

# STADT VECHTA

Landkreis Vechta



---

## Bebauungsplan Nr. 170A "Südlich Welper Straße" gem. § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften

# BEGRÜNDUNG

erneuter Entwurf

31.01.2023

---

### **Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange	4
4.2	Geräuschemissionen	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	7
4.4	Belange des Denkmalschutzes	7
4.5	Altanlagen / Kampfmittel	8
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	8
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>9</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	10
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
5.5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	13
5.6	Verkehrsflächen	13
5.6.1	Straßenverkehrsflächen	13
5.6.2	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	13
5.6.3	Grundstückseinfahrten	13
5.7	Grünflächen	13
5.7.1	Öffentliche Grünflächen	13
5.8	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	13
5.9	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
<b>6.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 (3) NR. 3 UND 6 NBAUO</b>	<b>15</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>17</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE</b>	<b>18</b>

8.1	Rechtsgrundlagen	18
8.2	Verfahrensübersicht	18
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	18
8.2.2	Erneute öffentliche Auslegung	18
8.2.3	Satzungsbeschluss	18
8.3	Planverfasser	19

## **ANLAGEN**

- Anlage 1:** Diekmann-Mosebach & Partner: Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan Nr. 170A "Südlich Welper Straße". Rastede, 2022.
- Anlage 2:** Diekmann-Mosebach & Partner: Faunistische Potenzialansprache Bebauungsplan Nr. 170A "Südlich Welper Straße". Rastede, 2022.
- Anlage 3:** I+B Akustik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 170 A „Südlich Welper Straße“ und Nr. 170 B „Westlich Tannenhof / Tannenweg“ der Stadt Vechta. Oldenburg, 03.06.2022.

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Vechta plant, den Bereich zwischen Welper- und Diepholzer Straße durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften planungsrechtlich abzusichern. Aktuell ist das Gebiet planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Um eine städtebaulich verträgliche Entwicklung zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan der städtebaulichen Ordnung des Gebiets dienen und etwaige Konflikte durch den weiten Auslegungsspielraum, den das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB zulässt, eingrenzen, um so baulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen. Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme zur Verdichtung der vorhandenen Siedlungsstrukturen handelt, erfolgt die Planaufstellung im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften mit einer Flächengröße von insgesamt circa 8,8 ha befindet sich im südlichen Stadtgebiet Vechtas und wird im Norden von der „Welper Straße“, im Süden von der „Diepholzer Straße“ und einem Grundstück auf dem sich zwei Verbrauchermärkte befinden im Westen begrenzt. Allgemein ist das Gebiet überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Das Gebiet kann als typische Einfamilienhaussiedlung charakterisiert werden, welche in den 1960er bzw. 1970er Jahren entstanden ist. In den letzten Jahren findet ein Generationenwechsel verbunden mit einer Neubebauung und einer einhergehenden Verdichtung statt. Diese soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt werden. In der „Beethoven-“, „Mozart-“, und „Schubertstraße“ ist eine etwas verdichtete Bebauung vorzufinden. Am Einmündungsbereich der „Diepholzer Straße“ zur „Welper Straße“ befindet sich ein Stahl- und Metallverarbeitender Betrieb, der im Rahmen des Verfahrens schalltechnisch zu berücksichtigen ist.

Die Möglichkeit der Nachverdichtung soll durch die planungsrechtliche Absicherung des „Zielkonzeptes für Städtebauliche Nachverdichtung“, das Teil der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 170A mit örtlichen Bauvorschriften ist, erfolgen.

Zur städtebaulichen Ordnung des Siedlungsgebietes sollen vornehmlich allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften festgesetzt werden. In nutzungsbezogenen Gemengelagen werden Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Weitere Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Verkehrs- und Grünflächen sollen eine künftig städtebaulich verträgliche Entwicklung des Gebiets absichern.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften, wird für den südöstlich angrenzenden Bereich zwischen „Tannenweg“ und „Diepholzer Straße“ der Bebauungsplan Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ aufgestellt. Die beiden Planungsvorhaben sind aufeinander abgestimmt.

