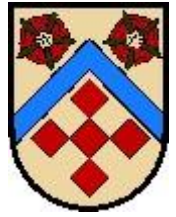


GEMEINDE DÖTLINGEN

Landkreis Oldenburg



Bebauungsplan Nr. 85 „Geveshauser Höhe“ mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG (Teil I)

Entwurf

28. September 2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens	2
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1 Belange von Natur und Landschaft	4
4.2 Belange der Wasserwirtschaft	4
4.3 Belange der Landwirtschaft	4
4.4 Belange des Denkmalschutzes	5
4.5 Altablagerungen / Kampfmittel	5
4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 85	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen	6
5.3 Maß der baulichen Nutzung	6
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche	7
5.5 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	8
5.6 Verkehrsflächen	8
5.6.1 Straßenverkehrsflächen	8
5.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg	9
5.7 Öffentliche Grünflächen	9
5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
5.9 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
7.0 STÄDTEBAULICHE DATEN	11
8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN /-VERMERKE	12

9.1 Rechtsgrundlagen

12

9.2 Planverfasser

12

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Dötlingen beabsichtigt, für eine Fläche im Ortsteil Neerstedt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Geveshauser Höhe“ mit örtlichen Bauvorschriften, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen zu schaffen.

Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine regionaltypische Einzel- und Doppelhausbebauung ergibt sich die städtebauliche Anforderlichkeit neue Wohnbauflächen auszuweisen. Das Plangebiet ist Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Neerstedt-West“. Dieses zeigt die Siedlungsentwicklungsplanung für den westlichen Ortsrand zwischen der Geveshauser Höhe im Süden und dem Geveshauser Weg im Norden. Innerhalb dieses Bereichs soll zukünftig der langfristige Wohnraumbedarf der Ortschaft Neerstedt gedeckt werden. Die Entwicklung erfolgt dabei bedarfsgerecht in Teilabschnitten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung des ersten Teilabschnitts geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „Geveshauser Höhe“ mit örtlichen Bauvorschriften liegt im Südwesten des Ortsteils Neerstedt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,37 ha. Es grenzt westlich an die bestehende Bebauung des Ortsteils Neerstedt an. Im Norden und Westen schließt das Plangebiet an die offene Landschaftsstruktur an. Im Süden schließt der Geltungsbereich mit der Straße Geveshauser Höhe ab. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dötlingen aus dem Jahr 1998 wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan Nr. 85 „Geveshauser Höhe“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung von Wohnbauland Rechnung tragend, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2 und WA3) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Neben der Entwicklung von Baugrundstücken für die ortstypische Einfamilienhausbebauung (WA1) sowie Reihenhausbebauung (WA2), ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Dötlingen innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 3 (WA3) Mehrparteienhäuser zu realisieren. Folglich soll ein Wohnquartier für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen in Ortskernnähe entstehen. Entsprechend der Inhalte des städtebaulichen Konzeptes wird im nördlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Je nach Bedarfslage soll hier wahlweise eine Senioreneinrichtung und/oder eine Kindertagesstätte entstehen.

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO in Anlehnung an die östlich angrenzenden städtebaulichen Strukturen definiert. Zur gebietsverträglichen Steuerung der Höhen baulicher Anlagen wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 (2) BauNVO sowie Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Über die getroffenen Festsetzungen werden zum einen zeitgemäße Bauformen ermöglicht und zum anderen wird sichergestellt, dass es nicht zu städtebaulichen Fehlentwicklungen kommt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Geveshauser Höhe“ erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von

Schutzgütern im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 85.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens

Die Ausweisung und somit Bereitstellung von Wohnbauflächen für die positive Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Dötlingen (rund 6259 Einwohner im Jahr 2018, ca. 6453 im Dezember 2023 und ca. 6647 im Dezember 2028¹) bildet eine wichtige Voraussetzung, um die aktuelle und zukünftige Position der Gemeinde Dötlingen als attraktiver Wohnstandort zu entwickeln und langfristig sichern zu können.

