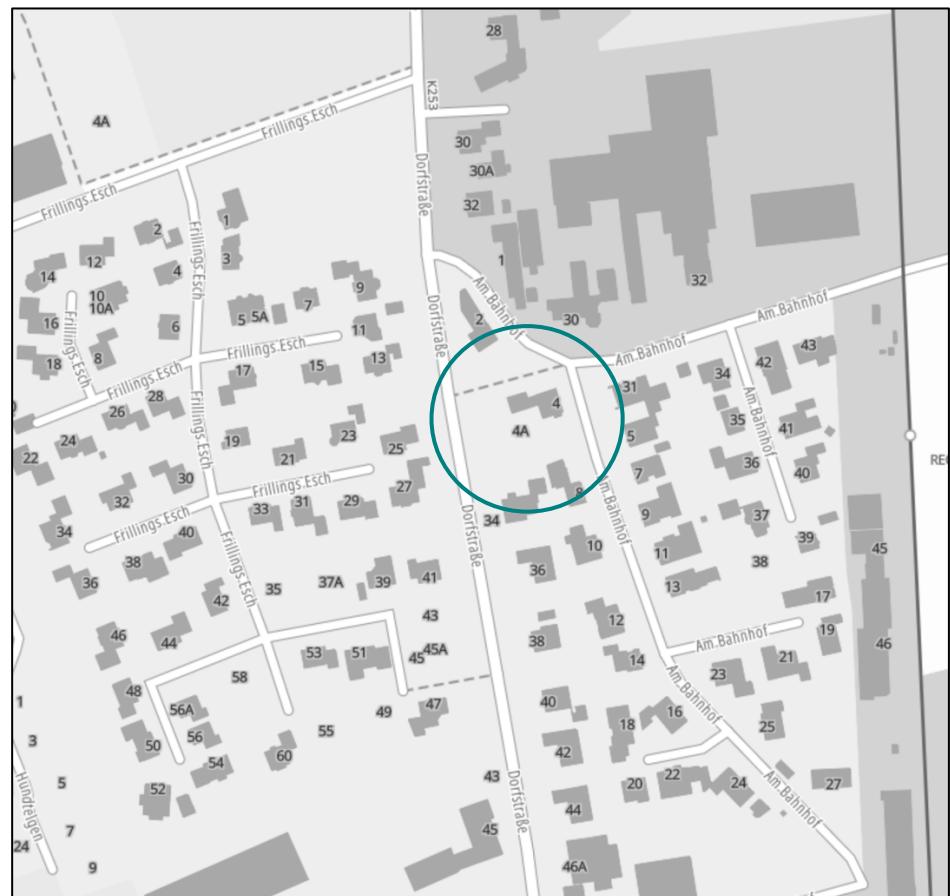


Gemeinde Visbek

Bebauungsplan Nr. 36 „Stäkamp“ - 5. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung | Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 BauGB)



Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Inhaltsverzeichnis

Begründung	1
1. Grundlagen der Planung	1
1.1. Anlass und Ziel der Planung	1
1.2. Geltungsbereich	1
1.3. Verfahren	1
1.4. Rechtsgrundlagen	2
2. Planungsrechtliche Vorgaben	3
2.1. Raumordnung und Regionalplanung	3
2.2. Flächennutzungsplanung	4
2.3. Bebauungsplanung	5
3. Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Planung	6
3.1. Beschreibung des Plangebietes	6
3.2. Klimaresiliente und nachhaltige Entwicklung	7
3.3. Umweltschutz, Naturschutz, Artenschutz	7
3.4. Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz	9
3.5. Bodenschutz	10
3.6. Emissionen und Immissionen	11
3.7. Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
3.8. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel	12
3.9. Verkehrliche und sonstige technische Erschließung	12
3.10. Abwägung	13
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung	14
4.1. Art der baulichen Nutzung	14
4.2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen	14
4.3. Maß der baulichen Nutzung	15
4.4. Bauweise, Baugrenzen	16
4.5. Öffentliche Grünfläche	17
4.6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
5. Örtliche Bauvorschriften	19
5.1. Dachausbildung / -gestaltung	19
5.2. Gestaltung der Fassaden	20
5.3. Einfriedungen	20
5.4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	21

Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Visbek beabsichtigt, mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Stäkamp“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Innenentwicklung im Ortsteil Rechterfeld zu schaffen. Das Plangebiet liegt innerhalb des beplanten Innenbereichs und umfasst ein Grundstück, das zwischen der Dorfstraße und der Straße Am Bahnhof gelegen sind.