Insgesamt wird mit dem Planvorhaben eine Sicherung des Bestandes erzielt und ein städtebaulich verträglicher Rahmen für künftige Nachverdichtung geschaffen. Dadurch soll die örtliche Eigenentwicklung der Stadt Vechta langfristig gesichert und notwendiger Gestaltungsspielraum gegeben werden, um eine positive demografische und wirtschaftliche Entwicklung in der Region zu erhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften soll als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Da sich der Geltungsbereich innerhalb des Siedlungskerns der Stadt befindet und einen bereits entwickelten Siedlungsbereich absichert, nimmt die Stadt Vechta diese Verfahrensform in Anspruch, um ein kurzfristig den oben genannten Zielen dienliches Instrumentarium anzuwenden, um die Entwicklung des Gebietes sicherzustellen. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig (vgl. Kapitel 4.1).

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Vechta im Maßstab 1:1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften mit einer Flächengröße von insgesamt circa 8,8 ha befindet sich südlich der Innenstadt von Vechta, zwischen der „Welper Straße“ im Norden und der „Diepholzer Straße“ im Süden. Im Südosten wird er durch den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ und im Westen durch zwei Verbrauchermärkte begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig von Wohnnutzung geprägt. Die bauliche Struktur ist typisch für den Charakter einer als Einfamilienhaussiedlung in den 1960er und 1970er Jahren errichteten Wohnsiedlung. Im Westen befindet sich ein Stahl- und Metallverarbeitender Betrieb, sowie außerhalb des Geltungsbereichs zwei Verbrauchermärkte. Nördlich der „Diepholzer Straße“ befinden sich verschiedene Einzelhandelsgeschäfte. Im Süden befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Sportanlagen, sowie weiter westlich verschiedene Fachmärkte. Der Rest des unmittelbaren städtebaulichen Umfeldes ist von Einfamilienhaussiedlungen geprägt.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) wird die Stadt Vechta die Funktion als Mittelzentrum zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zugewiesen.

Unter Punkt 02 und 03 der Ziele und Grundsätze zur gesamtträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume im LROP heißt es zum einen, dass die Funktionsfä-

higkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden soll, dass die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden und die Auswirkungen des demografischen Wandels zu berücksichtigen sind. Dazu sollen die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung berücksichtigt werden. Dies gilt für alle Planungen und Maßnahmen.

Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften verfolgte Ziel der Sicherstellung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung zur Stärkung und nachhaltigen Sicherung vorhandener Strukturen der Stadt Vechta entspricht den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta aus dem Jahr 2022 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Das RROP wurde am 05. April 2022 vom Amt für regionale Entwicklung Weser-Ems bekannt gemacht und ist am 25. Mai 2022 bekannt gemacht worden und in Kraft getreten.

Hierin wird das Plangebiet größtenteils als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Die Begründung erläutert hierzu, dass die Siedlungsentwicklung im Landkreis Vechta auf die festgelegten zentralen Siedlungsgebiete sowie die Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten konzentriert werden soll.

Zudem liegt das Plangebiet teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Das Plangebiet befindet sich in einem siedlungsstrukturell vorgeprägten Bereich, für den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung und Weiterentwicklung vorbereitet werden. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung müssen beachtet werden. Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der zuständigen Behörde gestellt (vgl. Kap. 4.3). Weiterführend sind in der zeichnerischen Darstellung des RROP für das Plangebiet keine weiteren Darstellungen getroffen.

Mit der behutsamen, den örtlichen Gegebenheiten angepassten Steuerung der Siedlungsentwicklung, wird ein Baustein für die maßvolle Weiterentwicklung der Stadt Vechta geliefert. Insofern ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta, aus dem Jahr 1984, wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ und der gewerblich geprägte Teilbereich im Westen als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Der zentral im Geltungsbereich liegende Spielplatz wird zudem als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Abschließend ist eine in nord-südlicher Richtung verlaufende Elektrizitätsleitung im westlichen Teil des Geltungsbereichs dargestellt.