Die Deckung der Baulandnachfrage der bereits ansässigen oder rückzugswilligen Bevölkerung wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Das vorliegende Plangebiet bietet sich durch die Nähe zum Ortskern und der fußläufigen Entfernung zu Nahversorgungsangeboten sowie zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindergarten /Grundschule) als Wohnstandort für verschiedene Zielgruppen an. Neben der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilien- oder Doppelhäusern, lässt sich ein Anstieg von Ein- oder Zweipersonenhaushalten feststellen, wodurch der Bedarf nach Mehrparteienhäuser steigt.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Grundzüge der städtebaulichen Planungsziele definiert. Planungsziel ist hier unter anderem die Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstrukturen zur Bereitstellung von Flächen für die Wohnungsbauentwicklung. Diese städtebaulich erforderliche Planung führt dazu, dass in einem notwendigen Umfang der Landwirtschaft Nutzflächen entzogen werden. Da die Gemeinde Dötlingen aber zwingend auf die Inanspruchnahme der Flächen für eine positive Gemeindeentwicklung angewiesen ist, sollen hier die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 85 „Geveshauser Höhe“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Wildeshausen zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1: 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „Geveshauser Höhe“ liegt im Südwesten des Ortsteils Neerstedts.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,37 ha. Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt westlich an die bestehende Bebauung des Ortsteils Neerstedt an. Im Norden und Westen schließt das Plangebiet an die offene Landschaftsstruktur an. Im Süden bildet die Geveshauser Höhe die Grenze. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

¹ Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand 2019

Östlich schließt der Siedlungsbereich des Ortsteils von Neerstedt an, der überwiegend durch Einfamilienhäuser charakterisiert ist. Im Norden und Westen schließt das Plangebiet an die offene Landschaftsstruktur an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Geveshauser Höhe“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 werden für den Bereich der Gemeinde Dötlingen kaum gesonderte Darstellungen getroffen. Südlich der Ortschaft Neerstedt wird ein linienförmiger Biotopenverbund dargestellt.

Grundsätzlich ist das Ziel der planungsrechtlichen Sicherung und Nachverdichtung gewachsener Siedlungsräume mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist das Plangebiet in der Gemeinde Dötlingen der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ein weiterer Aspekt ist, dass Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht sowie umweltverträglich umgesetzt werden. Das Ziel der planungsrechtlichen Erweiterung eines baulich vorgeprägten Bereiches ist mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Ortschaft Neerstedt, welche als Grundzentrum ausgewiesen ist. Eine Schwerpunktaufgabe des Grundzentrums ist die Sicherung und Entwicklung von Wohnflächen. Im RROP wird ausgeführt, dass die vorhandene Siedlungsstruktur im Landkreis Oldenburg zu erhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln ist. Die Entwicklung eines Wohngebietes entspricht somit den Zielen der Raumordnung, bzw. steht ihnen nicht entgegen.

Hinweis: Das RROP 1996 befindet sich derzeit in der Überarbeitung. Die vorliegende Planung zur wohnbaulichen Entwicklung in der Ortschaft Neerstedt entspricht den übergeordneten Vorgaben des bisher gültigen RROP.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dötlingen aus dem Jahr 1998 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „Geveshauser Höhe“ als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO dargestellt. Die vorliegende Planung ist damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „Geveshauser Höhe“ liegt noch keine verbindliche Bauleitplanung vor. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Neerstedt-Mitte“ an.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Geveshauser Höhe“ bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen.

Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 85.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Für eine ordnungsgemäße und schadlose Oberflächenentwässerung ist Sorge zu tragen.

Durch das Ingenieurbüro Frilling & Rolfs, Vechta wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Demnach lassen die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse Versickerungsmaßnahmen zu. Im Bebauungsplan wird daher geregelt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser vor Ort zu versickern ist. Ein Anschluss an den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen. Die Versickerung kann dabei in oberflächigen flachen Versickerungsanlagen wie z. B. Mulden in Rasen und Beetflächen geschehen. Die Sickermulden sind mit mindestens 30 cm Tiefe herzustellen. Die Zuleitung von den Dachflächen (Fallrohre) und Hofflächen hat oberflächlich über Kastenrinnen, Pflastermulden, bewachsenen Rasenmulden, o.ä. zu den Sickermulden zu erfolgen. Das im Bereich der Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll über eine leistungsfähige Kanalisation einem Versickerungsbecken, welches im nördlichen Teil des Plangebietes angelegt wird, zugeführt werden. Die geplante Retentionsanlage soll dabei in Erdbauweise angelegt und naturnah gestaltet werden. So übernimmt das Becken nicht nur wasserwirtschaftliche, sondern auch ökologische Funktionen. Um zu verhindern, dass das bei Starkregenereignissen möglicherweise anfallende Hangwasser auf die privaten Grundstücke fließt, werden in den in den Randbereichen festgesetzten Grünflächen zusätzlich Mulden angelegt.

