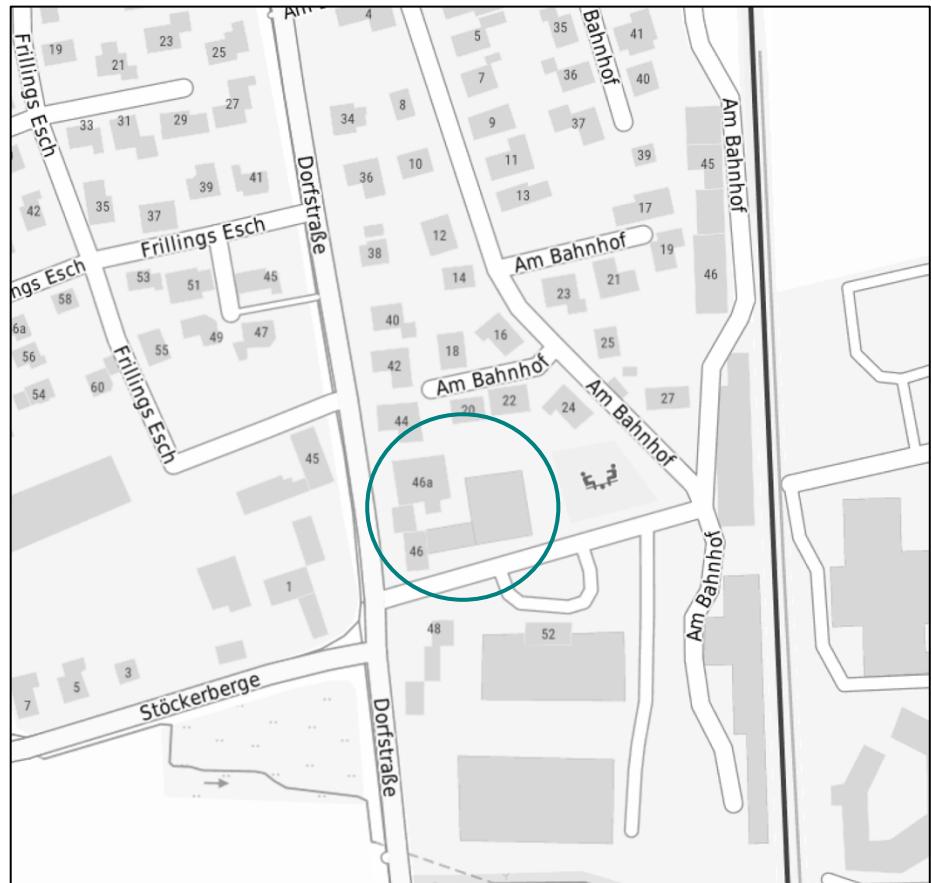


## Gemeinde Visbek

### Bebauungsplan Nr. 24 „Rechterfeld-Stäschlatt / Beim Bahnhof“ 2. Änderung - mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung | Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 BauGB)



Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung</b>	<b>1</b>
<b>1. Grundlagen der Planung</b>	<b>1</b>
1.1. Anlass und Ziel der Planung	1
1.2. Geltungsbereich	1
1.3. Verfahren	1
1.4. Rechtsgrundlagen	2
<b>2. Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>3</b>
2.1. Raumordnung und Regionalplanung	3
2.2. Flächennutzungsplanung	4
2.3. Bebauungsplanung	5
<b>3. Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Planung</b>	<b>7</b>
3.1. Beschreibung des Plangebietes	7
3.2. Klimaresiliente und nachhaltige Entwicklung	7
3.3. Umweltschutz, Naturschutz, Artenschutz	8
3.4. Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz	9
3.5. Bodenschutz	11
3.6. Emissionen und Immissionen	12
3.7. Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	13
3.8. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel	13
3.9. Verkehrliche und sonstige technische Erschließung	14
3.10. Abwägung	14
<b>4. Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>15</b>
4.1. Art der baulichen Nutzung	15
4.2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen	15
4.3. Maß der baulichen Nutzung	15
4.4. Bauweise, Baugrenzen	16
4.5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
<b>5. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>20</b>
5.1. Dachausbildung / -gestaltung	20
5.2. Gestaltung der Fassaden	21
5.3. Werbeanlagen	21
5.4. Einfriedungen	22
5.5. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	22

## Begründung

### 1. Grundlagen der Planung

#### 1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Visbek beabsichtigt, mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Rechterfeld-Stäschlatt / Beim Bahnhof“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Umnutzung vorhandener Gebäudesubstanz innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges im Ortsteil Rechterfeld zu schaffen. Das Plangebiet liegt im beplanten Innenbereich und umfasst das Grundstück Dorfstraße 46A, das im Westen an die Dorfstraße (Kreisstraße K 253) und im Osten an eine öffentliche Spielfläche grenzt. Südlich verläuft die Straße Am Bahnhof außerhalb des Geltungsbereichs.

Anlass für die Planung ist ein Antrag auf Nutzungsänderung eines bestehenden gewerblich genutzten Gebäudes, das künftig für Wohnzwecke mit bis zu drei Wohneinheiten genutzt werden soll. Die beantragte Wohnnutzung ist im bisherigen eingeschränkten Gewerbegebiet bauplanungsrechtlich unzulässig und kann daher nicht im Rahmen des geltenden Rechts genehmigt werden. Ziel der Planung ist es, durch eine Umwidmung in ein Mischgebiet die Zulässigkeit der Wohnnutzung herzustellen und gleichzeitig eine langfristig tragfähige städtebauliche Entwicklung im Übergangsbereich zwischen gewerblich und wohnbaulich geprägten Strukturen zu ermöglichen.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung wird das eingeschränkte Gewerbegebiet im Änderungsbereich in ein Mischgebiet (MI) überführt. Die bauliche Nutzung wird durch die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,6) sowie durch Vorgaben zur Bauweise, Gebäudehöhe und maximalen Wohneinheiten gesteuert. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den bestehenden Baugrenzen der angrenzenden Bebauungspläne und stellen so eine städtebaulich geordnete Anschlussfähigkeit sicher. Entlang der westlich verlaufenden Dorfstraße wird zudem die erforderliche 20 m breite Bauverbotszone zur Kreisstraße eingehalten. Eine im Plangebiet befindliche Eiche wird als zu erhalten festgesetzt.

Die Änderung steht im Einklang mit der Zielsetzung einer maßvollen Innenentwicklung. Die Aufstellung der 2. Änderung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes, des Schallschutzes sowie der Entwässerung werden im Rahmen einer überschlägigen Betrachtung berücksichtigt.

#### 1.2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Rechterfeld-Stäschlatt / Beim Bahnhof“ befindet sich im Ortsteil Rechterfeld der Gemeinde Visbek. Das ca. 0,32 ha große Plangebiet umfasst das bebaute Grundstück Dorfstraße 46A sowie die zugehörigen Grundstücksflächen. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

#### 1.3. Verfahren

Die Planung dient Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung nach den Bestimmungen des § 13a BauGB. Die maximal zulässige Grundfläche, die nach § 19 Abs. 2 BauNVO versiegelt werden darf, liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Somit liegen

keine Hinweise vor, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten sind. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG (Bundesimmissionschutzgesetz) vorliegen, liegen ebenfalls nicht vor. Im räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung werden keine anderen Bebauungspläne aufgestellt, die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen wären.