Anlass für die Planung ist die Umsetzung des gemeindlichen Nachverdichtungskonzepts, innerhalb dessen Bereiche und Zielvorstellungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der Gemeinde definiert worden sind, die nunmehr umgesetzt werden sollen. Ferner ist das Flurstück 306/14 durch die Gemeinde erworben worden und soll für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist es, das Grundstück für eine private Bebauung aufzubereiten und dabei eine ortsverträgliche Dichte zu ermöglichen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA). Die bauliche Nutzung wird durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,4 / GFZ 0,8) gesteuert. Dadurch wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen baulicher Dichte und Freiraum geschaffen, das sowohl städtebauliche Qualität als auch wohnungswirtschaftliche Effizienz gewährleistet. Durch die Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern mit jeweils maximal fünf Wohneinheiten wird ein durchmisches Wohnangebot ermöglicht. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden ergänzende Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie zur Dachgestaltung als örtliche Bauvorschriften getroffen. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der Zielsetzung der abweichenden Bauweise. Entlang der Dorfstraße wird dabei eine Bauverbotszone mit einem Abstand von 20 m zur Kreisstraße berücksichtigt. In diesem Bereich befindet sich ein Einzelbaum (Kastanie), der im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt wird.

Die Darstellung des Siedlungsbereichs als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Visbek steht im Einklang mit der beabsichtigten Planänderung. Im Rahmen der Abwägung werden die relevanten öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt. Die Planaufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“ befindet sich im Ortsteil Rechterfeld der Gemeinde Visbek. Das ca. 0,2 ha große Plangebiet umfasst das derzeit unbebaute Flurstück 306/14. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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 m². 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

Das zentralörtliche System aus festgelegten Ober-, Mittel- und Grundzentren bildet die räumliche Grundlage für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge in Niedersachsen. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017, zuletzt geändert 2022, ist die Gemeinde Visbek als Grundzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Gemeindegebiets und somit im Bereich des Grundzentrums.

Die beabsichtigte Nachverdichtung im Ortsteil Rechterfeld dient der Stärkung der Siedlungsstruktur und der wohnbaulichen Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs. Sie steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des LROP, insbesondere mit dem Ziel einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung und der Innenentwicklung bestehender Siedlungsbereiche.

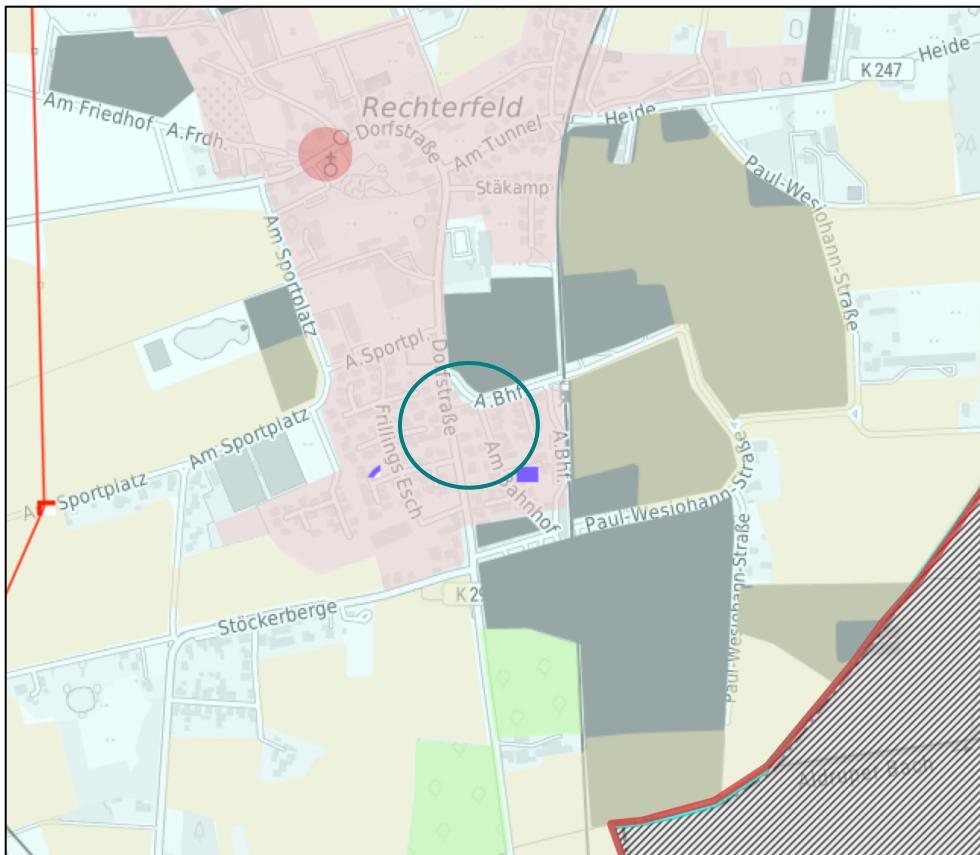
Ziele oder Grundsätze der Landesplanung, die dieser Bebauungsplanänderung entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Regionale Raumordnung

