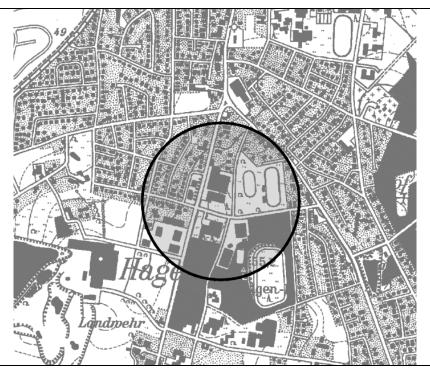
Stadt Vechta

Landkreis Vechta

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 196 "Wohnprojekt Am Schützenplatz"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung

im Verfahren nach § 13a BauGB



Begründung

Endfassung

Mai 2023

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1 26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0 Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung Postfach 5335 E-Mail info@nwp-ol.de 26043 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de





Inhaltsverzeichnis

Teil I:	Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1	Vorbemerkung	1
2	Einleitung	1
2.1	Planungsanlass	1
2.2	Rechtsgrundlagen	1
2.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
2.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	2
3	Kommunale Planungsgrundlagen	3
3.1	Flächennutzungsplan	3
3.2	Bebauungspläne	4
3.3	Weitere kommunale Satzungen und Konzepte	6
4	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	8
5	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	
5.1	Belange der Raumordnung	12
5.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	13
5.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	13
5.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	14
5.5	Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung	
5.6	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und v Sport, Freizeit und Erholung	on
5.7	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes	20
5.8	Belange von Kirchen und Religionsgesellschaften	20
5.9	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	21
5.10	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	21
5.11	Belange der Wirtschaft	26
5.12	Belange der Landwirtschaft	26
5.13	Sicherung von Rohstoffvorkommen	27
5.14	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	27
5.15	Oberflächenentwässerung	27



5.16	Belange des Verkehrs	28
5.17	Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen	
	Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtel	
	Planung	
5.18	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	
5.19	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	
5.20	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen	30
5.21	Kampfmittel	
5.22	Altlasten	31
6	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	31
6.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	31
6.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	•
7	Inhalte der Planung	36
7.1	Durchführungsvertrag	36
7.2	Art der baulichen Nutzung	36
7.3	Maß der baulichen Nutzung	37
7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	38
7.5	Anzahl der Wohneinheiten	38
7.6	Anteil sozialer Wohnungsbau	38
7.7	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	38
7.8	Grünordnungsmaßnahmen	39
7.9	Begrünungsmaßnahmen	40
7.10	Vermeidung fossiler Brennstoffe	40
8	Ergänzende Angaben	40
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	40
8.2	Daten zum Verfahrensablauf	41
8.3	Durchführungsvertrag	41



Anlage

- Vorhabenbeschreibung
- Timme (2022): Entwässerungsplanung Regenwasser. Bebauungsplan Nr. 196 "Wohnprojekt Am Schützenplatz". Neubau von Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Nebengebäuden.
- NWP (2022): Faunistisches Gutachten. Potentialabschätzung.
- Jacobs (2022): Lärmschutzgutachten zum Neubau von mehreren Mehrfamilienhäusern mit Gewerbezeile am Schützenplatz in 49377 Vechta.
- Jacobs (2023): 1. Ergänzung zum Lärmschutzgutachten zum Neubau von mehreren Mehrfamilienhäusern mit Gewerbezeile am Schützenplatz in 49377 Vechta.
- Ingenieurgeologie Dr. J. Lübbe (2023): Geotechnischer Bericht

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Vorbemerkung

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Durch die Nachnutzung in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 8.052 m² deutlich unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² liegt.

Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil keine weiteren Änderungen oder Neuaufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind. Der sich derzeit in Aufstellung befindliche und südlich des vorliegenden Plangebietes gelegene Bebauungsplan Nr. 183 "Lohner Straße / Grafenhorststraße" wird im Vollverfahren durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben

2 Einleitung

2.1 Planungsanlass

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 196 soll ein Planungsrecht für ein Wohnprojekt zwischen der Lohner Straße und der Straße "Am Schützenplatz" geschaffen werden. Das Gesamtkonzept der Planung sieht vor, insgesamt ca. 82 Wohneinheiten bei einer verträglichen Nachverdichtung entsprechend des Zielkonzeptes der Stadt Vechta zu schaffen.

