

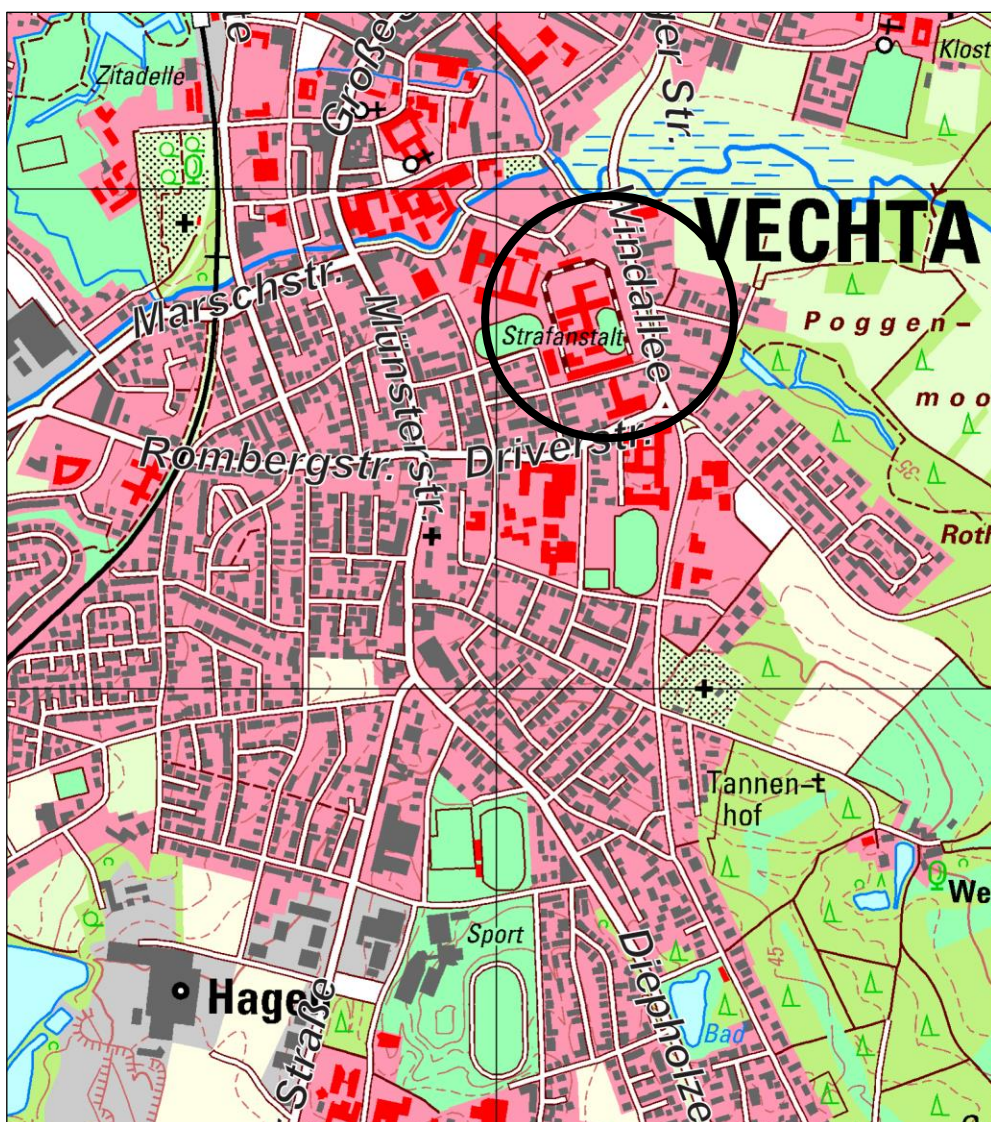
# BEBAUUNGSPLAN NR. 181

„Östlich Windallee und südlich Feldmannskamp“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

## BEGRÜNDUNG

Stadt Vechta  
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung  
Burgstraße 6  
49377 Vechta



Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung nach  
§ 4a Abs. 3 BauGB  
Stand: März 2021

KREISSTADT VECHTA



#### AUSARBEITUNG DES ENTWURFES

Der Entwurf des Bebauungsplanes inkl. der Begründung wurde ausgearbeitet vom

Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung  
Burgstraße 6  
49377 Vechta

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| INHALTSVERZEICHNIS .....                                | 3  |
| 1 EINLEITUNG .....                                      | 5  |
| 1.1 Planungsanlass .....                                | 5  |
| 1.2 Geltungsbereiche des Bebauungsplanes .....          | 6  |
| 1.3 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ..... | 6  |
| 2 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN.....                        | 7  |
| 2.1 Raumordnung .....                                   | 7  |
| 2.2 Planungsrecht .....                                 | 7  |
| 2.2.1 Flächennutzungsplan .....                         | 7  |
| 2.2.2 Bebauungspläne .....                              | 8  |
| 2.2.3 Bestandssituation .....                           | 9  |
| 2.2.4 Städtebauliches Konzept zur Nachverdichtung ..... | 10 |
| 3 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE / KONZEPT.....           | 11 |
| 3.1 Städtebauliches Planungsziel .....                  | 11 |
| 3.2 Städtebauliches Konzept .....                       | 12 |
| 4 RELEVANTE ABWÄGUNGSBELANGE.....                       | 13 |
| 4.1 Verkehrliche Erschließung .....                     | 13 |
| 4.2 Auswirkungen auf den Verkehr .....                  | 13 |
| 5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....                     | 13 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung.....                      | 13 |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung .....                     | 14 |
| 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....    | 16 |
| 5.4 Anzahl der Wohnungen.....                           | 16 |
| 5.5 Nebenanlagen und Stellplätze .....                  | 17 |
| 5.6 Gemeinbedarfsfläche .....                           | 17 |
| 5.7 Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmimmissionen.....     | 17 |
| 5.8 Kompensationsmaßnahmen .....                        | 17 |
| 6 VER- UND ENTSORGUNG.....                              | 19 |
| 6.1 Wasserversorgung .....                              | 19 |
| 6.2 Abwasserbeseitigung .....                           | 20 |
| 6.3 Strom- und Gasversorgung.....                       | 20 |
| 6.4 Müllbeseitigung .....                               | 20 |
| 6.5 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen.....       | 20 |
| 7 IMMISSIONSSCHUTZ.....                                 | 20 |
| 7.1 Verkehrslärm.....                                   | 20 |

|     |                                         |    |
|-----|-----------------------------------------|----|
| 8   | BELANGE VON NATUR- UND LANDSCHAFT ..... | 21 |
| 8.1 | PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE.....  | 21 |
| 8.2 | Artenschutz .....                       | 25 |
| 8.3 | Artenschutzrechtliche Belange .....     | 26 |
| 9   | STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN .....    | 26 |
| 10  | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....         | 27 |
| 11  | HINWEISE .....                          | 28 |
| 12  | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....           | 29 |

## ABBILDUNGEN

Abbildung 1 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181

Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta

Abbildung 3 - Überschwemmungsgebiet „Vechtaer Moorbach“

Abbildung 4 - Luftbild des Plangebietes

Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem städtebaulichen Konzept zur verträglichen Nachverdichtung

Abbildung 6 – Abgrenzung des Plangebietes und Darstellung des Untersuchungsgebietes – Fachbeitrag Fauna

Abbildung 7 - Lage ÜSG-Flächen innerhalb des Plangebietes

Abbildung 8 - Planausschnitt B-Plan Nr. 50

## ANLAGEN

Anlage 1: Schallgutachten, ITAP – Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Fauna Entwicklung entlang der Windallee – agnl  
Stand 2020

## PLÄNE

Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 181

## STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

---

### 1 EINLEITUNG

---

#### 1.1 PLANUNGSANLASS

Aufgrund der weiterhin zu erwartenden positiven Bevölkerungsentwicklung und der daraus resultierenden Nachfrage nach Baugrundstücken, verfolgt die Stadt Vechta die städtebauliche Zielsetzung, neue Wohnbauflächen planungsrechtlich abzusichern. Die Abdeckung der Baulandnachfrage der bereits ansässigen oder neu nach Vechta kommende Bevölkerung wird auch weiterhin hohe Bedeutung behalten.

Zurzeit besteht eine erhebliche Nachfrage nach der Entwicklung von Wohnbauflächen für den Wohnungsbau und für Vorhaben zur Nachverdichtung. Aufgabe der Stadt ist es, hierauf zu reagieren und die notwendigen Flächen durch städtebauliche Planungen bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen. Um auch der Forderung des Gesetzgebers nach sparsamen Umgang mit Flächen nachzukommen, soll der Bebauungsplan Nr. 181 „Östlich Windallee und südlich Feldmannskamp“ aufgestellt werden. Der Bebauungsplan schafft auf bereits erschlossenen Grundstücken im Innenstadtbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Nachverdichtung gemäß dem Verdichtungskonzept der Stadt Vechta.