Das Planvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften stimmt somit mit den Inhalten des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (3) BauGB überein.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich im Uhrzeigersinn folgende rechtsgültige Bebauungspläne:

Im Norden grenzt das Plangebiet an die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V „Driverstraße/Welperstraße“, in welcher Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) mit einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzt sind. Auch der daran angrenzende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V „Driverstraße/Welperstraße“ setzt allgemeine Wohngebiete (WA), sowie eine Volksschule mit Sportanlagen fest. Im Südwesten setzt der Bebauungsplan Nr. 127 „Lohner Straße-Diepholzer Straße“ Mischgebiete (MI), ein allgemeines Wohngebiet (WA), sowie ein Sondergebiet (SO) für die zwei Verbrauchermärkte an der „Diepholzer Straße“, allesamt vorrangig mit zwei Vollgeschossen fest.

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften vorgesehenen Festsetzungen stehen in keinem Konflikt zu den bestehenden Nutzungen im unmittelbaren Umfeld.

### **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

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

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 ist am 27.12.2006 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 3316) verkündet worden und am 01.01.2007 in Kraft getreten. Mit diesem Artikelgesetz soll insbesondere die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gestärkt werden. Dazu ist u. a. ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenstadt- und Ortskernentwicklung geschaffen worden. Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere zukünftig förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche entfallen. Das Gleiche besagt der neu geschaffene § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 A hat eine Größe von insgesamt ca. 8,8 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Diese beträgt im vorliegenden Fall für die allgemeinen Wohngebiete (WA) 0,3 bzw. 0,4, wodurch sich eine zulässige Grundfläche von rd. 23.325 m<sup>2</sup> ergibt. Für die Mischgebiete mit einer Gesamtfläche von rd. 3.985 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,6 ergibt sich eine Grundfläche von rd. 2.390 m<sup>2</sup>, so dass die Summe insgesamt rd. 25.715 m<sup>2</sup> ergibt. Gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB ist daher eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (siehe Anlage 1). Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170A zu erwarten sind. Demgemäß

kann der Bebauungsplan Nr. 170A im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 A werden die derzeitige wohnbauliche Nutzung über die getroffenen Flächenfestsetzungen als allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete übernommen und so planungsrechtlich gesichert. Auch durch die festgesetzte GRZ von 0,3 bzw. 0,4 in den allgemeinen Wohngebieten und 0,6 in den beiden Mischgebieten ist nicht mit einer Erhöhung der bereits vorhandenen Versiegelung / Ausnutzung der Grundflächen zu rechnen. Zwei vorhandene Grünflächen werden über die getroffenen Flächenfestsetzungen dauerhaft gesichert. Demnach werden in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und / oder der Biotopstrukturen führen könnten, noch höhere Geschossigkeiten oder Gebäudehöhen vorbereitet. Aufgrund der Bestandssituation sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und / oder auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten. Ein Eingriff liegt nicht vor.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes 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.

In Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta wurde im Rahmen dieses geplanten Bauleitplanverfahrens eine faunistische Potenzialansprache unter Berücksichtigung der vorkommenden Biotopstrukturen und Gehölze durchgeführt. Die konkreten Ergebnisse sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Das Plangebiet ist bis auf einen Gewerbebetrieb im Norden (Kreuzungsbereich Welper Str./Diepholzer Str.) ein reines Wohngebiet, das sich überwiegend aus Einfamilienhäusern unterschiedlichen Alters (von Neubauten bis hin zu Häusern aus den 50er Jahren) zusammensetzt. Die Grundstücke sind fast durchweg strukturarm mit sehr gepflegten Rasenflächen, Schottergärten, nur wenigen Sträuchern (Thuja, Stechpalme, Kirschlorbeer, Buchs) und blühenden Pflanzen und vereinzelt Bäumen (meist Koniferen, z.T. einzelne Blutbuchen) und stark versiegelt. Hier finden Vögel wenig Deckung und es könnten weit verbreitete Arten des Siedlungsraumes wie Ringeltaube, Türkentaube, Bachstelze, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Rotkehlchen, Singdrossel, Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Buchfink, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Zilpzalp und Dohle vorkommen.