Der Plan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.

Die Erstellung eines Umweltberichtes inkl. Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Eingriffe gelten i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Die Belange des Artenschutzes bleiben davon unberührt und sind zu berücksichtigen.

#### 1.4. Rechtsgrundlagen

Für die vorliegende Bauleitplanung sind folgende Rechtsgrundlagen – jeweils in der zurzeit geltenden Fassung – maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)

Hinsichtlich sonstiger technischer Regelwerke, wie bspw. DIN-Normen, wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, liegen bei der Gemeinde Visbek zur Einsichtnahme vor.

## 2. Planungsrechtliche Vorgaben

### 2.1. Raumordnung und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind das Plangebiet betreffend im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta beschrieben.

#### Landesraumordnung

Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017, zuletzt geändert 2022, ist die Gemeinde Visbek als Grundzentrum im zentralörtlichen System festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Gemeindegebiets und somit innerhalb des Bereichs des Grundzentrums.

Die Planänderung betrifft eine bestehende gewerbliche Baufläche im Innenbereich des Ortsteils Rechterfeld, für die eine maßvolle Nachnutzung vorgesehen ist. Ziel ist es, eine bauliche Nachnutzung im Bestand zu ermöglichen. Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, insbesondere:

- dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- der Zielsetzung zur Flächensparsamkeit und zur Reduzierung des zusätzlichen Flächenverbrauchs,
- dem Ziel, funktional durchmischte Siedlungsbereiche zu erhalten und weiterzuentwickeln,
- sowie der Stärkung von Grundzentren als Orte der Daseinsvorsorge.

Durch die Ausweisung eines Mischgebiets wird eine langfristige städtebauliche Entwicklungsperspektive eröffnet, die den Raumordnungszielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht. Ziele oder Grundsätze der Raumordnung, die der beabsichtigten Bebauungsplanänderung entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

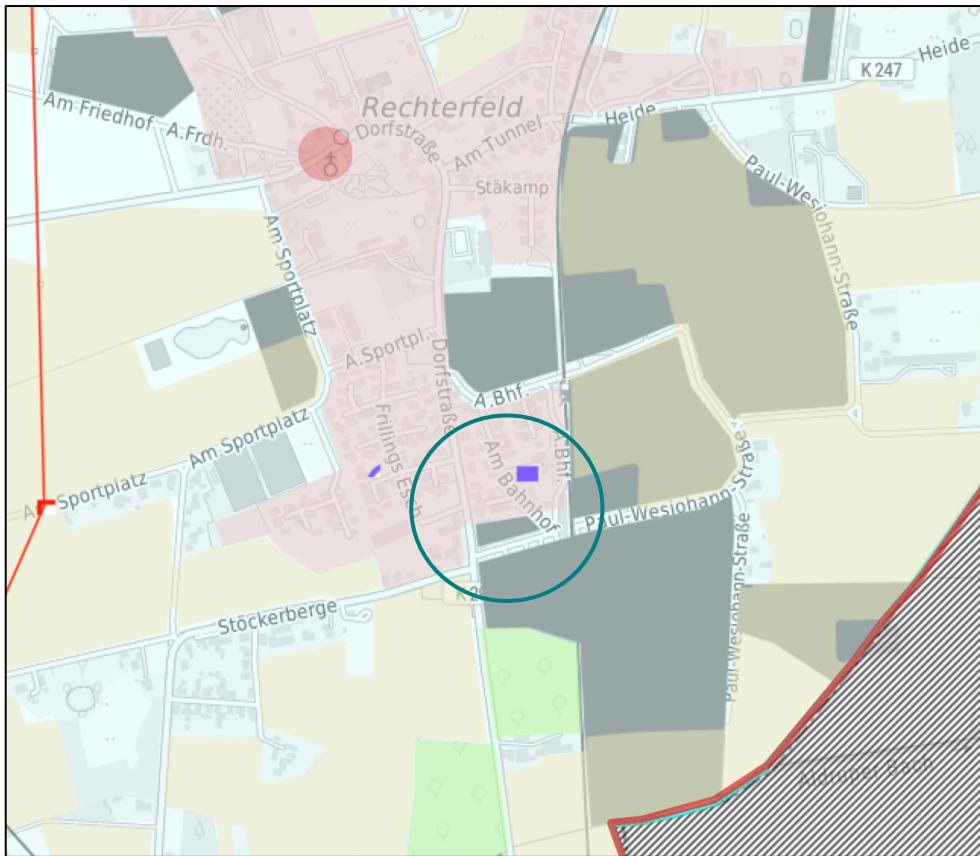
#### Regionale Raumordnung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Vechta in der Fassung von 2021. Gemäß der zeichnerischen Darstellung ist das Gebiet Teil der bestehenden gewerblich geprägten Entwicklungsbereiche im südlichen Ortsrand von Rechterfeld.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 erfolgt eine punktuelle Anpassung der Nutzung. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wurde entschieden, im unmittelbaren Übergangsbereich zwischen bestehenden Wohnbauflächen (nördlich) und gewerblichen Flächen (südlich) eine mischgebietstypische Nutzung zuzulassen. Diese umfasst auch die wohnbauliche Nachnutzung eines Bestandsgebäudes, wohingegen das übrige Grundstück auch gewerblich genutzt werden kann. Gleichzeitig wird durch die Nutzungsänderung im Bestand ein Beitrag zur nachhaltigen Flächennutzung und zur Stärkung der Innenentwicklung im Ortsteil Rechterfeld geleistet. Darüber hinaus stellt die südlich verlaufende Straße Am Bahnhof eine natürliche Grenze zwischen mischgebietsorientierter Nutzung und Gewerbenutzung dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebiets für die Trinkwassergewinnung. Es handelt sich hierbei um eine raumordnerische Festlegung zum Schutz und zur Sicherung potenzieller Trinkwasserressourcen. Weitere Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sind nicht

ersichtlich. Vielmehr trägt die städtebauliche Neuordnung zur Erhöhung der Nutzungsvielfalt und zur Funktionsmischung bei.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2021 (Quelle: Landkreis Vechta)

## 2.2. Flächennutzungsplanung

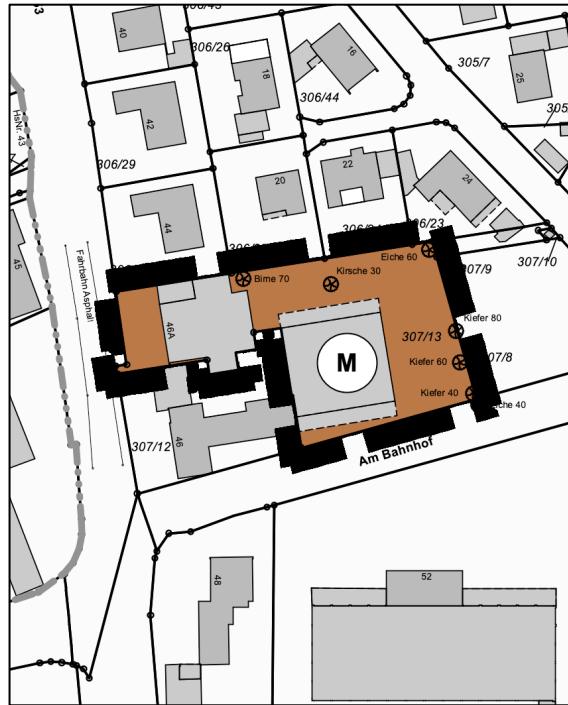
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Festsetzungen von Bebauungsplänen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Für die Gemeinde Visbek liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt.

Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen (G) dar. Die Fläche liegt damit innerhalb eines zusammenhängenden Bereichs gewerblicher Nutzung im südlichen Bereich des Ortsteils Rechterfeld. Westlich wird die Dorfstraße als überörtliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Nördlich und nordwestlich schließen Wohnbauflächen (W) und gemischte Bauflächen (M) an. Die beabsichtigte Festsetzung als Mischgebiet (MI) im Bebauungsplan entspricht nicht der zeichnerischen Darstellung im Flächennutzungsplan. Zur Herstellung der planungsrechtlichen Entwicklungsfähigkeit nach § 8 Abs. 2 BauGB ist daher eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese beinhaltet die Änderung der Darstellung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche.

Die geplante Entwicklung steht inhaltlich im Einklang mit den Zielen einer funktionsgemischten, innenentwicklungsorientierten Siedlungsstruktur und ergänzt das bestehende Siedlungsgefüge um eine städtebaulich angemessene Übergangsnutzung.



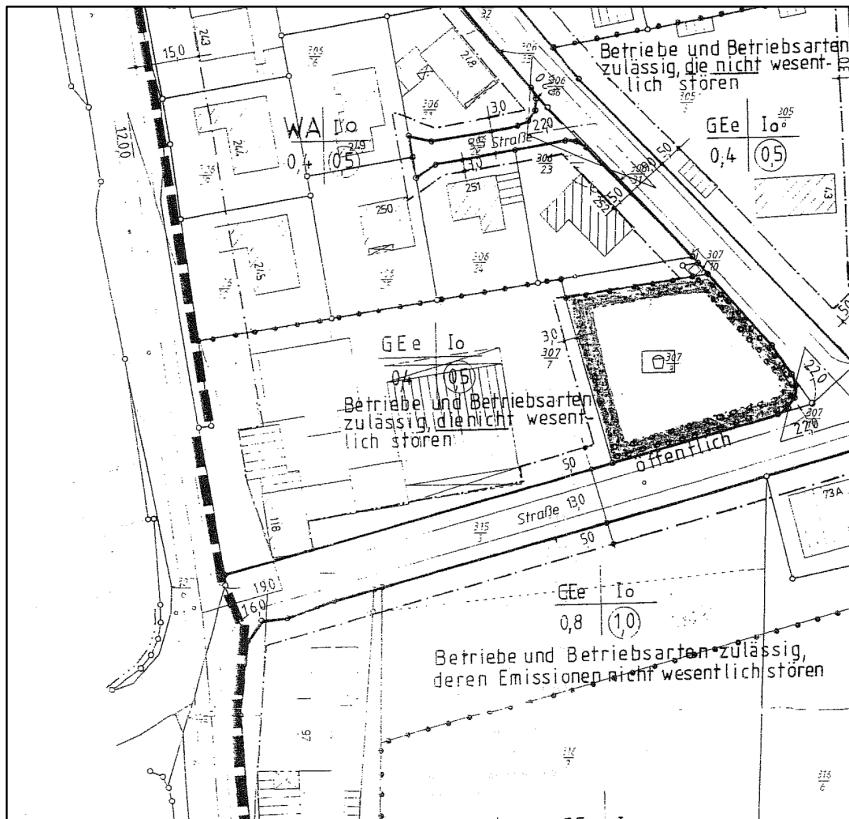
## Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Visbek)



## Berichtigung des Flächennutzungsplanes

## 2.3. Bebauungsplanung

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 „Rechterfeld-Stäschlatt / Beim Bahnhof“ in der Ursprungsfassung. Dieser setzt für das betroffene Teilgebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit offener Bauweise fest. Zulässig sind ausschließlich Betriebe und Betriebsarten, die nicht wesentlich stören. Für die Bebauung ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Im Rahmen einer eingeschossigen Bebauung wurde die GFZ mit 0,5 bestimmt. Im bestehenden Planungsrecht ist die Nutzungsänderung von Gebäudeteilen zu Wohnbauzwecken ausgeschlossen.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 24 „Rechterfeld-Stäschlatt / Beim Bahnhof“  
(Quelle: Gemeinde Visbek)

Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Visbek besteht darin, die bisher rein gewerbliche Ausrichtung des Teilbereiches zugunsten einer Nutzungsmischung mit wohnverträglichen Funktionen weiterzuentwickeln. Die Nutzungsmischung soll zugleich einen Übergang zwischen nördlich angrenzenden Wohnbauflächen und südlich bestehenden Gewerbegebieten gewährleisten.

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Bebauungsplanänderung treten die bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ersetzt.

### 3. Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Planung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Diese Entwicklung hat die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang zu bringen, insbesondere in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen. Sie soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Ferner soll sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, zu entwickeln und den Klimaschutz / die Klimaanpassung zu fördern. Dabei sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten bleiben und entwickelt werden. Diese unterschiedlichen Be lange gilt es zu berücksichtigen und im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwegen (vgl. § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB und § 1a BauGB).

#### 3.1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Rechterfeld der Gemeinde Visbek und umfasst das Grundstück Dorfstraße 46A. Es grenzt im Westen an der Dorfstraße (K 253) sowie im Osten an eine bestehende öffentliche Spielfläche. Südlich wird das Gebiet von der Straße „Am Bahnhof“ und nördlich von Wohnbauflächen eingerahmt.

Das Gebiet ist Teil eines gewachsenen Siedlungszusammenhangs und ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Diese Bebauung zeichnet sich durch großzügige Gärten und eine ruhige Ortsrandlage aus. Die Dorfstraße besteht als wichtige Erschließungsachse für Wohn- und Gewerbebereich. Zusätzlich bietet die Straße „Am Bahnhof“ eine ergänzende Anbindung.

Das Plangebiet ist mit Gebäuden bestanden. Die Grundstücksflächen sind teilweise befestigt, teilweise begrünt. Einzelne Bäume sowie kleinere Grünstrukturen prägen das Bild. Die Topografie ist eben. Es befinden sich keine natürlichen Gewässer im Plangebiet.

#### 3.2. Klimaresiliente und nachhaltige Entwicklung

Die vorliegende Planung berücksichtigt die allgemeinen Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes, insbesondere durch die Reaktivierung einer bestehenden baulichen Anlage innerhalb des Siedlungsgefüges. Die geplante Nutzungsänderung eines Bestandsgebäudes trägt zur Innenentwicklung bei und vermeidet zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich. Damit wird ein Beitrag zur Flächensparsamkeit sowie zum Boden- und Klimaschutz geleistet.

Das Plangebiet liegt in einem bestehenden Siedlungsraum, ist topografisch eben und weist aufgrund seiner bisherigen Nutzung keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion auf. Die klimatische Bedeutung der Fläche ist daher als gering einzustufen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden jedoch gezielt Maßnahmen berücksichtigt, die die Kleinklima-Funktion stärken und zur klimafreundlichen, resilienten Siedlungsentwicklung beitragen:

- Erhalt eines ortsbildprägenden Baumes: Eine markante Eiche mit einem Stammumfang von ca. 60 cm im Plangebiet wird als erhaltenswert eingestuft und über eine entsprechende Festsetzung gesichert. Sie trägt zur Verschattung, Verdunstung und Kühlung der Umgebung bei.
- Begrenzung zusätzlicher Versiegelung: Da keine Neubauten vorgesehen sind und lediglich eine Nutzungsänderung erfolgt, bleiben zusätzliche Versiegelungen weitgehend aus. Unge nutzte Grundstücksflächen bieten bei Entsiegelung Potenzial für Durchgrünung und Oberflächenentwässerung.

