

STADT VECHTA

Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 52L „An der Ohe – Kornstraße II“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

BEGRÜNDUNG (Teil I)

Stand

27.04.2023

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

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1 Belange von Natur und Landschaft	3
4.2 Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1 Gewerbelärm	4
4.2.2 Verkehrslärm	8
4.3 Geruchsimmissionen	9
4.4 Verkehrliche Belange	9
4.5 Belange der Wasserwirtschaft	10
4.6 Belange des Denkmalschutzes	10
4.7 Altablagerungen	11
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 52L	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
5.3 Maß der baulichen Nutzung	12
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
5.5 Fläche für Gemeinbedarf	14
5.6 Verkehrsflächen	14
5.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14
5.8 Flächen für Versorgungsanlagen	15
5.9 Öffentliche Grünfläche	15
5.10 Private Grünfläche	15
5.11 Wasserfläche	15
5.12 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	16
5.13 Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
5.14 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen	16
5.15 Zu erhaltende Einzelbäume	18

5.16	Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
5.17	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	19
5.18	Flächen für Nutzungsbeschränkungen sowie für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	19
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	20
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	20
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	21
8.1	Rechtsgrundlagen	21
8.2	Planverfasser	21

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Vechta beabsichtigt die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Bergstrup und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 52L „An der Ohe – Kornstraße II“ auf. Im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsansatz sollen hier überwiegend Grundstücke für eine regionaltypische Einfamilienhausbebauung, aber auch für eine Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Darüber hinaus ist im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches der Bau eines Kindergartens geplant.

Das 14,1 ha große Plangebiet befindet sich nördlich von Vechta, südlich der Bergstruper Straße und östlich der Oldenburger Straße. Neben einer vorhandenen Bebauung nördlich der das Plangebiet durchquerenden Straße „An der Ohe“ wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches derzeit als Ackerland genutzt.

Aufgrund einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Stadt Vechta in dieser vorgeprägten Ortslage entsprechende Grundstücke zur Verfügung stellen. Im ländlich geprägten Vechta ist dabei das Einfamilienhaus die nach wie vor beliebteste Wohnform, so dass ein Großteil der zukünftigen Wohngrundstücke planungsrechtlich entsprechend vorbereitet werden sollen. Um dabei möglichst vielen Familien den Traum vom Eigenheim zu ermöglichen und entsprechend der Entwicklung der letzten Jahre hin zu kleineren Grundstücken, dürfen diese lt. eines aktuellen Beschlusses des Rates der Stadt Vechta eine Größe von ca. 600 m² nicht überschreiten. Daneben werden aber in den letzten Jahren auch verstärkt kleinere Wohnformen wie Reihen- oder Doppelhäuser sowie Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern nachgefragt. Auch hierfür werden im Plangebiet Grundstücke bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt. Um dem gegenüber auch eine ausreichende Infrastruktur im Bereich Kinderbetreuung anzubieten, ist im westlichen Teil des Geltungsbereiches auf den Wohnbauflächen der Bau einer Kindertagesstätte geplant.

Entsprechend des erläuterten Planungszieles werden innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), über die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie über Traufhöhen (TH), Firsthöhen (FH), Gebäudehöhen (OK) und Sockelhöhen (SH) geregelt. Durch die offene Bauweise (o) und die großzügige Gestaltung der Baufenster wird der baulichen Entwicklung an dieser Stelle ausreichend Spielraum eingeräumt und Fehlentwicklungen dennoch vermieden. Zur Erschließung der Wohnbauflächen werden öffentliche Straßenverkehrsflächen verbindlich festgesetzt. Hierbei handelt es sich teilweise um vorhandene Straßen, die bedarfsgerecht verbreitert werden sowie um neu anzulegende Planstraßen. Um eine geordnete Oberflächenentwässerung sicherzustellen, wird im nord- und südöstlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Durch entsprechende Nutzungsregelungen zu naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden vorhandene Strukturen weitestgehend geschützt und zusätzliche Grünstrukturen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes geschaffen.

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung sind im Zuge des Planverfahrens die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der potenziellen Schallproblematik durch ein entsprechendes Fachgutachten geprüft worden. Hierbei wurden sowohl die Auswirkungen des Gewerbelärms aus den westlich angrenzenden Gewerbegebieteflächen sowie der von den im Umfeld vorhandenen klassifizierten Stra-

ßen ausgehende Verkehrslärm betrachtet, deren Orientierungswerte in den Wohngebieten teilweise überschritten werden. Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen sowie einer eingehenden Auseinandersetzung und Abwägung der verschiedenen betroffenen Belange kann diese Problematik im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52L gelöst werden. Hierfür werden die Wohngebiete im westlichen Teil des Geltungsbereiches, die besonders vom Gewerbelärm betroffen sind, als immissionsvorbelastete allgemeine Wohngebiete (WAI) festgesetzt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht als Teil II der vorliegenden Begründung zu dieser Bauleitplanung gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert. Auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme werden die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bilanziert und bewertet.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 52L wurde unter Verwendung der vom Vermessungsbüro Frank Markus zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine ca. 14,1 ha große Fläche südlich der Bergstruper Straße, östlich der Oldenburger Straße nördlich des Stadtgebietes im Ortsteil Bergstrup. Im zentralen Bereich des Plangebietes verläuft die Straße „An der Ohe“ in Ost-West- Richtung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerland genutzt. Nördlich der das Gebiet querenden Straße „An der Ohe“ befinden sich Wohngebäude, die sich aus einer ehemals landwirtschaftlichen Hofstruktur im bisherigen Außenbereich entwickelt haben. Innerhalb des Geltungsbereiches sind in einigen Bereichen prägende Gehölzstrukturen sowie Wallhecken vorhanden. Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine Gemengelange zwischen einem Gewerbe- und Industriegebiet sowie Mischgebietsflächen im Westen sowie einem Wohngebiet im Osten.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52L „An der Ohe – Kornstraße II“, den Zielen der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 (zuletzt geändert 2017) werden zum Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen. Der Stadt Vechta wird allgemein die Funkti-

on als Mittelzentrum zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zugewiesen.

In Kapitel 2.1 Abschnitt 05 wird für die Entwicklung der Siedlungsstruktur des Landes Niedersachsen ferner festgelegt, dass die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden sollen. Die mit der vorliegenden Planung ermöglichte Erweiterung des Siedlungsraumes im Randbereich des zentralen Stadtgebietes von Vechta entspricht den landesplanerischen Zielen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist seit dem 25.05.2022 wirksam. 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. Der vorliegende Bebauungsplan stimmt mit den regionalplanerischen Zielsetzungen des Landkreises Vechta überein.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Trinkwassergewinnung im Grenzbereich zu einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung.

