

**Gemeinde Großenkneten**

**Landkreis Oldenburg**



---

**Bebauungsplan Nr. 129**  
**„Sage - Sager Straße“**  
mit örtlichen Bauvorschriften

**BEGRÜNDUNG**  
(Teil I)

Endfassung

15.05.2024

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>2</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation	3
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>3</b>
3.1 Raumordnung	3
3.2 Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH)	3
3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	4
4.2 Waldrechtliche Belange	4
4.3 Belange des Denkmalschutzes	5
4.4 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
4.5 Altablagerungen / Kampfmittel	6
4.6 Belange des Immissionsschutzes	6
4.6.1 Geruchsmissionen	6
4.6.2 Gewerbe- und Verkehrslärmmissionen	7
4.7 Belange der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes	8
<b>5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>10</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Mindestgrundstücksgrößen	11
5.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
5.4 Maß der baulichen Nutzung	11
5.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
5.6 Straßenverkehrsflächen	12
5.7 Öffentliche Grünflächen	12
5.8 Private Grünflächen	13
5.9 Flächen für Wald	13
5.10 Erhaltung von Einzelbäumen	13
5.11 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	13
5.12 Flächen für Nutzungsbeschränkungen sowie für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	14
<b>6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>15</b>
<b>7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>16</b>
<b>8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN /-VERMERKE</b>	<b>16</b>
8.1 Rechtsgrundlagen	16
8.2 Planverfasser	17

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

### **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Großenkneten beabsichtigt die städtebauliche Beordnung des südlichen Teils der Ortslage Sage und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 129 „Sage – Sager Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften auf. Zeitgleich sollen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Grundlagen für eine behutsame Nachverdichtung geschaffen werden.

Der etwa 8,75 ha umfassende Geltungsbereich befindet sich in der Ortslage Sage, südlich der Straße Dorfkamp (L 871) und entlang der Sager Straße (L 870). Das Plangebiet ist aktuell durch eine dörfliche Nutzungsmischung geprägt. Während sich südlich der L 871 überwiegend landwirtschaftliche Hofstellen befinden, dominiert im zentralen Teil des Plangebietes eine aufgelockerte Wohnbebauung. Im südlichen Teil des Plangebietes wurden die ehemals dort vorhandenen gewerblichen Nutzungen größtenteils aufgegeben. Die Fläche liegt überwiegend brach und soll zukünftig für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Im Bebauungsplan Nr. 129 werden entsprechend der örtlichen Gegebenheiten Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude soll sichergestellt werden, dass sich zukünftige Neubauvorhaben in die vorhandenen dörflichen Strukturen einfügen.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 129 ist die Steuerung einer maßvollen, auf den Eigenbedarf der Ortschaft Sage ausgerichteten Siedlungsentwicklung, die der örtlichen Situation der gewachsenen Ortslage mit seinem Bestand an landwirtschaftlichen Betrieben entspricht und zugleich zum Erhalt der Bewohnerstruktur im ländlichen Raum beiträgt.

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Bauleitplanung in Hinblick auf landwirtschaftliche Geruchsmissionen und Verkehrs- sowie Gewerbelärm wird über entsprechende Untersuchung nachgewiesen bzw. über Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes gewährleistet.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenkneten ist das Plangebiet im nördlichen Teil als gemischte Baufläche und im südlichen Teil als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Raststätte ausgewiesen. Die für den südlichen Teil des Plangebietes geltende Darstellung entspricht nicht den örtlichen Gegebenheiten und den aktuellen Planungszielen der Gemeinde. Daher erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Nr. 1 BauGB die 92. Flächennutzungsplanänderung.

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB und die weiteren umweltbezogenen Auswirkungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und im Umweltbericht gem. § 2a BauGB bewertet. Dieser ist als Teil II der vorliegenden Begründung beigelegt.

