

Gemeinde Großenkneten

Landkreis Oldenburg



Bebauungsplan Nr. 137
„Huntlosen - West“
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung
(Teil I)

Entwurf

15.08.2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Raumordnung	3
3.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.5	Verdichtungskonzept	4
3.6	Einzelhandelsentwicklungskonzept	6
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	7
4.1	Belange von Natur und Landschaft	7
4.2	Belange des Denkmalschutzes	7
4.3	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	8
4.4	Altablagerungen / Kampfmittel	8
4.5	Belange des Immissionsschutzes	9
4.6	Belange der Wasserwirtschaft	10
5.0	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung	11
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
5.5	Verkehrsflächen	13
5.6	Öffentliche Grünflächen	13
5.7	Gewässer	13
5.8	Flächen für Nutzungsbeschränkungen sowie für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	13
5.9	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	16
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN /-VERMERKE	17
8.1	Rechtsgrundlagen	17
8.2	Planverfasser	17

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Großenkneten beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 „Huntlosen - West“, um sicherzustellen, dass sich zukünftige Neubauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches in die vorhandenen Bebauungsstrukturen einfügen und es nicht zu städtebaulichen Fehlentwicklungen kommt. Zeitgleich soll eine ortsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden.

Das etwa 26,3 ha umfassende Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortschaft Huntlosen südlich und nördlich der Bahnhofstraße. Neben einzelnen gewerblichen Nutzungen an der Bahnhofstraße ist das Plangebiet überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

Durch verschiedene Faktoren ist in den letzten Jahren eine allgemein steigende Bautätigkeit in den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde zu beobachten. Insbesondere der weiterhin hohe Bedarf an Mietwohnungen führt dazu, dass in den gewachsenen Ortslagen vermehrt größere Gebäudekomplexe entstehen. Dabei ist es aufgrund der gestiegenen Baukosten und Grundstückspreise vermehrt das Ziel der Bauherren, die Grundstücke maximal auszunutzen. Die in großen Teilen des Plangebietes geltenden Bebauungspläne stammen aus den 60er, 70er und 80er Jahren. In diesen wird zwar die Anzahl der Vollgeschosse begrenzt allerdings gibt es keine Vorgaben zur zulässigen Gebäudehöhe. Außerdem sind Nebenanlagen nicht in die Ermittlung der Grundflächenzahl einzubeziehen, wodurch ein hoher Versiegelungsgrad zulässig ist. Im Ergebnis führt das dazu, dass es zum Teil zu einer ortsunüblichen und unverträglichen Nachverdichtung kommt. Das Ortsbild wird hierdurch ungewollt erheblich verändert. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschieden für große Teile der Ortslagen Bebauungspläne neu aufzustellen, um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 137 werden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO und Mischgebiete gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Zudem werden Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen aufgenommen. Grundlage für die getroffenen Regelungen ist das Nachverdichtungskonzept der Gemeinde Großenkneten, welches im Herbst 2022 vom Rat der Gemeinde Großenkneten beschlossen wurde. Im Rahmen mehrere Arbeitskreissitzungen wurden auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und einer Ortsbegehung Festsetzungen für einzelne Teilbereiche entwickelt über die sichergestellt werden soll, dass sich zukünftige Neubauvorhaben in die angrenzenden Strukturen einfügen und zeitgleich ausreichend Flächen für eine ortsverträgliche Nachverdichtung zur Verfügung steht. (vgl. Kapitel 3.5). Die vorhandenen Straßen werden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen ausgewiesen. Zudem werden bestehenden Grünflächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem enthält der Bebauungsplan Vorgaben zum Schutz der innerhalb des Plangebietes befindlichen Einzelbäume und prägenden Gehölzstrukturen.

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. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der vorliegenden Begründung.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Huntlosen - West“ wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Wildeshausen zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 2.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der etwa 26,3 ha umfassende Geltungsbereich befindet sich in der Ortslage Huntlosen südlich und nördlich der Bahnhofstraße. Die konkrete Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Dabei sind die Flächen im westlichen Geltungsbereichsteil entlang der Bahnhofstraße durch eine Mischnutzung geprägt. Im übrigen Teil des Plangebietes überwiegt die Wohnnutzung.

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. Laut Kapitel 2.1 des LROP sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Mit der bedarfsgerechten Steuerung der zukünftigen Siedlungsentwicklung innerhalb der Ortslage Huntlosen, die einerseits die vorhandenen Strukturen berücksichtigt und dennoch Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorbereitet, wird den raumordnerischen Zielaussagen entsprochen.