Desweiteren werden im Bereich der ehemaligen Krankenpflegeschule die Voraussetzungen für eine Mehrfamilienhausbebauung unter Berücksichtigung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes geschaffen.

Neben diesem Projekt soll an der Windallee eine Studentenwohnanlage realisiert werden, sowie weitere Wohnprojekte an der Windallee und im Kreuzungsbereich der Driver Straße.

Aus den vorgenannten Gründen beabsichtigt die Stadt Vechta den Bebauungsplan Nr. 181 „Östlich Windallee und südlich Feldmannskamp“ aufzustellen.

Aktuelles Planungsziel ist die raumverträgliche Entwicklung eines attraktiven Wohnbauflächenangebotes östlich der Windallee und südlich des Feldmannskamps. Vor allem soll mit der Wohnbebauung bezahlbarer Wohnraum in unterschiedlichen Wohnformen geschaffen werden. Neben Grundstücken für eine Mehrfamilienhausbebauung sollen auch Flächen für eine Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung im rückwärtigen Bereich zur Verfügung gestellt werden. Durch den Bebauungsplan können ca. 1,5 ha für die Bereitstellung von Wohnbauflächen planungsrechtlich abgesichert werden. Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 4,3 ha.

## 1.2 GELTUNGSBEREICHE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 4,3 ha große Fläche bestehend aus zwei Bereichen. Zum einem östlich der Windallee (Geltungsbereich a) und zum anderen südlich des Feldmannskamp (Geltungsbereich b).

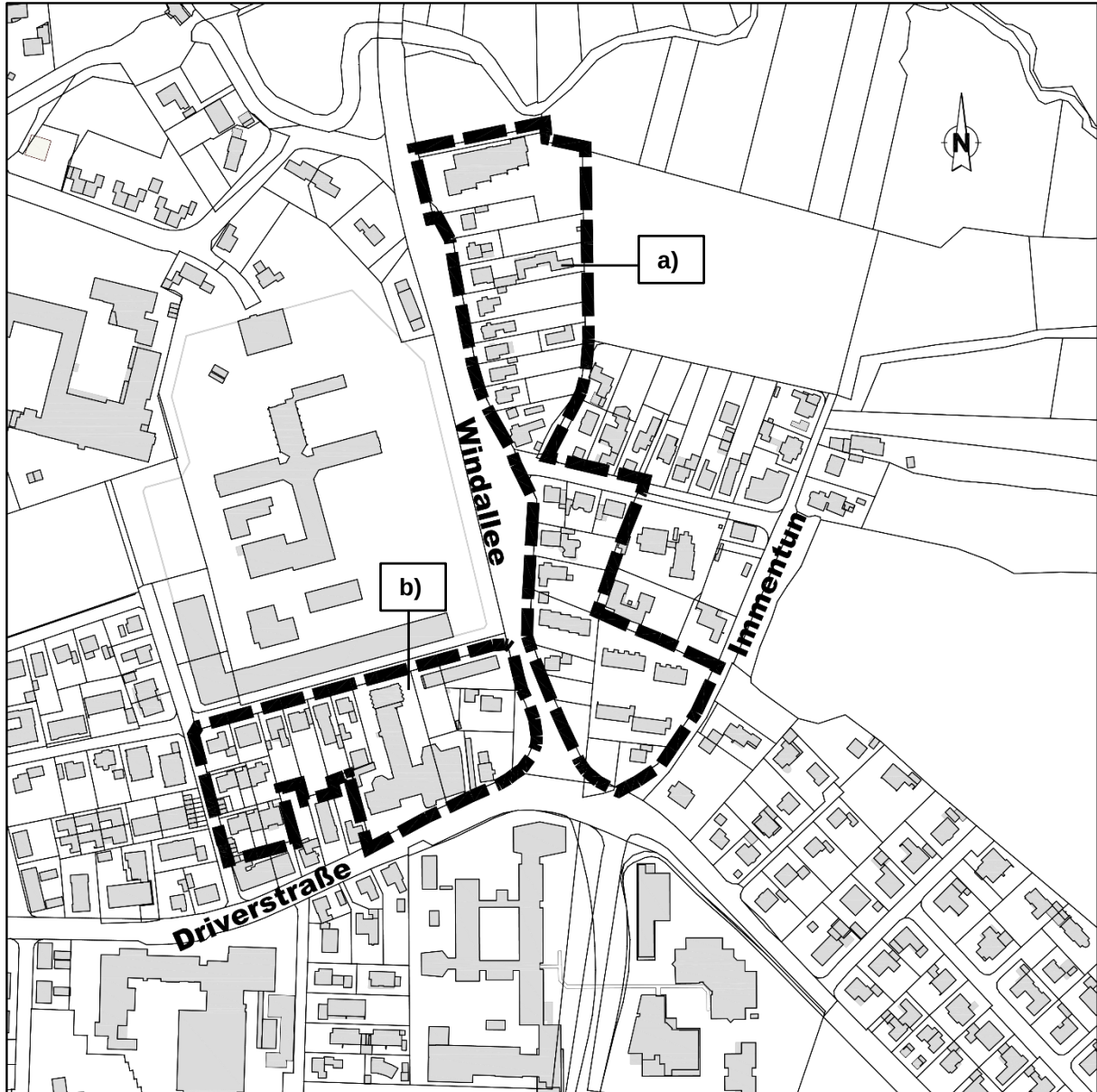


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181

## 1.3 VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Die Aufstellung dient der Innenentwicklung. Für die geplanten Bauflächen besteht tlw. bereits Baurecht (auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 50).

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB keine Vorhaben zulässig werden, die einer UVP-Pflicht



nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) gegeben sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet die planungsrechtliche Absicherung von Wohnbauflächen in günstiger räumlicher Zuordnung zu bestehenden Wohnbauflächen bzw. zum Ortskern Vechta. Dieses Vorhaben erzeugt von sich aus keine UVP-Pflicht. Es konnten auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern festgestellt werden.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung darf nur aufgestellt werden, wenn durch ihn eine zulässige Grundfläche (im Sinne des § 19 (2) BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm (Nr.1) bzw. zwischen 20.000 qm und maximal 70.000 qm (Nr. 2) festgesetzt wird. Wird im Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist hierfür die Fläche maßgeblich, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von 4,3 ha. Der Anteil der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 1,9 ha, so dass eine weitergehende Prüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB entbehrlich ist.

Bei der Durchführung des Verfahrens wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5, Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## 2 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

---

### 2.1 RAUMORDNUNG

Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 8.5.2008) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei der Bauleitplanung zu beachten (Anpassungspflicht).

Das Landesraumordnungsprogramm enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

Für das Regionale Raumordnungsprogramm besteht ebenfalls eine Anpassungspflicht. Derzeit existiert kein gültiges RROP. In dem nicht mehr gültigen RROP von 1984 ist das Plangebiet als Siedlungsbereich gekennzeichnet. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta wird derzeit neu aufgestellt.

### 2.2 PLANUNGSRECHT

#### 2.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt mit einer Ausnahme einer Teilfläche südlich des Moorbachs, die als Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt ist.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst, so dass ein gesondertes Änderungsverfahren nicht erforderlich ist. Das Plangebiet wird überwiegend als Wohnbaufläche

dargestellt. Zusätzlich wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Universität sowie ein Sondergebiet mit der Zwecksbestimmung „Studentenwohnanlage“ dargestellt.