### **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Sage – Sager Straße“ wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Wildeshausen zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

## **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der etwa 8,75 ha umfassende Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich in der Ortslage Sage und setzt sich aus den Teilgeltungsbereichen A und B zusammen. Der überwiegende Teil des Plangebietes (Teilgeltungsbereich A) befindet sich südlich der Straße Dorfkamp (L 871) und östlich der Sager Straße (L 870). Der Teilgeltungsbereich B grenzt im südlichen Teil des Plangebietes unmittelbar westlich an die Sager Straße. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.3 Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet ist aktuell durch eine dörfliche Nutzungsmischung geprägt. Während sich südlich der L 871 überwiegend landwirtschaftliche Hofstellen befinden, dominiert im zentralen Teil des Plangebietes eine aufgelockerte Wohnbebauung. Im südlichen Teil des Plangebietes wurden die ehemals dort vorhandenen gewerblichen Nutzungen größtenteils aufgegeben. Die Fläche liegt überwiegend brach.

Nördlich des Plangebietes grenzen die dörflich geprägten Bebauungsstrukturen der Ortslage Sage an. Südlich und westlich befinden sich Waldflächen.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen (Landesraumordnungsprogramm, Regionales Raumordnungsprogramm) ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

### **3.1 Raumordnung**

Das Landesraumordnungsprogramm 2022 (LROP-VO 2022) stellt die für das Plangebiet geltenden planerischen Ziele der Landesplanung dar.

Die LROP-VO 2022 trifft für das Plangebiet keine speziellen zeichnerischen Aussagen. Gemäß dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner ist die Sicherung und Stärkung des wirtschaftlichen Potentials der ländlichen Regionen ein wesentliches Ziel nachhaltiger Regionalentwicklung. Das Planungsziel dieses Bebauungsplanes stimmt somit mit den landesplanerischen Zielvorgaben überein.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg von 1996 ist im Jahr 2007 außer Kraft getreten. Somit liegt kein rechtsgültiges Regionales Raumordnungsprogramm vor, so dass die raumordnerischen Aussagen der Landesplanung maßgebend sind.

### **3.2 Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH)**

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die

Ziele des Kapitel I Ziffer 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. Das heißt die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des BRPH zu prüfen. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befindet sich die Gemeinde Großenkneten nicht in einem gefährdeten Bereich.

Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen ist. Mögliche Maßnahmen zum Überflutungsschutz sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen.

### **3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung**

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenkneten ist das Plangebiet im nördlichen Teil als gemischte Baufläche und im südlichen Teil als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Raststätte ausgewiesen. Die für den südlichen Teil des Plangebietes geltende Darstellung entspricht nicht den örtlichen Gegebenheiten und den aktuellen Planungszielen der Gemeinde. Daher erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Nr. 1 BauGB die 92. Flächennutzungsplanänderung.

Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für das Plangebiet nicht vor.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 129 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes 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 vorliegenden Begründung.

### **4.2 Waldrechtliche Belange**

Gemäß der im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführten Biotoptypenkartierung grenzen im südlichen Teil des Plangebietes Waldflächen nach NWaldLG an den Geltungsbereich. Unmittelbar angrenzend verläuft innerhalb des Geltungsbereiches eine Waldwallhecke, die über die Ausweisung einer Fläche für Wald im vorliegenden Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert wird. Angrenzend wird ein 3 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen, der von Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen und Versiegelungen freizuhalten ist. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 20 m zur Waldwallhecke festgesetzt. Der Abstand dient der Gefahrenabwehr und dem Schutz des Waldes.

### **4.3 Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 129 befindet sich am „Dorfkamp“ (Flur 37, Flurstücksnr. 86/9) ein denkmalgeschütztes ehemaliges Feuerwehrhaus. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubauvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Fundstellen bekannt, nördlich davon wurden allerdings in den 1920iger Jahren Keramikscherben aus der vorrömischen Eisenzeit oder römischen Kaiserzeit sowie ein mittelalterlicher Spinnwirtel gefunden (Großenkneten, FStNr. 421). Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen ist zu beachten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg (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 NDSchG 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 Arbeit gestattet.