- Energieeffizienz und kompakte Bauformen: Die städtebauliche Struktur begünstigt eine kompakte Siedlungsform. Weitergehende Maßnahmen zum Energieeinsparen oder zur Nutzung erneuerbarer Energien können im bauordnungsrechtlichen Rahmen durch Bauherren umgesetzt werden.
- Begrünungspotenziale: Auf den Grundstücksfreiflächen besteht die Möglichkeit zur privaten Begrünung und gärtnerischen Nutzung, wodurch ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet wird.

Insgesamt unterstützt die Planung eine klimaverträgliche Innenentwicklung mit Fokus auf Nachnutzung und Bestandserhalt und leistet einen Beitrag zur Anpassung an klimatische Veränderungen wie Hitzeperioden und Starkregenereignisse.

### 3.3. Umweltschutz, Naturschutz, Artenschutz

Diese Planänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht sowie eine formelle Eingriffs-Ausgleichsregelung sind daher nicht erforderlich. Dennoch werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Begründung in Grundzügen betrachtet.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Siedlungsgefüges des Ortsteils Rechterfeld und ist überwiegend durch versiegelte Flächen und bestehende Bebauung geprägt. Es liegen keine Hinweise auf geschützte Biotope oder sonstige besonders wertvolle Lebensräume im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Die vorhandenen Freiflächen befinden sich in privater Nutzung und weisen keine besondere naturschutzfachliche Funktion auf.

Ein ortsbildprägender Baum (Eiche, ca. 60cm Stammdurchmesser) auf dem Grundstück wird durch entsprechende Festsetzung gesichert. Hierzu sind folgende Schutzmaßnahmen während der Baudurchführung zu beachten auf die in der Planung hingewiesen werden:

Baumschutz gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4: Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen und chemischen Einwirkungen zu schützen. Dazu zählen insbesondere Schutzabzäunungen mit einer Höhe von mind. 1,5m (z. B. aus Brettern, Drahtgeflecht oder Baustahlmatten), die außerhalb der Kronentraufe zu errichten sind.

Schonende Arbeiten im Wurzelbereich: Erarbeiten im Wurzelbereich sind möglichst zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe sind als Handschachtungen durchzuführen. Wurzeln ab 2cm Durchmesser sind glatt zu schneiden, nicht abzureißen. Freigelegte Wurzeln sind vor Austrocknung zu schützen (z. B. durch Abdeckung oder Befeuchtung).

Stammschutz: Einzelbäume sind bei Bedarf durch abgepolsterte Bohlenummantelung oder stabile Schutzvorrichtungen zu sichern, um Beschädigungen durch Baugeräte zu vermeiden.

Boden- und Wurzelschutz: Verdichtungen im Wurzelbereich (insb. unter der Kronentraufe) sind zu vermeiden. Bei temporärer Befahrung oder Lagerung sind Schutzmaßnahmen wie Baggermatratzen oder Stahlplatten vorzusehen. Auffüllungen sind nur mit geeignetem, lockerem Boden und in begrenztem Umfang zulässig.

Pflegearbeiten: Notwendige Schnittmaßnahmen zur Freihaltung von Verkehrsflächen sind fachgerecht durch geschultes Personal durchzuführen.

### Artenschutz

Im Rahmen der Planung ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG betroffen sein könnten. Aufgrund der bestehenden Nutzung des Grundstücks und

der beabsichtigten reinen Nutzungsänderung im Bestand ohne Neubauten oder Abriss ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen streng geschützter Arten auszugehen. Hinweise auf Vorkommen geschützter Tierarten (z. B. Fledermäuse, Brutvögel) liegen nicht vor. Zum vorsorglichen Schutz möglicher Artvorkommen und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende Hinweise:

Das Roden von Gehölzen und Fällen von Bäumen ist im Zeitraum vom 1. März bis 30. September gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich unzulässig. Sollte eine Entfernung in diesem Zeitraum unumgänglich sein, ist zuvor eine fachgutachterliche Kontrolle auf Brutvögel, Fledermäuse und andere geschützte Arten durchzuführen - insbesondere im Hinblick auf potenzielle Quartierstrukturen in Baumhöhlen, Gebäudenischen oder ähnlichen Strukturen. Werden geschützte Arten festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen.

Es wird empfohlen, die Baufeldfreimachung bevorzugt zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Durch die Berücksichtigung dieser Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte weitgehend vermieden werden. Aufgrund des kleinteiligen Maßstabs, der Lage im Innenbereich und der vorliegenden Eingriffsarmut sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

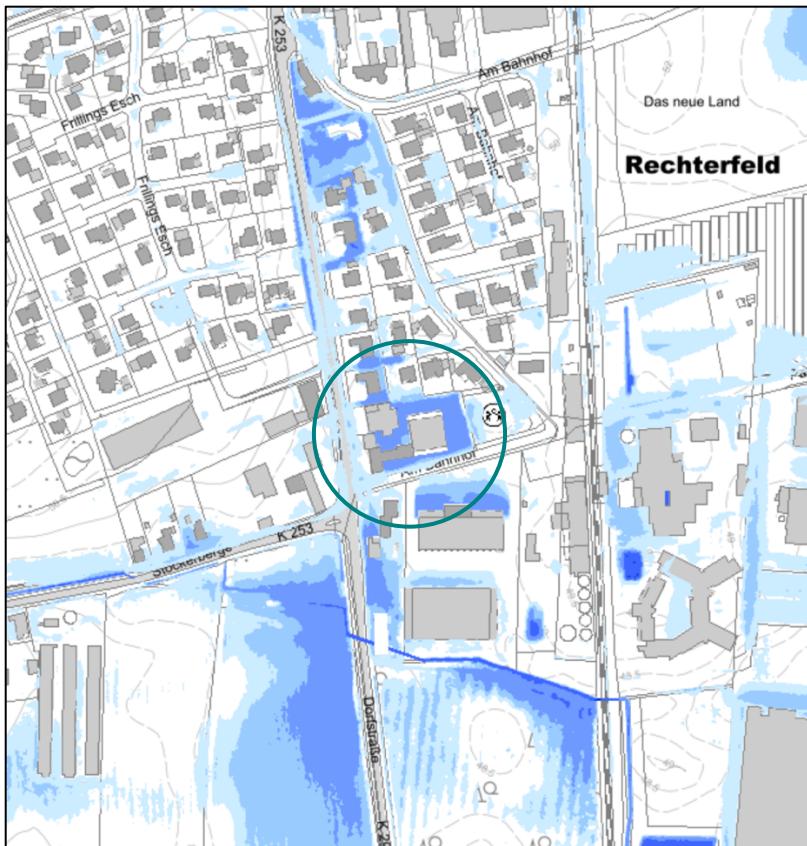
### 3.4. Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind für die Beseitigung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nach § 96 NWG i. V. m. § 56 WHG die jeweiligen Grundstückseigentümer verantwortlich, soweit nicht die Kommune durch Entwässerungssatzung einen Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage vorschreibt.

