

GEMEINDE VISBEK

Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 109

„Norddöllen II“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Entwurf

29.04.2022

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 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	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 des Immissionsschutzes	4
4.2.1 Geruchsimmissionen	4
4.2.2 Straßenverkehrsimmissionen	5
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4 Belange des Denkmalschutzes	6
4.5 Altablagerungen / Kampfmittel	7
4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Grundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
5.3 Maß der baulichen Nutzung	8
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.5 Verkehrsflächen	10
5.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	10
5.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	10
5.6.1 Regenrückhaltebecken	10
5.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	10
5.7.1 Private Grünflächen	10
5.7.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.7.3 Flächen zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11

6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	15
8.1.1	Rechtsgrundlagen	15
8.2	Verfahrensübersicht	15
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	15
8.2.2	Öffentliche Auslegung	15
8.2.3	Satzungsbeschluss	15
8.2.4	Planverfasser	16

ANLAGE

LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN: Berechnung der Emissionen für das Plangebiet in Norddöllen, Gemeinde Visbek. Oldenburg, 06.01.2022.

INGENIEURBÜRO FRILLING+ROLFS GMBH: Bebauungsplan Nr. 109 „Norddöllen II“ – Wasserrechtlicher Antrag zur Oberflächenentwässerung. Vechta, 14.01.2022.

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT: Schalltechnischer Bericht Nr. LL14399.1/01 zur Verkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 109 „Norddöllen II“ in 49429 Visbek. Lingen, 31.01.2019.

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 Bauerschaft Norddöllen zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 109 „Norddöllen II“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Anlässlich des Entwicklungsvorhabens der Gemeinde Visbek und entsprechend den Vorgaben der parallel durchzuführenden 12. Flächennutzungsplanänderung, sollen die im Geltungsbereich gelegenen Flächen für eine dorfgerechte Ausnutzung entwickelt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Norddöllen II" mit örtlichen Bauvorschriften wird mit der gemeindlichen Zielsetzung verfolgt, die vorgeprägte Siedlungsstruktur südlich der Verkehrsfläche der K252 „Norddöllen“ im Bestand zu sichern und die Weiterentwicklung der Bauerschaft Norddöllen auf der westlich angrenzenden Freifläche zu ermöglichen. Da weitere alternative Entwicklungsräume innerhalb der Bauerschaft Norddöllen nicht vorhanden sind, erfolgt nunmehr die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Norddöllen II“ mit örtlichen Bauvorschriften. Hiermit wird einer verträglichen Abrundung des vorhandenen Siedlungsansatzes Rechnung getragen und der dörfliche Siedlungscharakter der Bauerschaft gesichert.

Zur Realisierung der genannten Zielsetzung werden im Bebauungsplan Nr. 109 „Norddöllen II“ Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden Aussagen über die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung sowie der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen und eine offene Bauweise getroffen. Zur weitergehenden Anpassung der Planung an den dorftypischen Bestand werden örtliche Bauvorschriften definiert. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die K 252 und K 253 sowie über eine Planstraße für die rückwärtig gelegenen Baugrundstücke. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde für das Planvorhaben eine Untersuchung der Geruchsimmissionen erarbeitet sowie eine überschlägige Betrachtung der von der K 252 und K 253 auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen vorgenommen (vgl. Kap. 4.2). Die ordnungsgemäße Entwässerung von anfallendem Niederschlagswasser wird über die Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens, sowie eines Regenwasserkanals sichergestellt.

Die Eingrünung der Randbereiche dient der verträglichen Einbindung der geplanten Nutzungen in die örtlichen Siedlungsstrukturen sowie in den lokalen Landschaftsraum.