### **4.4 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Oldenburg als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.

Um die mit der Baumaßnahme verbundenen Bodenbeeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, ist bei zukünftigen Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen, die frühzeitig in die Planung einzubinden ist.

Die am 01.08.2023 in Kraft getretene Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung („Mantelverordnung“) ist bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Oldenburg ist zu beachten.

#### **4.5 Altablagerungen / Kampfmittel**

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

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.

#### **4.6 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Hierbei sind insbesondere die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen zu betrachten.

##### **4.6.1 Geruchsmissionen**

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Wohn- und Mischnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsmissionen besitzen. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen zu betrachten, um für die vorgesehenen Dorfgebiete (MD) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die baulichen Strukturen innerhalb des Plangebietes sind durch eine dörfliche Nutzungsmischung geprägt. Dementsprechend befinden sich innerhalb und auch im Umfeld des Plangebietes mehrere landwirtschaftliche Betriebsstellen mit Tierhaltung, weshalb zur konkreten Beurteilung der Geruchsmissionen die TA Luft anzuwenden ist.

Auf Grundlage von Bestandsdaten hat die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Rasteruntersuchung nach AUSTAL durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden ermittelt. Unter Berücksichtigung der umliegenden und innerhalb des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten im nördlichen Teil des Plangebietes über dem für Dorfgebiete in der Geruchsmissionsrichtlinie vorgesehenen Wert von 15 % der Jahresstunden. Die hohen Geruchsbelastungen in den einzelnen Teilflächen ergeben sich dabei überwiegend durch die Geruchsmissionen der im Plangebiet gelegenen Betriebe.

Ziel der Gemeinde Großenkneten ist es, dass die historisch gewachsene dörfliche Nutzungsmischung, die zu einem belebten Ortsbild beiträgt, auch zukünftig erhalten bleibt.

Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehene städtebauliche Beordnung ist dabei von besonderer Bedeutung um sicherzustellen, dass sich zukünftige Bauvorhaben in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen einfügen. Daher hat sich die Gemeinde trotz der Überschreitung des für Dorfgebiete in der Geruchsimmissionsrichtlinie vorgesehenen Wert im nördlichen Teil des Plangebietes dazu entschieden an der Planung festzuhalten.

Der Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft führt hierzu aus, dass historisch gewachsene Dorfgebiete durch das Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben, Gewerbe, Handwerk und Wohnen charakterisiert sind. Die zum Teil seit Generationen existierenden landwirtschaftlichen Hofstellen prägen den Dorfcharakter. Landwirtschaftliche Aktivitäten mit entsprechend häufigen Geruchsemissionen können in dieser unvermeidlichen Gemengelage bei gebotener gegenseitiger Akzeptanz und Rücksichtnahme der unterschiedlichen Nutzungen im Dorf als ortsüblich angesehen werden. (Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft 2021, erarbeitet vom Expertengremium Geruchsimmissions-Richtlinie und empfohlen zur Anwendung in den Ländern von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz)

Um zu einer Konfliktbewältigung beizutragen, erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung eine Gliederung des Plangebietes in den durch landwirtschaftliche und sonstige Nutzungen geprägten nördlichen Teil und den durch Wohnnutzung geprägten südlichen Teil. Dies erfolgt über den Ausschluss sonstiger Wohnnutzungen gem. § 5 (2) Nr. 3 BauNVO im direkten Umfeld der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe (vgl. Kap. 5.1).