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Ein Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52L ist Bestandteil der 78. Flächennutzungsplanänderung „An der Ohe / Kornstraße“ aus dem Jahr 2016. Überwiegend wird das Plangebiet hierin als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Im nördlichen Bereich wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die konkrete Gebietsentwicklung sah zu diesem Zeitpunkt südlich der Straße „An der Ohe“ ausschließlich eine Baureihe vor, so dass der südliche Teil des vorliegenden Geltungsbereiches, wie im Ursprungs- Flächennutzungsplan, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Um die Inhalte des Flächennutzungsplans an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen, erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB die 104. Flächennutzungsplanänderung.

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Der Planungsraum ist demnach dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52L verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im

Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

4.2.1 Gewerbelärm

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Westlich des Plangebietes befinden sich zahlreiche Industrie- und Gewerbeflächen, deren Geräuschimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Hierzu wurde seitens des Sachverständigenbüros Normec Uppenkamp ein Immissionsschutzgutachten erstellt, mit dem Ziel, auf den Flächen des Plangebietes gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) im westlichen Teil des Geltungsbereiches sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit überschritten werden. Die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) werden dagegen jederzeit eingehalten. Ausschließlich am äußeren westlichen Rand des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete um bis zu 2 dB (A) überschritten, allerdings ausschließlich außerhalb der überbaubaren Flächen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.52L wurden verschiedene Möglichkeiten der Konfliktbewältigung bezüglich der Schutzansprüche der Wohnbauflächen gegenüber den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen geprüft. Zur Berücksichtigung der Möglichkeit aktiver Lärminderungsmaßnahmen wurde eine Schallimmissionsprognose mit Berücksichtigung eines 6,00 m hohen Lärmschutzwalls am südwestlichen Rand der Wohnbaufläche erstellt, die im Ergebnis nur für einen geringen Bereich (maximal eine Grundstückstiefe) sowie fast ausschließlich für die Erdgeschosszone die Einhaltung von Wohngebietswerten gewährleistet. **Um auf den überwiegenden Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 52L die Orientierungswerte für Wohngebiete auch in den Obergeschossen einhalten zu können, wäre auf gesamter Länge entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie in einem Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze die Errichtung einer 12,00 m hohen Lärmschutzwand erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht und aufgrund der Verhältnismäßigkeit sowie dem geringen Nutzen kam diese Variante nicht in Betracht.**

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52L wurde als eine Maßnahme der Bebauungsplan Nr. 57 „Industriegebiet Oldenburger Straße“, der einen Großteil des westlich gelegenen Industriegebietes abdeckt, bezüglich der möglichen Lärmemissionskontingente angepasst. **Der Bebauungsplan Nr. 57, inklusive der 1. bis 5. Änderung, setzte bis dahin Industrie- und Sondergebiete fest, jedoch ohne dabei die möglichen Emissionen durch flächenbezogene Schalleistungspegel oder Lärmemissionskontingente zu begrenzen. Die hier ansässigen Betriebe hatten die Möglichkeit, die Vorgaben der DIN 18005 bezüglich der möglichen Emissionen aus ihrem Betrieb auszunutzen. Im Rahmen der Aufstellung der 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 wurde durch das Sachverständigenbüro Normec Uppenkamp geprüft, welche Kontingente die Betriebe benötigen, um ihren Betrieb, ggf. auch unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsabsichten, uneingeschränkt betreiben zu können. Die hierbei berechneten Werte wurden dann als konkrete Lärmemissi-**

onkontingente (LEK's) verbindlich in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 festgesetzt. Die in der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte können dabei tags weiterhin ausgenutzt werden, nachts wurden sie jedoch stark eingeschränkt. Dadurch ergibt sich rechnerisch für die geplante schützenswerte benachbarte Nutzung eine deutlich geringere Lärmbelastung als vor Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57.

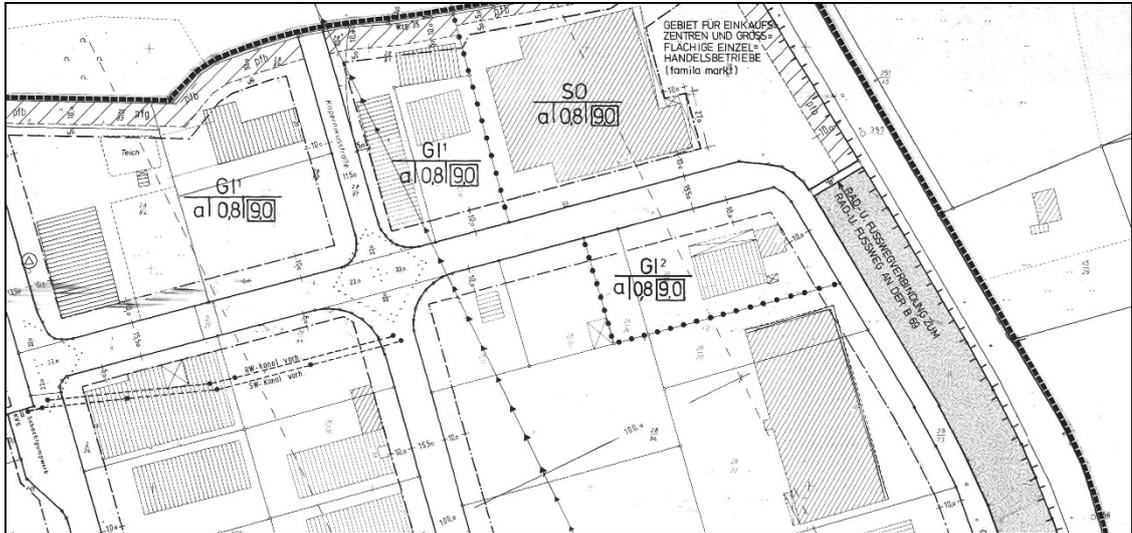


Abb.: Ausschnitt 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57, ohne Kontingentierung