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereichs des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Vechta, das 2021 in Kraft getreten ist. Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP sind für den Bereich des Plangebiets folgende Festlegungen relevant:

- **Siedlungsstruktur:** Das Gebiet ist als „Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ ausgewiesen. Diese Festlegung verfolgt das Ziel, bestehende Wohnsiedlungsbereiche zu stabilisieren und behutsam weiterzuentwickeln. Die geplante Wohnnutzung entspricht diesem Ziel uneingeschränkt.
- **Vorranggebiet Trinkwassergewinnung:** Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebiets für die Trinkwassergewinnung. Entsprechend sind ggf. bei Bauausführung Anforderungen aus dem Wasserrecht (z. B. Versickerung, Abdichtung) zu beachten.

Die geplante städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Visbek verfolgt das Ziel einer Innenentwicklung und maßvollen Nachverdichtung im Bestand. Sie trägt zur Stärkung der Wohnfunktion im Ortsteil Rechterfeld bei, entspricht dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung „Innen vor Außen“ und nutzt gemeindeeigene Flächen ressourcenschonend. Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Weder raumordnerische Zielkonflikte noch übergeordnete Einschränkungen sind ersichtlich.



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

2.2. Flächennutzungsplanung

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Festsetzungen von Bebauungsplänen aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Für die Gemeinde Visbek liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, der für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune in den Grundzügen darstellt.

Für das Plangebiet und das nähere Umfeld werden „Wohnbauflächen“ dargestellt. Der Bereich der Bebauungsplanänderung selbst liegt somit innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsreichs im Ortsteil Rechterfeld. Im Osten und Nordosten schließen gewerbliche Bauflächen (G) sowie Flächen für Bahnanlagen an. Westlich wird die Dorfstraße als Verkehrsfläche dargestellt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht damit der angestrebten Nutzung als allgemeines Wohngebiet. Es wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, was dem Entwicklungsgebot entspricht.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Visbek)

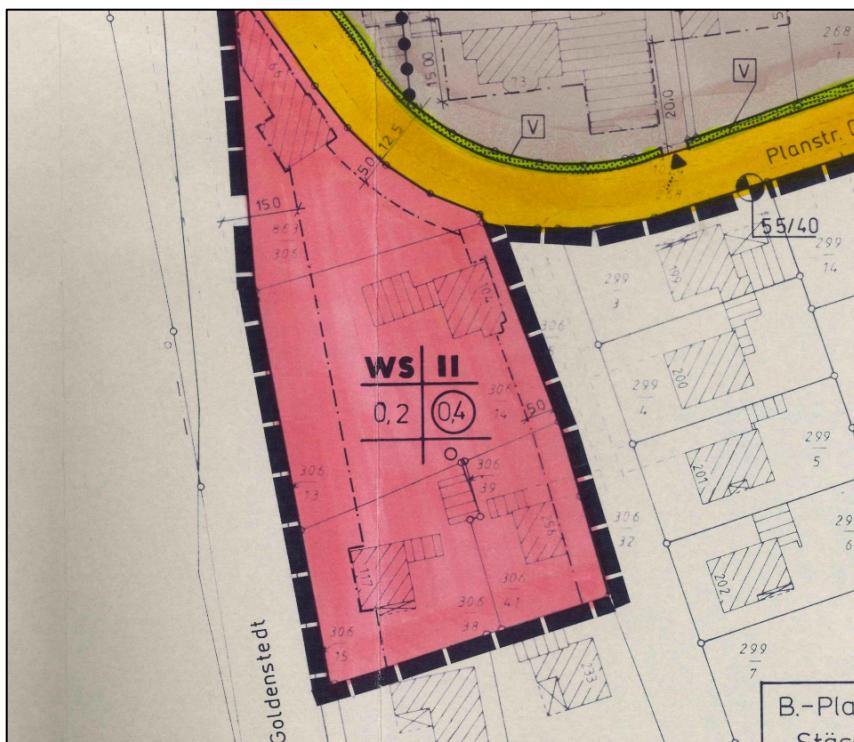
2.3. Bebauungsplanung

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“ in der Ursprungsfassung. Dieser setzt für das betreffende Teilgebiet ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit einer II-geschossigen Bebauung fest. Ferner ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 im Rahmen einer offenen Bauweise erlaubt.

Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Visbek im Rahmen der 5. Änderung besteht darin, die bauliche Ausnutzung an die heutigen Anforderungen der Nachverdichtung anzupassen. Die ursprünglich geringe bauliche Ausnutzbarkeit wird durch die neue Planung überarbeitet, um eine maßvolle Wohnnutzung mit erhöhter baulicher Dichte (GRZ 0,4 / GFZ 0,8) zu ermöglichen. Gleichzeitig bleibt die Wohngebietsstruktur als solche erhalten.

Durch die 5. Änderung werden die Festsetzungen des Ursprungsplans für den betroffenen Bereich ersetzt:

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Bebauungsplanänderung treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“ ersetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 36 „Stäkamp“ (Quelle: Gemeinde Visbek)

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 Belege 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. Es umfasst ein Grundstück, das zwischen der Dorfstraße und der Straße Am Bahnhof liegt. Das Gebiet liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und ist von überwiegend wohnbaulicher Nutzung geprägt. Die umliegende Bebauung besteht vornehmlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit großzügigen Gärten. Die Dorfstraße stellt eine wichtige Erschließungsstraße dar, während die Straße Am Bahnhof eine zusätzliche Anbindung bietet.

Das Flurstück 306/14 ist derzeit unbebaut und liegt ohne spezifische Nutzung brach, weist aber einen lockeren Baumbestand auf, darunter eine Kastanie, die als ortsbildprägend eingestuft wird.

Die Topografie des Plangebiets ist eben, es sind keine besonderen Geländemarkmale oder Gewässer vorhanden. Entlang der neuen Fahrbahn der Bahnhofstraße ist ein Straßenseitengraben angelegt, der sich auf den nördlichen Planbereich erstreckt.

3.2. Klimaresiliente und nachhaltige Entwicklung

Die Planung trägt den allgemeinen Zielen des Klima- und Ressourcenschutzes Rechnung, indem sie im Sinne einer Innenentwicklung vorhandene, unbebaute Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges für eine maßvolle Wohnnutzung aktiviert. Durch die Nachverdichtung auf einem bereits erschlossenen Grundstück werden neue Flächenanspruchnahmen im Außenbereich vermieden, was zur Reduzierung von Flächenversiegelung im Sinne des Bodenschutzes und der Klimaanpassung beiträgt.

Das Plangebiet liegt im bestehenden Siedlungsraum, ist topografisch eben und stellt sich nicht als Frischluftschneise dar. Die klimatische Grundfunktion der Fläche ist daher als gering einzustufen. Dennoch wird im Rahmen der Planung darauf geachtet, die Kleinklima-Funktion durch Begrünung, Reduzierung der Versiegelungsmöglichkeiten und Erhalt von Einzelbäumen zu unterstützen. Folgende Aspekte wurden im Sinne einer klimafreundlichen und resilienten Entwicklung berücksichtigt:

- Erhalt eines ortsbildprägenden Baumes: Ein Einzelbaum (Kastanie) wird als erhaltenswert eingestuft und entsprechend festgesetzt. Weitere (Obst-)Bäume befinden sich auf dem Grundstück und können erhalten werden. Sie tragen zur Beschattung, Verdunstung und Luftkühlung bei.
- Flächenentsiegelung und Regenwassermanagement: Es wird darauf geachtet, nicht mehr versiegelte Flächen als notwendig auszuweisen. Die Möglichkeit zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken wird im Rahmen der weiteren Planung geprüft.
- Energieeffiziente Bauweise: Über die Bauleitplanung hinausgehende Maßnahmen zur Energieeinsparung oder Nutzung erneuerbarer Energien werden durch das Bauordnungsrecht wahrgenommen. Die Planung lässt entsprechende Gebäudetypologien (z. B. Doppelhäuser, kompakte Bauformen) zu.
- Begrünungspotenziale: Auf den Grundstücken ist eine spätere gärtnerische Nutzung und private Begrünung möglich, wodurch ein Beitrag zum Mikroklima geleistet wird.