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 119/1 – 119/5 „Steuerung von Tierhaltungsanlagen“ erfolgte eine umfassende Bestandsaufnahme der Entwicklungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe im Gemeindegebiet. In diesem Rahmen wurde festgestellt, dass eine Erweiterung der Tierhaltung an den im Umfeld des Plangebietes gelegenen Standorten aufgrund der Dorflage nicht möglich ist. Der nördliche Teil des Plangebietes stellt bereits heute ein faktisches Dorfgebiet dar. Eine zusätzliche Einschränkung der im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 somit nicht. Von drei Betrieben im Umfeld des Plangebietes wurden im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 119/2 & 119/4 Erweiterungsabsichten im Bereich der Tierhaltung vorgetragen, die voraussichtlich an Außenstandorten immissionsneutral umgesetzt werden können. Die Erweiterungen können dazu dienen die Betriebe wirtschaftlich zu sichern. Bei den übrigen Betrieben ist keine Erweiterung der Tierhaltung angedacht.

Im südlichen Teil des Plangebietes, in dem aktuell konkrete Absichten für eine wohnbauliche Entwicklung bestehen, wird der für Dorfgebiete vorgesehene Wert von 15 % der Jahresstunden eingehalten.

#### **4.6.2 Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen**

In Hinblick auf die westlich und nördlich des Plangebietes verlaufenden Landesstraßen (L 870 und L 871), die im Umfeld sowie innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetriebe und den innerhalb des Plangebietes gelegenen Tennisplatz ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Immissionssituation im Plangebiet zu prüfen, um eine verträgliche und konfliktfreie Gebietsentwicklung zu gewährleisten. Anlässlich dessen wurde durch die I+B Akustik GmbH, Oldenburg ein schalltechnischer Bericht erstellt.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass aufgrund des von der Sager Straße (L 870) und des Dorfkamps (L871) ausgehenden Verkehrslärms die entsprechenden Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für Misch-/Dorfgebiete innerhalb



des Plangebietes überschritten werden. Grundsätzlich sind aktive Lärmschutzmaßnahmen passiven Maßnahmen vorzuziehen. Das Plangebiet befindet sich allerdings innerhalb der Ortsdurchfahrt Sage und ist unmittelbar an die Sager Straße und den Dorfkamp angebunden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen würden in dieser Lage unter Umständen zu einer Beeinträchtigung des Straßenbildes führen. Zudem steht der hohe Aufwand, der mit der Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen verbunden ist, in keinem Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck. Daher wurden im Rahmen der schalltechnischen Berechnung maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt, auf Grundlage derer passive Lärmschutzmaßnahmen in Form besonderer Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gem. DIN 4109 sowie zum Schutz der Außenwohnbereiche verbindlich festgesetzt werden.

Im Hinblick auf die ermittelten Geräuschimmissionen durch die aktuelle gewerbliche Vorbelastung wurden immissionsschutzrechtliche Konflikte zur Nachtzeit festgestellt. Hierzu werden im schalltechnischen Gutachten Lösungsvorschläge in Form von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen aufgeführt, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zudem wurde im Schallgutachten untersucht, wie sich unterschiedliche Bebauungsvarianten im südlichen Teil des Plangebietes auf die Immissionssituation auswirken, da zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht abschließend geklärt war, welche Bebauungsvariante umgesetzt wird. Konkret geht es um die Frage, wie sich die Immissionssituation entwickelt, wenn die bestehende Lagerhalle sowie die Lounge B69 an der Sager Straße bestehen bleiben oder zur Errichtung von Wohn- und/oder Büronutzungen zurückgebaut werden. Es wurden drei optionale Bebauungsvarianten geprüft. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass sich durch den Erhalt oder die Beseitigung der Lagerhalle und der Lounge B 69 unterschiedliche Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ergeben. So kann zum Beispiel auf die Errichtung der Lärmschutzwand auf dem Betriebsgelände der Firma Franz Fischer Spedition GmbH verzichtet werden, wenn die Lagerhalle bestehen bleibt. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass von den Festsetzungen zum Immissionsschutz (Nr. 11 – 14) abgewichen werden kann, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen wird, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert.