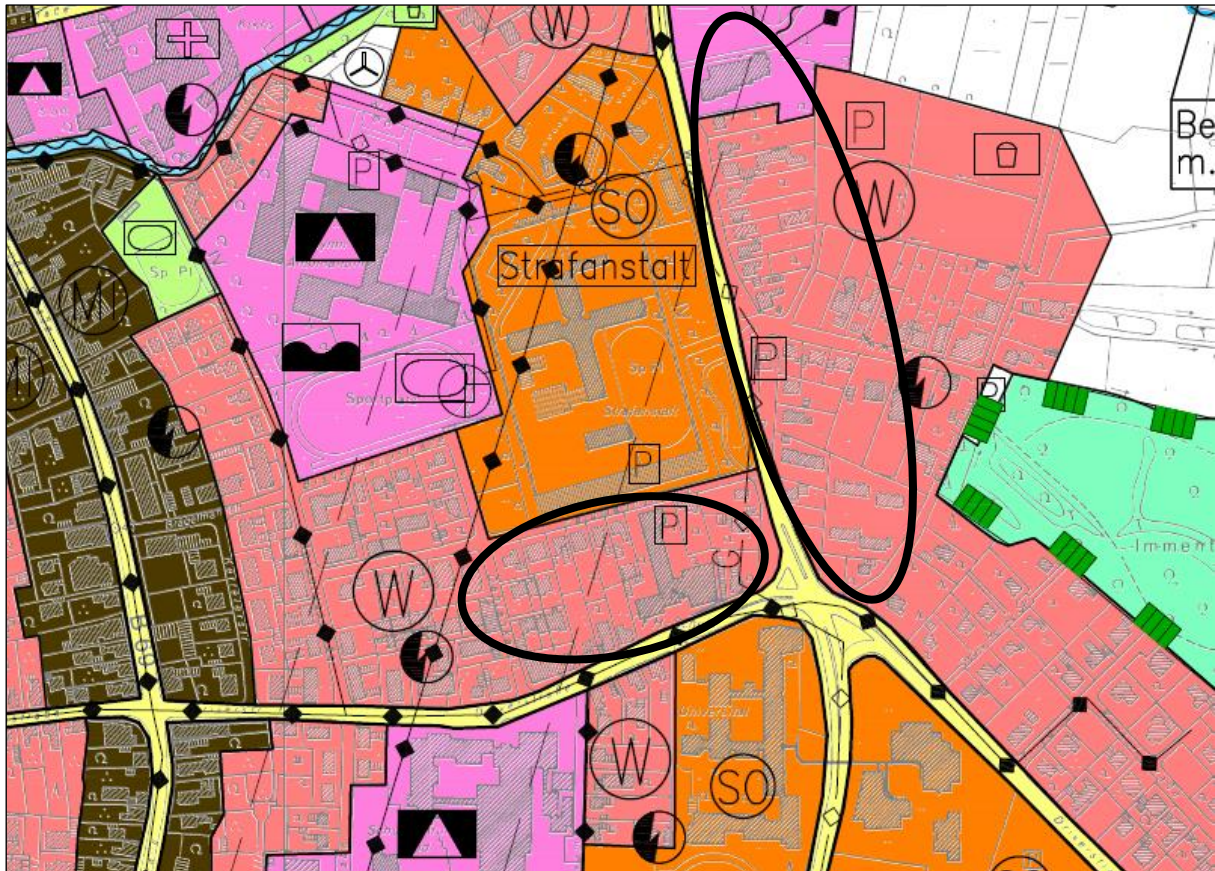


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta

## 2.2.2 BEBAUUNGSPLÄNE

Für den Geltungsbereich a) der Plangebietes besteht derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.50, der mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.181 teilweise aufgehoben wird.

### ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

#### Bebauungsplan Nr. 69a – „Driverstraße 1. Änderung“

Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 69a „Driver Straße, 1. Änderung“ an das Plangebiet an.

Im Bebauungsplan Nr. 69a wurden die überbaubaren Flächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Weiterhin wurde hier eine maximal zweigeschossige Wohnbebauung in offene Bauweise festgesetzt.

#### Bebauungsplan Nr. 66 – „Immentun/ Moorstraße“

Nördöstlich des Immentuns entlang, der Driverstraße, grenzt der Bebauungsplan Nr. 66 an das Plangebiet. Die im Geltungsbereich liegende Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 66 wurden die überbaubaren Flächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Weiterhin wurde hier eine maximal zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise festgesetzt.



## ÜBERPLANUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 50

Zur planungsrechtlichen Absicherung, der unter Kapitel 3.1 genannten Zielsetzung, wurde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 181 aufzustellen und den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 „Moorbachtalstraße“ damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 aufzuheben.

Der am 21.06.1971 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 50 wurde aufgestellt, um die Neuausweisung von Wohnbauflächen abzusichern. Die überbaubaren Flächen wurden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt – hier ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 zulässig.

Die vorliegende Überplanung ist erforderlich geworden, da es zur Umsetzung der in Kapitel zwei dargestellten städtebaulichen Zielsetzung notwendig ist, sowohl den Bebauungsplan Nr. 50 zu ändern als auch für die Fläche am Feldmannskamp nach § 13 a einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Durch die Einbeziehung der bislang unbeplanten Teilbereiche zur Nachverdichtung (vgl. Abbildung 2) und die Neuordnung der bestehenden Festsetzungen können alle städtebaulichen Belange in einem neuen Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

### 2.2.3 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet ist im weitestgehenden bebaut und enthält Flächen für den Wohnungsbau sowie Gemeinbedarfsflächen ohne Zweckbestimmung.

Das städtebauliche Umfeld wird im Süden durch die Einrichtungen der Universität als auch durch die hier vorhandenen größeren Gebäude der Justizvollzugsanstalt im Westen geprägt. Die bestehende sowie angrenzende Wohnbebauung setzt sich hauptsächlich aus Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, in überwiegend ein- und zweigeschossiger Bauweise zusammen. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an den Landschaftsraum „Die Wiesen am Moorbach“ sowie an den Moorbach und an das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Vechtaer Moorbach“.



Abbildung 3: Überschwemmungsgebiet „Vechtaer Moorbach“

Durch Verordnung sind als Überschwemmungsgebiet die Gebiete festgesetzt, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (Bemessungshochwasser) zu erwarten ist (nach NWG, §115, Abs. 2). Diese Bereiche sind von Bebauung freizuhalten. Die bereits realisierten Gebäude haben Bestandschutz. Daneben existieren noch zahlreiche historische Überschwemmungsgebietes-Verordnungen, die zum Teil auf beobachteten Hochwasserereignissen beruhen.



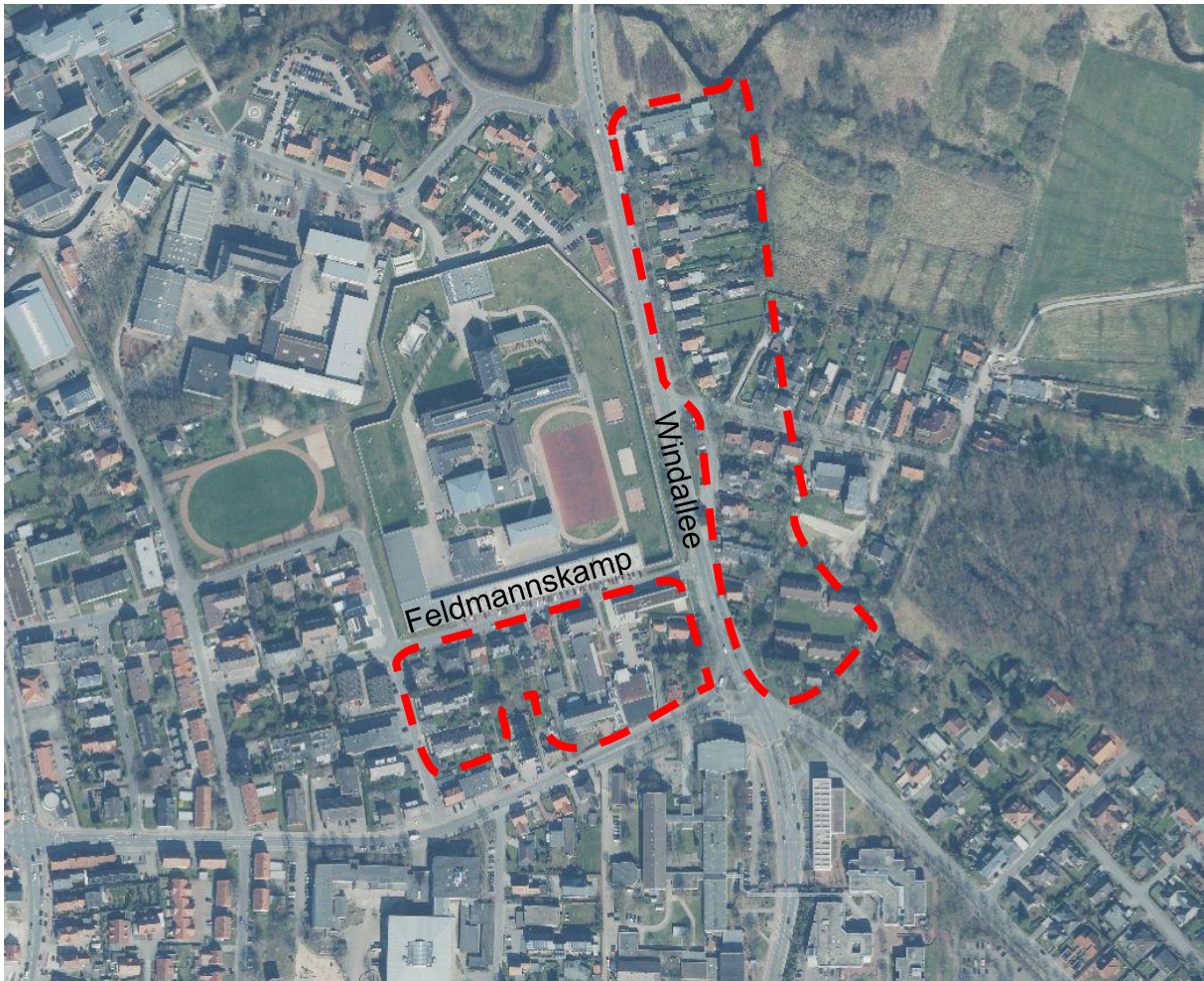


Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes

#### 2.2.4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT ZUR NACHVERDICHTUNG

Ein Teil des Geltungsbereichs ist derzeit im städtebaulichen Konzept zur verträglichen Nachverdichtung der Stadt Vechta, welches im Jahr 2016 fortgeschrieben wurde, enthalten.