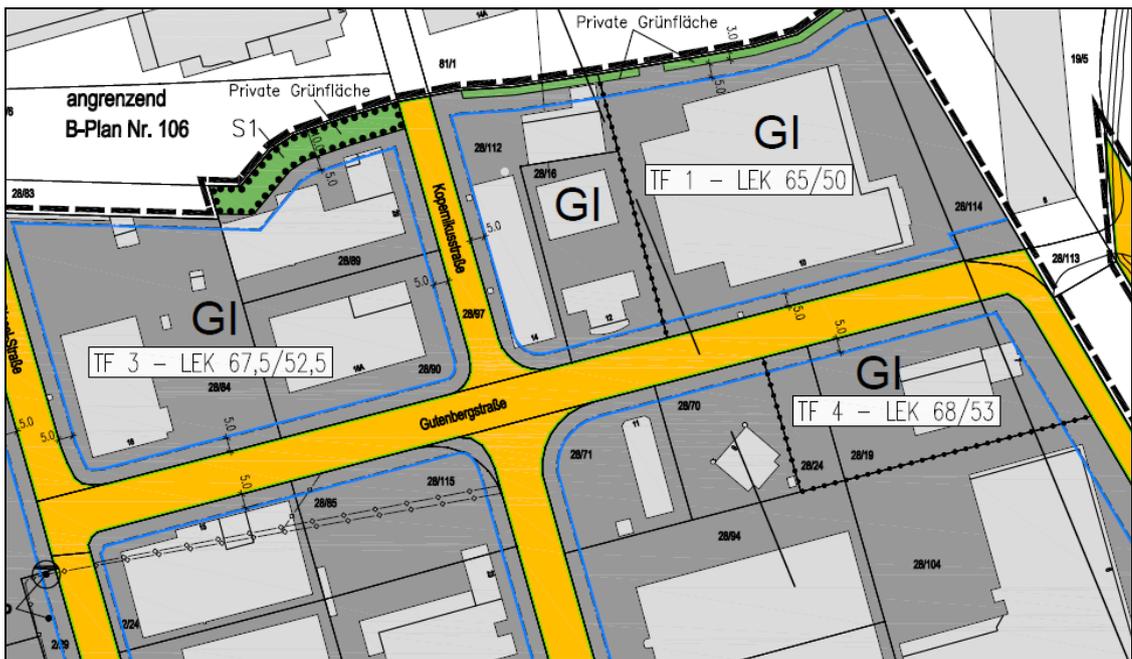


Abb.: Ausschnitt aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57, inklusive der festgesetzten LEK's

Ein Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52L ist zwar derzeit noch unbebaut und durch landwirtschaftliche Ackerflächen geprägt, dennoch ist der gesamte Ortsbereich durch vorhandene Wohnbebauung, angrenzende Wohngebiete sowie eine bereits teilweise vorhandene Infrastruktur städtebaulich vorgeprägt.

Entgegen den derzeitigen Entwicklungen in der Baubranche ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Vechta nach wie vor hoch. Die Wohnraum-Leitlinien der Stadt Vechta und das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises

Vechta prognostizieren bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und bei den Mehrfamilienhäusern weiteren Neubedarf.

	2017-2025	2026-2033	2034-2040
LK Vechta	3.194	2.349	1.103
Bakum	194	145	83
Damme	292	204	63
Dinklage	328	229	62
Goldenstedt	223	169	89
Holdorf	197	123	37
Lohne (Oldenb.)	718	555	314
Neuenkirchen-Vörden	251	192	102
Steinfeld (Oldenb.)	147	109	15
Vechta, Stadt	659	476	278
Visbek	184	147	61

Quelle: NBank-Wohnungsmarktprognose 2019
* inklusive Fluktuationsreserve und qualitativen Zusatzbedarfen

Abb.: Wohnungsneubedarf im Landkreis Vechta in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Gemeinden von 2017 bis 2040

Kommune	Wohnungsneubaubedarfe 2017-2025	Wohnungsneubaubedarfe 2026-2033	Wohnungsneubaubedarfe 2034-2040
LK Vechta	1.489	1.155	601
Bakum	33	27	18
Damme	170	134	72
Dinklage	105	83	38
Goldenstedt	58	48	33
Holdorf	44	31	15
Lohne (Oldenb.)	322	265	196
Neuenkirchen-Vörden	86	70	44
Steinfeld (Oldenb.)	66	55	21
Vechta, Stadt	569	411	344
Visbek	36	31	19

Quelle: NBank-Wohnungsmarktprognose 2019
* inklusive Fluktuationsreserve und qualitativen Zusatzbedarfen

Abb.: Wohnungsneubedarf im Landkreis Vechta in Mehrfamilienhäusern nach Gemeinden von 2017 bis 2040

Innerhalb des Stadtgebietes gibt es keine Möglichkeiten mehr ein Wohngebiet dieser Größenordnung zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung wird aus verschiedenen Gründen eingeschränkt, z.B. durch:

- Emissionen aus der Tierhaltung
- Erdgasförderung
- Flächen für erneuerbare Energien
- Mangelnde Flächenverfügbarkeit/ Flächenkonkurrenz mit der Landwirtschaft
- Keine Flächenpotentiale für eine Nachverdichtung im Innenbereich.

Auf der einen Seite ist immer noch die Nachfrage nach Wohnungsbau hoch (auch bei höheren Kosten) und auf der anderen Seite besteht Flächenknappheit. In Bergstrup besteht daher die Notwendigkeit, diese verkehrlich und städtebaulich gut gelegenen Flächen zu entwickeln, das seit vielen Jahren Bestreben der Stadt Vechta ist.

Durch die Reduzierung der Grundstücksgrößen auf maximal 600 m², das den Leitlinien zur Wohnraumversorgung der Stadt Vechta entspricht, wurde bereits eine Maßnahme umgesetzt, um möglichst viele Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 52L zur Verfügung stellen zu können.

Aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit von Wohngebäuden in Mischgebieten (§ 6 (2) Nr.1 BauNVO) und der Rechtsprechung des OVG Münster, wonach „gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB im Regelfall gewahrt sind, wenn die Orientierungswerte für Dorf- oder Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts unterschritten werden“ sind durch die vorliegende Planung trotz der Überschreitung der Orientierungswerte für Wohngebiete keine städtebaulichen Konflikte zu erwarten.