4.3 Belange der Landwirtschaft

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe

führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsmissionen besitzen.

Westlich des Plangebietes in ca. 550 m bis 600 m Entfernung befindet sich ein tierhaltender Betrieb. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 77 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ wurde der Standort des tierhaltenden Betriebes (Schweinemaststall) betrachtet. Der fachgutachterlichen Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Weser-Ems ist zu entnehmen, dass das Plangebiet für eine wohnbauliche Nutzung geeignet ist und es nicht zu Konflikten kommt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Demnach liegen im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.

Als Maßnahme der Gefahrenerforschung wurde eine historische Erkundung bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung) beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung in Auftrag gegeben. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden sind.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grund-

stückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 85

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs formulierten Planungsziele, der Weiterentwicklung der Ortslage und der Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen, werden allgemeine Wohngebiete (WA 1- WA 3) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den östlich angrenzenden Siedlungsstrukturen und deckt sich mit den Inhalten des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dötlingen.

Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles bedarf es der weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. So ist es planerisches Ziel, innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Baugrundstücke für eine ortstypische Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie vereinzelte Mehrfamilienhäuser zu schaffen. Dementsprechend wird geregelt, dass innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete Anlagen für kirchliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen entsprechen nicht dem planerischen Ziel der Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen und sind zum Teil mit Emissionen verbunden, die nicht mit dem Ruhebedürfnis der geplanten Wohnnutzung vereinbar sind.

5.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer ortsverträglichen Dichte bedarf es der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) sind maximal zwei Wohneinheiten (WO) zulässig. Sofern als Einzelhäuser mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind maximal fünf Wohneinheiten (WO) zulässig. Hier sollen zukünftig auch kleine Mehrparteienhäuser entstehen, da ein zunehmender Bedarf an Wohnungen besteht.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO definiert.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 1 soll eine aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauung entstehen, dementsprechend wird hier eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. In den übrigen Gebieten (WA 2 & WA 3) wird hingegen eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, da hier im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch verdichtete Wohnformen ermöglicht werden sollen. Für die Gemeinbedarfsfläche wird nutzungsgerecht ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Für die Gemeinbedarfsfläche wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Im übrigen Plangebiet sollen zukünftig maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein, um auch moderne Bauformen zu ermöglichen. Städtebauliche Fehlentwicklungen werden über Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauGB ausgeschlossen. So wird für das allgemeine Wohngebiet WA 1 eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m festgesetzt. Wie oben bereits beschrieben, sollen innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 2 auch Hausgruppen und innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 auch kleine Mehrparteienhäuser ermöglicht werden, dementsprechend soll hier eine etwas höhere Firsthöhe von max. 11,00 m möglich sein. Die Traufhöhe (TH) wird hier auf 6,50 m begrenzt. Entsprechend der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 85 ist ein Abweichen von den Vorgaben zur Dachneigung möglich, wenn eine Dachbegrünung erfolgt. In diesem Fall gilt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 7,00 m.

Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die obere Gebäudekante ist der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

Über die getroffenen Festsetzungen wird der Bau von zeitgemäßen Baukörpern ermöglicht und zeitgleich sichergestellt, dass es nicht zu städtebaulichen Fehlentwicklungen durch überhöhte Gebäude kommt.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche

Für das Plangebiet ist eine durchmischte Siedlungsstruktur vorgesehen, die durch verschiedene Gebäudetypen charakterisiert ist. Daher gilt innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1, 2 und 3 (WA 1, WA 2 und WA 3) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit verschiedenen Längenbegrenzungen.

Für das allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1), welches direkt an die bestehenden Gebäude des Ortsteils Neerstedt angrenzt, sind Gebäude mit einer Längenbegrenzung von maximal 18,00 m je Einzelhaus und von 10,00 m für eine Doppelhaushälfte zulässig.

Hausgruppen sollen hier nicht zulässig sein. Über die genannte Regelung wird sichergestellt, dass in diesem Bereich eine ortstypische aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern entsteht.

Entsprechend der Inhalte des städtebaulichen Konzeptes sollen innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2), welches im westlichen Teil des Plangebietes verortet ist, die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau von Reihenhäusern geschaffen werden. Hier wird die Länge eines Einzelhauses auf 30,00 m begrenzt. Je Reihnhaus gilt eine Längenbegrenzung von 6,00 m.