Das Wohngebiet südlich des Feldmannskamp ist der Zone 3a zugeordnet. Danach dürfen pro 150 qm Baugrundstücksfläche maximal eine und maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude (6 Wohnungen pro Gebäude) entstehen. Für den anderen Teilbereich südlich des Feldmannskamp wurden keine Aussagen zur Verdichtung im städtebaulichen Konzept zu verträglichen Nachverdichtung getroffen, da es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt (s. Abb.5). Der Teil des Geltungsbereichs östlich der Windallee liegt innerhalb der Zone 3 (pro 150 qm Baugrundstücksfläche maximal eine und maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude) und der Teilbereich Windallee Ecke Driver Straße der Zone 4 (pro 150 qm Baugrundstücksfläche maximal eine und maximal 8 Wohnungen pro Wohngebäude).



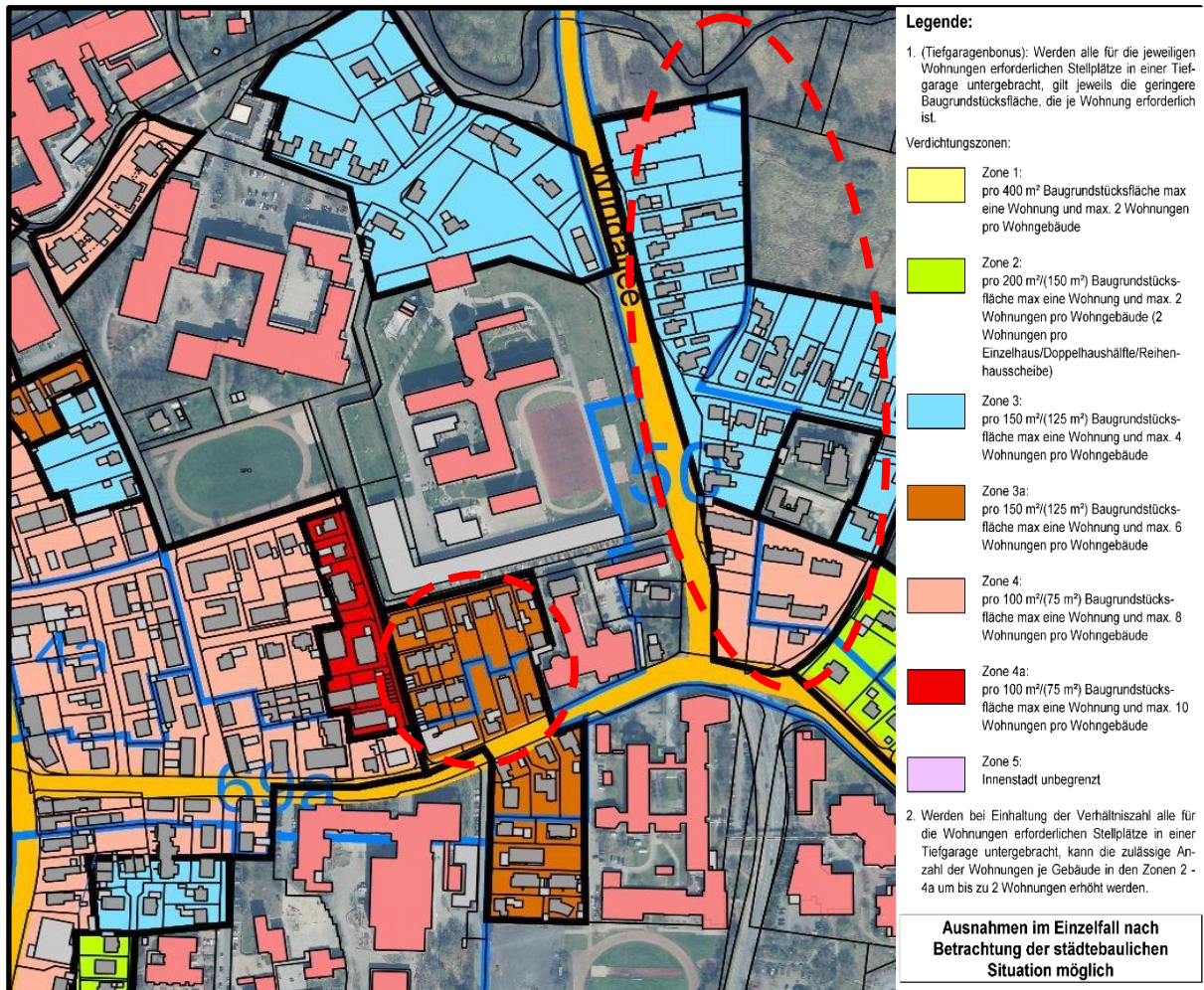


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem städtebaulichen Konzept zur verträglichen Nachverdichtung

### 3 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE / KONZEPT

#### 3.1 STÄDTEBAULICHES PLANUNGSZIEL

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 181 ist die raumverträgliche Entwicklung eines attraktiven Wohnbauflächenangebotes im südlichen Stadtraum. Das geplante Wohnbauflächenangebot soll entsprechend der mittelzentralen Funktion der Stadt Vechta der Entwicklung von zentralen Wohnquartieren dienen und sich im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung verträglich in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftskontext einfügen.

Neben weiteren Entwicklungsbereichen im Stadtgebiet soll hier kurzfristig der beschriebene Bedarf an Wohnbauflächen für die unterschiedlichen Nachfragegruppen gedeckt werden. Hier sollen neben Einzel- und Doppelhäusern auch vorrangig Bauformen mit einem höheren Verdichtungsgrad wie Mehrfamilienhäuser entstehen können. Der Grad der Verdichtung soll ausgehend vom bestehenden Wohngebiet an der Windallee in Richtung Süden zunehmen und nach Osten zum Moorbachtal abgestuft werden.

Die äußere Erschließung der Wohnbauflächen soll über die bereits im Bebauungsplan Nr. 50 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen Windallee und die Driverstraße erfolgen. Durch diese Anbindung über den sogenannten „Stadtring“ sind die nordwestlich gelegene Innenstadt sowie auch höherrangige Straßen schnell zu erreichen. Es ist somit eine günstige Anbindung an das städtische als auch an das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben.

### 3.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Grundlegende Überlegung bei der Ausarbeitung der städtebaulichen Konzeption ist die Einbindung des Plangebietes in den umgebenden Naturraum sowie die verträgliche Zuordnung zu der bestehenden Wohnbebauung.

In diesem Kontext soll u.a. eine ökologisch orientierte Gebietsentwicklung verfolgt werden, die insbesondere folgende Planungsfaktoren berücksichtigt:

- die im Plangebiet sowie im näheren Umfeld vorhandene Vegetation, Landschaftsbestandteile,
- die Immissionssituation (hier insbesondere der Verkehrslärm)
- die Situation vorhandener Oberflächengewässer und der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser
- die Wiederverwendung örtlich vorhandener Rohstoffe - hier des anfallenden Bodenaushubes

Konkret sollen folgende Ziele für eine ökologisch orientierte Siedlungsentwicklung verfolgt werden:

Bei der Bebauungs- und Erschließungskonzeption ist ein möglichst verträglicher Grad von Grundstücküberbauung bzw. Flächenversiegelung anzustreben. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine günstige Belichtung und Besonnung zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie sind zu berücksichtigen. Hierdurch kann den Erfordernissen des Klimaschutzes, durch Maßnahmen zur Reduzierung des Energiebedarfs und damit einhergehend der Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, entsprochen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Spezifische Regelungen zur Ausführung einzelner Gebäude wie z.B. zum Wärmeschutz, zur Solarenergienutzung, zur individuellen Grundrissgestaltung, zur Energieversorgung/-konzeption (Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung, Klimatisierung und Beleuchtung), oder zur Materialwahl können im Bebauungsplan nicht verbindlich festgeschrieben werden.