Um dies im Bebauungsplan Nr. 52L kenntlich zu machen, werden die durch die Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Flächen als immissionsvorbelastete allgemeine Wohngebiete (WAI1-WAI3) festgesetzt. Ein Hinweis zur Überschreitung der Wohngebietswerte wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Um einen Teil der Wohnbauflächen dennoch gegen den Gewerbelärm aus Richtung Westen zu schützen, ist auf den westlichen Bauflächen im Süden und Norden des Gebietes eine zweigeschossige Bebauung in Form von Mehrfamilien- und Reihenhäusern sowie dem Bau einer vorzugsweise zweigeschossigen Kindertagesstätte vorgesehen. Gutachterlich wurde dies vom Sachverständigenbüro Normec Uppenkamp untersucht, um darzustellen, welche Auswirkungen durch diese Gebäudeabschirmung zu erwarten sind. Hierbei ist zu erkennen, dass auf den Flächen hinter den zweigeschossigen Gebäuden die Orientierungswerte für Wohngebiete entgegen der Variante ohne Gebäudeabschirmung sich verbessern. Um einen besseren Schutz zu gewährleisten, wurden die Gebäude in der Simulation gegeneinander versetzt angeordnet. Diese Variante sollte im Rahmen der Ausführungsplanung auf diesen Flächen Berücksichtigung finden. In den Mehrfamilienhäusern sind die Wohnungen so zu planen, dass schützenswerte Wohnnutzungen und Außenwohnbereiche in Richtung Osten, auf den lärmabgewandten Seiten, untergebracht werden.

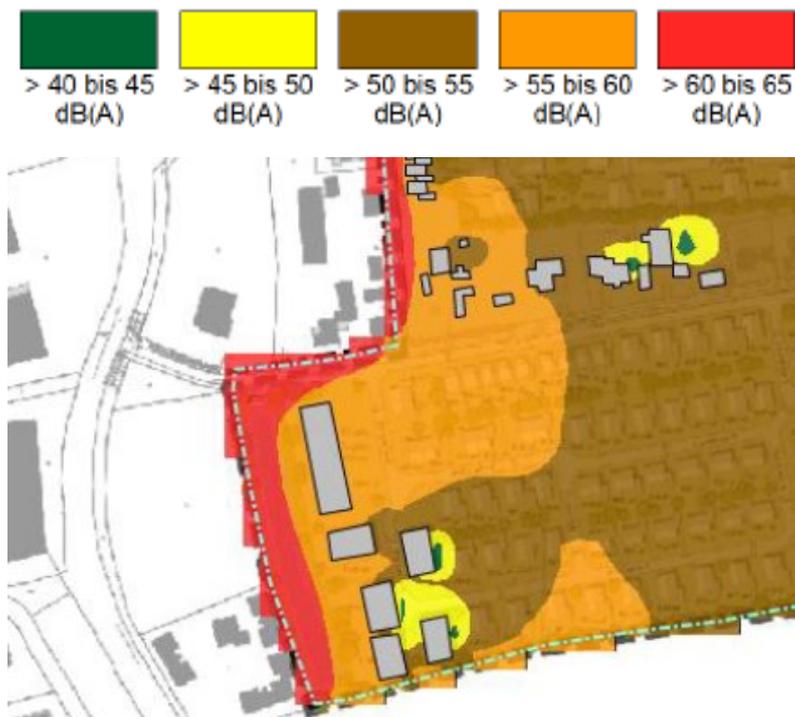


Abb.: Einhaltung der Orientierungswerte für Wohngebiete (braun, gelb und grün) durch Abschirmung durch zweigeschossige Gebäude

Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bis hin zu Orientierungswerten für Mischgebiete in Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 52L wird aufgrund der zuvor genannten Gründe als vertretbar angesehen.

4.2.2 Verkehrslärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52L „An der Ohe / Kornstraße II“ liegt im Einwirkungsbereich der von der westlich gelegenen Oldenburger Straße sowie der nördlich gelegenen Bergstruper Straße ausgehenden Verkehrslärmbelastungen. Zur Bewertung der Auswirkungen auf den Planungsraum wurde seitens des Sachverständigenbüros Normec Uppenkamp auch zu den Verkehrslärmimmissionen eine gutachterliche Aussage getroffen. Innerhalb des Plangebietes werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA/WAi) von 55 dB(A) zur Tageszeit im gesamten nördlichen Plangebiet sowie in einem Großteil des westlichen Plangebietes überschritten. Die Orientierungswerte von 45 dB(A) zur Nachtzeit werden fast flächendeckend im gesamten Plangebiet überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) zur Tages- und 49 dB(A) zur Nachtzeit, welche als Grenze zur erheblichen Belästigung durch Verkehrsgeräusche betrachtet werden können, werden zur Tageszeit im Bereich der nördlichen Baufelder des Plangebietes sowie zur Nachtzeit in der nördlichen und westlichen Hälfte des Plangebietes und der vorgesehenen Baufelder noch überschritten. Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) wird innerhalb der geplanten Baufelder eingehalten.

Aufgrund der gegebenen Geräuscheinwirkungen sind zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse somit Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich sollte in Abhängigkeit der Bauweise die Einhaltung der Mischgebietswerte in den Außenbereichen (Terrassen/Balkone) sichergestellt sein.

Aus dem o.g. Gutachten geht hervor, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) zur Tageszeit im Bereich der Freiflächen/Außenwohnbereiche der Baufelder zumeist unterschritten wird. Allerdings kommt es im Bereich der nördlichen Baufelder zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete um bis zu 4 dB. In den von diesen Überschreitungen betroffenen Baufelder sind die Außenwohnbereiche lediglich an der südlichen – straßenlärmabgewandten – Fassadenseite zu errichten oder andernfalls mit baulichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen. Im Rahmen eines Einzelnachweises kann der Nachweis erbracht werden, dass an den übrigen Fassadenseiten die Orientierungswerte für Mischgebiete zur Tageszeit unter Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes auch ohne bauliche Schallschutzmaßnahmen nicht überschritten werden und die Errichtung von Balkonen und Terrassen auch an den westlichen, nördlichen und östlichen Fassaden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich ist.

In der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass bereits bei Außengeräuschpegeln über 45 dB(A) bei teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Da innerhalb des Plangebietes zur Nachtzeit flächendeckend höhere Beurteilungspegel zu erwarten sind, wird empfohlen, zumindest für zum Schlafen benutzte Räume fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen einzuplanen. Entsprechende textliche Festsetzungen werden in den Bebauungsplan Nr. 52L aufgenommen.