Insgesamt trägt die Planung zur Klimaanpassung durch kompakte Siedlungsentwicklung bei und berücksichtigt Aspekte der Resilienz gegenüber zukünftigen klimatischen Veränderungen wie Hitzeperioden oder Starkregen.

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 liegt im bebauten Innenbereich des Ortsteils Rechterfeld und ist durch Wohnnutzung geprägt. Das Flurstück 306/14 ist derzeit unbebaut, weist jedoch Strukturen in Form von Rasenflächen und Einzelbäumen auf (Kastanie, Obstbäume). Die Kastanie wird aufgrund ihrer Größe, Vitalität und Ortsbildprägung als zu erhalten festgesetzt. Die vorhandenen Obstbäume und eine

Erle werden nicht als wertvoll eingestuft und daher nicht speziell zum Erhalt festgesetzt. Sie befinden sich allerdings außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und können in die künftige Nutzung und Bepflanzung integriert werden.

Zur Sicherung der Bäume 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. 1,5 m (z. B. aus Brettern, Drahtgeflecht oder Baustahlmatten), die außerhalb der Kronentraufe zu errichten sind.

Schonende Arbeiten im Wurzelbereich: Erdarbeiten im Wurzelbereich sind möglichst zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe sind als Handschachtungen durchzuführen. Wurzeln ab 2 cm 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 Bohlennummantelung 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.

Nach aktuellem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zu Landschafts- oder Naturschutzgebieten, geschützten Biotopen oder Natura-2000-Gebieten. Einschränkungen aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen daher nicht.

Artenschutz

Im Plangebiet befinden sich neben dem als zu erhalten festgesetzten Einzelbaum (Kastanie) weitere Gehölzstrukturen, darunter eine Erle und vereinzelt Obstbäume, die im Zuge der Baufeldfreimachung entfallen könnten.

Nach aktueller Kenntnis sind keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten bekannt. Insbesondere gibt es keine Hinweise auf höhlenbewohnende Fledermausarten oder Brutplätze geschützter Vogelarten in den betroffenen Gehölzen. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich saisonal z. B. Vögel oder Fledermäuse in den Gehölzen aufhalten.

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.

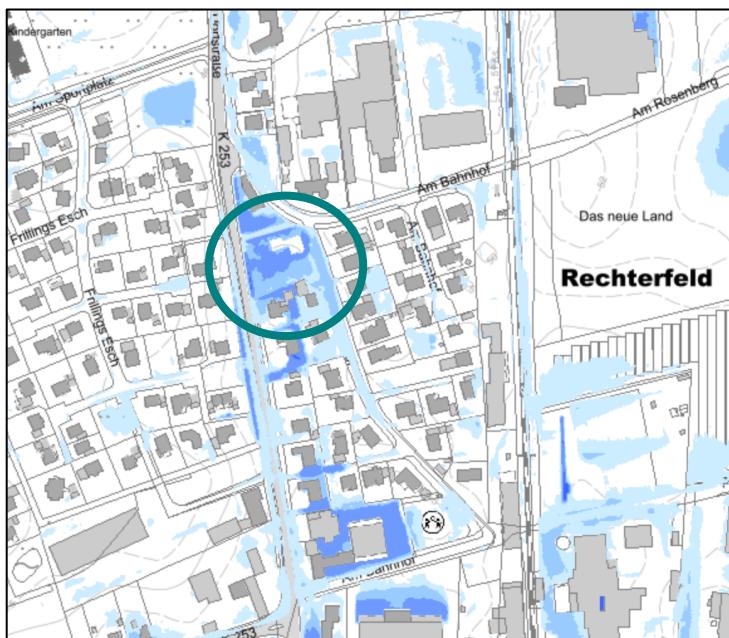
3.4. Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

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 ortsnaher Einleitung technisch nicht möglich oder nicht zulässig ist.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Es befindet sich allerdings innerhalb eines Vorranggebiets für die Trinkwassergewinnung. Im Zuge der Bauausführung ist daher auf den vorsorgenden Grundwasserschutz zu achten. Darüber hinaus weist die Hinweiskarte Starkregengefahren des Landes Niedersachsen das Gebiet im Szenario eines extremen Starkregenereignisses (HQextrem) als potenziell überflutungsgefährdet aus. In Teilen des Plangebiets kann es daher zu temporärer Flächenwasserbildung oder zu oberflächlichem Wasserabfluss kommen.



