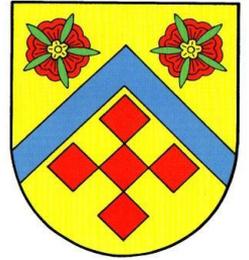


GEMEINDE DÖTLINGEN



Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 93 "Ostrittrum Süd"

mit örtlichen Bauvorschriften

Grundzüge der Planung

Vorentwurf

27.09.2024

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

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



1.0 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Dötlingen beabsichtigt, im Ortsteil Ostrittrum die planerischen Voraussetzungen für betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten eines dort ansässigen Landmaschinenhandels zu schaffen. Zu diesem Zweck stellt sie den Bebauungsplan Nr. 93 „Ostrittrum Süd“ auf.

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 20.06.2024 beplant das Vorhaben einen Bereich, der südlich der Huntloser Straße gegenüber der Einmündung der Rittrumer Straße liegt. Die Umgebung ist ländlich geprägt und zeichnet sich vorrangig durch Wälder und landwirtschaftliche Flächen aus. Das Plangebiet liegt mit den Flurstücken Nr. 142/9, 142/11, 228/1, 247/4 und 247/6 teilweise im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Ostrittrum gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aus dem Jahr 1999 und ist hier als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Die besagte Innenbereichssatzung regelt unter anderem die Zulässigkeit von Nutzungen, die Bauweise und die Grundstücksgröße.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ostrittrum Süd“ ist es nun, einem ansässigen, auf Landtechnik spezialisierten Unternehmen die Möglichkeit einzuräumen, seinen Betrieb mit zusätzlichen Ausstellungs- und Verkaufsflächen zu erweitern und gleichzeitig die betrieblichen Abläufe zu entflechten. Aus diesem Grund arrondiert die Planung das zuvor unbeplante Flurstück 228/5 und vergrößert das Baufenster. Auch da derzeit keine Baufenster festgesetzt sind und innerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung Bauvorhaben auf Grundlage von § 34 BauGB beurteilt werden, wäre eine derartige Erweiterung derzeit planungsrechtlich noch nicht umsetzbar.

Einige der Festsetzungen werden aus der Innenbereichssatzung der Gemeinde übernommen: So weist die Planung das Gebiet weiterhin als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO aus. Mit der Ausnahme von Tankstellen (§ 5 (2) Nr. 9 BauNVO) sind die in Dorfgebieten gem. § 5 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen auch innerhalb des vorliegenden Plangebietes weiterhin umsetzbar.

An den örtlichen Bauvorschriften der Satzung orientieren sich in der vorliegenden Planung auch die Vorgaben zur Gebäudehöhe: Die Firsthöhe gem. § 18 BauNVO ist mit $FH \leq 10,00$ m bemessen. Die Traufhöhe wird mit $TH \leq 5,00$ m im Vergleich zur Innenbereichssatzung etwas höher angesetzt, um den modernen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden. Diese Festsetzungen sollen die Realisierung des Bauvorhabens ermöglichen und entsprechen gleichzeitig der baulichen Bestandssituation im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Besagte Gebäudehöhen werden nun abweichend von der Satzung als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Anders als die Satzung trifft der Bebauungsplan Nr. 93 allerdings weitere Angaben zum Maß der baulichen Nutzung: So wird eine gebietstypische GRZ gem. § 19 BauNVO von 0,6 festgesetzt. Ferner ist ein Vollgeschoss gem. § 20 BauNVO vorgeschrieben, was sich unter anderem an dem ablesbaren Bestand in der Umgebung orientiert. Die Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden ebenfalls so bemessen, dass sie eine Realisierung des besagten Bauvorhabens ermöglichen.

Ferner legt der Bebauungsplan Nr. 93 eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (1) BauNVO fest und beschränkt die realisierbaren Hausformen gem. § 22 (2) BauGB auf Einzelhäuser. Diese Bestimmungen werden ebenfalls dem dörflichen Umfeld gerecht und stehen dem Vorhaben nicht entgegen, da keine überdimensionierten Baukörper mit Gebäudelängen von ≥ 50 m vorgesehen sind.

ist gem. § 84 (3) Nr. 1 NBauO rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk zu verwenden. Zur Gliederung oder Gestaltung ist die Verwendung von Holz und anderen ortsüblichen Baustoffen bzw. Baumaterialien bis zu einem Drittel der Gesamtläche aller Gebäude-seiten eines Gebäudes zulässig. In den zulässigen Anteil werden alle Öffnungen eingerechnet. Diese Obergrenze kann bei Verwendung von konstruktivem Holz-Fachwerk überschritten werden. Die vorgeschriebenen Materialien für Dächer und Fassaden sind typisch für den nordwestdeutschen Raum und entsprechen der ablesbaren Bestands-situation vor Ort im Ortsteil Ostrittrum.