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 ist als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Norddöllen II“ mit örtlichen Bauvorschriften beigefügt. 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 Beteiligungsverfahrens erbeten.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Norddöllen II“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des LGLN – Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Vechta, im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 „Norddöllen II“ mit örtlichen Bauvorschriften befindet sich im südlichen Bereich der Bauerschaft Norddöllen in der Gemeinde Visbek und umfasst eine ca. 1,26 ha große Fläche westlich der K 253 sowie südlich der K 252. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 109 „Norddöllen II“ mit örtlichen Bauvorschriften ist derzeit überwiegend im südöstlichen Teilbereich durch eine Hofstelle bebaut. Der südwestliche Teilbereich ist frei von baulichen Anlagen und unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung

Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets ist von aufgelockerten dörflichen und landwirtschaftlichen Strukturen geprägt. Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB durch ländliche und aufgelockerte Siedlungsstrukturen im Norden, Westen und Süden gekennzeichnet, die dem Wohnen und der Landwirtschaft dienen. Östlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 70 an die K 253 an, der größtenteils durch kleinteilige Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist. Diese wird durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO und Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO ermöglicht. Des Weiteren ist dort auch das Dorfgemeinschaftshaus mit einem Freizeitplatz festgesetzt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Norddöllen II“ mit örtlichen Bauvorschriften einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen und es ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll gem. Kapitel 1.1 Abschnitt 07 die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Norddöllen II“ mit örtlichen Bauvorschriften verfolgte Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Eigen- und Weiterentwicklung des Ortsteils Norddöllen, unter Berücksichtigung der umliegenden ländlichen Strukturen, zu ermöglichen, entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

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. Im August 2021 wurde der Neuentwurf des RROP öffentlich ausgelegt. Der Entwurfsstand dient als Informationsgrundlage für die planerische Beurteilung. 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.

Zudem liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Wassergewinnung (Schutzzone III B des Wasserwerkes Vechta-Holzhausen). Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Das Plangebiet befindet sich in einem siedlungsstrukturell vorgeprägten Bereich, für den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dorftypische Weiterentwicklung vorbereitet werden. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung werden beachtet. Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der zuständigen Behörde gestellt (vgl. Kap. 4.3).

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

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Visbek (2016) wird der Geltungsbereich als Eignungsgebiet für Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse durch Vergärungsprozesse (Gewinnung von Biogas) i. S. d. § 35 (1) Nr. 6 BauGB dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine Darstellung, die für weite Teile des Gemeindegebietes vorgesehen ist. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Vorhabens wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der überwiegende Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Eine für die Anlage eines Regenrückhaltungsbeckens notwendige Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen wird im Zuge der Änderung gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.

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. 109 „Norddöllen II“ mit örtlichen Bauvorschriften 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 in die Planung eingestellt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

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.

4.2.1 Geruchsmissionen

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 Geruchsmissionen besitzen. Außerdem sind die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen zu betrachten, um für die geplanten Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebsstellen mit Tierhaltung, weshalb zur konkreten Beurteilung der Geruchsmissionen Anhang 7 „Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen“ der TA-Luft heranzuziehen ist.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine entsprechende Beurteilung der Geruchsvorbelastung des Planbereiches nach der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL)¹. Auf Grundlage von Bestandsdaten (sieben landwirtschaftliche Betriebsstellen) 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 11,7 % und 18,7 %.

Zur Abschätzung der Verträglichkeit des Nebeneinanders von emittierenden Tierhaltungsbetrieben und geplanter Wohnbebauung ist gemäß der „Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen“ als Anhang 7 Nr. 3.1 der TA-Luft 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 TA-Luft eine Abweichung von den genannten Richtwerten möglich, wobei in ländlich strukturierten und immissionsvorbelasteten Bereichen, d. h. in klassischen Dorfgebieten (MD) ein Immissionswert bis zu 15 % der Jahresstunden als wohnverträglich eingestuft wird.

In dem bislang unbebauten Bereich, der künftig für eine Eigen- und Weiterentwicklung der Bauerschaft Norddöllen zur Verfügung stehen soll, liegen die Werte bei max. 18,7 % der Jahresstunden und somit über dem Richtwert von 15 %. Auf den bereits bebauten Grundstücksflächen des Dorfgebiets (MD) wird mit einer ermittelten Geruchsbelastung

¹ LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN: Berechnung der Emissionen für das Plangebiet in Norddöllen, Gemeinde Visbek. Oldenburg, 06.01.2022.

von bis zu 16,1 % der Jahresstunden der hier anzusetzende Richtwert von 15 % überschritten. Hier befinden sich Wohngebäude mit Bestandsschutzcharakter.