Gemäß § 55 WHG ist dabei eine Abflusshierarchie zu beachten, deren Grundsätze vorrangig gegenüber kommunalrechtlichen Satzungsregelungen gelten:

- Vorrangig ist das Niederschlagswasser dezentral zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah (über die Kanalisation) in ein Gewässer einzuleiten.
- Nachrangig kann das Wasser direkt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, wenn eine schadlose Versickerung oder ortsnah Einleitung technisch nicht möglich oder nicht zulässig ist.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, allerdings innerhalb eines im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) dargestellten Vorranggebiets für die Trinkwassergewinnung. Es handelt sich hierbei um eine raumordnerische Festlegung zum Schutz und zur Sicherung potenzieller Trinkwasserressourcen. Etwaige Anforderungen aus dem Wasserrecht – insbesondere bei baulichen Maßnahmen – sind im Einzelfall mit der zuständigen unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Hinweiskarte Starkregen Gefahren des Landes Niedersachsen weist das Gebiet im Szenario eines extremen Starkregenereignisses (HQextrem) zudem als potenziell überflutungsgefährdet aus. In Teilen des Plangebiets kann es daher zu temporärer Flächenwasserbildung oder zu oberflächlichem Wasserabfluss kommen.



Auszug aus der Hinweiskarte Starkregen gefahren, extremes Ereignis  
(Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)

Daraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung. Ziel ist es, den natürlichen Wasserrückhalt auf den Grundstücken zu fördern und die Ableitung von Oberflächenwasser zu entschleunigen. Aufgrund dessen wird folgender Hinweis aufgenommen:

Gemäß § 55 WHG ist Niederschlagswasser grundsätzlich vorrangig dezentral zu versickern, zurückzuhalten oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Ein direkter Anschluss an die öffentliche Kanalisation kommt erst in Betracht, wenn diese Möglichkeiten technisch nicht möglich oder nicht zulässig sind. Der Nachweis darüber, ob eine schadlose Versickerung oder Rückhaltung auf dem Grundstück möglich ist, und ob daher ein zwingender Anschluss an die öffentliche Kanalisation erforderlich wird, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemeinsam mit dem Entwässerungsantrag zu erbringen. Eine Ableitung von nicht versickerbarem Niederschlagswasser in öffentliche Gewässer ist auf eine schadlose Einleitmenge von 1,5 l\*s/ha zu drosseln.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Zisternen eine zusätzliche Möglichkeit bietet, anfallendes Oberflächenwasser als Brauchwasser zu verwenden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebiets für die Trinkwassergewinnung. Anforderungen aus dem Wasserrecht – insbesondere bei baulichen Maßnahmen – sind im Einzelfall mit der zuständigen unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Ergänzende Maßnahmen wie Pflanzgebote auf der Grundstücksfläche und die Dachbegrünung von Flachdächern dienen dem natürlichen Wasserrückhalt und der Flächenentsiegelung.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass eine Ableitung von nicht versickerbarem Niederschlagswasser in öffentliche Gewässer auf eine Einleitmenge von maximal 1,5 l/s/ha zu drosseln ist<sup>1</sup>. Die Einhaltung ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

### 3.5. Bodenschutz

Nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Innerhalb des Plangebietes ist dem NIBIS-Kartenserver<sup>2</sup> zufolge als Bodentyp Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde und Mittlere Pseudogley-Parabraunerde zu erwarten. Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtung wird mit „gering / mittel“ bewertet. Allerdings wird dem Areal eine sehr hohe Verschlämmsneigung zugeschrieben.

Ziel der vorliegenden Planung ist, im Sinne der Innenentwicklung vorhandene bebaute Flächen weiter zu nutzen, anstatt zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Im Hinblick auf die Verschlämmsneigung der Böden wird die Flächenversiegelung im Plangebiet auf das notwendige Maß beschränkt. Die Planung ist damit bodenverträglich und entspricht den Anforderungen des Bodenschutzes.

Aus den Erkenntnissen zum Boden ergeben sich insbesondere während der Bauphase Anforderungen an den vorsorgenden Bodenschutz:

- Bodenabtrag und Zwischenlagerung sind möglichst bodenschonend durchzuführen; humoser Oberboden ist separat zu lagern und möglichst wiederzuverwenden,
- Bei Erdarbeiten im Wurzelbereich von Gehölzen sind Bodenverdichtungen und Verschlämungen zu vermeiden,
- Es wird empfohlen, bei der Baufeldvorbereitung Bodenschutzmaßnahmen gemäß DIN 19731 zu berücksichtigen.

Die geplanten Maßnahmen zur Begrünung / Dachbegrünung, tragen dazu bei, die Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen im Hinblick auf die Belange des Bodenschutzes sind unter den beschriebenen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten.

Grundsätzlich bieten die dargestellten geologischen Informationen eine erste orientierende Grundlage für die Planung, die jedoch keine geotechnischen Baugrunduntersuchungen ersetzen. Für Bauvorhaben im Plangebiet sind im Rahmen der Ausführung standortbezogene Baugrunduntersuchungen und ein geotechnischer Bericht gemäß DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit DIN 4020 durchzuführen. Diese Untersuchungen sind durch die jeweiligen Vorhabenträger im Zuge der Bauplanung zu veranlassen.

---

<sup>1</sup> vgl. Stellungnahme Unterhaltungsverband Hunte Wasseracht

<sup>2</sup> vgl. <https://nibus.lbeg.de> – Bodenkarte BK50; abgerufen am 30.05.2025

### 3.6. Emissionen und Immissionen

Die Bevölkerung ist vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen, die von der Umgebung ausgehen können, zu schützen. Immissionen umfassen dabei bspw. Geräusche oder Gerüche. Im Zuge der Bauleitplanung werden Vorgaben und Maßnahmen entwickelt, um Immissionen zu begrenzen und die Lebensqualität in den betroffenen Gebieten zu schützen.

#### Schallimmissionen

Durch die geplante Nutzungsänderung innerhalb des Plangebiets von einer gewerblichen zu einer gemischten und wohnorientierten Nutzung sind künftig keine erheblichen zusätzlichen Lärmemissionen zu erwarten. Das Plangebiet war bislang als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig waren. Die angestrebte gemischte Nutzungsstruktur geht in aller Regel mit geringerem Emissionspotenzial einher als die bisher planungsrechtlich mögliche gewerbliche Nutzung.

Das Plangebiet grenzt südlich an ein eingeschränktes Gewerbegebiet an, in dem weiterhin gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die sich durch geringe bis mittlere Emissionen auszeichnen können. Darüber hinaus verläuft westlich die Dorfstraße, eine klassifizierte Kreisstraße, auf der ein gewisses Verkehrsaufkommen besteht. Diese Immissionen können auf die künftige Nutzung innerhalb des Mischgebiets einwirken, insbesondere in Form von Verkehrs- und Gewerbelärm. Für Mischgebiete gelten tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) als Orientierungswerte für Immissionsgrenzwerte. Die vorhandene Bestandsbebauung mit rückwärtigen Freiflächen kann dazu beitragen, die Einwirkungen zu mildern.