Auszug aus der Hinweiskarte Starkregengefahren, 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines 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. Es sind geeignete Schutzvorkehrungen gegen das Eindringen wassergefährdender Stoffe zu treffen.

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

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

3.5. Bodenschutz

Nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Innerhalb des Plangebietes ist dem NIBIS-Kartenserver¹ zufolge als Bodentyp Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde zu erwarten. Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtung wird mit „gering“ bewertet. Allerdings wird dem Areal eine sehr hohe Verschlammungsneigung zugeschrieben.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird eine maßvolle Innenentwicklung verfolgt, die der baulichen Nutzung teilweise ungenutzter Siedlungsflächen im Innenbereich dient. Auf diese Weise wird einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegengewirkt. Durch die geplante Nachverdichtung wird somit ein Beitrag zur Flächensparsamkeit und Ressourcenschonung im Sinne des Bodenschutzes geleistet.

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 Verschlammungen zu vermeiden,
- Es wird empfohlen, bei der Baufeldvorbereitung Bodenschutzmaßnahmen gemäß DIN 19731 zu berücksichtigen.

Die geplanten Maßnahmen zur Begrünung / Dachbegrünung tragen darüber hinaus dazu bei, die Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Vorgabe, mind. 10% der

¹ vgl. <https://nibis.lbeg.de> – Bodenkarte BK50; abgerufen am 30.05.2025

Grundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen, unterstützt den Humusaufbau und die Stabilisierung der Bodenstruktur. Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen im Hinblick auf die Belange des Bodenschutzes sind unter den beschriebenen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten.

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

Die im Plangebiet zulässige Wohnnutzung stellt eine schallempfindliche Nutzung dar. Von den geplanten Wohngebäuden selbst gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm oder Erschütterung aus. Es sind keine lärmintensiven Nutzungen vorgesehen, sodass die Wohnbebauung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erwarten lässt.

Im direkten Umfeld des Plangebiets bestehen jedoch potenziell relevante Schallquellen, die in die planungsrechtliche Abwägung einzubeziehen sind:

- Verkehrslärm: Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kreisstraße K 253 (Dorfstraße). Diese ist als klassifizierte Straße mit regelmäßiger Verkehrsaufkommen, auch durch landwirtschaftliche und gewerbliche Fahrzeuge, zu bewerten. Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr sind daher insbesondere für die angrenzenden Grundstücksbereiche relevant.
- Gewerbliche Nutzungen: Im weiteren Umfeld, insbesondere nordöstlich und südlich des Plangebiets, befinden sich gewerbliche Betriebe. Diese Nutzungen sind als potenziell relevante Lärmquellen zu bewerten, ihre Einwirkungen auf das Plangebiet sind jedoch aufgrund der Entfernung, Zwischenbebauung und planungsrechtlichen Trennung derzeit nicht als erheblich einzustufen.

Auf Grundlage der vorhandenen und geplanten Nutzung sind keine Überschreitung der Richtwerte gemäß TA Lärm bzw. der RLS-19 für den Straßenverkehr zu erwarten. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, bei der konkreten Bauausführung Maßnahmen zum passiven Schallschutz (z. B. Grundrissausrichtung, Fensterqualität, Einfriedung) zu berücksichtigen.

Geruchsimmissionen

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

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 ur- und 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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 wird über die Dorfstraße (Kreisstraße K 253) erschlossen, die entlang der westlichen Grenze des Plangebiets verläuft. Für das derzeit unbebaute Grundstück ist eine direkte Zufahrt von der Dorfstraße aus – auch aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt – nicht vorgesehen. Stattdessen erfolgt die Erschließung voraussichtlich über die östlich angrenzende Straße Am Bahnhof oder über die neu angelegte Straße Am Bahnhof, die sich direkt nördlich des unbebauten Grundstücks befindet.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gegeben. Die Bushaltestelle Rechterfeld Schule befindet sich etwa 200 Meter westlich des Plangebiets, die Verbindungen innerhalb der Region bietet.