Gem. Punkt 5 des Anhang 7 „Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen“ der TA-Luft sind so die reine Beurteilung von Geruchsimmission auf Basis der aufgeführten Richtwerte nicht ausreichend, wenn insbesondere – wie hier in der Bauerschaft Norddöllen -, dass Anhaltspunkte bestehen, dass aufgrund der Ortsüblichkeit der Gerüche keine erhebliche Belästigung zu erwarten ist, wenn zum Beispiel durch eine über lange Zeit gewachsene Gemengelage von einer Bereitschaft zur gegenseitigen Rücksichtnahme ausgegangen werden kann.

Die Geruchsstundenhäufigkeiten im Großteil der Bauerschaft Norddöllen aufgrund der besonderen landwirtschaftlichen Prägung höher als 15 %. Da gemäß der Auslegungshinweise des Anhang 7 im Außenbereich auch höhere Geruchsstundenhäufigkeiten als 15 % mit dem Wohnen verträglich sind, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Die Verträglichkeit begründet sich aus Sicht der Gemeinde Visbek außerdem dadurch, dass das Plangebiet zum einen den Übergang zum Außenbereich darstellt und die Gemeinde zum anderen bei der Grundstücksveräußerung steuern kann, dass lediglich ortsansässige und mit der Geruchssituation vertraute Bauwillige das Grundstück kaufen. Insgesamt spricht die Gemeinde in ihrem planerischen Ermessen sowohl den Belangen der Landwirtschaft als auch den Wohnbaulandbedarfen besonderes Gewicht zu. Die Landwirtschaft mit den daraus resultierenden Geruchsimmissionen wird als bedeutender Wirtschaftsfaktor anerkannt dessen Belange durch das Entwicklungsvorhaben nicht eingeschränkt werden, da kein näheres Heranrücken von Wohnbebauung an die aktiven Betriebe vorbereitet wird. Gleichwohl wird auch der städtebaulichen Entwicklung besonderes Gewicht beigemessen, die aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung der Ortschaft nicht blockiert werden soll und gleichzeitig die höheren Geruchsstundenhäufigkeiten zu dulden hat.

Zudem nimmt die Belastung in südliche und östliche Richtung hin ab, was durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt wird. Gemäß dem dargelegten Ergebnis des Gutachtens wird aufgrund der Ortsüblichkeit und der Vorprägung des Gebietes die Überschreitung des Immissionswertes als vertretbar eingestuft.

Die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe haben ferner bereits jetzt die Schutzansprüche der im Plangebiet befindlichen Nutzung zu berücksichtigen. Die Konfliktlage hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen ist entsprechend der besonderen Eigenart und der ländlich geprägten Struktur als verträglich einzustufen.

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

4.2.2 Straßenverkehrsimmissionen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich der Kreisstraße K 253. Des Weiteren verläuft die K 252 nördlich des Plangebiets. Aufgrund der von den vorgenannten Verkehrswegen ausgehenden Immissionen können sich Konflikte mit der geplanten Nutzung als Dorfgebiet (MD) ergeben.

Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm für den Geltungsbereich des Plangebietes der Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Dorfgebiete (MD) von 60 dB(A) / tags und von 50 dB(A) / nachts überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen der Schallprognose im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 109 „Norddöllen II“ befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung abschnittsweise im Bereich des Lärmpegelbereiches III und IV (gem. DIN 4109, Tab. 8).

Daher sind im Plangebiet für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) zu stellen.

Im Bebauungsplan Nr. 109 „Norddöllen II“ werden die vorgenannten Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.10).

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich 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 Weiterentwicklung vorbereitet werden. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung werden beachtet.

Zur konfliktfreien Entwässerung soll das anfallende Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken gesammelt werden. Die zur Anlage dieses Regenrückhaltebeckens notwendigen Flächen, werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 109 „Norddöllen II“ planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus soll ein Regenwasserkanal die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswasser im westlichen Teil des Plangebietes sicherstellen. Auch wird in diesem Zusammenhang eine Verrohrung des Straßenseitengrabens entlang der K 523 auf einer Länge von circa 28,00 m erforderlich.

Die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge mit den Detailplanungen zur Gebietsentwässerung sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta gestellt worden und sind den Planunterlagen beigelegt.