4.3 Geruchsmissionen

Im weiteren Umfeld der neu auszuweisenden Wohngebietsflächen befinden sich aktive landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe. Die Auswirkungen der hiervon ausgehenden Geruchsmissionen wurden im Rahmen einer Rasteruntersuchung ermittelt. Die Immissionswerte werden angegeben als relative Häufigkeit der Geruchsstunden eines Jahres. Die Zählschwelle für diese Häufigkeit ist die Geruchsschwelle (1GE/m³). Die belästigungsrelevanten Kenngrößen durch landwirtschaftliche Betriebe wurden schließlich in Prozent der Jahresstunden ermittelt und in Rasterfeldern von 15mx15m dargestellt. Entsprechend dieser Berechnung wird der maßgebliche Immissionswert der GIRL für Wohngebiete (belästigungsrelevante Kenngrößen von höchstens 10% der Jahresstunden) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52L mit Werten von maximal 4% deutlich unterschritten, da keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind. Es ist dementsprechend nicht mit von der Landwirtschaft ausgehenden Konflikten zu rechnen. **Eine darüberhinausgehende gutachterliche Prüfung der landwirtschaftlichen Geruchsmissionen ist aus diesem Grund im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht notwendig.**

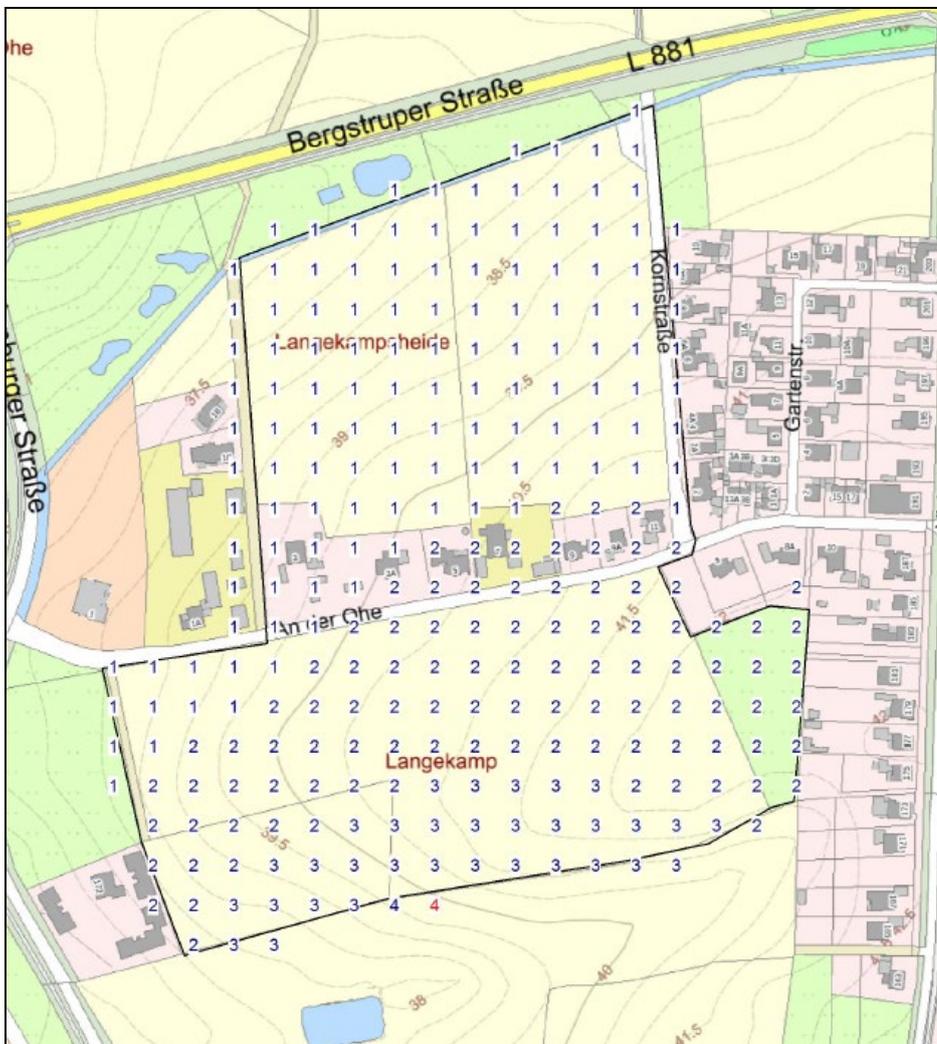


Abb.: Immissionsprognose zum B-Plan Nr. 52L (Landwirtschaftskammer Niedersachsen)

4.4 Verkehrliche Belange

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt zukünftig über die Straße „An der Ohe“ sowie die „Kornstraße“. Hiervon ausgehend erfolgt die innere Erschließung über neu zu errichtende Planstraßen. Die Straße „An der Ohe“ kann derzeit westlich über die Oldenburger Straße und östlich über den Visbeker Damm erschlossen werden. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde diskutiert, ob die Anbindung zukünftig nur noch über die Oldenburger Straße erfolgen und die Straße „An der Ohe“ im Bereich der Einmündung der Kornstraße für den motorisierten Verkehr geschlossen werden soll.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden überwiegend seitens der Anwohner umfassende Stellungnahmen abgegeben, die sich teils für und teils gegen die Schließung der Straße aussprachen. Um diesbezüglich die richtige Entscheidung zu treffen, wurde durch das Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau, IST Schortens, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Oldenburger Straße / An der Ohe hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit mit Abbindung des östlichen Knotenpunktes Visbeker Damm / An der Ohe nicht geeignet ist, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit dem neuen Baugebiet abzuwickeln. Dem entsprechend bleibt es bei einer Anbindung der Straße „An der Ohe“ westlich an die Oldenburger Straße und östlich an den Visbeker Damm. Die Verkehrsuntersuchung wird der vorliegenden Bauleitplanung als Anlage angehängt.

4.5 Belange der Wasserwirtschaft

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

Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Nordlohne und Bechly, Tiefbau- und Grünplanungs- GmbH erarbeitet. Zur Rückhaltung des auf den zukünftig versiegelten Verkehrs- und Bauflächen anfallenden Oberflächenwassers ist der Bau von zwei Regenrückhaltebecken, im nordwestlichen und südwestlichen Teil des Geltungsbereiches, vorgesehen. Die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge mit den Detailplanungen zur Gebietsentwässerung werden nach Abstimmung mit der Stadt Vechta rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta gestellt.