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 Bundesraumordnungsplan 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 Bauleitplanung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenkneten werden innerhalb des Geltungsbereiches im wesentlichen Wohnbauflächen dargestellt. Die Bahnhofstraße und der Westerburger Weg werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt. Darüber hinaus sind vereinzelt Grünflächen (Spielplatz) und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans decken sich im Wesentlichen mit den Inhalten des Flächennutzungsplans. Lediglich unmittelbar südlich und nördlich der Bahnhofstraße zwischen An der Bäke und Am Bahndamm werden im Bebauungsplan gemäß der örtlichen Gegebenheiten Mischgebiete ausgewiesen. In diesem Bereich decken sich die Festsetzungen des Bebauungsplans somit nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im weiteren Verfahren im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Geltungsbereiches gelten aktuell die Bebauungspläne Nr. 3, 13, 19, 44 und 72. Es werden vorwiegend Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Bebauungspläne enthalten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

3.5 Verdichtungskonzept

Aktuell gelten für Teile der Ortslagen von Ahlhorn, Großenkneten und Huntlosen verschiedene ältere Bebauungspläne, die teilweise nicht mehr zeitgemäß sind und Bauvorhaben ermöglichen, die nicht ortsverträglich sind. So ist im überwiegenden Teil der Bebauungspläne zur Begrenzung der Gebäudehöhen lediglich eine maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Ohne die zusätzliche Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe können so Bauvorhaben realisiert werden, die durch Garagen- oder Staffelgeschosse unter Umständen die Wirkung eines deutlich höheren Gebäudes besitzen. Zudem können ohne Regelungen zur maximal zulässigen Zahl der Wohnungen Gebäude mit einer hohen Anzahl an kleinen Wohnungen und den entsprechenden Verkehrsbewegungen entstehen. In den Bereichen in denen kein Bebauungsplan vorliegt, wird die Zulässigkeit von Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

Aufgrund der steigenden Grundstückspreise und Baukosten ist es vermehrt das Ziel der Bauherren, das Grundstück maximal auszunutzen, was zum Teil zu den oben beschriebenen oder ähnlichen Fehlentwicklungen führt. Die Gemeinde hat sich daher dazu entschieden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung steuernd einzugreifen.

Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung soll dabei ein Planungskonzept sein, welches sich an der Bestandssituation orientiert, die im Rahmen einer Ortsbegehung erfasst wurde. Generell lässt sich festhalten, dass in den einzelnen Ortschaften ähnliche bauliche Strukturen anzutreffen sind. Für die einzelnen Teilbereiche wurden verschiedene Zonen mit einheitlichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl), zur Bauweise, zu den Gebäudehöhen, zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und zur Dachgestaltung entwickelt. Das Konzept bildet dabei die übergeordnete Struktur, die dann im Rahmen der Erstellung der einzelnen Bebauungspläne noch einmal für die jeweiligen Teilbereiche zu prüfen ist.

Im Folgenden werden die städtebaulichen Strukturen in den einzelnen Zonen erläutert.

Entlang der Ortsdurchfahrt wird die **Zone I** vorgeschlagen. Die Flächen zeichnen sich überwiegend durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe aus. Der Versiegelungsgrad auf den verhältnismäßig großen und tiefen Grundstücken stellt sich eher heterogen dar. Während die gewerblich genutzten Grundstücke größtenteils versiegelt sind, besitzen die Wohnhäuser zum Teil noch großzügige Gärten. In der jüngsten Vergangenheit wurden vereinzelt allerdings auch schon Mehrparteienhäuser realisiert, diese zeichnen sich durch eine dichtere Bauweise aus, dabei werden große Teile des Grundstücks für Stellplätze genutzt. Die Bebauung in den genannten Bereichen ist ein- oder zweigeschossig. Es überwiegen geneigte Dächer mit rot- oder anthrazitfarbenen Dacheindeckungen.

Aufgrund der in diesen Bereichen bereits vorhandenen Verkehrsmengen können hier auch verdichtete Wohnformen mit den entsprechend höheren Verkehrsbewegungen als verträglich eingeschätzt werden.