Die Überprüfung der sportanlagenbedingten Geräuschimmissionen kommt zu dem Ergebnis, dass hier keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten sind.

#### **4.7 Belange der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das auf den Grundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist zu verwerten oder zu versickern. Die erforderlichen Versickerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und zu errichten. Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Großenkneten, Fassung Sage. Die nächstgelegenen Förderbrunnen befinden sich ca. 840 m südlich des Plangebietes. Die am 13.12.2002 im Amtsblatt verkündete Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Generell stellen Baumaßnahmen innerhalb des Wasserschutzgebietes in erster Linie während der Bauphase und Nutzung ein Gefährdungspotentiale für das Grundwasser dar. Im Einzelnen handelt es sich dabei um die folgenden Punkte:

#### Bauphase:

- Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen.
- Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb von Baugruben durch den Baustellenbetrieb.
- Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdüner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalölle usw.).
- Erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen.

Es muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeitenden der ausführenden Bauunternehmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden.

Auf der Baustelle muss ständig eine ausreichende Menge an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden.

#### Nutzung:

- Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung.
- Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 – 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen.
- Unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln in den Gärten und Grünflächen, verbunden mit häufiger und intensiver Bewässerung (Überschreitung der Feldkapazität des Bodens) erhöhen das Risiko der Verlagerung von Nährstoffen und Pflanzenschutzmittelrückständen in das Grundwasser erheblich.
- Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern.

Grundsätzlich sind in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“.
- Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. AwSV).
- Anwendung der RiStWaG.

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2021) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013) verwiesen.

## **5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend des vorherrschenden Ortscharakters und gemäß der planerischen Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplans die gewachsene Struktur zu erhalten, werden innerhalb des Plangebietes Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.

Zur Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete (MD 1 - 7) gem. § 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 5 (2) Nr. 6 BauNVO und Tankstellen gem. § 5 (2) Nr. 9 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Vergnügungsstätten gem. § 5 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb der Dorfgebiete (MD 1 - 7) ebenfalls nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Bestandssicherung und behutsamen Nachverdichtung der Ortslage Sage und hätten negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter.

Das Plangebiet ist durch eine historisch gewachsene Mischung aus landwirtschaftlichen Betrieben, Gewerbe und Wohnen geprägt. Dabei befinden sich im nördlichen Teil des Plangebietes landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung und dementsprechend hohen Emissionen in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzung. Die von der Landwirtschaftskammer ermittelten hohen Geruchsbelastungen in den einzelnen Teilflächen ergeben sich dabei überwiegend durch die im Plangebiet gelegenen Betriebe.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt ein Ausschluss von sonstigen Wohngebäuden gem. § 5 (2) Nr. 3 BauNVO in diesem Teil des Plangebietes. Hierdurch sollen nicht nur immissionsschutzrechtliche Konflikte vermieden, sondern auch eine Gliederung des Baugebietes erreicht werden. Das Plankonzept sieht eine durch landwirtschaftliche und sonstige Nutzungen geprägte Nutzungsstruktur im nördlichen Teil des Geltungsbereichs und eine stärkere Ausprägung der Wohnnutzung im Süden vor. Durch den Ausschluss der sonstigen Wohnnutzung im nördlichen Teil des Plangebietes soll zur Erhaltung der für ein Dorfgebiet typischen und aktuell vorhandenen Nutzungsmischung beigetragen werden. Das OVG Lüneburg bestätigt in seinem Urteil vom 15. Juni 2023 (1 KN 122/21) die Zulässigkeit einer solchen Gliederung.

Ein genereller Ausschluss weitere Nutzungsarten in nördlichen Teil des Plangebietes ausschließlich aufgrund der aktuellen Geruchsmissionssituation ist aus Sicht des Plangebers allerdings nicht zielführend und entspricht nicht dem Planungsziel der Sicherung einer belebten Ortslage.