Die geplante Nutzung innerhalb des Mischgebiets ist hinsichtlich der Lärmthematik verträglich. Weder durch die künftige Nutzung noch durch vorhandene gewerbliche oder verkehrliche Einflüsse sind unzumutbare Schallkonflikte zu erwarten. Eine schalltechnische Untersuchung ist aufgrund des geringen Umfangs der Planung nicht erforderlich, kann aber im Rahmen einzelner Bauanträge erstellt werden.

#### Geruchsimmisionen

Im direkten Umfeld des Plangebiet sind keine landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen vorhanden, die typischerweise relevante Geruchsemissionsquellen darstellen. Die angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets sind nach derzeitiger Kenntnis nicht als geruchsrelevant einzustufen. Auf Grundlage der aktuellen Nutzungssituation ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Geruchsimmisionen auf das Plangebiet einwirken.

Im weiteren Umfeld – im Radius von bis zu 500 m – befinden sich mehrere Tierhaltungsbetriebe. Aufgrund der siedlungsgeprägten Lage, der vorherrschenden Bestandsnutzung sowie der Tatsache, dass keine zusätzlichen empfindlichen Nutzungen oder Bauflächen geschaffen werden, ist nicht von einer relevanten Konfliktlage im Sinne der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) auszugehen. Die Änderung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet dient ausschließlich der planungsrechtlichen Anpassung an den vorhandenen Bestand. Eine weitergehende immissionsschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht erforderlich.

### 3.7. Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale oder Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden. Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind örtlich nicht bekannt. Da archäologische Bodenfunde derzeit nicht ausgeschlossen werden können, wird im Rahmen des Bebauungsplanes zum entsprechenden Vorgehen nachstehender Hinweis aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren, z. B. Versteinerungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 3.8. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen eine Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit ausgehen kann oder zu erwarten ist. Hierbei kann es sich z. B. um verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze für kommunale oder gewerbliche Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Betriebe und Betriebsflächen (Altstandorte) handeln, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Zur Vermeidung von Konflikten wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

Innerhalb des Planbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und Bodenkontaminationen bekannt. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, ist hiervon der Landkreis Vechta bzw. die Gemeinde Visbek zu informieren.

Ein konkretes Vorkommen von Kampfmittel ist im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Es besteht allerdings der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Hierauf wird wie folgt in der Planzeichnung hingewiesen:

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde Visbek oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

### 3.9. Verkehrliche und sonstige technische Erschließung

Der Betrieb und die Sicherheit innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzend befindlicher unterirdischer Leitungen darf nicht gefährdet werden.

Beim Ausbau der verkehrlichen oder technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

#### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit sowohl von der westlich verlaufenden Dorfstraße (Kreisstraße) als auch von der südlich anschließenden Straße Am Bahnhof erschließbar. Zufahrten zu den Bestandsgebäuden bestehen bereits von beiden Seiten, auch trotz der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Dorfstraße fungiert als überörtliche Hauptverkehrsverbindung, während die Straße Am Bahnhof als ergänzende innerörtliche Erschließungsstraße anzusehen ist. Die bestehende Erschließung ermöglicht eine verkehrssichere Anbindung für die Nutzungen im Plangebiet.

Die Bushaltestelle „Rechterfeld Schule“ ist fußläufig erreichbar. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zudem öffentliche PKW-Stellplätze. Der Bahnhaltepunkt Rechterfeld gehört zur Regionalbahnlinie RB 58 (Osnabrück–Bremen) und liegt direkt im Ortsteil Rechterfeld, nur wenige Meter vom Plangebiet entfernt.

#### Sonstige technische Erschließung

- Die Abwasserentsorgung für die Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die öffentliche Kanalisation.
- Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOVV) sichergestellt.
- Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet kann gemäß den Vorgaben des DVGW-Arbeitsblatts W 405 über den Hydranten mit der Bezeichnung 049198 sichergestellt werden. Dieser befindet sich innerhalb des maßgeblichen 300-m-Radius und kann bei Einzelentnahme bis zu 72 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitstellen. Der Grundschatz für das Plangebiet ist damit gewährleistet.
- Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz.
- Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz angeschlossen.
- Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Vechta GmbH.

### 3.10. Abwägung

Die während der Veröffentlichung vorgetragenen relevanten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise werden in die vorigen Kapitel integriert. Hieraus resultierende textliche Festsetzungen sind im folgenden Inhalt der Bebauungsplanänderung beschrieben.

## 4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO

Für das Änderungsgebiet wird die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) gemäß § 6 BauNVO getroffen. Damit wird dem Ziel einer funktionsgemischten Nachnutzung Rechnung getragen, bei der eine Kombination aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe möglich ist. Die Festsetzung des Mischgebiets dient insbesondere der städtebaulichen Vermittlung zwischen dem nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet und dem südlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet.

Zur Steuerung der Nutzungen wird folgende Festsetzung aufgenommen, die den Ausschluss bestimmter, nicht standortgerechter oder potenziell konflikträchtiger Nutzungen vorsieht:

Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets (MI) sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets (MI) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihrer typischerweise hohen Verkehrs- und Immissionsbelastung mit der vorgesehenen Wohnnutzung nicht vereinbar. Ihre Zulässigkeit wird daher ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie mit erheblichem Besucheraufkommen, Betriebszeiten in den Abend- und Nachtstunden sowie städtebaulich unerwünschten Wirkungen einhergehen können. Sie widersprechen dem angestrebten Planungsziel.

### 4.2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Zur Sicherung einer maßvollen baulichen Dichte und zur Vermeidung übermäßiger Wohnnutzungen, wird die Zahl der Wohneinheiten im Mischgebiet auf drei begrenzt. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Einfügung in die umliegende, kleinteilige Wohnstruktur und sichert zudem einen Anteil an (nicht störender) gewerblicher Nutzung:

Innerhalb des Mischgebiets (MI) sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

### 4.3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, § 18 und § 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Plangebietes durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO bestimmt.

## Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, wodurch eine angemessene bauliche Ausnutzung ermöglicht wird, die sich zugleich an der Maßstäblichkeit der umliegenden Bebauung orientiert.

## Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung wird die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet auf ein Vollgeschoss begrenzt. Diese Festsetzung trägt dem Charakter der Umgebung Rechnung, der durch überwiegend eingeschossige Wohnbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss gekennzeichnet ist. Hierdurch wird eine übermäßige Verdichtung vermieden und die Einfügung in die kleinteilige Nachbarschaftsbauung gewährleistet.

Zur zusätzlichen Steuerung der Gebäudehöhe werden in der Planzeichnung eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 9,50 m und eine max. zulässige Traufhöhe (TH) von 4,50 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Diese Begrenzung sichert ein einheitliches Bauvolumen und verhindert städtebaulich dominante Gebäudeformen innerhalb des Plangebietes:

Innerhalb des Plangebietes dürfen die baulichen Anlagen an ihrer höchsten Stelle die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe (FH) sowie die festgesetzte Traufhöhe (TH) über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

Von den Höhenbegrenzungen ausgenommen sind technische Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Antennen oder Aufbauten für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, sofern deren Funktion eine Höhenüberschreitung technisch bedingt erfordert.