2.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 196 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

2.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 196 umfasst die Flurstücke 112/7 sowie 112/8 der Flur 16 in der Gemarkung Vechta und somit einen Bereich östlich der Lohner Straße sowie nördlich der Straße "Am Schützenplatz".

Das Plangebiet wird dabei wie folgt begrenzt:



- Im Norden von der Grenze des Flurstücks 112/16 der Flur 16 in der Gemarkung Vechta,
- im Osten von den Flächen des Sportplatzes,
- im Süden von der Straße "Am Schützenplatz",
- und im Westen von der Lohner Straße.

Der Bereich verfügt über eine Fläche von ca. 8.052 m².

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches kann der Planzeichnung sowie dem Übersichtsplan entnommen werden.

2.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich des Siedlungsbereiches der Stadt Vechta und ist zum größten Teil bereits mit den Gebäuden des Waldhofes / der Wunderbar bebaut. Diese sollen nun im Zuge der Planung abgerissen werden.

Entlang der Lohner Straße befinden sich Parkplatzflächen. Gehölzbestände sind in Form von mehreren Einzelbäumen insbesondere im östlichen sowie im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorhanden.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes, Quelle: umweltkarten-niedersachsen.de

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohn- sowie durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Hierbei sind nach der Bestandsanalyse (2016) des Entwicklungskonzeptes zur verträglichen Nachverdichtung unterschiedliche Grade der Verdichtung vorhanden.



Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich in östlicher Lage die Fußballfelder des Sportvereins SFN Vechta. Zudem ist nördlich mit ZUCK ein Fachmarkt für Möbel sowie mit Hammer ein Fachhandel für Bodenbeläge angesiedelt. Im Westen auf der gegenüberliegenden Seite der Lohner Straße befindet sich das Hotel am Pferdezentrum, das aufgrund der vielen, dem Pferdesport und der Pferdezucht zugewandten Nutzungen diesen Namen trägt. Südöstlich befindet sich die Produktionsstätte des Tierpharmazieunternehmens bela-pharm. Daran angeschlossen, südöstlich des Plangebiets, befinden sich außerdem die Gebäude des Verbandes der Züchter des Oldenburger Pferdes sowie des Oldenburger Pferdezuchtverbandes. Das weitere Umfeld im Südosten wird durch das Reiter-Waldstadion geprägt, das sowohl für den Pferdesport als auch für den Fußballbetrieb genutzt wird. Das Stadtzentrum mit zentralem Versorgungsbereich liegt nördlich des Plangebiets in fußläufig erreichbarer Nähe. Im Südwesten befinden sich die Standorte eines Autohauses, eines Kleinkindausstatters sowie ein Fitnessstudio und eine Fastfood-Filiale.

3 Kommunale Planungsgrundlagen

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta ist eine gemischte Baufläche dargestellt.

Westlich an das Plangebiet angrenzend sind Wohnbauflächen dargestellt. Die südliche Umgebung wird im Flächennutzungsplan durch eine gewerbliche Baufläche dargestellt, im Osten stellt der Flächennutzungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch die Darstellung der gemischten Baufläche kann der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 196 aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vechta

3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst gilt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Somit ist das Plangebiet nach aktuellem Stand planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Angrenzende Bebauungspläne:

Für den westliche angrenzenden Siedlungsbereich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Lohner Straße gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 17 "Lohner Str. / Lüscher Str." mit seinen diversen Änderungen. Hier wird in der ersten Bauzeile an der Lohner Straße in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ein Mischgebiet mit einer zulässigen dreigeschossigen, offenen Bauweise sowie einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt.



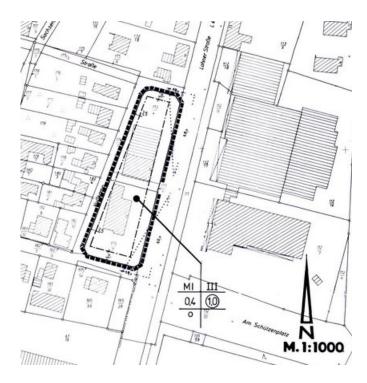


Abbildung 3: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 "Lohner Str. / Lüscher Str." setzt Allgemeine Wohngebiete mit ein bis dreigeschossiger Bauweise fest. Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt, während die GFZ zwischen 0,5 bis 1,0 variiert.