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich haben das Ziel Mehrparteienhäuser zu ermöglichen, die sich in die vorhandenen Strukturen einfügen. Demnach wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf acht Wohneinheiten begrenzt. Eine zweigeschossige Bauweise kann als verträglich eingeschätzt werden. Häufig kommt es in den Bereichen zu Konflikten, in denen eine verdichtete Bebauung unmittelbar an eine kleinteilige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern angrenzt. Um dem entgegenzuwirken, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen zu treffen, die einen ausreichenden Abstand zwischen neu geplanten Vorhaben im Segment Geschosswohnungsbau und der vorhandenen kleinteiligen Ein- und Zweifamilienhausbebauung sicherstellen.

Die **Zone II** lässt sich als Übergangszone bezeichnen. Es handelt sich hierbei um Bereiche die sich durch verhältnismäßig große Grundstücke auszeichnen und sich überwiegend entlang von Sammelstraßen befinden. Die Nutzungsstruktur entspricht eher der eines Allgemeinen Wohngebietes, wobei die Grundstücke auch zum Teil gewerblich genutzt werden. Die Bebauungsdichte und der Versiegelungsgrad stellen sich sehr heterogen dar. Neben verdichteten Wohnformen und gewerblichen Nutzungen finden sich hier auch Einzelhäuser mit großzügigen Gärten. Die ein- oder zweigeschossigen Gebäude besitzen überwiegend rot- oder anthrazitfarbene geneigte Dächer.

Diese Bereiche eignen sich aufgrund der Erschließungsstruktur noch für verdichtete Bauformen und eine zweigeschossige Bauweise, allerdings sollte hier eine entsprechend geringere Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt werden. Es wird eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 11,00 m vorgeschlagen. Dies entspricht in diesen Bereichen eher der vorhandenen Baustruktur und bietet dennoch ausreichend Spielraum.

Die Ein- und Zweifamilienhausbebauung, die sich insbesondere an den Rändern aller Ortslagen findet, wird der **Zone III** zugeordnet. Die Gebiete zeichnen sich durch eine aufgelockerte Wohnbaustruktur mit einer vorwiegend offenen Einzel- und Doppelhausbebauung in meist eingeschossiger Bauweise aus. Die Gebäude besitzen überwiegend geringe Traufhöhen und rot- oder anthrazitfarbene geneigte Dächer. Die Grundstücksgrößen, die Bebauungsdichte und der Versiegelungsgrad sind in den einzelnen Quartieren deutlich einheitlicher als im übrigen Gemeindegebiet.

Entsprechend der beschriebenen Strukturen sollte die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei Wohnungen je Gebäude begrenzt werden. Zudem sieht das Konzept

hier eine zweigeschossige Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern vor. Dabei erfolgt über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise eine Begrenzung der Gebäudelängen auf 15,00 m für ein Einzelhaus und 20,00 m für ein Doppelhaus. Die Traufhöhe wird auf 6,50 m und die Firsthöhe auf 9,50 m begrenzt.