Ausgenommen von den Festsetzungen zu Farbe und Material von Dächern sind unter anderem Dachflächen für die Errichtung von Solaranlagen. Auf diesem Wege verfolgt die Planung das Ziel, die Etablierung erneuerbarer Energien zu erleichtern und damit der Energiewende Rechnung zu tragen.

Die Bestimmungen zum Material von sowohl Dächern als auch Fassaden gelten ferner nicht für gewerblich genutzte Hallen. Dacheindeckungen aus Ton oder Beton sowie Fassaden aus Verblendmauerwerk sind demnach nicht verpflichtend, sodass besagte Hallen auch mit anderen Baustoffen wie Holz oder Metall errichtet werden können. Aufgrund des benötigten Volumens derartiger gewerblicher Einrichtungen soll den Eigentümern die Möglichkeit eingeräumt werden, frei über die Wahl der Baumaterialien zu verfügen. Im Hinblick auf die farbliche Gestaltung der gewerblichen Hallen sind in diesem Falle zusätzlich zu den roten bis rotbraunen Farben auch grüne Farbtöne zulässig.

Generell ausgenommen von den sämtlichen Festsetzungen zu Dächern und Fassaden sind landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden, offenen Garagen, Garagen und Wintergärten. Im Falle der Dächer sind darüber hinaus auch Dachgauben, Krüppelwalmen sowie Dacherker (Zwerchgiebel) nicht Gegenstand der Festsetzung. Diese den Hauptanlagen untergeordneten Gebäude und Gebäudeteile gelten als nicht ortsbildprägend. Dazu wird auf diesem Wege den Eigentümern ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt.

Vorgeschrieben sind ferner entsprechend der Innenbereichssatzung gem. § 84 (3) Nr. 3 NBauO durchsichtige Einfriedungen, da diese in ihrer Erscheinung das Ortsbild nur minimal beeinflussen und somit nicht stören.

Abgesehen von der besagten Innenbereichssatzung sind weitere örtliche wie überörtliche Planungen zu berücksichtigen: Das Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) sieht etwa vor, dass sich sämtliche Entwicklungen vorrangig auf zentrale Orte konzentrieren. Dem Ort Ostrittrum in der Gemeinde Dötlingen fällt dabei keine zentralörtliche Funktion zu. Wichtig ist es dem Konzept zufolge aber, die Wirtschaftsstruktur in ländlichen Regionen zu stärken und ein Arbeitsplatzangebot zu sichern, insbesondere im produzierenden Gewerbe. Da die Planung eine Betriebserweiterung ermöglicht, ist sie somit mit dem LROP aber auch mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg vereinbar. Letzteres legt ebenfalls einen zentralen Schwerpunkt auf die Schaffung neuer Arbeitsplätze in einem strukturschwachen und ländlichen Raum wie dem Landkreis Oldenburg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ostrittrum Süd“ deckt sich im Nordwesten, auf den Flurstücken Nr. 142/9, 142/11, 228/1, 247/4 und 247/6, mit der Darstellung von Mischbauflächen (M) im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dötlingen aus dem Jahr 1998. In diesem Bereich kann der Bebauungsplan demnach als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Da allerdings das Flurstück 228/5 im Flächennutzungsplan noch als Fläche für Landwirtschaft dargestellt ist, wird im Parallelverfahren die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ostrittrum Süd“ auf den Weg gebracht. Das besagte Flurstück wird hier als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ostrittrum-Süd“ überlagert sich hier ferner anteilig mit dem Landschaftsschutzgebiet Mittlere Hunte mit der Kennzeichnung LSG OL 00141, so dass für diesen Bereich ein Antrag auf Befreiung des o. g. Landschaftsschutzgebietes beim Landkreis Oldenburg zu stellen ist. Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes muss eine entsprechende Genehmigung vorliegen.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ostrittrum Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht wird im Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ostrittrum Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften im nächsten Verfahrensschritt beigelegt.

1.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ostrittrum Süd“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Dötlingen durch das Planungsbüro:

**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