Ausgenommen von dieser Höhenbegrenzung sind ausschließlich technisch notwendige Bauteile wie Schornsteine, Antennen oder Aufbauten für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen – sofern deren Funktion eine Höhenüberschreitung technisch bedingt erfordert. Diese Ausnahme dient der technologischen Offenheit der Planung, insbesondere im Hinblick auf klimafreundliche Energienutzung, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild zu beeinträchtigen.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der Planzeichnung angegebenen sowie in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:

oberer Bezugspunkt:	Firsthöhe (FH) = obere Firstkante
	Traufhöhe (TH) = Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
unterer Bezugspunkt:	nächstgelegener Höhenbezugspunkt im Plangebiet in m über NHN (Quelle: LGLN)

## 4.4. Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zulässig, deren maximale Länge 50m beträgt. Die offene Bauweise entspricht der bestehenden Siedlungsstruktur im Umfeld und unterstützt eine aufgelockerte Bebauung. Die Baugrenzen sind so definiert, dass sie sich städtebaulich verträglich an die bestehenden Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne anfügen:

- Entlang der westlich verlaufenden Dorfstraße wird ein Bauabstand von 20 m zum Fahrbahnrand eingehalten. Dieser resultiert aus den strassenrechtlichen Anforderungen an die Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt (Bauverbotszone).
- Im Süden, zur Straße Am Bahnhof, wird ein Abstand von 5 m aufgenommen, um eine ortsübliche Straßenrandgestaltung und die Sicherung von Sichtdreiecken und Einbauten zu ermöglichen.
- Östlich, zum angrenzenden Spielplatz, ist ebenfalls ein 5 m breiter Baugrenzabstand definiert. Dieser schafft eine angemessene Distanz zwischen privater und öffentlicher Nutzung und bewahrt den Charakter des Spielplatzes als grüne Erholungsfläche.
- Der Verlauf der Baugrenze im Bereich der erhaltenswerten Eiche schließt direkt an die Baugrenze des angrenzenden Ursprungsplans an. Aufgrund des Erhalts ist der Bereich faktisch dennoch nicht bebaubar.

Ein bestehendes Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ragt zur Kreisstraße (K253) hin über die festgesetzte Baugrenze. Diese Baugrenze dient der Einhaltung des strassenrechtlich geforderten Mindestabstands von 20 m zur Fahrbahn. Das bestehende Gebäude genießt Bestandsschutz. Nutzungsänderungen im Rahmen der bestehenden baulichen Struktur sind auch bei Lage innerhalb der Baugrenze zulässig. Bauliche Erweiterungen, Aufstockungen oder Ersatzneubauten müssen sich an der festgesetzten Baugrenze orientieren. Dadurch wird langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände zur Straße sichergestellt.

Zur steuernden Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird folgende textliche Festsetzung getroffen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Dorfstraße (Bauverbotszone) unzulässig. Entlang der Straße Am Bahnhof müssen Garagen, Carports und Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 3,00 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten. Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Der Kronentraufbereich des Einzelbaumes zum Erhalt darf durch die genannten Anlagen nicht unterbaut werden.

Diese Regelung sichert die Funktionalität und Gestaltqualität des Straßenraums, die Sichtfelder im Übergang zum öffentlichen Raum und die Wurzelraumschonung im Bereich der ortsbildprägenden Eiche.

#### 4.5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

Für das Plangebiet werden unterschiedliche Festsetzungen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gewählt, um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, das Kleinklima zu begünstigen und eine bessere Ableitung des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

##### Anpflanzung von Bäumen

Zur Förderung einer klimaangepassten Siedlungsstruktur und zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes wird eine Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Die Anpflanzungen tragen zur Förderung der

Biodiversität, zur Verschattung, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur ökologischen Durchgrünung des Quartiers bei:

Je 200 m<sup>2</sup> neu versiegelte Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig oder funktional vergleichbar zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Es ist ein ausreichender unversiegelter Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu gewährleisten. Bereits vorhandene Laub- oder Obstbäume auf dem jeweiligen Grundstück können auf die Anzahl der erforderlichen Neupflanzungen angerechnet werden, sofern ihr Erhalt dauerhaft sichergestellt wird.

Pflanzarten:

- Laubbäume: Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Eingrifflicher Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn, Vogelkirsche
- Obstbäume: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling, Gestreifte Winterrenette, Krügers Dickstiel, Wildeshauser Renette, Schöner aus Lutten, Alkmene, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau, Holländische Zuckerbirne, doppelte Philippsbirne Nancy-Mirabelle, Graf Althans, Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Valeska, Schattenmorelle

Qualitäten:

- Laubbäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

Zur Sicherstellung der langfristigen Vitalität und Funktionsfähigkeit der Bepflanzung sind auch klimaresistente oder klimaresiliente Arten zulässig, sofern sie in Wuchsform, Größe und ökologischer Funktion den vorgenannten Arten entsprechen.

Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage städtebaulicher Zielsetzungen. Da innerhalb des Plangebietes bereits Obstbäume vorhanden sind, können diese auf die geforderte Stückzahl angerechnet werden, sofern ihr Erhalt dauerhaft gesichert ist.

### Dachbegrünung

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung und zur Verbesserung der ökologischen Wirksamkeit von versiegelten Flächen wird im Plangebiet eine Begrünungspflicht für Flachdächer festgesetzt. Die Maßnahme trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur Verminderung der Aufheizung im Sommer und zur Förderung der Biodiversität bei:

Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> und mit einer Neigung von weniger als 10 Grad sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Eine Kombination von Gründach und Anlagen für erneuerbare Energien (Solar / Photovoltaik) ist zulässig. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind die Dachflächen von Wintergärten, Terrassenflächen und sonstige Überdachungen, die nicht dauerhaft begrünt werden können.

Die Pflicht zur Begrünung gilt für Flachdächer ab einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup>, da darunter die Wirkung der Maßnahme gering ist. Ausgenommen sind konstruktionsbedingt nicht oder nur schwer begrünbare Flächen, wie Wintergärten, Terrassen oder Überdachungen.

### Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich Baumbestand. Insbesondere eine Eiche wird zum Erhalt festgesetzt. Zum Schutz des Wurzelraums wird ein Umkreis von 5 m ab Stammmittelpunkt als Schutzbereich festgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs sind bauliche Eingriffe wie Versiegelungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. Der Schutzbereich dient der langfristigen Sicherung der Vitalität und Standfestigkeit des Baumes:

Der innerhalb des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Einzelbaum ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. In einem Umkreis von 5 m ab Stammmittelpunkt sind bauliche Eingriffe wie Versiegelungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen jeglicher Art unzulässig.

## 5. Örtliche Bauvorschriften

Nach § 84 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO können Kommunen durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Stadtgebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Dies erfolgt vordringlich, um städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen.

Es ist städtebauliches Ziel, innerhalb des Plangebietes den in der Umgebung bereits vorherrschenden Charakter einer harmonisch gewachsenen Siedlungsstruktur zu erhalten und fortzuführen. Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung auch örtliche Bauvorschriften formuliert. Diese orientieren sich an der vorhandenen Gebäudetypologie und Dachgestaltung im Umfeld und sollen zur Sicherung eines ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes beitragen.

Die örtlichen Bauvorschriften sind integraler Bestandteil der städtebaulichen Konzeption, mit der das vorhandene Siedlungsbild bewahrt und maßvoll weiterentwickelt werden soll. Sie unterstützen das Ziel, das Plangebiet in die gewachsene Umgebung gestalterisch einzubinden und Nutzungs konflikte zu vermeiden.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Rechterfeld-Stäschlatt / Beim Bahnhof“.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen insbesondere die Dachausbildung und -gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden im Plangebiet, die Fassadengestaltung, Grundstückseinfriedungen sowie die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen. Sie ergänzen damit die bauleitplanerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend aufgeführt und begründet.