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. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Fundstellen bekannt, daher wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen oder frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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, Tel. 0441 / 205766-15 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist 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 (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

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

Wie bereits unter Punkt 2.3 dargelegt, ist das städtebauliche Umfeld des Plangebietes entsprechend der Lage im Außenbereich durch ländliche und aufgelockerte Siedlungsstrukturen gekennzeichnet, die dem Wohnen und der Landwirtschaft dienen. Im Plangebiet hat sich in der Vergangenheit auf der Grundlage einer Außenbereichssatzung im zentralen sowie nord- und südöstlichen Bereich eine kleinteilige Siedlung entwickelt. Östlich des Plangebietes befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus.

Aufgrund der aktuellen Bedarfslage und der siedlungsstrukturellen Vorprägung des Bereiches besteht nun seitens der Gemeinde die städtebauliche Zielsetzung, die südlich entlang der K 252 gelegenen Grundstücksflächen für eine, dem ländlichen Charakter entsprechende, weitere dörfliche Siedlungsentwicklung zu erschließen und die bereits

vorhandenen Nutzungen im Bestand zu sichern, um eine verträgliche Siedlungsabrundung zu schaffen. Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich vor allem landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen und dörfliche Siedlungsstrukturen. Für diese bestehenden Nutzungen und Gebäude bestehen keine Änderungsabsichten. Ziel der vorliegenden Planung ist es, den dörflichen Gebietscharakter zu erhalten, daher erfolgt die Festsetzung von Dorfgebieten (MD) gem. § 5 BauNVO.

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) sind die zulässigen Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 8 und Nr. 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 (5) BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO) sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die aufgeführten Nutzungen fügen sich aufgrund ihres nutzungsbedingten Störpotenzials (Verkehrslärm, Betriebsverkehr etc.) nicht in die gewachsene vorhandene Dorfstruktur in ländlich geprägter Ortsrandlage ein.

5.2 Grundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Entsprechend der örtlich vorherrschenden Siedlungsdichte sowie zur Gewährleistung einer dem ländlichen Raum angepassten Grundstücksgröße werden gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB für die Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO Mindestgrundstücksgrößen (F) von $\geq 850 \text{ m}^2$ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der ländlichen Umgebung Rechnung getragen und eine räumlich harmonische Einfügung der Planung an den bestehenden Siedlungscharakter gewährleistet.

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 die festgesetzten Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO notwendig. Folglich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergesetzt werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. In Verbindung mit der Begrenzung der zulässigen Baukörper auf Einzelhäuser, sind zwar keine baurechtlichen Doppel- oder Reihenhäuser mit Realteilung zulässig, wohl aber die Errichtung von mehreren aneinandergesetzten Wohngebäuden auf einem Grundstück. Daher wird im Sinne der angestrebten Wohndichte festgesetzt, dass nur eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig ist, sofern mehrere Wohngebäude aneinandergesetzt werden.

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 den Dorfgebieten (MD) gem. § 17 BauNVO verzichtet und die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO wird in Übereinstimmung mit der ortsüblichen bzw. vorhandenen Bauhöhe eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen kann gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper erfolgt die Festsetzung der zulässigen Trauf-

und Firsthöhe (TH/FH) für bauliche Anlagen. Im Hinblick auf die im Plangebiet sowie im Umfeld vorhandenen Siedlungsstrukturen wird innerhalb der dörflichen Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO die maximal zulässige Traufhöhe auf $TH \leq 4,50$ m und die maximal zulässige Firsthöhe auf $FH \leq 10,00$ m festgesetzt. Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 109 „Norddöllen II“ mit örtlichen Bauvorschriften festgelegten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) zählt die obere Firstkante.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. 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 im gesamten Plangebiet ein hinsichtlich der umliegenden Strukturen verträglicher Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Innerhalb der Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO wird dieser Entwicklungsspielraum mit der Festsetzung einer jeweiligen Bautiefe entlang der K 252 mit 20,00 m und entlang der K 253 mit 20,00 m gegeben. Entlang der Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird ein Abstand von 3,00 m festgesetzt. Entlang des geplanten Regenwasserkanals ist ebenfalls ein Abstand von 1,5 m auf beiden Seiten der Rohrachse einzuhalten und wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird entlang des Geltungsbereiches ein Abstand von 3,00 m festgesetzt. Zum Regenrückhaltebecken wird ebenfalls ein Abstand von 3,00 m festgesetzt.