Konkret nachgewiesen wurden hier Ringeltaube, Dohle, Haussperling, Amsel und Rotkehlchen.

Im Kreuzungsbereich Diepholzer Straße – Schubertstraße stehen an einem Parkplatz fünf Linden mit einem Stammdurchmesser von ca. 30 cm, auf denen potenziell Baumfreibrüter wie Buchfink, Grünfink und Ringeltaube nisten könnten.

Das gesamte UG ist bis auf ein freies Grundstück mit kräuterreicher Wiese bebaut. Es gibt nur ein einziges Grundstück mit älterem, struktur- und deckungsreichen Gehölzbestand (Ecke Bachstr./Welper Straße), auf dem Arten wie Bluthänfling,



Haussperlinge, Sommer- und Wintergoldhähnchen, Tannenmeise und Dohle brüten könnten.

Für Vögel interessanter ist außerdem ein kleines bepflanztes Wegedreieck an der Südspitze des Plangebietes auf der Ecke Schubertstraße – Diepholzer Straße. Hier wachsen Bodendecker, Rosen und verschiedene höhere Ziergehölze, die einen struktur- und deckungsreichen Bestand ausbilden und für Bodenbrüter, Strauch- und Baumfreibrüter Nist- und Nahrungsmöglichkeiten bieten.

So könnten hier Arten wie Zaunkönig, Rotkehlchen und Klappergrasmücke brüten.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten (sofern diese geplant sein sollten!) nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Vor Fällarbeiten oder vor Abriss- und Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden sind diese auf höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf Fledermausvorkommen zu überprüfen oder alternativ nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

Von einem Verbot der erheblichen Störung ist im artenschutzrechtlichen Sinn nur auszugehen, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten ist. Solche Störungen sind bei Umsetzung der Planfestsetzungen nicht zu erwarten, da es sich um ein bereits vollständig entwickeltes Wohngebiet handelt. Aufgrund der städtebaulichen Bestandssituation ist nicht mit störungsempfindlichen Tierarten im Plangebiet zu rechnen.

Im Zuge von Gehölzfällungen innerhalb der Gärten ist die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten grundsätzlich möglich, wobei Höhlen und Nester im Rahmen der durchgeführten Begehung nicht gefunden wurden. Aufgrund des lediglich beordnenden Bebauungsplanes ist auch nicht damit zu rechnen, dass die getroffenen Festsetzungen Auswirkungen auf die ökologische Funktion der (möglicherweise) betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang haben werden.

## 4.2 Geräuschemissionen

Die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich der Diepholzer Straße, die eine Hauptzufahrtsstraße in Richtung der Innenstadt Vechtas ist. Aufgrund der von den vorgenannten Verkehrswegen ausgehenden Immissionen können sich Konflikte mit der geplanten Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiet (MI) ergeben.

Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm für den Geltungsbereich des Plangebietes der I+B Akustik GmbH, welche Anlage 3 der Begründung darstellt zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/55 dB(A) / tags und von 45/40 dB(A) / nachts sowie Mischgebiete (MI) von 60/60 dB(A) / tags und von 50/45 dB(A) / nachts überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen der Schallprognose im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung abschnittsweise im Bereich des Maßgeblichen Außenlärmpegel (MALP) (gem. DIN 4109, Tab. 10).

Daher sind im Plangebiet für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) zu stellen.

Im Bebauungsplan Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ werden die vorgenannten MALP Bereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt.

