Zersiedelung des Außenbereiches durch Nebenanlagen wird damit vorgebeugt.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

6.1 Rechtsgrundlagen

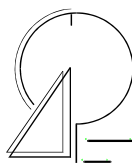
Der Satzung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

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

6.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Außenbereichssatzung „Döller Höhe/Klüngelkamp III“ 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