4.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich 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 und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für

ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

Nach Aussage des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – weist das Plangebiet insgesamt ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Dem entsprechend ist vor Beginn der Erdarbeiten zur Erschließung des Plangebietes eine archäologische Überprüfung in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

4.7 Altablagerungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Belange des Bodenschutzes im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten. Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen (Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind, z. B. ehemalige Müllkippen) und Altstandorte (Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, z. B. stillgelegte Betriebsgrundstücke), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen vor.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 52L

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung bedarfsorientierter Siedlungsflächen Rechnung tragend, werden im Bebauungsplan Nr. 52L „An der Ohe / Kornstraße II“ allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Westlich des Plangebietes befinden sich zahlreiche Industrie- und Gewerbeflächen, deren Geräuschimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Eine schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) im westlichen Teil des Geltungsbereiches sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit überschritten werden. Um dies im Bebauungsplan Nr. 52L kenntlich zu machen, werden die durch die Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Flächen als immissionsvorbelastete allgemeine Wohngebiete (WAI1-WAI3) festgesetzt. Ein Hinweis zur Überschreitung der Wohngebietswerte wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Zur planerischen Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Siedlungsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer konkreten Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1/WAI1-WAI3) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 52L „An der Ohe / Kornstraße“ (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes in Ortsrandlage und hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Siedlungscharakter an der Kornstraße.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Stadt Vechta hat am 19.12.2016 ein Verdichtungskonzept beschlossen, das eine verträgliche Nachverdichtung in den Siedlungsgebieten der Stadt Vechta sicherstellen soll. Neue Bauvorhaben sollen sich in die bestehende Umgebung einfügen und Nachbarschaftskonflikte sowie Änderungen im Charakter verschiedener Gebiete vorgebeugt werden. Das Verdichtungskonzept gibt den Bauherren nun klare Vorgaben, wie viele Wohnungen sie auf einem Grundstück in einem bestimmten Gebiet bauen dürfen. Abgesehen von der vorhandenen Bebauung nördlich der Straße „An der Ohe“ ist das Plangebiet selber nicht Teil des Verdichtungskonzeptes, da hierin ausschließlich Flächen dargestellt sind, in der bereits Wohnbebauung vorhanden ist. Diese Flächen sowie die die Siedlung östlich der Kornstraße werden im Verdichtungskonzept der Verdichtungszone 2 zugeordnet. Pro 200 m² Baugrundstück sind hierin maximal eine Wohnung und maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude, Doppelhaushälfte sowie Reiheneinheit zulässig. Diese Festsetzung wird dem entsprechend für den Großteil der im Bebauungsplan Nr. 52L festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1/WAi1 und WA2/WAi2) übernommen.

Neben dieser typischen Einfamilienhausstruktur, die durch Doppel- und Reihenhäuser bereits etwas stärker verdichtet werden kann, soll auch der in den letzten Jahren steigende Bedarf an Mehrfamilienhäusern im Bebauungsplan Nr. 52L berücksichtigt werden. Hierfür wird im westlichen Teil der Wohnbauflächen südlich der Straße „An der Ohe“ das allgemeine Wohngebiet (WAi3) festgesetzt. Hierin ist je 150 m² Grundstücksfläche eine und je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig. Hierdurch werden im vorliegenden Bauleitplan verschiedene Wohnansprüche befriedigt und städtebaulich geordnet in den Planungsraum integriert.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 52L wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Um der zukünftigen Bebauung einen möglichst großen Entwicklungsspielraum einzuräumen wird die Grundflächenzahl innerhalb der Wohngebiete sowie der Fläche für Gemeinbedarf, in der eine Kindertagesstätte geplant ist, einheitlich mit 0,4 festgesetzt. Fehlentwicklungen durch eine zu starke Verdichtung werden hiermit vermieden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit der ortsüblichen Bauhöhe wird im Plangebiet einheitlich eine zweigeschossige Bebauung (II) festgesetzt.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, wird innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1/WAi1-WAi3) sowie der Fläche für Gemeinbedarf die Höhe baulicher Anlagen ergänzend durch die Festsetzung von Firsthöhen (FH), Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (OK) geregelt. In den allgemeinen Wohngebieten (WA1/WAi1 und WA2/WAi2), in denen Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, wird eine Traufhöhe von $TH \leq 4,50$ m, eine Firsthöhe von $FH \leq 9,50$ m und eine Gebäudehöhe von $OK \leq 7,00$ m festgesetzt. Dies entspricht der Bebauungsstruktur der östlich angrenzenden Siedlung, so dass sich die zukünftige Bebauung dieser Flächen in den vorhandenen Siedlungsraum einfügt. Im westlichen Bereich der südlichen Wohngebiete sowie der Fläche für Gemeinbedarf kann eine höhere Be-

bauung zugelassen werden. Dies entspricht den konkreten Planungen zum Bau von Mehrfamilienhäusern sowie einer Kindertagesstätte und kann zugleich zur Lärmabschirmung gegen den von den westlich vorhandenen Industrie- und Gewerbegebieten ausgehenden Lärmemissionen dienen. Dem entsprechend wird für die Gemeinbedarfsfläche eine maximale Traufhöhe von 7,50 m und eine Gebäudehöhe von maximal 9,50 m festgesetzt. Im WAI 3 wird die Firsthöhe auf 11,50 m und die Gebäudehöhe (OK) auf 9,50 m begrenzt. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten, Nebengiebel und sonstige An- oder Ausbauten. Die Gesamtlänge dieser Anlagen darf jedoch 50% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten. Bei einer Dachneigung von 30° oder mehr sind die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen einzuhalten. Bei einer Dachneigung mit weniger als 30° gilt die Festgesetzte Gebäudekante (OK).

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan Nr. 52L festgesetzt, dass die Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses) nicht höher als 0,50m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der ausgebauten vorgelagerten Erschließungsstraße liegen dürfen.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante der Dachhaut mit dem aufsteigenden Mauerwerk, für die Firsthöhe (FH) die obere Firstkante und für die Gebäudehöhe (OK) die obere Gebäudekante. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante, also die Fahrbahnmitte der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen die NN-Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße bei der Stadt Vechta erfragt werden.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um der Wohnbebauung einen möglichst großen Spielraum einzuräumen, wird in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 189 einheitlich eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Hierin sind Gebäude bis zu einer Länge von 50,00m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

Zur Steuerung der baulichen Entwicklung wird gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB im Bebauungsplan Nr. 52L festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1/WAi1) ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA2/WAi2) sind ausschließlich Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die Bebauung geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen überwiegend in einem Abstand von 3,00 m und 5,00m zu den Verkehrsflächen und zu den angrenzenden Grün- und Maßnahmenflächen sowie zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Zur Entwicklung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet sowie zum Schutz vorhandener und geplanter Grünstrukturen werden Garagen und überdachte Einstellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO sowie jegliche Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgra-

bungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen bleiben Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis 1 m² sowie die notwendigen Zufahrten.

Zusätzlich wird zur Regelung eines geordneten Erscheinungsbildes sowie einer geordneten Erschließung die zulässige Anlage von Erschließungsflächen geregelt. In den allgemeinen Wohngebieten (WA1/WAi1 und WA2/WAi2) sind pro Grundstück 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. Mit dieser Regelung soll der Anlage überdimensionierter Erschließungswege vorgebeugt werden.