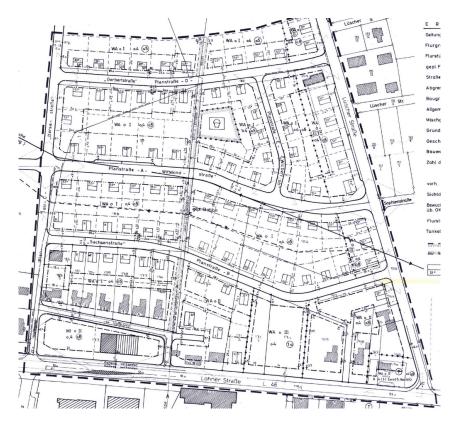


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 17 "Lohner Str. / Lüscher Str."

3.3 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte

Zielkonzept zur Verdichtung in der Stadt Vechta

Zur Sicherung einer angemessenen Verdichtung, die sich einerseits aus der Bereitstellung von Wohnraum mit sparsamen Flächenverbrauch ergibt und andererseits dem Stadtbild entsprechend verträgliche Strukturen sichern soll, hat die Stadt Vechta ein Konzept für die Nachverdichtung aufgestellt.

Bei dem Zielkonzept handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, dass selber keine rechtliche Wirkung entfaltet, jedoch als öffentlicher Belang in die Abwägung einzustellen ist. Anhand einer Bestandsanalyse wurden quartiersweise die Verdichtungsstufen im Stadtgebiet ermittelt und unter Berücksichtigung der stadtstrukturellen Gegebenheiten ein Zielkonzept für die Verdichtung entwickelt. Das Zielkonzept wurde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Rat der Stadt Vechta am 21.05.2012 erstmalig beschlossen und durch Beschluss vom 19.12.2016 sowie vom 28.09.2020 fortgeschrieben. Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Vechta, eine städtebaulich verträgliche Verdichtung zu sichern, wird in dem Zielkonzept eine Vorgabe zur Anzahl der Wohnungen vorgegeben. Dabei wird zusätzlich zur auf das Gebäude bezogenen Obergrenze der Wohneinheiten auch die Anzahl der Wohneinheiten im Verhältnis zur Baugrundstücksgröße begrenzt. Auch enthält das Zielkonzept den Hinweis, dass Ausnahmen im Einzelfall nach Betrachtung der städtebaulichen Situation möglich sind.



Nachfolgend sind	l die in den Zoner	n entwickelten Vorga	ben zur Verdichtung	aufgeführt.

Zone 1	Pro 400 m² Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 2	Pro 200 m² (150 m²) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude (2 Wohnungen pro Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhausscheibe)
Zone 3	Pro 150 m² (125 m²) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 3a	Pro 150 m² (125 m²) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 4	Pro 100 m² (75 m²) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 4a	Pro 100 m² (75 m²) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 10 Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 5	Innenstadt (unbegrenzt)
Ausna	ahmen sind im Einzelfall nach Betrachtung der städtebaulichen Situation möglich.

In der Fortschreibung des Zielkonzeptes 2020 wurde der fallbezogene Tiefgaragenbonus festgelegt, die alternativ angewandt werden können:

- TG Bonus 1 Werden alle für die jeweiligen Wohnungen erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht gilt jeweils die geringere Baugrundstücksfläche, die je Wohnung erforderlich ist.
- TG Bonus 2 Werden bei Einhaltung der Verhältniszahl alle für die Wohnungen erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, kann die zulässige Anzahl der Wohnungen in den Zonen 2 bis 4a um bis zu 2 Wohnungen erhöht werden.

Die Flächen im Plangebiet gehören zur Zone 4a mit der Zulässigkeit von 10 Wohnungen pro Wohngebäude und 1 Wohnung pro 100 m² (75 m² = Tiefgaragenbonus). Bei der Verhältniszahl von 1 Wohnung je 75 m² Baugrundstücksfläche wären im Plangebiet 43 Wohnungen zulässig. Bezogen auf das Baugrundstück wird diese Vorgabe des Zielkonzeptes damit eingehalten.