#### Geplante Bebauung – Zielsetzung

Geplant ist hier eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen. Im Norden des Plangebietes auf der ehemaligen Fläche der Krankenpflegeschule ist eine Mehrfamilienhausbebauung sowie Räume für Freie Berufe angedacht. Entlang der Windallee sind von Norden in Richtung Süden Hausgruppen, Doppel- und Einfamilienhäuser vorgesehen in maximal zweigeschossiger und offener Bauweise. Diese kleinteiligeren Bebauungsstrukturen entlang der Windallee orientieren sich an der Bebauung des angrenzenden Umfeldes. Das Maß der baulichen Nutzung und dem damit verbundenen Grad der Verdichtung soll vom Norden in Richtung Süden des Plangebietes zunehmen. In diesem Bereich ist die Errichtung einer Studentenwohnanlage mit dreigeschossiger Bebauung in direkter Zuordnung zu den Einrichtungen der Universität Vechta vorgesehen. Diese Entwicklung gliedert sich an die Strukturen nördlich des Teilbereiches am Immentun an. Der Bereich bildet, im Süden des Plangebietes, den Übergangsbereich zum angrenzenden Unigelände an der Driver Straße und nimmt zudem für die hinterliegende Bebauung eine Funktion zur Abschirmung des Schalls ein. Der Bereich südlich des Feldmannskamp soll entsprechend den Zielen des Nachverdichtungskonzeptes entwickelt werden. Zudem soll die Flächen südlich der Kirche am Campus, die derzeit als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, in Wohnbauflächen geändert werden.

Das Bebauungskonzept orientiert sich somit nach Art und Maß der baulichen Nutzung an den im städtebaulichen Umfeld vorherrschenden Bebauungsstrukturen, wobei der Grad der Versiegelung auf das erforderliche Maß beschränkt werden soll.

Dabei sollen flexible Bebauungsmöglichkeiten insbesondere in Hinblick auf eine aktive und passive Nutzung von Solarenergie möglich sein.

## 4 RELEVANTE ABWÄGUNGSBELANGE

---

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### 4.1 VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG

Konzeptionell ist vorgesehen, dass die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen über die Windallee und die Driverstraße erfolgt.

Die Grundstücke, auf denen rückwärtig Gebäude entstehen, sollen durch Privatwege erschlossen werden, die von der Windallee abzweigen.

### 4.2 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeiten sowie der Ausbauzustände sind die Straßen und Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet geeignet, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit der geplanten Entwicklung abzuwickeln. Daher sind in diesem Hinblick keine weiteren Maßnahmen notwendig.

## 5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

---

Um das Plangebiet entsprechend den in Kapitel 1 definierten städtebaulichen Zielsetzungen zu entwickeln, werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 181 getroffen:

### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Durch den Bebauungsplan Nr. 181 soll die geplante Entwicklung und die verträgliche Verdichtung von Wohngebieten planungsrechtlich abgesichert werden. Entsprechend dieser Zielsetzung werden daher die überbaubaren Flächen des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ferner wird ein Mischgebiet im Bereich Windallee – Ecke Driver Straße gemäß § 6 BauNVO und ein Sondergebiet östlich des Feldmannskamp gemäß §11 BauNVO mit der Zwecksbestimmung Studentenwohnanlage festgesetzt.

#### WA 1 - WA 8 – Allgemeine Wohngebiete

Um die Wohnnutzung planungsrechtlich abzusichern, werden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung der definierten städtebaulichen Entwicklungsziele wird einschränkend festgesetzt, dass zwar die für die Quartiersentwicklung (neben dem Wohnen) bedeutsamen Nutzungen wie Läden, Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) BauNVO zulässig sein sollen, die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO (Ausschluss von vorgesehenen Ausnahmen im Baugebiet) aber nicht zulässig sind.

#### MI – Mischgebiet

Um sowohl die Wohnnutzung als auch das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung planungsrechtlich abzusichern, wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung der geplanten städtebaulichen Entwicklungsziele werden folgende Nutzungen im MI ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO



- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen betrifft nicht die Hauptnutzungen eines MI-Gebiets. Der Ausschluss erfolgt aus städtebaulichen Gründen.

#### SO – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Studentenwohnanlage“

Gemäß der Zweckbestimmung dient das Sondergebiet der Unterbringung von Studentenwohnungen. Ausnahmsweise können Einrichtungen für die Hochschule untergebracht werden. Zulässig sind Wohnungen für Studenten, Lehramtspersonal, Doktoranten und Auszubildende.

### 5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich an dem städtebaulichen Konzept (vgl. Kapitel 4.5.3).

#### WA 1 – Grundstücke mit maximal zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung

Entsprechend der Zielsetzung einer Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücke, sollen Gebäude analog zum Bestand entstehen, die zwar auch zweigeschossig sein können, um die hier optional 4 Wohnungen je Gebäude realisieren zu können, jedoch wird auf eine zwingend zweigeschossige Bebauung verzichtet und es wird eine zusätzliche Firsthöhe von 10,5 m in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Um einen Ausbau des Obergeschosses zu ermöglichen, gilt die festgesetzte Traufenhöhe nicht für untergeordnete Nebengiebel, Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten. Mit den festgesetzten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung für das WA 1 werden Gebäude entstehen können, die sich an den Bestandsgebäuden im Umfeld orientieren und in den Kontext einfügen.

Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO für die Gebäudehöhen gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Als oberer Bezugspunkt (First- bzw. Gebäudehöhe) gilt der oberste Punkt des Daches. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand. Dies gilt analog auch für die folgenden Höhenfestsetzungen.

#### WA 2 - Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung

Die hier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – wie die maximal zweigeschossige Bebauung und die Beschränkung der Anzahl der möglichen Wohnungen auf maximal vier gewährleisten eine mit den genannten Planungszielen zu vereinbarende Bebaubarkeit der Flächen. Die Gebäudehöhe wird auf 10,5 m begrenzt. Es wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

#### WA 3 – Grundstücke mit maximal eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung

Entsprechend der Zielsetzung einer Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich, sollen in den Übergangsbereichen Gebäude entstehen, die maximal eingeschossig sind. Die hier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – wie die Beschränkung der Anzahl der möglichen Wohnungen auf maximal zwei gewährleisten eine mit den genannten Planungszielen zu vereinbarende Bebaubarkeit der Flächen. Die Firsthöhe wird auf 9,0 m begrenzt. Es ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

#### WA 4 – Grundstücke mit maximal zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung

Zur Anpassung der Bestandsbebauung an die Zielsetzung sollen in den Übergangsbereichen Gebäude entstehen, die zwar auch zweigeschossig sein können, um die hier optional vier Wohnungen je Gebäude realisieren zu können, jedoch wird auf eine zwingend zweigeschossige Bebauung verzichtet wird. Es ist eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und eine Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt.

#### WA 5 - Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung

Die hier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie die zweigeschossige Bebauung und die Beschränkung der Anzahl der möglichen Wohnungen auf maximal acht, gewährleisten eine mit der Zielsetzung des Verdichtungskonzeptes zu vereinbarende Bebaubarkeit der Flächen. Die Firsthöhe wird auf 10,5m begrenzt. Es ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

#### WA 6 - Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung

Die hier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie die dreigeschossige Bebauung und die Beschränkung der Anzahl der möglichen Wohnungen auf maximal acht, gewährleisten eine mit der Zielsetzung des Verdichtungskonzeptes zu vereinbarende Bebaubarkeit der Flächen. Die Firsthöhe wird auf 10,5m begrenzt. Es ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

#### WA 7- Grundstücke mit maximal zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung

Entsprechend der Zielsetzung des Verdichtungskonzeptes sollen im rückwärtigen Bereich, Gebäude entstehen, die zwar auch zweigeschossig sein können, um die hier optional sechs Wohnungen je Gebäude realisieren zu können, jedoch wird auf eine zwingend zweigeschossige Bebauung verzichtet wird. Es ist eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und eine Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt.

#### WA 8 - Grundstücke mit maximal zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung

Entsprechend der Zielsetzung des Verdichtungskonzeptes sollen im rückwärtigen Bereich Gebäude entstehen, die zwar auch zweigeschossig sein können, um die hier optional acht Wohnungen je Gebäude realisieren zu können, jedoch wird auf eine zwingend zweigeschossige Bebauung verzichtet wird. Es ist eine Firsthöhe von 10,5 m, GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

#### MI – Grundstücke für Wohnennutzungen und Gewerbebetriebe

Im Mischgebiet wird zum Maß der baulichen Nutzung eine maximale zweigeschossige Baubauung festgesetzt, sowie eine Firsthöhe von 10,5 m, eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2.

#### SO – Zweckbestimmung Studentenwohnanlage

Hier soll unia ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Studentenwohnanlage planungsrechtlich abgesichert werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet beinhalten eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 und eine Zulässigkeit von maximal drei Vollgeschossen sowie einer Firsthöhe von 13,5 m. Die Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht.

#### Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Universität

Für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Universität gilt eine GRZ von 0,6 und eine maximal dreigeschossige Bauweise.