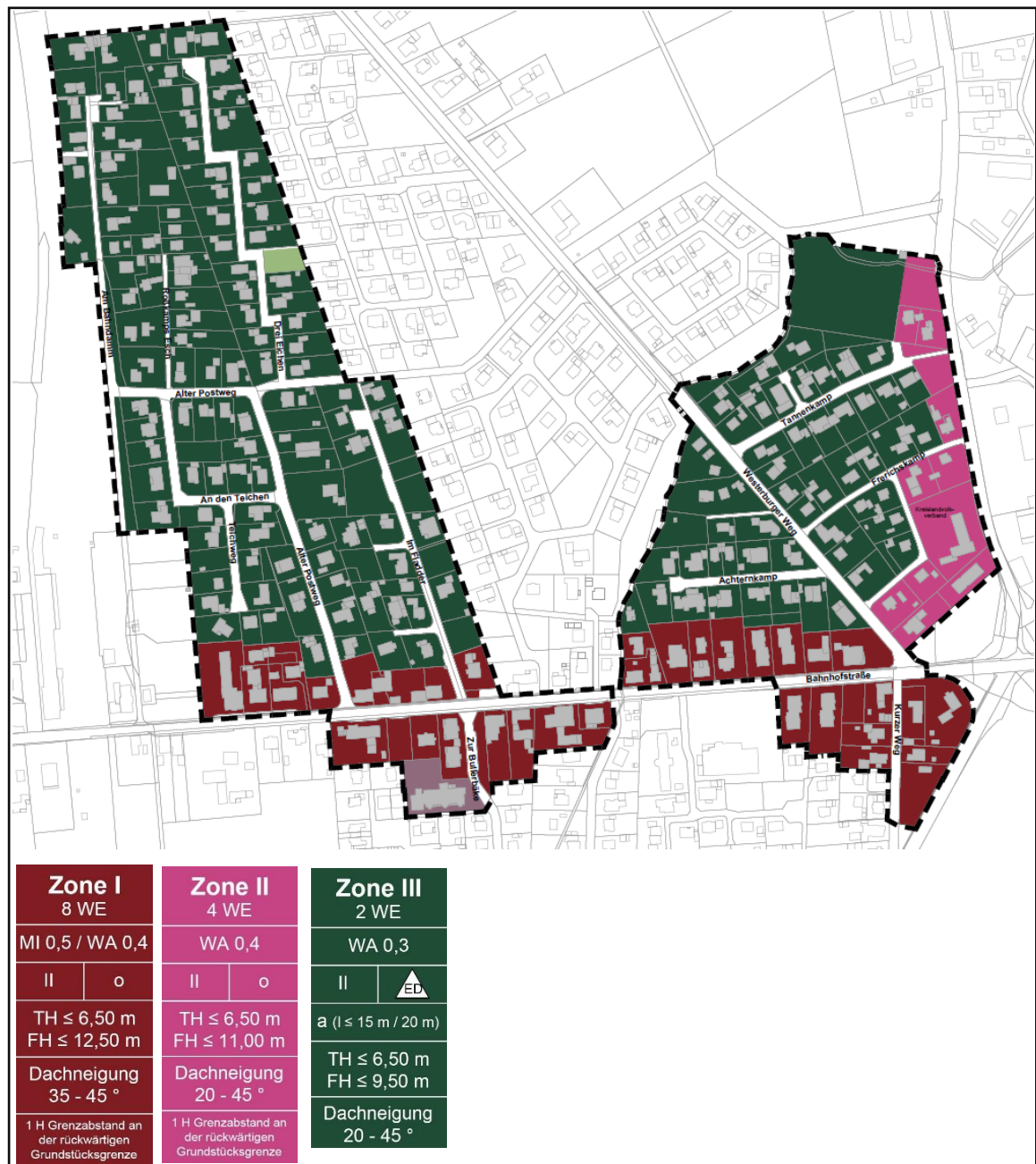


Abb. 1 Nachverdichtungskonzept Gemeinde Großenkneten – B Plan Nr. 137 „Huntlosen - West“ – Zonen

3.6 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Für das Gemeindegebiet liegt die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2015 vor. Es handelt sich hierbei um ein zu berücksichtigendes Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 BauGB. Demnach befindet sich ein Teil des in Huntlosen ausgewiesenen Nahversorgungszentrums innerhalb des Plangebietes (siehe Abbildung 2).