Leitlinie zur Wohnraumversorgung der Stadt Vechta

Die Stadt Vechta hat am 23.05.2022 Leitlinien zur Wohnraumversorgung erarbeitet, in welchen zentrale Ziele und Verfahrensschritte der Bauland- und Wohnungspolitik festgehalten werden. Ziel dieser Leitlinie ist eine bedarfsorientierte Entwicklung von Bauland zum Wohn der Allgemeinheit sowie eine sozialgerechte Bodennutzung.

Zu den in der Leitlinie festgelegten strategischen Zielen der Bauland- und Wohnungspolitik zählen die Berücksichtigung der Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz in den Wohn- und Baulandentwicklungen, der Erhalt von vitalen, alters- und soziostrukturell durchmischten Quartieren sowie die Schwerpunktsetzung auf Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen, Familien sowie Haushalten mit Unterstützungsbedarf. Ferner ist ein weiteres Ziel ein vielfältiger Mix aus geförderten und freifinanzierten Mitwohnungen und Angeboten im Eigentumssegment für unterschiedliche Ziel- und



Einkommensgruppen. Diese Maßnahmen sollen u.a. durch Maßnahmen des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes sowie des bezahlbaren Wohnens erreicht werden. Dazu sollen im individuellen Wohnungsbau Gebäude mit einer Effizienzhausstufe von mindestens 40 errichtet werden. Bezogen auf den individuellen Wohnungsneubau sollen bei der Entwicklung von neuen Wohngebieten mindestens 30 % verdichteter Einfamilienhausformen (z.B. Doppelhaus / Reihenhaus) oder Einfamilienhäuser ähnlicher Typologien errichtet werden, die Grundstücksgröße in neuen Wohngebieten soll ca. 600 m² betragen. In diesen neuen Wohngebieten soll ebenso ein Anteil von mindestens 20 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern realisiert werden. In integrierten Lagen werden eine höhere Geschossigkeit und ein flächeneffizienter Nutzungsmix angestrebt. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau soll gestärkt werden, damit bezahlbares Wohnen für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen möglich wird. Hierzu sollen mindestens 15 % (bezogen auf die Anzahl der Wohnungen) durch öffentlich geförderten Mietwohnraum innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden. Ebenso wird zur Deckung des Wohnraumbedarfes für Studierende und zur Entlastung des Wohnungsmarktes zugunsten von Familien mit Kindern eine Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk und Investoren beim Bau von Wohnanlagen zur gemeinschaftliche Nutzung (Wohngemeinschaft) angestrebt.

4 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Nutzung des Waldhofes / der Wunderbar nördlich der Straße "Am Schützenplatz" und östlich der Lohner Straße soll aufgegeben werden. Der Grundstückseigentümer plant die Veräußerung der Flächen. Ein privater Investor möchte die Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung für die Entstehung weiteren Wohnraumes nutzen und plant hier den Neubau einer Wohnanlage mit untergeordneten gewerblichen Einheiten.

Insgesamt sind auf der Fläche fünf Baukörper mit mehreren Gebäuden in unterschiedlicher Größenordnung geplant. So ist zur Lohner Straße ein U-förmiger Gebäudekomplex mit fünf aneinandergereihten Gebäuden und drei Vollgeschossen mit einem Staffelgeschoss vorgesehen. Durch den Gebäudekomplex wird eine straßenseitige Raumkante zu der Lohner Straße und der Straße "Am Schützenplatz" erzeugt. In dem Erdgeschoss des Gebäudekomplexes sind entlang der Lohner Straße gewerbliche Einheiten geplant, wohingegen die rückwärtigen Bereiche sowie die Obergeschosse der Wohnnutzung zur Verfügung stehen sollen. Der U-förmige Gebäudekomplex an der Lohner Straße hat zur Lohner Straße drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss vorgesehen, wobei die Traufkante bei ca. 10,23 m und das Dach des Staffelgeschosses eine Höhe von ca. 13,20 m aufweist. Aufgrund der Topographie des Geländes hat der U-förmige Gebäudekomplex, gemessen von der Straße "Am Schützenplatz" andere Höhenangaben, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Konstruktion eines Staffelgeschosses ist jedoch identisch. Von der Straße "Am Schützenplatz" ausgehend liegt die Traufhöhe in etwa bei ca. 9,57 m, die Oberkante des Staffelgeschosses bei ca. 12,77 m. Je Gebäude (je Reihenhausscheibe) sollen acht Wohnungen realisiert werden, sodass der U-förmige Gebäudekomplex insgesamt 40 Wohnungen unterbringen wird. In zwei der Reihenhausscheiben (Haus 8 und Haus 12) sollen im Staffelgeschoss jeweils Penthouse-Wohnungen mit Dachgarten entstehen. Im Erdgeschoss (Ebene 0) sind in diesen Gebäuden Wohngemeinschaften als "Alternative Wohnform" geplant.