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. Garagen und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO sind im Plangebiet ferner auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB zum künftigen Schutz dieser Gehölzanpflanzungen unzulässig.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass ausgehend von der K 252 und der K 253 eine Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG mit einer Breite von 20,0 m gilt. Hier dürfen Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden. Zusätzlich gilt ausgehend von der K 252 und K 253 eine Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG mit einer Breite von 40,0 m. Hier werden Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde nur erlaubt, wenn bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40,0 m errichtet oder erheblich geändert sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung der Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO erfolgt über die K 252 und K 253. Die Erschließung rückwärtig gelegener Baugrundstücke im südlichen Bereich des Plangebietes wird über eine Planstraße mit einer Breite von 4,50 m bestimmt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Planstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Zur geregelten Abholung für die Müllabfuhr wird im Kreuzungsbereich der Planstraße und der K 252 eine Fläche als „Müllsammelplatz“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB für die Anlieger ausgewiesen und festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Müllsammelplatzes ist die Aufbewahrung von Müll- und Wertstoffen ausschließlich am Tag der Abholung zulässig (siehe textliche Festsetzung).

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

5.6.1 Regenrückhaltebecken

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Regelungen für die Oberflächenentwässerung zu treffen. Zu diesem Zwecke wird ein Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebiets geplant, welches der Entwässerung der lokal anfallenden Niederschläge dient. Die dafür notwendige Fläche wird im Bebauungsplan Nr. 109 „Norddöllen II“ mit örtlichen Bauvorschriften durch die Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert. Das geplante Regenrückhaltebecken wird als Trockenbecken (ohne Dauerstau) angelegt. Die Böschungen werden unregelmäßig profiliert und erhalten einen leicht geschwungenen Verlauf mit unterschiedlichen Neigungsverhältnissen zwischen ca. 1:1,15 und 1:2.

5.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Zur Entwässerung des im Westen des Plangebiets anfallenden Niederschlagswasser hin zum im Nordosten des Plangebiet geplanten Regenrückhaltebeckens wird ein neuer Regenwasserkanal als „unterirdische Hauptabwasserleitung“ gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

5.7.1 Private Grünflächen

Zur landschaftsgerechten Nutzung des Plangebietes sowie als Maßnahme zugunsten einer im Hinblick auf die umliegenden ländlichen Strukturen behutsamen Siedlungserweiterung werden in den Randbereichen der Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO wie auch zur Abgrenzung der Dorfgebiete private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Mit der überlagernden Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB wird sichergestellt, dass ein erkennbarer Siedlungsrand gegenüber dem freien Landschaftsraum gebildet wird und erhaltenswerte Einzelbäume planungsrechtlich gesichert werden. Des Weiteren wird hiermit eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht. Die Regelungen zu den überlagernden Festsetzungen werden in den nachstehenden Punkten behandelt.

5.7.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung und zur visuellen Abgrenzung des Baugebietes gegenüber dem offenen Landschaftsraum wird südlich des Plangebietes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB in einer Breite von 3,00 m festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzanpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5.7.3 Flächen zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Gehölzstrukturen werden aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie ihrer ökologischen Funktion in ihrem Bestand erhalten. Zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Baumschutzes werden die betreffenden Planbereiche im hierzu erforderlichen Umfang als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt.

Die in dieser Form festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig vom Eingriffsverursacher zu ersetzen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Sofern ein Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte unterschritten wird, sind technische Lösungen gem. FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) zu berücksichtigen. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen werden auf der Grundlage der vorliegenden Schallprognose im Bebauungsplan Nr. 109 „Norddöllen II“ mit örtlichen Bauvorschriften passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Der lärmbeeinträchtigte Planungsraum wird dabei als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'_{w} , ges. der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die

Außenlärmpegel zu Grunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Zusätzlich sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume - bei Einhaltung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w$, ges der Außenfassade des jeweiligen Raumes im Sinne der o. g. Festsetzungen - erforderlich. Abweichungen hiervon sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 50 dB(A) nachts durch Verkehrslärmeinwirkungen zulässig.

innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind typische Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, o. ä. nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen zulässig. Diese Maßnahmen sind so zu dimensionieren, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 durch Verkehrslärmeinwirkungen nicht überschritten werden.