In der Umgebung des Plangebiets stehen keine öffentlichen Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

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. Der nächstgelegene Hydrant (Nr. 049197) kann bei Einzelentnahme 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bereitstellen. Damit ist der Grundschutz im Sinne der DVGW-Regel W405 im Umkreis von 300 m 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. § 4 BauNVO

Zur Sicherung einer wohnverträglichen Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung wird für den Änderungsbereich die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO getroffen. Im Interesse einer gebietsverträglichen Entwicklung und zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen wird auf bestimmte, sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen verzichtet:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer typischerweise betriebsbezogenen Verkehrs- und Lageraktivitäten sowie möglicher Geräusch- und Geruchsemissionen nicht mit dem Ziel einer wohnverträglichen Nachverdichtung vereinbar. Sie würden das planerisch angestrebte Wohnumfeld stören und widersprechen der Nutzungstypik des bestehenden Siedlungsbereichs.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da die verkehrliche Anbindung des Plangebiets über die Dorfstraße (Kreisstraße) keine eindeutige, leistungsfähige Erschließung in beide Fahrtrichtungen sicherstellt – insbesondere da dieser Abschnitt außerhalb der förmlichen Ortsdurchfahrt liegt. Ohne gesicherte Zuwegung und Verkehrslenkung wäre ein solcher Betrieb verkehrlich problematisch.

Durch diese Ausschlüsse wird sichergestellt, dass das Plangebiet seiner Funktion als Wohnstandort gerecht wird und städtebaulich unerwünschte Entwicklungen vermieden werden.

4.2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Zur Wahrung des maßvollen Siedlungscharakters und zur Sicherung einer gebietsverträglichen Nachverdichtung wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal fünf begrenzt. Diese Regelung ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke, ohne den Rahmen einer wohngebietstypischen Bebauung zu überschreiten. Ziel ist eine durchmischte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, bei gleichzeitiger Ermöglichung unterschiedlicher Wohnformen:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind je Wohngebäude maximal fünf Wohneinheiten zulässig.

Die Regelung zu den Wohneinheiten ermöglicht eine flexible Nutzung der Gebäude und fördert eine kompakte Bauweise, ohne das Maß der baulichen Nutzung wesentlich zu steigern. Die Festsetzung ist auch im Kontext der zulässigen Firsthöhe sowie der vorgesehenen Dachformen planungsrechtlich angemessen und gestalterisch integrierbar.

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 Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO bestimmt.

Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl

Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte und zur Sicherung einer ortsverträglichen Nachverdichtung wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 im Rahmen einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Diese Kennzahlen ermöglichen eine maßvolle bauliche Ausnutzung der Grundstücke und stehen im Einklang mit der angestrebten Nutzung durch Einzel- und Doppelhäuser mit mehreren Wohneinheiten.

Die GRZ erlaubt eine angemessene Bebauung mit ausreichenden Freiflächenanteilen für private Grünflächen, Stellplätze, Zuwegungen und Versickerungsmulden. Die GFZ ermöglicht eine wirtschaftliche Nutzung, insbesondere bei zweigeschossiger Bebauung und Zulässigkeit von fünf Wohneinheiten.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Zur konkreten Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt. Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe (FH) von 11,0 m über dem festgelegten Höhenbezugspunkt festgesetzt. Damit wird die Ausbildung typischer Satteldachformen oder sonstiger geneigter Dächer und eine harmonische Einfügung in das Ortsbild gewährleistet. Ergänzend wird entsprechend des Nachverdichtungskonzeptes eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 m festgesetzt, um das erlaubte zweite Vollgeschoss ausnutzen zu können:

Innerhalb des Plangebietes dürfen die baulichen Anlagen an ihrer höchsten Stelle die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe (FH) sowie die 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.

Diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen sowohl die bauliche Struktur des Ortsteils Rechterfeld als auch die Zielsetzungen des Nachverdichtungskonzeptes der Gemeinde Visbek und schaffen eine Grundlage für eine gebietsverträgliche Entwicklung.

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 allgemeinen Wohngebietes (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:

oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH) = obere Firstkante

Traufhöhe (TH) = Schnittkante zwischen den Außenflächen des auf gehenden 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

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Umsetzung des Nachverdichtungskonzepts der Gemeinde Visbek wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese erlaubt eine flexible Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bei gleichzeitiger Begrenzung der Gebäude Längen und Wahrung ortsüblicher Strukturen.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, wobei zur Steuerung der Dichte und Maßstäblichkeit Gebäude Längen wie folgt festgelegt werden:

In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise jedoch mit folgender Beschränkung der max. Länge:

- für Einzelhäuser: max. 25 m
- für Doppelhäuser: max. 18 m (pro Hälfte max. 9 m)