### **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung müssen in der Ausführungsplanung beachtet und die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der zuständigen Behörde gestellt.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170A mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Vechta liegt das Ziel zu Grunde, einen Rahmen für eine maßvolle Verdichtung des Plangebiets zu schaffen. Daher ist von der beabsichtigten Planung keine wesentliche Erhöhung des bestehenden Versiegelungsgrades zu erwarten. Somit kann anfallendes Niederschlagswasser weiterhin durch das bestehende Entwässerungssystem abgeleitet werden.

### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Fundstellen oder besondere Objekte des Denkmalschutzes bekannt, daher wird nachrichtlich auf dem Bebauungsplan auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Vechta oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441-205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

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

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt der Stadt Vechta oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

#### **4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vechta in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Vechta bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LA-GA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

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

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des südlichen Stadtgebiets von Vechta geschaffen. Entsprechend des Planungsziels werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften fünf allgemeine Wohngebiete (WA1) bis (WA6) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus wird für den Bereich des Stahl- und Metallverarbeitenden Betriebes und dessen rückwärtig liegende Grundstücke zwei Mischgebiete (MI1) und (MI2) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem bestehenden Gebietscharakter und sollen dazu beitragen, ihn im Bestand zu sichern.

Zur Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es der Regelung der zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) bis (WA6) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 (6) BauNVO.

Darüber hinaus sind innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI1) und (MI2) die gem. § 6 (2) BauNVO Nr. 6,7 und 8 zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“) gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Zusätzlich sind innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI1) und (MI2) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr 2 außerhalb der in (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden) gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die vorgenannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung einer geordneten und dem bestehenden Gebietscharakter entsprechenden städtebaulichen Entwicklung. Daher dient der Ausschluss von Nutzungen der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

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

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer ortsverträglichen Bebauungsdichte bedarf es des Weiteren der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

Ziel der Planung ist, die künftige Entwicklung des Gebiets maßvoll zu gestalten und insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtungen in der Wachstumsregion Vechta zu steuern. Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer der Stadt und der Stadtstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollte Verdichtungen und den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und Änderungen des Gebietscharakters vorzubeugen. Anhand einer Bestandsanalyse wurden daher quartiersweise die vorhandenen Verdichtungsstufen im Stadtgebiet ermittelt und unter Berücksichtigung dieser Grundlage und der stadtstrukturellen Gegebenheit ein Zielkonzept für die Verdichtung entwickelt und in den Jahren 2016 und 2020 fortgeschrieben. Dieses Verdichtungskonzept soll über die folgenden Festsetzungen planungsrechtlich umgesetzt werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung wird die maximale Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wie folgt festgesetzt:

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) und (WA3) gem. § 4 BauNVO und des Mischgebietes (MI2) ist pro 200 m<sup>2</sup> (150 m<sup>2</sup>) Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung und maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) gem. § 4 BauNVO ist pro 400 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA4) gem. § 4 BauNVO ist pro 150 m<sup>2</sup> (125 m<sup>2</sup>) Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung und maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA5) und (WA6) gem. § 4 BauNVO ist pro 150 m<sup>2</sup> (125 m<sup>2</sup>) Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung und maximal sechs Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI1) gem. § 6 BauNVO ist pro 100 m<sup>2</sup> (75 m<sup>2</sup>) Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung pro Wohngebäude und maximal acht Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Allgemein soll der Ausbau der Möglichkeit, Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen in der Stadt Vechta gefördert werden. Daher werden zwei Tiefgaragenboni gemäß des städtischen Verdichtungskonzeptes für die allgemeinen Wohngebiete (WA1) bis (WA6), sowie der Mischgebiete (MI1) und (MI2) als Textliche Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB aufgenommen, um Anreize für den Bau von Tiefgaragen zu schaffen:

Tiefgaragenbonus 1: Werden für die zulässigen Wohnungen alle erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden, gilt jeweils die geringere Baugrundstücksfläche, die in den oben aufgeführten Festsetzungen in Klammern steht, die pro Wohnung erforderlich ist.