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 Norddöllen ist durch eine aufgelockerte dorftypische 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 sowie um weitere Merkmale geringfügig ergänzt werden, sodass das vorhandene Siedlungsbild erhalten und unter Berücksichtigung zeitgemäßer Bauanforderungen weiterentwickelt wird.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 109 „Norddöllen II“ befindet sich im ländlich geprägten Raum der Gemeinde Visbek innerhalb der Bauerschaft Norddöllen. 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 $> 20^\circ$ 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 an die lokal vorherrschende Farbgestaltung angepasste Farbtöne zu verwenden. Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist daher aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis rotbraunen sowie anthrazit/dunkelgrauen Farben auszuführen. Für die roten und rotbraunen Töne ist sich wahlweise an den Farben des Farbbregisters RAL 840-HR der Ziffern Nr. 2000, 2001, 2002, 3000-3007, 3009, 3011-3015 und 3016 zu orientieren. Für die anthrazit oder dunkelgrauen Töne ist sich wahlweise an den Farben nach den Ziffern Nr. 7010-7012, 7015-7023 zu orientieren. Die Verwendung von Reet als Dachmaterial ist zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien (wie Sonnenkollektoren oder Absorberanlagen) eingesetzt werden sollen.

Das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ist aus Verblendmauerwerk und/oder Putzmauerwerk herzustellen. Es sollen 1/3 der Außenwandflächen oder die oberen Geschosse mit einer Holzverschalung errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind wahlweise aus Holz oder Mauerwerk zulässig. Für das Außenmauerwerk der Hauptgebäude sind wahlweise rote bis rotbraune, braune, beige bis sandfarbene sowie graue Farbtöne zu verwenden. Für die roten und rotbraunen Töne ist sich wahlweise an den Farben des Farbbregisters RAL 840-HR der Ziffern Nr. 2000, 2001, 2002, 3000-3007, 3009, 3011-3015 und 3016 zu orientieren. Für die braunen Töne ist sich wahlweise an den Farben nach den Ziffern Nr. 8000, 8003, 8007, 8008, 8011 und 8014 zu orientieren. Für die beigen bis sandfarbenen Töne ist sich wahlweise an den Farben nach den Ziffern Nr. 1001, 1002, 1014 und 1019 zu orientieren. Für die Grautöne ist sich wahlweise an den Farben nach den Ziffern Nr. 7023, 7038, 7042 oder 7044. Für das Putzmauerwerk kann zusätzlich auch die Farbe Weiß verwendet werden, die sich wahlweise nach den Ziffern Nr. 1013, 1015, 9001 oder 9003 orientiert werden. Die Holzverschalungen sind in farbneutralen Tönen auszuführen.

Einfriedungen sind als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur Gehölze aus der nachstehenden Liste zulässig:

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Rotbuche, Traubeneiche, Hainbuche, Stieleiche, Birke, Eibe
Sträucher: Feldahorn, Haselnuss, Ohrweide, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, heimischer Liguster, Stechpalme

Qualitäten:

Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Offene Stabmattenzäune und Holzzäune sind als Einfriedungen zulässig.

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.

Es wird auf § 80 (3) NBauO hingewiesen, wonach der ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die K 252 sowie davon ausgehend einer Planstraße und der K 253.

- **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 gesichert.

- **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 soll voraussichtlich durch einen Regenrückhaltebecken gesammelt werden. Die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge mit den Detailplanungen zur Gebietsentwässerung sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta gestellt worden.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 68 75, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- **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

8.1.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Norddöllen II“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

8.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

8.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Visbek hat den Bebauungsplan Nr. 109 „Norddöllen II“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Visbek,

.....
Der Bürgermeister

8.2.4 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplan Nr. 109 „Norddöllen II“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Visbek durch das 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*

Anlange

- Landwirtschaftskammer Niedersachsen,
Berechnung der Geruchsemissionen