Zur Steuerung der städtebaulichen Anordnung und zur Berücksichtigung angrenzender Nutzungen werden Baugrenzen wie folgt definiert:

- zur Dorfstraße (Kreisstraße) ist ein Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Dieser Bereich bleibt von Bebauung freigehalten, um die straßenbegleitende Struktur zu sichern und Anforderungen an Immissionsschutz und Verkehrssicherheit zu berücksichtigen.
- Nach Norden wird ein Baugrenzabstand von 3 m zum angrenzenden Straßenseitengraben festgesetzt.
- Nach Süden wird ein Abstand von 3 m zur Bestandsbebauung festgesetzt.
- Nach Osten zur Straße Am Bahnhof ist ein Baugrenzabstand von 5 m festgesetzt, in Anlehnung an die im angrenzenden Plangebiet vorhandene bauliche Struktur.

Die Baugrenzen ermöglichen eine klare Gliederung des Siedlungsgefüges, bieten gleichzeitig Flexibilität für individuelle Baukörpergestaltung und tragen zur Harmonisierung mit dem angrenzenden Bestand bei.

Die Errichtung von Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätzen ist im Plangebiet aufgrund der Bauverbotszone zu regeln. Um darüber hinaus Einsehbarkeiten von den Grundstücken in den Straßenraum nicht zu beeinträchtigen und den Baumbestand zu schützen, erfolgt die nachstehende Festsetzung:

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 Kronentraubereich des Einzelbaumes zum Erhalt darf durch die genannten Anlagen nicht unterbaut werden.

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet. Sie trägt dazu bei, eine ausgewogene Dichte der baulichen Nutzung sicherzustellen und zugleich eine ausreichende Gestaltungsmöglichkeit für die Anordnung von Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen und privaten Grünflächen zu gewährleisten:

Für Grundstücke, die mit einem Einzelhaus bebaut werden, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt.

Für Grundstücke, die mit einem Doppelhaus bebaut werden, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Die Vorgaben orientieren sich an den Zielsetzungen des Nachverdichtungskonzepts. Sie ermöglichen eine maßvolle Innenentwicklung im Einklang mit dem bestehenden Siedlungscharakter. Gleichzeitig wird durch die klare Zuordnung der Mindestgrundstücksgrößen die Bildung städtebaulich ungeeigneter Kleinparzellen vermieden. Die Differenzierung zwischen Einzelhäusern und Doppelhaushälften berücksichtigt dabei sowohl die angestrebte Vielfalt der Wohnformen als auch die funktionalen Anforderungen an die Grundstückszuschnitte.

4.5. Öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der städtebaulichen Gestaltung als Straßenbegleitgrün dient und zur Einbindung des vorhandenen Entwässerungsgrabens in den Grünzug beiträgt.

4.6. 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 150 m² 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 m³ zu gewährleisten. Bereits vorhandene 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:

Bäume: 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 und unter Berücksichtigung des kommunalen Nachverdichtungskonzepts. Da innerhalb des Plangebietes bereits Obstbäume vorhanden sind, können diese auf die geforderte Stückzahl angerechnet werden, sofern ihr Erhalt dauerhaft gesichert ist.

Darüber hinaus ist die Grundstücksfläche mit standortgerechten Gehölzen (z. B. Sträucher, Hecken oder Kleingehölze) zu bepflanzen. Diese Anforderung trägt dem Ziel Rechnung, eine gestalterisch hochwertige und ökologisch wirksame Durchgrünung des Wohnumfelds zu schaffen:

Auf den Baugrundstücken sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der vorstehenden textlichen Festsetzung zu entnehmen. Bei Abgängen oder Beseitigungen sind Neuanpflanzungen gleicher Art oder funktional vergleichbar an derselben Stelle vorzunehmen.

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 m² 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 m², 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 Kastanie 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. Innerhalb eines Umkreises 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 Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“.

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 vorhandene und geplante 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. 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. In Kreuzungsbereichen sind Sichtfelder freizuhalten.

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-Zaun-Kombination ist die Heckenpflanzung straßenseitig zu pflanzen. Gegenüber öffentlichen

Verkehrsflächen sind Einfriedungen in Ihrer Höhe auf maximal 1,20 m zu begrenzen. In Kreuzungsbereichen sind Höhen von max. 0,80 m erlaubt.

Zu verwendende Pflanzenarten: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Eibe (*Taxus baccata*)

5.4. 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, zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas trotz Nachverdichtung und zur Unterstützung der Grundwassernbildung 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