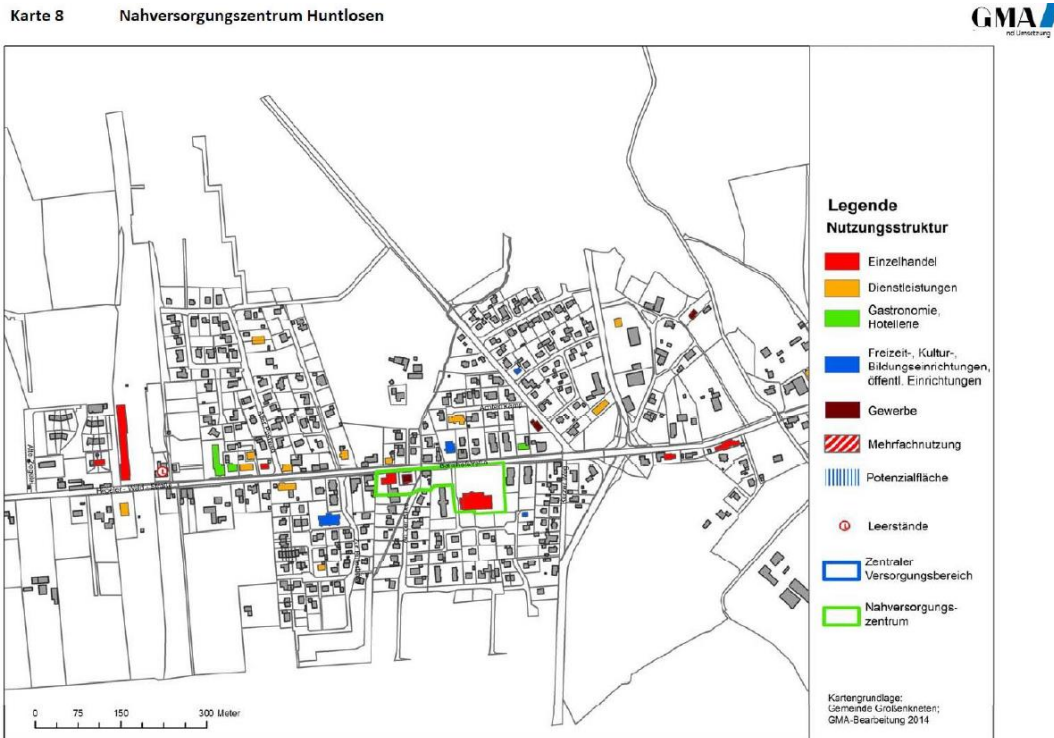


Abb. 2 Nahversorgungszentrum Huntlosen

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und um negative Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen, empfiehlt das Einzelhandelsentwicklungskonzept den Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren. Im Bebauungsplan werden entsprechende Regelungen aufgenommen (vgl. Kapitel 5.1).

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. 137 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 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen ist zu beachten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkoh-

leansammlungen, 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 des Landkreises Oldenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die 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 Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

4.3 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.

4.4 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.

4.5 Belange des Immissionsschutzes

In Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen 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 HeWes Umweltakustik GmbH, Osnabrück ein schalltechnischer Bericht erstellt.

Verkehrslärm

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass aufgrund des von der Bahnhofstraße (K 337) und der Bahnstrecke Oldenburg – Osnabrück ausgehenden Verkehrslärms die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Teilen des Plangebietes überschritten werden. Da die Orientierungswerte keine verbindlichen Grenzwerte sind, kann deren Überschreitung im Rahmen einer sachgerechten Abwägung als zumutbar eingestuft werden. Die Zulassung einer Überschreitung der Orientierungswerte kann das Ergebnis einer solchen sachgerechten Abwägung sein. Maßgeblich sind jedoch die Umstände des Einzelfalles (BVerwG 4 CN 2.06 vom 22.03.2007 und BVerwG 4 BN 59.09 vom 17.02.2010). Da die vorliegende Planung lediglich der städtebaulichen Beordnung des Siedlungsbereichs dient und keine neuen baulichen Nutzungen in den durch den Verkehrslärm belasteten Bereichen erstmalig vorbereitet werden, hat sich die Gemeinde dazu entschieden an der Planung festzuhalten. Um den Belangen des Immissionsschutzes dennoch Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan auf Grundlage des erstellten schalltechnischen Berichts Lärmschutzmaßnahmen aufgenommen. Grundsätzlich sind aktive Lärmschutzmaßnahmen passiven Maßnahmen vorzuziehen. Das vorliegende Plangebiet befindet sich allerdings innerhalb der Ortslage Huntlosen. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls entlang der Straßen lassen sich hier nicht realisieren, da die angrenzenden Grundstücke über die Hauptverkehrsstraßen erschlossen werden. Im Bereich der Straße Am Bahndamm stände der hohe Aufwand, der mit der Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahn 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, Tab. 8 sowie zum Schutz der Außenwohnbereiche verbindlich festgesetzt werden.

Gewerbelärm

Zudem wurden im Hinblick auf die ermittelten Geräuschimmissionen durch die aktuelle gewerbliche Vorbelastung immissionsschutzrechtliche Konflikte festgestellt. So können im Bereich nördlich und westlich des Edeka Parkplatzes die Immissionsrichtwerte aufgrund der dort vorhandenen Stellplätze nicht eingehalten werden. Die Errichtung einer Schallschutzwand an der nördlichen Seite ist nicht möglich, da sich hier die Zufahrten sowohl zur gewerblichen Nutzung als auch zu den Grundstücken befinden. Gegenüber dem Gebäude Bahnhofstraße 54 a/b wäre eine Wand mit einer Höhe von über 4 m erforderlich, da Überschreitungen auch im 2. Obergeschoss auftreten. Dies ist städtebaulich nicht gewünscht. Daher sind passive Maßnahmen umzusetzen.