### 5.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Über die festgesetzten überbaubaren Flächen wird eine Bebauung des Plangebietes entsprechend der städtebaulichen Konzeption ermöglicht. Im gesamten Plangebiet wird für die überbaubaren Flächen eine offene Bauweise festgesetzt.

### 5.4 ANZAHL DER WOHNUNGEN/ VERHÄLTNISSZAHL

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß der Fortschreibung des städtebaulichen Konzepts zur verträglichen Nachverdichtung begrenzt, um die Verdichtung verträglich zu steuern und zusätzlichen Verkehr in unverträglichem Maß zu vermeiden. Die Abgrenzung der Zonen für das Plangebiet wurden überwiegend aus dem Zielkonzept übernommen. Lediglich im nördlichen Abschnitt, im rückwärtigen Bereich, wird die Zonierung angepasst. Die betreffenden Grundstücke werden bestandsorientiert komplett der Zone 2 mit maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zugeordnet. Die übrigen Zonierungen der Zonen 3 bis 4 entspricht einer der zur Berücksichtigung der bestehenden Bebauung angemessenen Nachverdichtung und den vorhandenen Verdichtungsansätzen.

In der Fortschreibung des Zielkonzeptes 2020 wurde zudem folgender Tiefgaragenbonus festgelegt:

- Werden alle für die jeweiligen Wohnungen erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht gilt jeweils die geringere Baugrundstücksfläche (s. Abbildung 5), die je Wohnung erforderlich ist.
- Werden bei Einhaltung der Verhältniszahl alle für die Wohnung erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, kann die zulässige Anzahl der Wohnungen in den Zonen 2 bis 4a um bis zu 2 Wohnungen erhöht werden.

Daraus werden für die Allgemeinen Wohngebiete, dem Mischgebiet und dem Sondergebiet folgende Festsetzungen abgeleitet:

#### Zone 2

Die Grundstücke in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wurde im Konzept zur verträglichen Nachverdichtung der Zone 3 zugeordnet. Aufgrund der zusammenhängenden Bebauung wird das gesamte WA 3 der Zone 2 zugeordnet. In der Zone 2 sind nach der Fortschreibung des Zielkonzeptes maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Entsprechend dem Zielkonzept und aufgrund der vorhandenen Verdichtungsansätze, die überwiegend 2 Wohnungen pro Gebäude nicht überschreiten, wird im Plangebiet eine Obergrenze von 2 Wohnungen pro Gebäude vorgesehen. Die Verhältniszahl wird auf eine Wohnung pro 200 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche festgesetzt.

#### Zone 3

Die Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 , WA 2 und WA 4 wurde im Konzept zur verträglichen Nachverdichtung der Zone 3 zugeordnet. Aufgrund der zusammenhängenden Bebauung wird das gesamte WA 1 und WA 4 der Zone 3 zugeordnet. In der Zone 3 sind nach der Fortschreibung des Zielkonzeptes maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Entsprechend dem Zielkonzept und aufgrund der vorhandenen Verdichtungsansätze, die überwiegend 4 Wohnungen pro Gebäude nicht überschreiten, wird im Plangebiet eine Obergrenze von 4 Wohnungen pro Gebäude vorgesehen. Die Verhältniszahl wird auf eine Wohnung pro 150 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche festgesetzt. Zur Ausnutzung der Obergrenze wäre damit ein 600 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück erforderlich.

### Zone 3a

Die Grundstücke in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 7 wurde im Konzept zur verträglichen Nachverdichtung der Zone 3a zugeordnet. Aufgrund der zusammenhängenden Bebauung wird das gesamte WA2 und WA7 der Zone 3a zugeordnet. In der Zone 3a sind nach der Fortschreibung des Zielkonzeptes maximal 6 Wohnungen zulässig. Entsprechend dem Zielkonzept und aufgrund der vorhandenen Verdichtungsansätze, die überwiegend 4 Wohnungen pro Gebäude nicht überschreiten, wird im Plangebiet eine Obergrenze von 4 Wohnungen pro Gebäude vorgesehen. Die Verhältniszahl wird auf eine Wohnung pro 150 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche festgesetzt. Zur Ausnutzung der Obergrenze wäre ein 600 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück erforderlich.

### Zone 4

Die Grundstücke im WA 5, WA 6 und WA 8 wurden im Konzept zur verträglichen Nachverdichtung der Zone 4 zugeordnet. In der Zone 4 sind nach Fortschreibung des Zielkonzeptes maximal 8 Wohnungen zulässig. Da diese Zone im Plangebiet das allgemeine Wohngebiet mit einer überwiegend dreigeschossigen Bebauung betrifft, wird hier – entsprechend dem Zielkonzept eine Obergrenze mit 8 Wohnungen pro Wohngebäude für verträglich gehalten. Pro 100 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig. Zur Ausnutzung der Obergrenze wäre ein 800 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück erforderlich. Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird entsprechend der o.g. Zonierung in den Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten begrenzt. Die Zonierung der Wohneinheiten sichert eine abgestufte Verdichtung und damit eine verträgliche städtebauliche Entwicklung.

## 5.5 NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

Um zu vermeiden, dass es durch die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen zu einer Beeinträchtigung des Siedlungs-/Straßenbildes kommt, wird festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in einem Abstandsbereich von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie von Straßenverkehrsflächen die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Kinderspielflächen – unzulässig ist.

## 5.6 GEMEINBEDARFSFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG UNIVERSITÄT

Im Süden des Plangebietes werden zwei Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Diese sollen den Bestand und die Entwicklung des bestehenden Einrichtungen der Universität Vechta planungsrechtlich absichern.

## 5.7 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRMIMMISSIONEN

Auf Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtens werden die in Kapitel sieben dargestellten Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 5.8 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

### **K 1 Behandlung des Oberbodens**

Vor Beginn aller Erdarbeiten ist der Oberboden auf den betroffenen Flächen entsprechend abzuschleben. Eine Zwischenlagerung ist in flachen Mieten vorzunehmen. Der anfallende Oberboden ist zu mindestens ein Drittel innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden. Weiter sind folgende DIN-Normen anzuwenden:

- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten
- DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial



**K 5- Ausschluss von Kies- und Steinbeeten**

Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für Avifauna etc.) sind die Vorgärten der allgemeinen Wohngebiete mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

**K 6 - Ausschluss Verwendung von Nadelgehölzen**

Bei der Neuanlage von Hausgärten sind keine Nadelgehölze zu verwenden. Die für Einzelbaum - und Gehölzanpflanzungen zu verwendenden Arten sind den Kernartenlisten Einzelgehölze und Gehölzanpflanzungen entnehmen.

**K 15 - Maßnahmen des Artenschutz - Anbringen von Fledermausquartieren Großraumsommer- röhre**

Bei Abriss von Bestandsgebäuden sind am Neubau zwei künstliche Fledermausquartiere, insbesondere für Baum bewohnende Fledermausarten, anzubringen

Durchführung:

- Anbringen von Fledermaus Großraum und Überwinterungshöhle (Ganzjahresquartier) an Einzelbäumen z.B. der Schwegler oder vergleichbaren vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein müssen
- Anbringen von künstlichen Ersatzquartieren (Sommer- bzw. Ganzjahresquartier) für gebäudebewohnende Fledermäuse als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des WA 2

**K 21 - Maßnahmen des Artenschutz - Anbringen von Sperlingskoloniehäusern**

Verwendung artspezifischen Nistkästen für den Feldsperling mit Fluglochdurchmesser 32 mm. An den freistehenden Außenwänden von Neubauten werden insgesamt 2 Sperlingskoloniehäuser der Marke Schwegler 1SP oder ähnlich angebracht. Die Kästen sind mindestens jährlich auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen (außerhalb der Brutzeit). In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung.

Kernartenliste Einzelgehölze und Gehölzanpflanzungen

| Deutscher Name                    | Botanischer Name                 |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Feld-Ahorn                        | Acer campestre                   |
| Spitz-Ahorn                       | Acer platanoides                 |
| Hainbuche                         | Carpinus betulus                 |
| Haselnuß                          | Corylus avellana                 |
| Artengr. Zweigriffeliger Weißdorn | Crataegus laevigata agg (oxyac.) |
| Eingriffeliger Weißdorn           | Crataegus monogyna               |
| Gewöhnliche Esche                 | Fraxinus excelsior               |
| Trauben-Eiche                     | Quercus petraea (sessilifl.)     |
| Stiel-Eiche                       | Quercus robur                    |
| Heckenrose                        | Rosa canina                      |
| Schwarzer Holunder                | Sambucus nigra                   |
| Gewöhnlicher Schneeball           | Viburnum opulus                  |

**6 VER- UND ENTSORGUNG****6.1 WASSERVERSORGUNG**

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Gebietes wird durch das Wasserwerk Vechta sichergestellt. Das Wasserwerk wird in die Planung eingebunden.