5.5 Fläche für Gemeinbedarf

Durch die bauliche Erschließung von ca. 150 zusätzlichen Baugrundstücken im Vechtaer Norden sieht die Stadt Vechta zukünftig einen stark ansteigenden Bedarf an Betreuungsplätzen für Kleinkinder, da entsprechende Grundstücke häufig überwiegend von jungen Familien bebaut werden. Dem entsprechend wird im westlichen Teil des Plangebietes, südlich der Straße „An der Ohe“ eine Fläche für den Bau einer Kindertagesstätte eingeplant. Diese Fläche wird im Bebauungsplan Nr. 52L als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

5.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Oldenburger Straße westlich des Plangebietes über die Straße „An der Ohe“, die Kornstraße sowie über Planstraßen zu den einzelnen Wohngrundstücken. Die vorhandene Straße „An der Ohe“ als Haupteerschließungsstraße wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten verbreitert und dem entsprechend in einer Breite von 13,50m als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Kornstraße wird in ihrer vorhandenen Breite, die Planstraßen, je nach Erschließungsfunktion, in Breiten von 6,50m und 4,50m ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsflächen, festgesetzt. Darüber hinaus kann eine Erschließung der nördlichen Flächen zukünftig auch über den heutigen Genossenschaftsweg erfolgen, der westlich der nördlichen Wohngebietsflächen erfolgt. Dieser wurde bereits im angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46L als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird zur kurzen Erreichbarkeit des geplanten Regenrückhaltebeckens eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Fuß- und Radweg (F+R) in einer Breite von 4,00m festgesetzt.

5.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird zur Erschließung des nördlichen Regenrückhaltebeckens eine Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als „Fuß- und Radweg“ in einer Breite von 4,00m festgesetzt.

Da die geplanten Stichstraßen ohne Wendeanlagen im Plangebiet nicht von den Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden dürfen, müssen die Anlieger der daran anschließenden Grundstücke ihre Mülltonnen zur Abfuhr an die Einmündung bringen. Um dies eindeutig und für jedermann erkennbar zu regeln, werden in den Einmündungsbereichen 7,00m x 1,00m große Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Gemeinschaftsflächen zum Abstellen von Mülltonnen festgesetzt.

5.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Anlage von Regenrückhaltebecken (RRB) erforderlich. Um hierfür die optimalen Standorte auszuwählen, wurde seitens des Ingenieurbüros Nordlohne & Bechly ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht die Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens im nordwestlichen Teil sowie eines im südwestlichen Bereich des Plangebietes vor. Die gewählten Standorte werden entsprechend als Flächen zur Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken (RRB)“ planungsrechtlich gesichert.

Im Randbereich der Versorgungsflächen ist im Rahmen der Ausführungsplanung die Unterbringung von Wegeverbindungen für Fußgänger und Fahrradfahrer vorgesehen, die im nördlichen Teil die Grünfläche mit dem Genossenschaftsweg verbindet und im südlichen Bereich eine Anbindung zwischen dem westlich angrenzenden Flüchtlingsheim und der Straße „An der Ohe“ schafft, wobei der Weg als Rundweg einmal um das Regenrückhaltebecken verläuft. Die Wegeverbindungen können dem städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan Nr. 52L entnommen werden.

Darüber hinaus wird südlich des nördlichen Regenrückhaltebeckens eine Fläche für die Unterbringung eines Pumpwerks benötigt. Die Festsetzung dieser Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Wasser“ erfolgt westlich des hier festgesetzten Fuß- und Radweges.

5.9 Öffentliche Grünfläche

An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze, im Bereich der heutigen Wendeanlage an der Kornstraße, plant die Stadt Vechta im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung Langförden den Bau eines Dorfplatzes mit Pavillon, Spielplatzflächen, etc., der in ein verbindendes Fahrradwegekonzept eingebunden wird. Dem entsprechend wird die Wendeanlage, die zukünftig nicht mehr benötigt wird, sowie die angrenzenden Flächen in Richtung Regenrückhaltebecken als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Grünflächen ist im Rahmen der Ausführungsplanung die Unterbringung von Wegeverbindungen für Fußgänger und Fahrradfahrer vorgesehen.

5.10 Private Grünfläche

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches soll nach Planungen der Stadt Vechta eine Fläche angrenzend an die vorhandenen Wohngrundstücke von Bebauung freigehalten werden. Diese kann ggf. von den späteren Eigentümern der im Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke als Gartenfläche genutzt werden. Im Bebauungsplan Nr. 52L wird diese Fläche als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.11 Wasserfläche

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Ohebach. Da dieser künftig in seinem Verlauf erhalten bleiben soll, wird er im Bebauungsplan Nr. 52L gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt.

5.12 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Südlich des Ohebaches sowie nördlich der Straße „An der Ohe“ befinden sich Wallhecken, die gem. 22 (3) NAGBNatSchG gesetzlich geschützt sind. Diese werden entsprechend als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind zu beachten.

5.13 Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um den Schutz der o.g. Wallhecken auch nach Erschließung des Baugebietes zu gewährleisten, werden angrenzend an die Wallhecken 5,00 m breite Wallheckenschutzstreifen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hierin sind Bodenauf- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Versiegelungen (hier: Hofeinfahrten).

5.14 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Die Stadt Vechta ist bestrebt bei der Schaffung von neuen Wohnbaugebieten den Belangen des Klimaschutzes i.S.v. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB besondere Bedeutung beizumessen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes müssen mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche von neu errichteten Hauptgebäuden der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien (vorrangig Photovoltaik oder Solarthermie) dienen. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Energiekonzept realisiert wird, bei dem eine mindestens gleich große regenerative Energiemenge, z. B. durch regenerative Kraft-Wärme-Kopplung oder im Verbund mit anderen Dachflächen, bereitgestellt wird.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche des Daches bzw. aller Dächer von neu errichteten Hauptgebäuden, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abzuziehen; nicht nutzbar sind in Anlehnung an ein Schreiben der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen¹ insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest)

¹ Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung: Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen. Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH (März 2021)

- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches;

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der nutzbaren Bruttodachfläche ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus von der Stadt Vechta erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist.

Die Vorgabe mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche für Solarenergie zu nutzen, ist wirtschaftlich zumutbar, weil sich Solarenergieanlagen bei den derzeitigen Baukosten, Förderungsbedingungen und Stromkosten nach maximal 10 Jahren amortisieren und die Bewohner danach wesentlich geringere Stromkosten haben. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Mit der vorliegenden Festsetzung wird den Bauleuten ermöglicht, Photovoltaik oder Solarthermie auf den Dachflächen zu errichten. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind. Bei den Dachflächen von Gauben ist unter Berücksichtigung der Ausrichtung und der einzuhaltenden Abstände von Dachrändern, Dachaufbauten oder Dacheinschnitten die technische und wirtschaftliche Nutzbarkeit für Solarenergieanlagen zu prüfen.