Auf dem verbleibenden Gelände im Osten des Plangebietes sind drei weitere quadratische Baukörper, bestehend aus jeweils zwei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, vorgesehen. Im Nordosten ist ein kleinerer rechteckiger Baukörper geplant, welcher ebenfalls mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss versehen werden soll. Im Nordosten plant der In-



vestor die Errichtung eines kleinen, rechteckigen Baukörpers, welcher ebenfalls mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant ist. Die Gesamthöhe der Gebäude ist jeweils mit 9,57 m geplant, wobei die Traufhöhe bei 6,61 m liegt. Jedes dieser Gebäude enthält 6 Wohnungen, sodass im östlichen Bereich des Plangebietes insgesamt 42 Wohnungen entstehen können.

In dem Plangebiet sollen Wohnungen in den Größensegmenten zwischen ca. 50 m² und ca. 104 m² realisiert werden.

Alle Gebäudekomplexe im Plangebiet sollen in konventionell massiver Bauweise errichtet werden. Um die Ansprüche an den sommerlichen und winterlichen Wärmeschutz zu gewährleisten, sollen die Gebäude optimal gedämmt und im Energiestandard BEG 40 EE errichtet werden. Zusätzlich sollen die Energiekosten durch den Einsatz effizienter (Heiz-) Technik geringgehalten werden. Eine PV-Anlage soll dabei die Stromversorgung der einzelnen Gebäude unterstützen. Weiterhin ist eine Fassaden- und Dachbegrünung im Plangebiet vorgesehen, welche den Erhalt der Artenvielfalt fördert, einen Wärme- und Hitzeschutz bietet und somit den Wohnkomfort im Sommer verbessert.

Das Vorhaben wird insgesamt als mit dem Konzept zur Nachverdichtung verträglich eingestuft. Für eine detaillierte Abwägung wird auf Kapitel 5.17 verwiesen.

Das Plangebiet soll über die Lohner Straße sowie über die Straße "Am Schützenplatz" erschlossen werden. Die notwendigen Einstellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Insgesamt sind mindestens 123 Einstellplätze (82 Wohnungen x 1,5 Einstellplätze) vorgesehen. Entlang der Lohner Straße sind ebenso Einstellplätze für die gewerblichen Einheiten vorgesehen. Durch die Anlage einer Tiefgarage ist die Herstellung von Freiflächen zwischen den Baukörpern möglich, welche mit Wegen durchzogen sind. Die Wege verbinden die einzelnen Baukörper miteinander. Zudem ist eine Begrünung durch Baumpflanzungen vorgesehen. Innerhalb der Freiflächen sollen Nebenanlagen angeordnet werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein besonderes Wohnbauprojekt, dass sich aufgrund der vormals gewerblichen Nutzung am Standort gut einfügt. Dies wird insbesondere durch die Gebäudestaffelung erreicht. Zudem sollen mehrere kleinere Wohnungen umgesetzt werden, da diese in der Stadt Vechta besonders nachgefragt werden. Bekräftigt wird dies von der aktuellen Studie (2020) des *ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung*, die sich mit der Analyse des Wohnungsmarktes Vechta auseinandergesetzt hat. Darin wird zum Ausdruck gebracht, dass die Stadt Vechta jährlich mehrere Hundert Wohnungen bereitstellen müsse, um dem Bedarf gerecht zu werden. Insbesondere wachse die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Hintergrund sind insbesondere die stark wachsenden Bevölkerungszahlen, aber auch die Auswirkungen des Demografischen Wandels, zu immer mehr kleineren Haushalten.