## 6.2 ABWASSERBESEITIGUNG

### Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entwässerungsnetz. Durch die zusätzliche Verdichtung, Nachverdichtung ist das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser nur gedrosselt abzuleiten. Bei einer zusätzlichen Bebauung im Rahmen einer Nachverdichtung ist die Frage der Oberflächenentwässerung in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Es kann davon ausgegangen werden, dass die aus der möglichen Nachverdichtung resultierenden zusätzlichen Wassermengen im Grundsatz von dem vorhandenen Kanalnetz mit aufgenommen werden können.

### Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Stadt Vechta angeschlossen. Das Schmutzwasser wird über Leitungen in die vorhandene Kanalisation eingeleitet und der städtischen Kläranlage zugeführt.

## 6.3 STROM- UND GASVERSORGUNG

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes kann durch die bestehenden Versorgungsanlagen sichergestellt werden. Die Versorger werden rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten beteiligt.

## 6.4 MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr entsprechend der satzungsgemäßen Bestimmungen des Landkreises Vechta.

## 6.5 VERSORGUNG MIT TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die entsprechenden Anbieter. Die Unternehmen werden rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

# 7 IMMISSIONSSCHUTZ

---

## 7.1 VERKEHRSLÄRM

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gleichermaßen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung sicherzustellen. Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich der stark befahrenen Hauptverkehrsstraße Windallee und Driver Straße.

Daher wurde bezüglich der Verkehrsimmissionen ein Gutachter (ITAP – Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg) beauftragt. In dem schalltechnischen Gutachten ist aufgrund der angrenzenden, öffentlichen Verkehrswege die zukünftige, verkehrsbedingte Geräuschbelastung auf das Plangebiet zu beurteilen. Anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel sind die Anforderungen an das Mindestschalldämm-Maß der Außenbauteile zu ermitteln.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 können nicht im gesamten Plangebiet eingehalten werden. An den, der Geräuschquelle zugewandten Fassadenseiten ergibt sich eine Überschreitung um bis zu 13 dB (A) am Tag und 18 dB (A) in der Nacht. Zudem wurden Außenlärmpegelbereiche in den Bereichen festgesetzt, in denen tags bzw. nachts der schalltechnische Orientierungswert für Verkehrslärmwirkungen gemäß dem Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 überschritten wird.

Ferner wurde der Bereich als Fläche für Nutzungsbeschränkungen festgesetzt, in dem Festsetzungen zu schallgedämpften Lüftungseinrichtungen von Schlafräumen und zum Schlafen geeigneten Räumen (mit einem Beurteilungspegel  $> 50$  dB (A) nachts) erforderlich sind. Die entsprechenden Abgrenzungen wurden in die Planzeichnung übernommen.

Aus den Berechnungsergebnissen zur Verkehrslärmsituation ergibt sich neben der genannten Festsetzungen in der Planzeichnung das Erfordernis, folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

#### Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Innerhalb der überbaubaren Flächen der Plangebiete werden maßgeblich Außenlärmpegel von  $56$  dB (A)  $\leq L_a \leq 75$  dB (A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die für die genannten Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau Schalldämm-Maße in 5 dB- Stufen aufgeführt.

| Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB (A) | Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB |           |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                             | Aufenthaltsräume in Wohnungen                                             | Büroräume |
| 60                                          | 30                                                                        | 30        |
| 65                                          | 35                                                                        | 30        |
| 70                                          | 40                                                                        | 35        |
| 75                                          | 45                                                                        | 40        |

Die oben in der Tabelle aufgeführten oder alternativ dezibelgenau berechneten Bau-Schalldämm-Maße dürfen vom Bau-Schalldämm-Maße der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 (Stand 2018) nicht überschritten werden.

#### Außenwohnbereiche in allgemeinen Wohngebieten

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im Bereich mit einem Beurteilungspegel von  $70$  dB(A) bis  $60$  dB(A) geplant werden, sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 [3] eingehalten werden.

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im Bereich mit einem Beurteilungspegel von  $60$  dB(A) bis  $55$  dB(A) geplant werden, sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 [3] eingehalten werden.

Die Dimensionierung von baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

#### Schallschutz von Schlafräumen in allgemeinen Wohngebieten

In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen  $22:00$  und  $6:00$  Uhr ein Schalldruckpegel von  $\leq 30$  dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Zukünftige Schlafräume innerhalb der überbaubaren Fläche mit einem Beurteilungspegel von  $63$  bis  $60$  dB (A) nachts sind entweder zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, sodass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von  $30$  dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

Zukünftige Schlafräume innerhalb der überbaubaren Fläche mit einem Beurteilungspegel von 60 dB(A) bis 50 dB(A) nachts sind entweder zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, sodass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

Zukünftige Schlafräume innerhalb der überbaubaren Fläche mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) bis 45 dB(A) nachts sind entweder zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, sodass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

## 8 BELANGE VON NATUR- UND LANDSCHAFT

Da die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Abarbeitung der Eingriffsregelung verzichtet.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5, Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### 8.1 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 2.0 Planungsrahmenbedingungen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 181 umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP- in Aufstellung befindlich), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange).

#### Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan

Für das eigentlich bereits besiedelte/bebaute Plangebiet treffen sowohl Landschaftsplan (LP) als auch Landschaftsrahmenplan keine weiteren Aussagen. Naturschutzfachlich von deutlich größerer Bedeutung ist das östlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Moorbachtal. Für diesen Landschaftsraum treffen sowohl der LRP als auch der LP der Stadt Vechta vielfältige Aussagen.

In beiden Planwerken erhält der Landschaftsraum eine sehr hohe Bedeutung für den Arten und Biotopschutz. Als wertbestimmende Biotoptypen werden Feuchtgrün, Seggenrieder und Röhrichte angegeben. Weiter wird eine sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild festgestellt. Auch dem angängigen Bodentyp Gley wird in beiden Planwerken eine hohe bis sehr hohe Bedeutung zugewiesen. Aussagen zum Vorkommen von bestimmten Arten werden in beiden Planwerken nicht getroffen.

Als Ziel wird in beiden Planwerken eine Ausweisung als Naturschutzgebiet bzw. eine Sicherstellung bzw. Schutzausweisung empfohlen. Zahlreiche Grünländer im Moorbachtal sind durch den Landkreis Vechta über den § 30 BNatSchG als besonders geschützte Biotope ausgewiesen worden.

Weiter empfiehlt der LP in diesem Landschaftsraum verstärkt Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Anhand dieser Aussagen wird deutlich, dass der Planbereich unmittelbar an einen ökologisch hochwertigen Landschaftsraum (Moorbachtal) angrenzt. Aus dieser Situation heraus hat die



Stadt Vechta das Planungsbüro agnl beauftragt, für diesen Übergangsbereich einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzufertigen. Für die Bereiche des Planungsgebietes, die nicht unmittelbar an den Landschaftsraum Moorbachtal angrenzen, wurde kein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt. In diesen, bereits durch Bestandsbebauung und Hausgärten geprägten Bereichen, sind keine seltenen oder ökologisch anspruchsvollen Arten zu erwarten.

#### Ausweisung von Überschwemmungsgebieten und Artenschutz



Abb. 6: Abgrenzung des Plangebietes und Darstellung des Untersuchungsgebietes Fachbeitrag Fauna

Die Abbildung veranschaulicht die Lage des Plangebietes mit den angrenzenden Nutzungen. Das Plangebiet wird derzeit durch lockere Einzelhausbebauung mit großen Hausgärten entlang der Windallee geprägt. Der südwestlich gelegene Teilbereich wird in Teilen ebenfalls durch Einzelhausbebauung mit kleineren Hausgärten und durch eine verdichtete Bebauung mit großen Baukörpern geprägt. Für beide Teilbereiche wird städtebaulich eine verträgliche Nachverdichtung angestrebt.

Die Feststellung und Ausweisung von Überschwemmungsgebieten ist ein wichtiger Beitrag zum vorbeugenden Hochwasserschutz. Nur wer das im Hochwasserfall überschwemmte Gebiet kennt, kann schon im Vorfeld die Schäden minimieren - durch beispielsweise eine Einschränkung der Baumaßnahmen oder eine Änderung der Nutzung. Mit einer im Dezember 2007 in Kraft getretenen Verordnung, deren gesetzliche Grundlage §92a des Niedersächsischen Wassergesetzes (2007) ist, wurden die Gewässer oder Gewässerabschnitte Niedersachsens bestimmt, an denen im Fall eines hundertjährigen Hochwassers nicht nur geringe Schäden zu erwarten sind. Der Belang



Hochwasserschutz muss in die Bauleitplanung eingestellt werden und unterliegt nicht der Abwägung. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 festgelegten Baufenster liegen zum Teil innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Die ursprünglichen Baurechte des Bebauungsplans Nr. 50 sind der Abbildung 8 zu entnehmen. Diese Baufenster werden soweit angepasst, dass zukünftig keine Baurechte innerhalb des Überschwemmungsgebietes verbleiben. Aus diesem Grund liegt die rückwärtige Baugrenze außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Ausbreitung des Überschwemmungsgebietes innerhalb des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb. 7: Lage ÜSG-Flächen innerhalb des Plangebietes



Abb. 8: Planausschnitt B-Plan Nr. 50, ohne Maßstab

Die Berücksichtigung des Hochwasserschutzes, durch eine vollständige Herausnahme von Bau- rechten innerhalb des Überschwemmungsgebietes, hat folgende Auswirkungen für den Arten- schutz.