Tiefgaragenbonus 2: Werden bei der Einhaltung der Verhältniszahl alle für die Wohnungen erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, kann die zulässige Anzahl an Wohnungen gem. TF 4-8 um bis zu zwei Wohnungen erhöht werden.

Die Tiefgaragenboni dürfen nur getrennt voneinander verwendet werden.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung haben das Ziel, das Einfügen zukünftiger baulicher Entwicklungen in die im Gebiet bestehenden städtebaulichen Strukturen zu gewährleisten. In diesem Sinne werden die Festsetzungen der baulichen Dichte und Höhe entsprechend durch die Bestandsbebauung begründet. Vor diesem Hintergrund werden für den Bebauungsplan Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften folgende Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO festgesetzt. In Anlehnung an den Gebietscharakter wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1), (WA2), und (WA3) eine GRZ von 0,3, in (WA4), (WA5) und (WA6) eine GRZ von 0,4 und in den Mischgebieten (MI1) und (MI2) eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Darüber hinaus zur Sicherstellung einer dem bestehenden Gebietscharakter entsprechende bauliche Verdichtung für die allgemeinen Wohngebiete (WA1) bis (WA6) gem. §4 BauNVO durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von 0,6 erzielt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1) und (WA2) wird diese auf 0,6 und innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA3), (WA4), (WA5) und (WA6) auf 0,8 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus innerhalb des Geltungsbereiches über die Regelung der maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO festgesetzt. Für die einzelnen Gebiete werden folgende Werte festgesetzt:

WA1:	max. II Vollgeschosse
WA2:	max. I Vollgeschoss
WA3:	max. II Vollgeschosse
WA4:	max. II Vollgeschosse
WA5:	max. II Vollgeschosse
WA6:	zwingend II Vollgeschosse
MI1:	max. II Vollgeschosse
MI2:	max. II Vollgeschosse

Durch diese Festsetzung wird eine maßvolle Dimensionierung der künftigen baulichen Entwicklung gewährleistet, die sich so angemessen in das bauliche Umfeld einfügt.

Die Höhe baulicher Anlagen kann gem. § 16 (2) BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, werden innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) bis (WA6) und dem Mischgebiet (MI) im Westen, Festsetzungen getroffen, die dem bestehenden Gebietscharakter entsprechen:

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) und (WA2) wird eine Firsthöhe von (FH)  $\leq 9,50$  m sowie eine Traufhöhe von (TH)  $\leq 4,50$  m festgesetzt.

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA3) wird eine Firsthöhe von (FH)  $\leq 9,50$  m sowie eine Traufhöhe von (TH)  $\leq 6,50$  m festgesetzt.

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA4) wird eine Firsthöhe von (FH)  $\leq 10,50$  m sowie eine Traufhöhe von (TH)  $\leq 6,50$  m festgesetzt.

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA5) und (WA6), sowie die festgesetzten Mischgebiete (MI1) und (MI2) wird eine Gebäudehöhe von (GH)  $\leq 10,50$  m festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet wird darüber hinaus eine Sockelhöhe von (SH)  $\leq 0,50$  m festgesetzt, um ortsuntypische überhohe Sockelgeschosse und damit möglichen nachbarschaftlichen Konflikten durch Geländeauffüllungen vorgebeugt.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt hiernach die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten, untergeordnete Nebengiebel und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten. Die Gesamtlänge dieser Anlagen darf jedoch

50% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Gebäudekante, der Firsthöhe (FH) die obere Firstkante und für die Sockelhöhe (SH) die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

Mit diesen Festsetzungen wird ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges sichergestellt.