Wenn aktive Schallschutzmaßnahmen auf Grund der baulichen Situation nicht umgesetzt werden können, sind passive Maßnahmen erforderlich. Unter passive Schallschutzmaßnahmen fällt, neben einer ausreichenden Dimensionierung der Außenbauteile (Wände, Fenster, etc.) auch eine geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltung. Hierbei gilt: schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) sollten zur lärmabgewandten Seite orientiert werden, weniger schutzbedürftige Räume, wie Küchen oder Bäder, sollten sich an den lärmbelasteten Seiten befinden. Ergänzend sind nicht öffen-

bare Fenster o.ä. in Kombination mit Schalldämmlüftern bzw. einer Lüftungsanlage vorzusehen. Öffnbare Schallschutzfenster können nicht verwendet werden, da beide Richtlinien den Messort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster vorsehen und hier öffnbare Schallschutzfenster keine Wirkung zeigen. Denkbar wäre an den betroffenen Fassaden beispielsweise auch eine vorgehängte Fassade oder Prallscheiben. Sollten an den betroffenen Seiten Loggien oder Terrassen vorgesehen sein, sind diese vollständig zu verglasen (bspw. wie ein Wintergarten). Die Verglasung darf nur zu Wartungs- und Reinigungszwecken geöffnet werden.

4.6 Belange der Wasserwirtschaft

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 gesamteltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO und Mischgebiete gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist die Nutzungsstruktur nördlich und südlich der Bahnhofstraße durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe geprägt. In diesem Bereich werden entsprechend Mischgebiete gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Vergnügungsstätten wirken aufgrund ihrer besonderen Betriebseigenschaften häufig störend auf das direkte Umfeld. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken wird im Bebauungsplan daher geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Mischgebiete Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO gem. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig sind.

Entsprechend der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Großenkneten wird im Bebauungsplan zudem geregelt, dass innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des gekennzeichneten Nahversorgungsbereiches nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO) sind. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen und dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind (nutzungsbezogener Einzelhandel). Da Entwicklungen im Bereich Einzelhandel stetigen Veränderungen unterliegen und auch die entsprechenden Entwicklungskonzepte regelmäßig fortgeschrieben werden, wird im Bebauungsplan zudem geregelt, dass die genannten Vorhaben ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind, wenn die Verträglichkeit hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Großenkneten anhand des aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nachgewiesen wurde. Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente können den textlichen Festsetzungen entnommen werden. Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente können den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Die übrigen innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen werden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Die von den genannten Nutzungen ausgehenden Emissionen sind nicht mit dem Ruhebedürfnis der Wohnnutzung vereinbar.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § (1) Nr. 6 BauGB ergeben sich aus dem Nachverdichtungskonzept welches im Herbst 2022 vom Rat der Gemeinde Großenkneten beschlossen wurde (vgl. Kapitel 3.5). Im Rahmen der Erstellung des Konzeptes wurde festgestellt, dass sich die Flächen entlang der Bahnhofstraße für verdichtete Wohnformen eignen. Dementsprechend wird festgesetzt, dass in diesem Bereich maximal 8 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind. Die Flächen entlang der Sannumer Straße eignen sich gemäß den Inhalten des Nachverdichtungskonzeptes ebenfalls für verdichtete Wohnformen. Hier sollen somit zukünftig maximal 4 Wohneinheiten je Gebäude zulässig sein. Die übrigen innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen sind durch eine kleinteilig strukturiert Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Das Nachverdichtungskonzept sieht für diese Bereiche maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude vor.

Gebäude sind dabei gemäß Niedersächsischer Bauordnung selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren, oder Sachen zu dienen. Gemäß Gesetzeskommentierung bestehen Doppelhäuser und Hausgruppen daher aus mehreren Wohngebäuden (Söfker in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Loseblatt, Stand Juli 2012 § 9 Rn. 69; Gierke in: Brügelmann: BauGB, Komm., Loseblatt, § 9 Stand Juli 2012 Rn. 67). Auch das Bundesverwaltungsgericht geht davon aus, dass ein Doppelhaus aus zwei Gebäuden gebildet wird (Urt. v. 24.02.2000).

Um eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden, werden daher im Bebauungsplan zusätzliche Regelungen für den Fall, dass mehrere Wohngebäude aneinandergesetzt werden, getroffen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig, wenn mehrere Gebäude aneinandergesetzt werden. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 sollen in diesem Fall maximal zwei und innerhalb der Mischgebiete MI und der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 maximal vier Wohneinheiten zulässig sein.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Erstellung des Nachverdichtungskonzeptes wurden auf Grundlage einer Bestandsanalyse Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Siedlungsstrukturtypen entwickelt, die in den Bebauungsplan übernommen werden.