Die Bestimmung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen einer typisierenden Betrachtungsweise. Es wird also grundsätzlich nicht auf das konkrete Vorhaben abgestellt, sondern allgemein und abstrakt auf die geplante Nutzungsart (Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 15 Rn. 1, beck-online).

Die Zumutbarkeit von landwirtschaftlichen Geruchsmissionen lässt sich gemäß aktueller Rechtsprechung allerdings nicht pauschal für abstrakte Nutzungsarten beantworten, sondern muss unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls beurteilt werden (vgl. z. Bsp.: OVG Nordrh.-Westf., Urteil vom 20. September 2007 - 7 A 1434/06). Insbesondere auch, weil die Nutzungsbegriffe der BauNVO mitunter sehr weit gefasst sind.

Gesunde Arbeitsverhältnisse sind daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über die Anwendung des § 15 (1) Satz 2 BauNVO sicherzustellen. Demnach sind die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind.

Das VGH München führt hierzu aus, dass die in den Baugebieten angelegten Konflikte von der Baunutzungsverordnung hingenommen werden und nicht durch ein abstraktes Verbot bestimmter Nutzungen, sondern konkret und einzelfallbezogen nach Maßgabe des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zu lösen sind. (VGH München Beschl. v. 22.3.2010 – 15 ZB 09.3047, BeckRS 2010, 31206 Rn. 8, beck-online).

## **5.2 Mindestgrundstücksgrößen**

Die Flächen südlich des Dorfkamps (L 871) sind durch eine aufgelockerte Bebauung mit landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Auf großen Grundstücken gruppieren sich hier Stallanlagen und die zur Hofstelle gehörenden Wohn- und Nebengebäude. Um sicherzustellen, dass es in diesem Bereich nicht zu einer ortsbildstörenden Verdichtung kommt, wird gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB für die Dorfgebiete MD 6 & MD 7 eine Mindestgrundstücksgröße von 1 200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## **5.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist ergänzend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB vorgesehen. Folglich sind innerhalb der Dorfgebiete MD 2 – 5 je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Flächen entlang der Sager Straße eignen sich hingegen auch für eine geringfügig höhere Verdichtung. Dementsprechend sollen innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes MD 1 zukünftig maximal vier Wohneinheiten zulässig sein. Auf eine Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete MD 6 und MD 7 kann verzichtet werden, da hier ausschließlich die dem landwirtschaftlichen Betrieb zugehörigen Wohnnutzungen zulässig sind und daher nicht von Fehlentwicklungen auszugehen ist.

## **5.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Diese wird überwiegend bestandsorientiert festgesetzt. Hierdurch wird der dörflich geprägten Struktur Rechnung getragen und einer zu starken Verdichtung entgegengewirkt.

Bei den Flächen innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete MD 6 & MD 7 handelt es sich um Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB, da die vorhandene Bebauung zueinander in einem engeren räumlichen Zusammenhang steht und Bestandteil des Ortsteils Sage ist. Es handelt sich um ein faktisches Dorfgebiet. Dementsprechend wird in diesem Bereich in Anlehnung an § 17 der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies deckt sich überwiegend mit den örtlichen Gegebenheiten.

Der zentrale Teil des Plangebietes (MD 3 – MD 5) ist durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung auf großen Grundstücken geprägt. Zum Erhalt dieser Struktur wird innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes MD 5 eine Grundflächenzahl von 0,2 und innerhalb der Dorfgebiete MD 3 und MD 4 eine zulässige Grundfläche von 800 bzw. 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Flächen entlang der Sager Straße (L 870) im südlichen Teil des Plangebietes sollen zukünftig für eine behutsame Nachverdichtung zur Verfügung stehen. Dementsprechend wird innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete MD 1 eine Grundflächenzahl von 0,4 und innerhalb des rückwärtig gelegenen MD 2 eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um insgesamt bis zu 25 vom Hundert überschritten werden. Abweichend hiervon dürfen die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen oder Schotterrasen befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert überschreiten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt.