Die Entstehung von Mehrparteienhäusern soll im südlichen Bereich des Plangebietes ermöglicht werden. Da sich die Flächen unmittelbar an der Haupteerschließungsstraße

befinden, eignen sie sich gut für größere Gebäudekubaturen. Für das allgemeine Wohngebiet 3 (WA 3) wird eine Längenbegrenzung von maximal 20,00 m je Einzelhaus festgesetzt. Doppelhaushälften und Hausgruppen sollen hier nicht zulässig sein.

Die Baugrenzen werden gem. § 23 (1) BauNVO in einem einheitlichen Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze, zur Gemeinbedarfsfläche sowie entlang der innenliegenden Erschließungsstraßen festgesetzt, um einen ausreichenden Entwicklungsspielraum zu schaffen.

Zur Entwicklung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet werden Garagen und überdachte Einstellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

5.5 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Das städtebauliche Entwicklungskonzept für den westlichen Ortsrand von Neerstedt sieht im zentralen Bereich eine großzügige Grünfläche vor, in die eine Einrichtung für Senioren und eine Kindertagesstätte eingebettet sind. Kommunales Ziel ist, durch die Kooperation der beiden Einrichtungen Synergieeffekte zu nutzen. Die großzügigen Grünflächen im Umfeld der Einrichtungen sollen somit nicht nur als Treffpunkt für die Bewohner des neuen Quartiers, sondern auch den Nutzern der Einrichtungen dienen. Die Entwicklung einer Teilfläche soll bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 planungsrechtlich vorbereitet werden. Daher wird im nördlichen Teil des Geltungsbereiches eine Fläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Da die Entscheidung für einen neuen Kita Standort noch nicht getroffen wurde, wird im Bebauungsplan auf eine weitergehende Konkretisierung der Zweckbestimmung verzichtet.

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Straße Geveshauser Höhe. Die Erschließung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes erfolgt über die neu herzustellenden Erschließungsstraßen. Die Planstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit einer Breite von 7,00 bzw. 9,00 m festgesetzt. Die Flächen sind somit ausreichend dimensioniert, dass hierin künftig alle notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können, die im Zuge der Erschließungsplanung konkret festgelegt werden.

Mittel- bis langfristig ist die Erweiterung des Baugebietes in westliche Richtung vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht dafür eine entsprechende Anbindung im nordwestlichen Teil des Plangebietes vor. Zwischenzeitlich wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ein provisorischer Wendehammer angelegt, um den Müllfahrzeugen das Wenden zu ermöglichen.

5.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes an das östlich gelegene Wohngebiet erfolgt über zwei Fuß- und Radwege. Diese werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als „Fuß- und Radweg“ in einer Breite von 3,00 m verbindlich festgesetzt.

5.7 Öffentliche Grünflächen

Zur Eingrünung des Plangebietes werden in den Randbereichen 5,00 m breite öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Hier werden durch die Gemeinde heimische, standortgerechte Gehölzanpflanzungen in Form einer Baum-Strauch-Hecke umgesetzt.

5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im nördlichen Teil des Plangebietes ist das Anlegen eines Regerückhaltbeckens vorgesehen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf 1% der Grundstücksfläche eine Maßnahme zur Förderung der Artenvielfalt umzusetzen und auf Dauer zu erhalten ist (Anlage von Kleinstgewässern / Teichen, Blühwiesen oder freiwachsenden standortgerechten Strauchhecken oder ähnliches). Die Maßnahmen ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Hierzu wird auf die Broschüre des NLWKN „Insektenvielfalt in Niedersachsen – und was wir dafür tun können“ (5. Auflage vom März 2020) verwiesen.

5.9 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Plangebietes werden in den Randbereichen öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB überlagernd als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Innerhalb derer sind heimische, standortgerechte Gehölzanpflanzungen in Form einer Baum-Strauch-Hecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Zur nachhaltigen sowie klimaverträglichen Entwicklung des Plangebietes ist innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete zudem je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 8-10 cm gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstücks vom Eingriffsverursacher nach zu pflanzen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente das physische Erscheinungsbild eines Ortes. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften den

ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und so gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Der ländlich geprägte Siedlungsraum in der Ortschaft Neerstedt ist durch eine kleinteilige, aufgelockerte Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Einzelhäuser mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern bestimmen das vorherrschende Ortsbild. Traditionell dominieren Tonziegelsteine oder Betonpfannen in roten bis rotbraunen sowie in schwarzen Farbtönen bei der Dach- und Fassadengestaltung. Im Rahmen künftiger Siedlungsmaßnahmen sollen diese Gestaltungsmerkmale aufgenommen werden, so dass das vorhandene Siedlungsbild erhalten und unter Berücksichtigung zeitgemäßer Bauanforderungen weiterentwickelt wird.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 85 „Geveshauser Höhe“ wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes die Hauptdachflächen der Gebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 30°-50° zu errichten sind. Dieses gilt nicht begrünte Dachflächen sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO), die eine Grundfläche von weniger als 50 m² haben (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).

Zudem ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1-3 (WA 1, WA 2 und WA 3), die Dacheindeckung von geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonpfannen in Rot bis rotbraunen oder schwarz-anthrazit Tönen auszuführen. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr. 7009 - 7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbreregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind in allen allgemeinen Wohngebieten 1-3 unzulässig. Solarenergieanlagen können auf bis zu 50 % der Gesamtdachfläche installiert werden (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).

Um farbliche sowie gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften außerdem festgelegt, dass das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen ist. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit einer Holzverschalung bzw. einer Putzfassade errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind wahlweise aus Holz oder Mauerwerk zulässig. Für das Außenmauerwerk der Gebäude sind wahlweise rote bis rotbraune (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 oder 8023) oder beige (1001, 1002, 1014, 1015) Töne zulässig, die sich an den Farben des Farbreregisters RAL 840- HR (matt) orientieren. Für Putzfassaden sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den weiß bis altweißen (Nr. 9001, 9002, 9003) oder beige bis cremegelben (Nr. 1013, 1015) Farben des Farbreregisters RAL 840- HR (matt) orientieren (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).

Da sich das festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA 1 im Inneren des Plangebietes befindet und die Gebäude hier zukünftig keine Fernwirkung besitzen, wird geregelt, dass hier auch Ausnahmen von den Außenwandmaterialien einschließlich Farbfestsetzungen für die Errichtung von Holzgebäuden zulässig sind.

Die Gestaltung des halböffentlichen Raums vor dem Haus wirkt sich wesentlich auf das Erscheinungsbild des Straßenraums aus. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen.

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen der straßenseitigen Gebäudekante und der Straßenverkehrsfläche. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies oder Schotter) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Stellplätze sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen (§ 84 (3) Nr. 6 NBauO).

Zur Gestaltung einer harmonischen Straßenraumsituation sind Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Die empfohlenen Pflanzenarten sind der örtlichen Bauvorschrift Nr. 6 zu entnehmen. Alternativ sind senkrechte Holzlattenzäune zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Einfriedungen sowie die Toranlagen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen dürfen das Maß von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten (§ 84 (3) Nr. 3 NBauO).

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 STÄDTEBAULICHE DATEN

Flächenbilanz in m² (digital ermittelt und auf ganze Quadratmeter gerundet):

Allgemeine Wohngebiete	27.969 m²
Gemeinbedarfsfläche	2.932 m²
Grünflächen	3.187 m²
Verkehrsflächen	5.841 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4.000 m²
Gesamt	<u>43.742 m²</u>

8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Geveshauser Höhe und Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes. Die Fußwegeverbindung wird über die angrenzenden Wege (Amselweg, Spatzenweg) gesichert.

- **ÖPNV**

In etwa 350 m Entfernung befinden sich die Bushaltestellen „Neerstedt Sportplatz“ und „Neerstedt Grundschule“, die von den Buslinien 270, 272, 273, 274 und 291 angefahren werden. Dabei verkehrt die Linie 270 halbstündlich in Richtung Oldenburg und Wildeshausen. Die übrigen Linien dienen der Schülerbeförderung.

- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Abwassernetz.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Oldenburg.
- **Oberflächenentwässerung**
Für das vorliegende Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Frilling & Rolfs, Vechta ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Dies sieht Versickerungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken und ein Retentionsbecken im nördlichen Teil des Plangebietes vor.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zu zuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN I-VERMERKE

9.1 Rechtsgrundlagen

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

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

9.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Geveshauser Höhe“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Dötlingen vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede

Telefon (0 44 02) 9116-30

Telefax (0 44 02) 9116-40

www.diekmann-mosebach.de

mail: info@diekmann-mosebach.de