Demnach wird innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) eine Grundflächenzahl gem. § 19 (1) BauNVO von 0,5 festgesetzt. Die Flächen innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eignen sich gemäß den Inhalten des Nachverdichtungskonzeptes ebenfalls für verdichtete Wohnformen. Hier wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Hierrüber wird eine übermäßige und nicht ortsverträgliche Verdichtung ausgeschlossen und zeitgleich ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen. Die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 zeichnen sich durch eine kleinteilig strukturierte Ein- und Zweifamilienhausbebauung aus. Um sicherzustellen, dass es

in diesen Bereichen nicht zu einer übermäßigen Verdichtung kommt, wird hier eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird zudem geregelt, dass die zulässige Grundfläche 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 v. H. überschritten werden darf. Abweichend hiervon dürfen die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitflüchtig verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen oder Schotterrasen befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Entsprechend den Inhalten des Verdichtungskonzeptes sollen innerhalb des gesamten Plangebietes zukünftig maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein.

Die Feinsteuerung der Höhenentwicklung erfolgt durch die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen gem. § 18 BauNVO. Dies erfolgt ebenfalls auf Grundlage des Nachverdichtungskonzeptes. Dementsprechend wird die zulässige Traufhöhe im gesamten Plangebiet auf 6,50 m begrenzt. Die Firsthöhe wird entsprechend den Inhalten des Nachverdichtungskonzeptes abgestuft. So wird die Firsthöhe innerhalb der ausgewiesenen Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete WA 1 auf 12,50 m begrenzt. Entlang der Sannumer Straße (WA 2) sollen zukünftig 11,00 m Firsthöhe zulässig sein. Innerhalb der kleinteilig strukturierten Ein- und Zweifamilienhausgebiete (WA 3) ist zukünftig eine Firsthöhe von 9,50 m zulässig.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen gem. § 18 (1) BauNVO definierten Höhenbezugspunkte. Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) zählt die obere Firstkante.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den örtlichen Gegebenheiten. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 3 ist es planerisches Ziel die kleinteilige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu erhalten. Dementsprechend wird hier eine abweichende Bauweise mit einer Gebäudelängenbegrenzung auf 15 m für ein Einzelhaus und 20 m für ein Doppelhaus festgesetzt. Die Grenzabstände nach der niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. In diesen Bereichen wird zudem geregelt, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Diese werden zu den Straßen überwiegend mit einem Abstand von 3,00 m festgesetzt. Im Bereich des Kindergartens westlich der Straße Zur Bullerbäke wird die Baugrenze bestandsorientiert in einem Abstand von 1 m zur Verkehrsfläche festgesetzt. Entlang der Bullerbäke wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche in einer Breite von 5 m ausgewiesen.

In den rückwärtigen Bereichen kommt es häufig an den Stellen zu Konflikten, an denen eine verdichtete Bebauung unmittelbar an eine kleinteilige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern angrenzt. Um dem zukünftig vorzubeugen, halten in diesen Bereichen die Baugrenzen zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen überwiegend einen Abstand von 9,00 m ein. Abweichend hiervon werden die rückwärtigen Baugrenzen westlich der Straße Alter Postweg bestandsorientiert in einem Abstand von 5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Auf diese Weise ergeben sich Baufenster die Entwicklungsspielräume für eine ortsverträgliche Nachverdichtung bieten und gleichzeitig städtebauliche Konflikte minimieren sollen.

5.5 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan Nr. 137 als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die an der Bullerbäke im nordöstlichen Teil des Plangebietes gelegenen Flächen wurden bisher nicht wie im Bebauungsplan Nr. 19 vorgesehen erschlossen. Die im Ursprungsplan vorgesehene Erschließung lässt sich so nicht mehr realisieren. Daher wird auf die Ausweisung einer Planstraße in diesem Bereich verzichtet.

5.6 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Straße „Drei Eichen“ ein öffentlicher Spielplatz, der über die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB in seinem Bestand gesichert wird.

5.7 Gewässer

Das Gewässer „Bullerbäke“ wird nachrichtlich in die Planung übernommen und durch die Festsetzung einer Gewässerfläche in seinem Bestand innerhalb des Geltungsbereiches gesichert.

5.8 Flächen für Nutzungsbeschränkungen sowie für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 liegt im Einwirkungsbereich der Bahnhofstraße (K 337) und der Bahnstrecke Oldenburg – Cloppenburg. Hiervon gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens des Fachbüros HeWes Umweltakustik GmbH, Osnabrück wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 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.

Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist in zukünftigen Schlafräumen zur Nachtzeit zwischen

22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zur gewährleisten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r, \text{Nacht}} > 50$ dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r, \text{Nacht}} > 45$ dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder zusätzlich 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.

Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zudem zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{r, \text{Tag}} > 55$ dB(A) und innerhalb der festgesetzten Mischgebiet in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{r, \text{Tag}} > 60$ dB(A) nur zulässig, wenn durch die Anordnung an der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 sichergestellt werden kann.

Von den Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche und der Schlafräume vor Verkehrslärm 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.

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm sind im Bereich nördlich und östlich des Edeka Parkplatzes als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei der Errichtung neuer Wohngebäude bzw. der baulichen Änderung oder Erweiterung bestehender Gebäude Fenster von Schlaf- und Wohnräumen, die von Überschreitungen der Immissionswerte nach TA Lärm betroffen sind, fest verschlossen auszuführen und gegebenenfalls mit schallgedämpften Lüftungssystemen zu versehen. Sollten an den betroffenen Seiten Loggien oder Terrassen vorgesehen sein, sind diese vollständig zu verglasen. Wird der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel auftreten, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

5.9 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich der Hausgärten zum Teil umfangreiche Gehölzbestände, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken und der Luftreinhaltung dienen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes fördern und sichern und nicht zuletzt vielfältige Lebensräume bieten. Außerdem tragen sie zur Verbesserung der Lebensqualität bei. Es handelt sich somit im Wesentlichen um ökologische Belange, denen durch die getroffene Festsetzung Rechnung getragen werden soll. Die Sicherung der einzelnen Standorte der Einzelbäume auf den Grundstücken ist dabei aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, da sie nicht ortsbildprägend sind. Im Bebauungsplan wird dementsprechend festgesetzt, dass gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB die vorhandenen Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser $\geq 0,3$ m und die innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB be-

findlichen Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen sind. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. Die zu verwendenden Gehölzarten und Qualitäten sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. 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-Baumpflegerichtlinien (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. R SBB und DIN 18920 vorzusehen.

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 Grundstücksstreifen 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.

Im Rahmen der Erstellung des Nachverdichtungskonzeptes erfolgte eine umfassende Bestandsaufnahme der baulichen Strukturen innerhalb des Plangebietes. Dabei wurde festgestellt, dass innerhalb der Untersuchungsbereiche geneigte Dächer überwiegen. Um sicherzustellen, dass sich zukünftige Neubauvorhaben in die vorhandenen Strukturen einfügen, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 daher geregelt, dass innerhalb des Plangebietes nur geneigte Dächer mit Neigungen von mindestens 20° zulässig sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten, die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Gauben, Vordächer), Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.

Überdimensionierte Werbeanlagen können sich negativ auf das Ortsbild auswirken, daher werden zudem Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen in die Planung aufgenommen. So sind innerhalb des Plangebietes Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Stätte der Leistung sind höchstens eine an der Fassade angebrachte und eine freistehende Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 4,0 m über Boden und eine maximale Größe von 2,70 m Höhe und x 3,70 m Breite nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Einsatz von bewegtem oder wechselndem Licht sind nicht zulässig.

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

- **Erschließung**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Der westliche Teil des Planungsgebietes liegt im fußläufigen Einzugsbereich des Bahnhofes Huntlosen, der von der Linie RE18 (Wilhelmshaven – Osnabrück) bedient wird. An der Bushaltestelle am Bahnhof und der Haltestelle „Kreuzung“ gibt es weitere Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs, die insbesondere auf die Anforderungen der Schülerbeförderung ausgerichtet sind.

- **Gas- und Stromversorgung, Schmutz- und Abwasserversorgung, Wasserversorgung, Abfallbeseitigung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze. Die Leitungen und Anlagen der verschiedenen Versorgungsunternehmen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Jeder Unternehmer hat sich darüber hinaus vor Beginn der Ausbauarbeiten bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

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

- **Oberflächenentwässerung**

Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Entwässerungssystem. 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. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden.

den werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Innerhalb der Wohngebiete ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde (800 l/Min.) über 2 Stunden als Grundsatz erforderlich. Bei Gewerbe ist eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) über 2 Stunden als Grundsatz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

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. 137 „Huntlosen - West“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Großenkneten durch

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de