## **5.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

In Teilen des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete MD 6 & MD 7 befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Bestandsorientiert wird hier festgesetzt, dass Gebäude zulässig sind wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung (a<sub>2</sub>). Die Grenzabstände der niedersächsischen Bauordnung sind zu berücksichtigen.

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes MD 2 bestehen konkrete Planungen für eine wohnbauliche Entwicklung. Um sicherzustellen, dass es hier bei zukünftigen Neubauvorhaben nicht zu einer übermäßigen Verdichtung kommt, wird die Gebäudelänge auf 30 m begrenzt (a<sub>1</sub>). Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete MD 1 und MD 3 – MD 5 wird bestandsorientiert eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO überwiegend bestandsorientiert ausgewiesen. Im südlichen Teil des Plangebietes ist die Erschließung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken vorgesehen. Die hier festgesetzten Baugrenzen bieten einen ausreichenden Entwicklungsspielraum für die geplante Bebauung. Zu der an der Plangebietsgrenze verlaufenden Waldwallhecke hält die Baugrenze einen Abstand von mindestens 20 m ein.

## **5.6 Straßenverkehrsflächen**

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Verkehrsflächen und die im südlichen Teil des Plangebietes zur Erschließung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke erforderliche Planstraße werden im Bebauungsplan Nr. 129 als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesen.

## **5.7 Öffentliche Grünflächen**

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Tennisplatz des Sager Tennisvereins, der über die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB in seinem Bestand gesichert wird.

## **5.8 Private Grünflächen**

Insbesondere im zentralen Teil des Plangebietes befinden sich ortsbildprägende Weide- und Grünflächen die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 über die Ausweisung von privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Zusätzlich wird im südlichen Teil des Plangebietes entlang der dort verlaufenden Waldwallhecke zum Schutz der Gehölzbestände eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen, im Bereich derer Versiegelungen nicht zulässig sind.

## **5.9 Flächen für Wald**

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Waldrandwallhecke, die im Bebauungsplan Nr. 129 über die Ausweisung einer Fläche für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB planungsrechtlich gesichert wird. Zum Schutz des Baumbestandes wird angrenzend eine 5 m breite Fläche festgesetzt, im Bereich derer Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig sind. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen.

## **5.10 Erhaltung von Einzelbäumen**

Insbesondere im nördlichen und zentralen Teil des Plangebietes sind die vorhandenen Gehölzstrukturen ortsbildprägend und sollen daher möglichst erhalten werden. Im Bebauungsplan wird dementsprechend festgesetzt, dass gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB die vorhandenen Einzelbäume, Gebüsche und Gehölzbestände innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete MD 3 - 7 auf Dauer zu erhalten und zu pflegen sind. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. Im Kronentraufbereich sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z.B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastsschnitte (> 10 cm Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Kronentraufbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

## **5.11 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes**

Die im Plangebiet befindliche Wallhecke ist als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 22 (3) NNatSchG zu erhalten. In der Planzeichnung wird die betreffende Wallhecke gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Die im Bereich der Wallhecke vorhandenen Gehölze sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Zum Schutz der Wallhecke sind im Bereich der angrenzenden Flächen Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen.

### **5.12 Flächen für Nutzungsbeschränkungen sowie für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 liegt im Einwirkungsbereich der westlich gelegenen Sager Straße (L 870) und des nördlich gelegenen Dorfkamps (L 871). Hiervon gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Im Rahmen eines Immissionsschutz- Gutachtens des Fachbüros I+B Akustik GmbH, Oldenburg wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für Dorfgebiete durch den Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes teilweise überschritten werden. Dementsprechend werden innerhalb des Plangebietes Flächen für Nutzungsbeschränkungen sowie für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen werden zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die maßgeblichen Außenlärmpegel zur Bestimmung des erforderlichen  $R'_{w,ges}$  des Außenbauteils können der Planzeichnung entnommen werden.