Die Stadt Vechta unterstützt das Vorhaben des Investors und stellt für das Vorhaben den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB auf. Details zu dem Vorhaben werden im Durchführungsvertrag geregelt, welcher in engem Bezug zum Vorhaben- und Erschließungsplansteht. Bei Nicht-Durchführung des Vorhabens kann darüber hinaus das Baurecht entzogen werden. Im Durchführungsvertrag kann ferner die verbindliche Festlegung des Anteils an gefördertem Wohnraum gemäß den Leitlinien der Stadt Vechta zur Wohnraumversorgung erfolgen. Danach sind von den geplanten 82 Wohnungen mindestens 12 Wohnungen (15 %) als öffentlich geförderte Mietwohnung vertraglich abzusichern. Davon sind 8 Wohnungen (2/3) der Haushalte im unteren Einkommenssegment vorzuhalten.



5 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen ist der Begründung beigefügt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung siehe Kapitel 5.1 § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung siehe Kapitel 5.4 § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung siehe Kapitel 5.5 § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung siehe Kapitel 5.6 § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes siehe Kapitel 5.7 § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge siehe Kapitel 5.8 § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, siehe Kapitel 5.10 b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzge-	Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung siehe Kapitel 5.4 § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung siehe Kapitel 5.5 § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung siehe Kapitel 5.6 § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes siehe Kapitel 5.7 § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge siehe Kapitel 5.8 § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Z	iele der Raumordnung
die Sicherheit der Wohn- und Ärbeitsbevölkerung siehe Kapitel 5.4 § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsent-wicklung siehe Kapitel 5.5 § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung siehe Kapitel 5.6 § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes siehe Kapitel 5.7 § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge siehe Kapitel 5.8 § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	siehe Kapitel 5.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung siehe Kapitel 5.5 § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung siehe Kapitel 5.6 § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes siehe Kapitel 5.7 § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge siehe Kapitel 5.8 § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, siehe Kapitel 5.10		gen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und
reren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewöhnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung siehe Kapitel 5.5 § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung siehe Kapitel 5.6 § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes siehe Kapitel 5.7 § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge siehe Kapitel 5.8 § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, siehe Kapitel 5.10	siehe Kapitel 5.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung siehe Kapitel 5.6 § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes siehe Kapitel 5.7 § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge siehe Kapitel 5.8 § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, siehe Kapitel 5.10	reren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial sta ter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen ko	biler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung wei-
dürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung siehe Kapitel 5.6 § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes siehe Kapitel 5.7 § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge siehe Kapitel 5.8 § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, siehe Kapitel 5.10	siehe Kapitel 5.5	
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes siehe Kapitel 5.7 § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge siehe Kapitel 5.8 § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, siehe Kapitel 5.10	dürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinde	erten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf
Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes siehe Kapitel 5.7 § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge siehe Kapitel 5.8 § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, siehe Kapitel 5.10	siehe Kapitel 5.6	
zentralen Versorgungsbereiches. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes siehe Kapitel 5.7 § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge siehe Kapitel 5.8 § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, siehe Kapitel 5.10		
haltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes siehe Kapitel 5.7 § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge siehe Kapitel 5.8 § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, siehe Kapitel 5.10		
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge siehe Kapitel 5.8 § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, siehe Kapitel 5.10	haltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von gesc	hichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Be-
stellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge siehe Kapitel 5.8 § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, siehe Kapitel 5.10	siehe Kapitel 5.7	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, siehe Kapitel 5.10		
Landschaftspflege a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, siehe Kapitel 5.10	siehe Kapitel 5.8	
schen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, siehe Kapitel 5.10	·	utzes, einschließlich des Naturschutzes und der
·		
h) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gehiete im Sinne des Bundesnaturschutzge-	siehe Kapitel 5.10	
setzes,	_	ra 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzge-
siehe Kapitel 5.10	siehe Kapitel 5.10	



Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil					
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensche samt,	n und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insge-					
siehe Kapitel 5.10						
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,						
	Von der Planung sind keine Kulturgüter oder sonstige Sachgüter betroffen.					
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachge	rechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,					
siehe Kapitel 5.4, 5.14						
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die spars	same und effiziente Nutzung von Energie,					
siehe Kapitel 5.3						
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie vo und Immissionsschutzrechts,	n sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-					
siehe Kapitel 5.10						
	bieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erstgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten					
siehe Kapitel 5.4, 5.10						
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Bebis d,	langen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a					
siehe Kapitel 5.10						
	ionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund gen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen en a bis d und i,					
	Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung von Urbanen Gebieten zur Schaffung weiteren Wohnraumes und gewerblich genutzten Grundstücken. Schwere Unfälle oder Katastrophen sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.					
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struk der Bevölkerung,	tur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung					
siehe Kapitel 5.11						
b) der Land- und Forstwirtschaft,						
Landwirtschaft: siehe Kapitel 5.12	Forstwirtschaft: Die Forstwirtschaft ist von vorliegender Planung nicht betroffen.					
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,						
siehe Kapitel 5.11						
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbes	ondere des Mobilfunkausbaus,					
siehe Kapitel 5.14						
	e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,					
siehe Kapitel 5.14						
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen						
, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,						



Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil
siehe Kapitel 5.13	
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- urung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Beeinschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs derer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verhen Entwicklung	etrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, und des nicht motorisierten Verkehrs, unter beson-
siehe Kapitel 5.16	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigur nutzung von Militärliegenschaften	ng und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschluss-
	Bei der Planung handelt es sich um eine Entwick- lungsmöglichkeit für Wohn- und Geschäftsgebäude ohne Bezug zu militärischen Einrichtungen oder ähnlichem.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von de wicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossene	
siehe Kapitel 5.17	
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- od sorge, insbesondere die Vermeidung und Verringeru	
siehe Kapitel 5.18	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlinge	en oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
siehe Kapitel 5.19	
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgu	ng mit Grün- und Freiflächen
siehe Kapitel 5.20	
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungs	sperrklausel
siehe Kapitel 5.2	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 5.10	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und	der Klimaanpassung
siehe Kapitel 5.3	

Weitere Belange sind nicht betroffen.

5.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen. Der Stadt Vechta wird in dem LROP Niedersachsen die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta von 2021 ist die Stadt Vechta als Mittelzentrum festgelegt. Die Flächen im Geltungsbereich sind den Siedlungsflächen zugeordnet.

In nördlicher Umgebung ist die Grenze eines Vorbehaltsgebietes für die Trinkwassergewinnung dargestellt, das Plangebiet befindet sich jedoch außerhalb dessen.



5.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 4 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

In der Stadt Vechta ist der Bedarf nach weiterem Wohnraum und Räume für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, welche das Wohnen nicht wesentlich stören gegeben. Bedingt durch den demographischen Wandel und der damit einhergehenden wachsenden Haushaltszahl sowie einer steigenden Wohnfläche pro Kopf, der Singularisierung und einem zunehmenden Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen, ist von einem stetig wachsenden Wohnraumbedarf in der Stadt Vechta auszugehen. Die vorliegende Planung soll die Errichtung von Wohn- und Geschäftsgebäuden planungsrechtlich ermöglichen. Die Fläche ist bereits bebaut. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, der Bodenschutzklausel wird demnach entsprochen. Die für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nur in dem für die Planung notwendigen Umfang umgenutzt, sodass der Umwidmungssperrklausel ebenso entsprochen wird.

5.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten



Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystem. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass in einem innerstädtischen, bereits bebauten Gebiet auf dem Wege der Innenentwicklung eine Nachverdichtung ermöglicht und der Verbrauch von Außenbereichsflächen vermieden wird.

Auf kommunaler Ebene hat die Stadt Vechta die Möglichkeit, Maßnahmen für den Klimaschutz und die Klimaanpassung in einem Klimaschutzkonzept darzulegen und vorzugeben. Ein solches Klimaschutzkonzept wird derzeit durch den Klimaschutzmanager für das Stadtgebiet erarbeitet, Ergebnisse liegen jedoch noch nicht vor.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung dadurch Rechnung, dass Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung getroffen
werden. Der Ausschluss von fossilen Brennstoffen wird ebenso im Sinne der Klimaanpassung festgesetzt. Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Auf der nachgelagerten Umsetzungsebene ist bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden
Gebäudehülle sinnvoll. Um die Grundstückseigentümer/innen nicht zu stark einzuschränken, werden diese allerdings bewusst durch örtliche Bauvorschriften nicht ausgeschlossen. Es wird darauf
hingewiesen, dass die Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und einer kleinen Verglasung nach Norden eine weitere Möglichkeit zur Reduktion des Energieverbrauchs und somit eine gute Maßnahme zum Klimaschutz bietet.

5.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Dafür werden städtebauliche Aspekte sowie Geruchs- und Lärmimmissionen in die Abwägung eingestellt.