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

In Anlehnung an die bestehenden baulichen Strukturen wird für das Mischgebiet (MI) eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Darüber hinaus wird ebenfalls der angrenzenden Wohnbebauung entsprechend innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1) bis (WA6) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Einzelhäuser nicht 15,00 m, die Länge der Doppelhaushälften nicht 10,00 m und die Länge von Reihenhausscheiben 7,00 m nicht überschreiten

Die Grenzabstände regeln sich in beiden Fällen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO entsprechend des Abstandes der bestehenden Bebauung zu den Bestandsstraßen dimensioniert. Daraus ergibt sich ein städtebaulich verträglicher Spielraum für bauliche Entwicklungen, der gleichzeitig die Beibehaltung eines einheitlichen Straßenbildes sicherstellt. Folglich werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m bis 5,00 m zu den Erschließungsstraßen festgesetzt. Darüber hinaus wird eine einheitliche Baugrenze von 5,00 m zur gemeinsamen rückwärtigen Grundstücksgrenze für das Flurstück 80/13 (Inselgrundstück) und alle umliegenden Baugrundstücke festgesetzt. Diese Festsetzung soll dem Erhalt der bestehenden Freiflächen zutragen und so eine übermäßige Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche verhindern.

Zur ortsbildverträglichen Beregelung des Umfangs von Nebenanlagen, Zufahrten und der Flächenversiegelung darf gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) - (WA3) gem. § 4 BauNVO die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis maximal zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Um eine einheitliche Straßenraumsituation zu schaffen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstandsbereich von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie von Straßenverkehrsflächen die Errichtung von Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig, ausgenommen bleiben Einfriedungen und Kinderspielflächen. Darüber hinaus ist zur Sicherung der bestehenden Hausgartenstruktur auf den von der Erschließungsstraße abgewandten rückwärtigen Grundstücksbereichen, außerhalb der überbaubaren Flächen, die Anlage von Stellplätzen unzulässig.

## **5.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Die Diepholzer Straße liegt höher als die angrenzenden Baugrundstücke. Um unerwünschte Aufschüttungen der Grundstücke zu vermeiden und einen einheitlichen Gebietscharakter in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Diepholzer- und Bachstraße zu bewahren, werden diese als Flächen, die gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten sind festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind jegliche Arten von Auf- und Abgrabungen unzulässig. Nebenanlagen sind weiterhin zulässig.

## **5.6 Verkehrsflächen**

### **5.6.1 Straßenverkehrsflächen**

Zur Erschließung des Plangebiets, werden die bestehenden öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Diese umfassen, die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teile der Straßen „Münsterstraße“, „Bachstraße“, „Beethovenstraße“ und „Schubertstraße“, sowie die nördlichen Teilbereiche der „Händelstraße“ und des „Tannenwegs“.

Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden nicht getroffen. Die vorhandenen Straßen werden entsprechen ihrer Parzelle übernommen.

### **5.6.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Darüber hinaus werden zu deren planungsrechtlicher Absicherung, die zur Erschließung des „Spielplatz an der Beethovenstraße“ dienende Weg, sowie der Verbindungsweg zwischen „Diepholzer Straße“ und „Bachstraße“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gemäß gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und so planungsrechtlich abgesichert.

### **5.6.3 Grundstückseinfahrten**

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1) bis (WA6) sind ortstypisch pro Grundstück gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Erschließungen in einer Gesamtbreite von max. 6,00 m zulässig. Für die Zufahrt ist eine Breite von max. 4,00 m zulässig. Zusätzlich ist eine Zuwegung mit einer Breite von 1,50-2,00 m zulässig.

## **5.7 Grünflächen**

### **5.7.1 Öffentliche Grünflächen**

Der bestehende „Spielplatz an der Beethovenstraße“ wird aufgrund ihres bestehenden Grünanteils als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gem. § 9 (1) Nr. 15 festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

Im Süden des Plangebiets an der Diepholzer Straße befindet sich eine bestehende öffentliche Grünfläche, welche gem. § 9 (1) Nr. 4 festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert wird.

## **5.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Das auf den Grundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist gem. § 9 (1) Nr. 16 d) BauGB aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Ist



eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das Oberflächenwasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten. Diese Festsetzung soll eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung in dem bereits bestehenden Siedlungskontext sicherstellen.