Darüber hinaus sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 65 dB(A) und 60 dB(A) so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden. Zukünftige Außenwohnbereiche in Bereichen mit Beurteilungspegeln über 65 dB(A) sind so zu planen, dass sie zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

Zum Schutz der Nachtruhe ist in zukünftigen Schlafräumen zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von  $\leq 30$  dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zur gewährleisten. Dazu sind zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel über 50 dB(A) zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) bis 45 dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

Zum Schutz der zukünftigen Wohnbebauung vor Gewerbelärm sind im südlichen Teil des Plangebietes an der Grenze des Betriebes Franz Fischer Spedition GmbH und am

Parkplatz der Gastronomie B 69 Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2,50 m über Oberkante Gelände zu errichten. Die Lärmschutzwände sind geschlossen und mit einer flächenbezogenen Masse von  $\geq 20 \text{ kg/m}^2$  auszuführen. Außerdem sind Fenster von Schlaf- und Wohnräumen, die von Überschreitungen der Immissionswerte nach TA Lärm betroffen sind, fest verschlossen auszuführen und gegebenenfalls mit schalldämpften Lüftungssystemen zu versehen. Die betroffenen Bereiche sind in der Planzeichnung entsprechend kenntlich gemacht.

Von den Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche und der Schlafräume vor Verkehrslärm und zum Schutz der zukünftigen Wohnbebauung vor Gewerbelärm kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

## 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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. In der Vergangenheit kam es vermehrt zu Fehlentwicklungen. So werden bis zu 2 m hohe, blickdichte Zäune errichtet oder reine Kiesgärten angelegt, die zu einer Beeinträchtigung des Straßenbildes führen. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschieden, bei zukünftigen Planungen Vorgaben zur Gestaltung der Vorgartenbereiche über örtliche Bauvorschriften zu treffen.

So sind entlang der Verkehrsflächen Einfriedungen nur aus Sichtmauerwerk, transparenten, senkrecht gegliederte Holzzäunen oder Laub-Hecken zulässig. Eine Kombination der Materialien ist möglich. Einfriedungen, die an Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von 1,40 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Hecken.

Die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete/Grünflächen anzulegen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO). Als Vorgartenbereich gilt der Grundstückstreifen zwischen der Verkehrsfläche und der Gebäudefront. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Stellplätze und Wege sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Der dörflich geprägte Siedlungsraum in Sage ist durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Einzelhäuser mit geneigten Dachformen sowie landwirtschaftliche Strukturen bestimmen das vorherrschende Ortsbild. Um sicherzustellen, dass sich zukünftige Neubauvorhaben in die vorhandenen Strukturen einfügen, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 zudem geregelt, dass innerhalb des Plangebietes nur geneigte Dächer mit Neigungen von mindestens  $20^\circ$  zulässig sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten, die Stirnseiten von Krüppelwalm-dächern, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Gauben, Vordächer), Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.



Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße Dorfkamp (L871) und die Sager Straße (L870).

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Feuerwehr“, die von den Linien 260, 261 und 285 bedient wird. Mit der Linie 260 gibt es ein Fahrtenangebot nach Wildeshausen. Das Angebot der Linien 261 und 285 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

- **Gas- und Stromversorgung, Abfallbeseitigung**

Der Planbereich ist bereits an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH angeschlossen.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch – Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation und das Klärwerk der Gemeinde Großenkneten.

- **Oberflächenentwässerung**

Das auf den Grundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist zu verwerten oder zu versickern.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Erweiterungsplanung sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN /-VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

- **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),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NNatSchG** (Nieders. Naturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

## 8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Sage - Sager Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Großenkneten durch

Diekmann •  
Mosebach  
& Partner 

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

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede*  
*Telefon (0 44 02) 97 79 30 0*  
*www.diekmann-mosebach.de*  
*mail: info@diekmann-mosebach.de*