Mit dieser Festsetzung möchte die Stadt Vechta eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gem. § 1 (5) S. 2 BauGB sicherstellen. Durch die Vorgabe auf 50 % der nutzbaren Dachfläche Solarenergieanlagen zu errichten, wird die Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB gefördert, da die erzeugte Energie vorrangig im Plangebiet genutzt wird. Gerade Photovoltaikanlagen bieten ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion und Luftreinhaltung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB. Photovoltaikanlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO₂ noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Zudem können Photovoltaikanlagen ein Anreiz sein, um auf Elektromobilität umzusteigen, was wiederum zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt.

Ergänzend zu dieser klimagerechten Festsetzung hat sich die Stadt Vechta dazu entschieden, auf die Verlegung eines Gasversorgungsnetzes bei der Baugebieterschließung zu verzichten. Im Zuge dieser Entscheidung soll innerhalb des Wohngebietes der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen werden. Fossile Brennstoffe sind Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Diese Energieträger bilden sich zwar an verschiedenen Stellen der Erde stetig neu, im Verhältnis zum Abbautempo gehen diese Entwicklungsprozesse jedoch extrem langsam vonstatten. Daher werden fossile Energien auch nicht zu den erneuerbaren bzw. regenerativen Energien gezählt. Die schnell nachwachsenden Rohstoffe Holz und Biomasse werden von dem Verbot nicht umfasst, da sie verhältnismäßig eine geringere Klimaschädlichkeit aufweisen.

Neben der Vorgabe auf 50 % der nutzbaren Dachfläche Solarenergieanlagen zu errichten, ist der Ausschluss des Einsatzes fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung im geplanten Wohngebiet Bestandteil des energetischen Konzeptes des Plangebietes. Schon die Vorgabe von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sorgt für eine lokale und schadstofffreie Energieproduktion und Luftreinhaltung. Jedoch kann nicht der gesamte Energiebedarf des Quartieres über diese Anlagen gedeckt werden. Mit dem Ausschluss des Einsatzes fossiler Brennstoffe soll im Weiteren sichergestellt werden, dass im Zusammenhang mit der Wärme- und Warmwasserversorgung der Ausstoß von Treibhausgasen ausgeschlossen bzw. weitestmöglich vermieden wird, was sowohl zum Klimaschutz als auch zur Luftreinhaltung beiträgt.

5.15 Zu erhaltende Einzelbäume

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52L befinden sich prägende Gehölze. Wo dies möglich ist, sollen diese auch zukünftig erhalten bleiben. Dem entsprechend werden im nördlichen Teil der Kornstraße sowie nördlich der Straße „An der Ohe“ drei zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB verbindlich festgesetzt. Diese sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang und Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.16 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 52L sind bisher überwiegend unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Auch die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind entsprechend geprägt. Um die zukünftige Bebauung in Richtung Süden landschaftsgerecht einzugrünen und die hier vorhandene Bepflanzung zu erhalten werden an der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze eine 5,00 und eine 3,00m breite Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind standortgerechte Gehölzanzpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die dabei zu verwendenden Pflanzarten sind aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan Nr. 52L festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1/WAi1-WAi3) auf den Grundstücken je 200 m² Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein Laubbaum oder Obstbaum nach Maß-

gabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zu pflanzen ist. Die zu verwendenden Pflanzarten können ebenfalls aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Flachdächer sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mindestens mit einem Anteil von 80% der Dachfläche – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – mit einer Substratschicht von mindestens 10cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

5.17 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Unterbringung der nötigen Kanäle für die Einleitung des Oberflächenwassers in das südliche Regenrückhaltebecken wird im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches von der Planstraße zum Regenrückhaltebecken eine 4,00 m breite Fläche und im nördlichen Teil des Geltungsbereiches von der Stichstraße zum Regenrückhaltebecken eine 3,00 m breite Fläche als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus wird südlich des Ohebachs eine 5,00 m breite Fläche als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB als Gewässerräumstreifen festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen sind Bebauungen, Anpflanzungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52L liegt im Einwirkungsbereich der westlich gelegenen Oldenburger Straße und der nördlich gelegenen Bergstruper Straße. Hiervon gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Im Rahmen eines Immissionsschutz- Gutachtens des Fachbüros Normec Uppenkamp wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm im gesamten Bebauungsplan überschritten werden. Dem entsprechend werden die allgemeinen Wohngebiete (WA1/WAi1-WAi3) als Flächen für Nutzungsbeschränkungen sowie für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen werden zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils können der Planzeichnung entnommen werden.

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes, sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als $L_m=dB(A)$ (DIN 18005-1 Bbl.1) vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm- Maß von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau- Schalldämm- Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln zwischen $60 \text{ dB(A)} \geq L_r$, $\text{Tag} \geq 55 \text{ dB(A)}$ sind so zu planen, dass sie durch geeignete bauliche Maßnahmen (geschlossene fugenlose Brüstung, z.B. mit Glaselementen) geschützt werden. Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln L_r , $\text{Tag} \geq 60 \text{ dB(A)}$ sind so zu planen, dass sie durch eine vollständige Einhausung geschützt werden (z.B. verglaste Loggien).

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Gestaltung des halböffentlichen Raumes vor dem Haus wirkt sich wesentlich auf das Erscheinungsbild des Straßenraums aus. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen.

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

Als Grundstückseinfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Einfriedungen bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Als Einfriedung zu den benachbarten Grundstücken sind Hecken anzulegen. Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Einfriedungen zu entnehmen

Kernartenliste Einfriedungen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>

Die Vorgärten in den allgemeinen Wohngebieten (WA1/WAi1-WAi3), mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen, sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und / oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Oldenburger Straße über die Straße „An der Ohe“ sowie die Kornstraße.

- **Energieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE NETZ GmbH.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch auszubauende Kanalnetz gesichert.

- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und noch auszubauende Versorgungssystem des Wasserwerks Vechta.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.
- **Oberflächenentwässerung**
Zur Regelung der konfliktfreien Oberflächenentwässerung im Plangebiet wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Inhalte werden in die Bauleitplanung eingestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt 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

Dem Bebauungsplan 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)
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz)
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 52L „An der Ohe / Kornstraße II“ erfolgte im Auftrag der Stadt 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*