## 5.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen werden auf der Grundlage der vorliegenden Schallprognose im Bebauungsplan Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Der lärmbeeinträchtigte Planungsraum wird dabei als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für allgemeine Wohngebiete (WA1) - (WA6) gem. § 4 BauNVO und Mischgebiete (MI1) und (MI2) gem. §6 BauNVO sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) zu stellen. Innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 170 A werden maßgebliche Außenlärmpegel von  $50 \text{ dB(A)} < L_a \leq 75 \text{ dB(A)}$  erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5dB - Stufen aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnung	Büroräume
55	30	30
60	30	30
65	35	30
70	40	35
75	45	40

Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1 dB – Schritten herangezogen werden.

**Außenwohnbereiche:**

Zur Einhaltung der Orientierungswerte in den allgemeinen Wohngebieten (WA1) - (WA6) gem. § 4 BauNVO werden gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 innerhalb zukünftiger Außenwohnbereiche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen  $60 \text{ dB(A)} \geq L_{r,Tag} > 55 \text{ dB(A)}$  und  $L_{r,Tag} > 60 \text{ dB(A)}$  sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte in den Mischgebieten (MI1) und (MI2) gem. § 6 BauNVO werden gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 innerhalb zukünftiger Außenwohnbereiche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen  $65 \text{ dB(A)} \geq L_{r,Tag} > 60 \text{ dB(A)}$  sind so zu planen, dass sie

entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen  $L_{r,Tag} > 65$  dB(A) sind so zu planen, dass sie zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und zusätzlich durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

- Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2 /13/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

Schlafräume:

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

- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von  $55$  dB(A)  $\geq L_{r,Nacht} > 50$  dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von  $50$  dB(A)  $\geq L_{r,Nacht} > 45$  dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Diese Festsetzungen entsprechen den Vorschlägen aus der schalltechnischen Untersuchung, die Anlage 3 der Begründung ist.

## 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 (3) NR. 3 UND 6 NBAUO

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild der Ortschaft. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die bauliche Gestaltung der künftigen Flächen ist dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Gebäude verträglich in die bestehenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Dementsprechend werden folgende örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 3 und 6 NBauO festgelegt:

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ identisch.

2. Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Einfriedungen bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Als Einfriedung zu den benachbarten Grundstücken sind Hecken anzulegen. Dabei sind nur folgende Gehölze und Qualitäten zulässig:

Zu verwendende Pflanzenarten:

Sträucher: Hainbuche, Rotbuche, Eingrifflicher Weißdorn; Liguster, Schwarzdorn.

Qualitäten:

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm.

Alternativ sind offene Zäune, die straßenseitig zu begrünen sind, zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig.

3. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:

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

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets von Außerhalb erfolgt über die „Welper Straße“ von Norden und die „Diepholzer Straße“ von Süden. Die innere Erschließung des Gebiets wird durch die bestehenden Straßen „Bachstraße“, „Beethovenstraße“, „Mozartstraße“ und „Schubertstraße“ gewährleistet.
- **ÖPNV**  
Um den Geltungsbereich verläuft die Route der Ringbuslinie 602 „Vechta Burgstraße/Altes Finanzamt“ mit den Haltepunkten (im Uhrzeigersinn) „Vechta Evangelischer Friedhof“, „Vechta Tannenweg/Toncoole“ und „Vechta Diepholzer Straße/An der Ziegelei“. Weiter westlich befindet sich die Haltestelle „Am Reiterstadion“, an der weitere Buslinien verkehren.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb der Plangebiete erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung der Plangebiete erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserwerk Vechta.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.
- **Oberflächenentwässerung**  
Das auf den Grundstücken anfallende, nicht schädliche Oberflächenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das Oberflächenwasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i (7) Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz)
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 8.2 Verfahrensübersicht

#### 8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

#### 8.2.2 Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung vom ..... bis zum ..... gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt

#### 8.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Vechta hat den Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Vechta, .....

.....  
Der Bürgermeister

### 8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Vechta durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



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

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de*