- Die für den Artenschutz wichtigen randlichen Gehölz- und Heckenstrukturen bleiben im Rahmen der bisherigen Hausgartennutzung erhalten
- Die geplante Nachverdichtung findet innerhalb der Bereiche mit Bestandsbebauung statt. Diese Bereiche haben für den für den Artenschutz als Lebensraum nur eine untergeordnete Bedeutung.
- Sollte es es zum Abriss von Bestandgebäuden kommen, wird der Abriss baubiologisch (Schutz Fledermäuse) begleitet. Dies wird über eine entsprechende textliche Festsetzung sichergestellt.

Lediglich im Bereich der ehemaligen Krankenpflegeschule im Norden des Plangebietes ermöglicht der Bebauungsplan neue zusätzliche Baurechte. Diese liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Im vorliegenden faunistischen Gutachten werden für diesen Bereich keine besonderen bzw. schutzbedürftige Arten festgehalten. Lediglich das Gebäude selber erhält aufgrund seiner Bauweise und Zustand eine Bedeutung als wahrscheinliches Quartier für Feldermäuse. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren kann im Vorfeld über die Festsetzung von baubiologischen Maßnahmen, beim Abriss eines Gebäudes sowie beim Anbringen von Fledermausquartieren am Neubau, der Artenschutz ausreichend berücksichtigt werden.

Folgende Maßgabe des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen: Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (01. März bis 30. September) durchzuführen. Unmittelbar vor Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehende einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden Quartierstrukturen beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

#### Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Innerhalb der Geltungsbereiche existieren keine ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete nationalen/ internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme. Allgemeine Vorbelastungen der biotischen Lebensraumfunktion ergeben sich durch die Bestandsbebauung. Das östliche Teilgebiet grenzt unmittelbar an Grünländer an die nach § 30 BNatSchG unter Schutz gestellt worden sind.

#### Rote Listen Pflanzen- und Tierarten / Rote Listen Biotoptypen:

Innerhalb der Plangebiete kommen keine Biotoptypen mit den Gefährdungskategorien 0, 1 oder 2 der Roten Liste 2 vor. Konkrete Angaben zu Rote Liste Arten liegen nicht vor. Im Rahmen von ergänzenden Ortsbegehungen im März und Juli 2020 ergaben sich keine Zufallsfunde von gefährdeten Pflanzen- oder Tierarten.

#### Streng geschützte Arten / artenschutzrechtlich relevante Arten

Im Zuge der Ortsbegehungen im März und Juli 2020, wurden konkrete Hinweise oder Vorkommen artenschutzrelevanter Arten, bzw. von deren Lebensstätten für das Plangebiet festgestellt. Diese sind dem als Anlage beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

#### Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte

Von der Planung sind unmittelbar keine Schutzgebiete und -objekte betroffen.

## 8.2 ARTENSCHUTZ

Es gibt Hinweise darauf, dass das Plangebiet und seine Umgebung eine besondere Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften besitzt. Zur Absicherung dieses Hinweises ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt worden. Zusammenfassend kommt der Fachbeitrag zu folgendem Ergebnis:

Für insgesamt drei gefährdete bzw. streng geschützte Vogelarten und vier Fledermausarten sind artenschutzrechtliche Belange durch die Planung betroffen, die durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und Bauzeitenbeschränkungen und weiteren allgemeinen Einschränkungen der Planung ausgeräumt werden können.

Wie bereits geschildert liegen weite Bereiche des Untersuchungsgebietes des Faunistischen Fachbeitrages innerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes. In diesem Bereich

werden keine neuen Baurechte ausgesprochen, sondern bestehende Baurechte zurückgenommen. Insofern löst der Bebauungsplan keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aus.

### 8.3 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten
- während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und
- Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- Und wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Zwar ist die planende Stadt / Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist. Die Belange des Artenschutzes werden im anliegenden faunistischen Fachbeitrag berücksichtigt.

## 9 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

| Nutzung                     | Fläche in qm |
|-----------------------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) |              |
| WA 1                        | 5.648        |
| WA 2                        | 4.538        |
| WA 3                        | 4.996        |
| WA 4                        | 4.031        |
| WA 5                        | 601          |
| WA 6                        | 4.489        |
| WA 7                        | 6.823        |
| WA 8                        | 1.380        |
| Mischgebiet (MI)            |              |
| MI                          | 2.315        |
| Sondergebiet (SO)           |              |
| SO                          | 979          |



|                             |       |        |
|-----------------------------|-------|--------|
|                             | Summe | 36.300 |
| Öffentliche Grünfläche      |       | 969    |
| Fläche für den Gemeinbedarf |       | 7.194  |
| Gesamtfläche                |       | 43.963 |

## 10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterlichen oder frühzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) 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 untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

### Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten. Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen Anfang August und Anfang März erfolgen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb des Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen der Bäume, diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester, Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/ Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

Der Abbruch oder Umbauarbeiten an vorhandenen Gebäudebeständen muss außerhalb der Wochenstubenzeit (Mai bis August) und der Winterschlafzeit (Dezember bis März) der Fledermäuse und somit Anfang September bis Ende November oder Mitte März bis Ende April erfolgen. Im Oktober ist die Wochenstubengesellschaften aufgelöst und die Tiere noch ausreichend mobil sind, eigenständig in andere Quartiere umzusiedeln. Sollten Arbeiten (Abriss oder ähnlich)

außerhalb der genannten Zeiträume am Gebäudebestand erfolgen, ist dieser vor Abbruch durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf eventuellen Besatz mit Individuen aus dieser Artgruppe zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Zum Ausschluss der Verbotsstatbestand nach §44 (1) BNatSchG aufgrund der Nutzung des KITA-Gebäudes durch die Zwergfledermaus bei einem geplanten Abriss der Kita zwingend eine Umweltbaubegleitung sowie ein vorheriges Absuchen nach Quartieren erfolgen muss. Umfang und Ergebnis der Umweltbaubegleitung sind in einem Kurzbericht/ Protokoll zu dokumentieren und die Maßnahmenberichte sind der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

#### Hochwasserschutz

Nachrichtlich ist das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Vechtaer Moorbach“ dargestellt (erster Gültigkeitstag 01.12.2014). Die Verbotstatbestände des §78 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten. Damit sind die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

## 11 HINWEISE

---

#### Oberflächenentwässerung

Bei einer zusätzlichen Bebauung im Rahmen einer Nachverdichtung ist die Frage der Oberflächenentwässerung in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Es kann davon ausgegangen werden, dass die aus der möglichen Nachverdichtung resultierenden zusätzlichen Wassermengen im Grundsatz von dem vorhandenen Kanalnetz mit aufgenommen werden können.

#### Freihaltung der Sichtdreiecke

Auf die Verpflichtung zur Freihaltung der Sichtdreiecke von Bebauung, Einfriedungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von über 0,8 m über der Fahrbahnoberkante wird hingewiesen. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen kann jedoch erfolgen, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

#### Versorgungsleitungen

Für die Lage der eingetragenen Versorgungsleitungen wird keine Gewährleistung übernommen. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind lagegenaue Bestandspläne bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen anzufordern

#### Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes können als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet und mit Geldbußen von bis zu 10.000 € bestraft werden.

#### DIN-Normen

DIN-Normen, auf die der Bauleitplan Bezug nimmt, werden in der jeweils gültigen Fassung während der Dienststunden im Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung, Burgstraße 6, 49377 Vechta, Raum 218 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

## 12 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### Grundstückseinfriedung

Es wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis maximal 0,80 m zulässig sind. Diese Festsetzung soll verhindern, dass z.B. durch hohe Sichtschutzzäune oder hohe Mauern entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ortstypischen Bebauung gestört wird. Als Einfriedung zu den benachbarten Grundstücken sind Hecken anzulegen. Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Einfriedung zu entnehmen.

### Vorgärten

Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für Avifauna etc.) sind die Vorgärten im Allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

Vechta, den

Aufgestellt,  
Stadt Vechta  
Der Bürgermeister

Kristian Kater