### 5.1. Dachausbildung / -gestaltung

§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Zur Sicherung eines ortsbildgerechten, harmonischen Erscheinungsbildes und zur Einbindung der Neubauten in das vorhandene Siedlungsbild wird die Gestaltung der Dächer im Plangebiet über eine örtliche Bauvorschrift geregelt. Die angrenzende Bebauung ist überwiegend durch geneigte Dächer mit traditionellen Materialien und gedeckten Farbgebungen geprägt. Diese Formensprache soll auch im neuen Baugebiet aufgegriffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu gewährleisten.

Daher wird für Hauptgebäude die Ausbildung von geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 18° bis 45° vorgeschrieben. Zudem wird der Einsatz von reflektierenden oder glasierten Dacheindeckungen ausgeschlossen, um Blendwirkungen sowie gestalterische Fremdkörper zu vermeiden:

Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° und höchstens 45° auszuführen. Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Zulässig sind ausschließlich Dacheindeckungen in gedeckten Farbtönen, in rot bis rotbraun oder anthrazit. Glasierte oder sonstige reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig. Die Errichtung und Installation von Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen (Photovoltaik und Solaranlagen), ist auf den Dächern von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen auch als Dacheindeckung grundsätzlich zulässig.

Die Ausnahmeregelung wird für Garagen und Nebenanlagen beschrieben, um dort baugestalterische Freiheiten zu ermöglichen und bspw. auch Flachdächer mit Dachbegrünung zu berücksichtigen.

## 5.2. Gestaltung der Fassaden

§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Zur Sicherung eines einheitlichen und ortsbildgerechten Erscheinungsbildes wird eine örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung festgelegt. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch Verblendmauerwerk aus Ziegel oder Klinker, das als gestalterisches Element regionaltypisch ist. Ziel der Gestaltungsvorgabe ist es, die architektonische Qualität durch den Einsatz hochwertiger und bewährter Materialien zu sichern. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, bis zu einem Drittel der Fassadenfläche mit anderen, gestalterisch passenden Materialien (z. B. Putz, Holz, Faserzementplatten) zu gestalten. Dadurch bleibt Spielraum für architektonische Individualität und moderne Gestaltungsakzente.

Das sichtbare Außenmauerwerk von Hauptgebäuden ist in Verblendmauerwerk (z. B. Ziegel- oder Klinkermauerwerk) auszuführen. Abweichend davon dürfen bis zu 1/3 der Ansichtsfläche der jeweiligen Gebäudefassade mit anderen Materialien gestaltet werden (z. B. Putz, Holz, o. Ä.). Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Garagen und Nebenanlagen sind von der Regelung ausgenommen, da sie häufig andere Konstruktionen oder Materialien erfordern und eine untergeordnete städtebauliche Wirkung entfalten.

## 5.3. Werbeanlagen

§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO

Zur Wahrung eines orts- und gebietsverträglichen Erscheinungsbildes werden im Plangebiet besondere Anforderungen an die Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen gestellt. Ziel ist es, trotz der grundsätzlich zulässigen gewerblichen Nutzung innerhalb des Mischgebiets eine visuelle Überprägung des Straßenraums sowie eine Störung der Wohnfunktion zu vermeiden:

Innerhalb des Plangebietes sind freistehende Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von beidseitig max. je 2 m<sup>2</sup> zulässig. Eine freistehende Werbeanlage ist nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m über Geländehöhe zulässig. Eine Werbeanlage am Gebäude darf nicht höher als 3,00 m über Geländeniveau am Gebäude angebracht werden. Werbeanlagen auf den Dachflächen der Hauptgebäude sind unzulässig.

Fahnenmasten sind nur an der Stätte der Leistung auf den Grundstücken zulässig, die zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind ebenso unzulässig, wie tageslichtweiße Lichtfarbe bzw. kalte Lichttemperatur (z.B. blaue LED).

Die Festsetzungen beschränken sich auf die örtlich gebotene Steuerung von Lage, Maß, Lichtwirkung und gestalterischer Wirkung von Werbeanlagen, insbesondere im Hinblick auf die Vermeidung visueller Unruhe und dem Schutz vor Blendwirkung und Lichtemissionen in sensiblen Randbereichen. Die genannten Anforderungen stellen keine unzumutbare Einschränkung für die gewerbliche Nutzung dar, sondern schaffen klare und gebietsangemessene Rahmenbedingungen, die die Gestaltungsqualität und Wohnverträglichkeit sichern.

## 5.4. Einfriedungen

§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO

Einfriedungen prägen in besonderer Weise das Erscheinungsbild von Straßenräumen und Wohnquartieren. Um die angestrebte grüne und durchgrünte Siedlungsstruktur zu stärken und das Ortsbild einheitlich zu gestalten, wird über eine örtliche Bauvorschrift festgelegt, dass Einfriedungen in Form von lebenden Hecken aus standortgerechten Gehölzen anzulegen sind. Diese leisten zugleich einen Beitrag zur Biodiversität, Verschattung und Mikroklimaverbesserung.

Zäune sind als ergänzende Einfriedungselemente zulässig, sofern sie hinter der Hecke (also auf der privaten Grundstücksseite) platziert werden und optisch in den Hintergrund treten. So wird vermieden, dass technische Bauteile das Straßenbild dominieren. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen wird die zulässige Einfriedungshöhe zudem aus Gründen der Übersichtlichkeit und gestalterischen Einbindung begrenzt.

Eine Einfriedung der Grundstücke ist mit lebenden Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Wahlweise ist eine Kombination der Laubhecke mit einer Zaunanlage zulässig (Holzzaun, Gitterstabzaun, Natursteinmauer). Bei einer durchgängigen Hecken-Zaunkombination ist die Heckenpflanzung straßenseitig zu pflanzen. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in Ihrer Höhe auf maximal 1,20 m zu begrenzen.  
Zu verwendende Pflanzenarten: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Eibe (*Taxus baccata*)

## 5.5. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO

Zur Förderung der Artenvielfalt insbesondere im Hinblick auf Pflanzen und Insekten im Innenbereich, zum Zweck des Erhalts und der Weiterentwicklung ortsüblicher Gartenanlagen oder Freizeitreiche, zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas trotz Nachverdichtung und zur Unterstützung der Grundwassererneuerung durch eine reduzierte Versiegelung im Plangebiet wird durch örtliche Bauvorschrift vorgeschrieben, dass die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind:

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- und / oder Staudenflächen bzw. als Gemüsebeete zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten unter Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen, etc. sind unzulässig. Zulässig sind Traufstreifen an den Gebäuden von max. 0,50 m Breite.

Eine Ausnahme bilden notwendigerweise herzustellende Zufahrten auf die Grundstücke sowie die Flächen, die für nicht überdachte Stellplätze in Anspruch genommen werden. Hier wird auf die entsprechende Festsetzung verwiesen.

## Vermerk

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Visbek als Bestandteil des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Visbek, 04.11.2025

gez. G. Meyer

Der Bürgermeister

L.S.

## Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Visbek ausgearbeitet vom Büro geoPlan Bunten.

Osnabrück, 14.10.2025

gez. M. Bunten  
geoPlanBunten

Marion Bunten, Dipl.-Geogr. (Univ.)  
Stadtgeographin