Zur Sicherstellung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde ein Lärmschutzgutachten¹ für das vorliegende Bauvorhaben erarbeitet.

Für den Geltungsbereich wurde die Vorbelastung von Sportlärm und Straßenverkehrslärm durch die Lohner Straße ermittelt. Im Rahmen des Lärmgutachtens wurden die Beurteilungspegel von

_

¹ Jacobs (2022): Lärmschutzgutachten zum Neubau von mehreren Mehrfamilienhäusern mit Gewerbezeile am Schützenplatz in 49377 Vechta.



Geräuschen verschiedener Arten von Schallquellen (zum Beispiel Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu den verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert (vgl. DIN 18005).

Die Berechnungen innerhalb des Lärmschutzgutachtens haben ergeben, dass die Richt-/Orientierungswerte durch den Verkehrslärm an einigen Hausseiten überschritten werden. Dabei liegen die Hausseiten mit Überschreitungen der Orientierungswerte im Lärmpegelbereich II bis IV. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte (siehe Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung der Fenster (SSK) für Wohn- und Schlafräume in den Geschossen und Hausseiten gem. DIN 4109 bzw. VDI 2719, Quelle: Jacobs 2022: 16.) sind an bestimmten Hausseiten (Abbildung 5: Vorhaben mit den Immissionsorten, Quelle: Jacobs 2022: 28.) Schallschutzmaßnahmen an den Fenstern erforderlich. Am IO1,1, 1.2 sind bei Wohn- und Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse 2 oder 3 notwendig. Zusätzlich sind bei den in der untenstehenden Tabelle genannten los Schalldämmlüfter bei Schlafräumen mit Fenstern zur Lohner Straße vorzusehen, welche keine Lüftungsmöglichkeit über andere Räume haben.



Abbildung 5: Vorhaben mit den Immissionsorten, Quelle: Jacobs 2022: 28.



Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung der Fenster (SSK) für Wohn- und Schlafräume in den Geschossen und Hausseiten gem. DIN 4109 bzw. VDI 2719, Quelle: Jacobs 2022: 16.

Imm	nissions- ort	maßgebl. Außenlärm-	Lärmpegel- Bereich	erforderl. R´w		erforderl. SSK gem.
		Pegel		Wand	Fenster	VDI 2719
IO 1.1	1.UG	66	IV	45	40	3
	EG	68	IV	45	40	3
	1.0G	68	IV	45	40	3
	2.OG	68	IV	45	40	3
	3.OG	68	IV	45	40	3
IO 1.2	1.UG	61	III	40	35	2
	EG	62	III	40	35	2
	1.OG	63	III	40	35	2
	2.OG	64	III	40	35	2
	3.OG	64	III	40	35	2
IO1.8	EG	59	II	35	30	2
	1.OG	60	II	35	30	2
	2.OG	60	II	35	30	2
	3.OG	61	Ш	40	35	2

^{*} Mindestverglasung SSK II gem. Wärmeschutzverordnung

Gemäß VDI 2719 wird für Fenster der Schallschutzklassen 2 bis 3 im eingebauten Zustand folgendes Schalldämm-Maß angegeben:

 $R_w = 32 \text{ dB für SSK } 2$

 $R_w = 37 \text{ dB für SSK } 3$

Die Berechnungen für den Sportlärm zeigen, dass die Richtwerte außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten durch den benachbarten Sportlärm eingehalten werden. Bei der Berechnung wurde die Modernisierung von 3 Naturrasen-Großspielfeldern (siehe Abbildung 6) beachtet. Zusätzlich zu den drei Naturrasen-Großspielfeldern plant die Stadt Vechta eine mögliche Realisierung eines Bewegungsparks nördlich des Platzes B und westlich des Platzes C. Sofern dieser Bewegungspark realisiert wird, würde es zu keiner Einschränkung des Vorhabens kommen. Der Betrieb des Bewegungsparks würde über die Beschränkung der Öffnungszeiten in den Ruhephasen nicht zulässig sein. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben bei einer Realisierung des Bewegungsparks nicht als erster Immissionsort gelten würde, die Gebäude "Am Bergkeller 10, 11 12, 13 und 14" liegen in direkter Nachbarschaft zum Bewegungspark, sodass hier bereits die Immissionsrichtwerte eingehalten werden müssen.



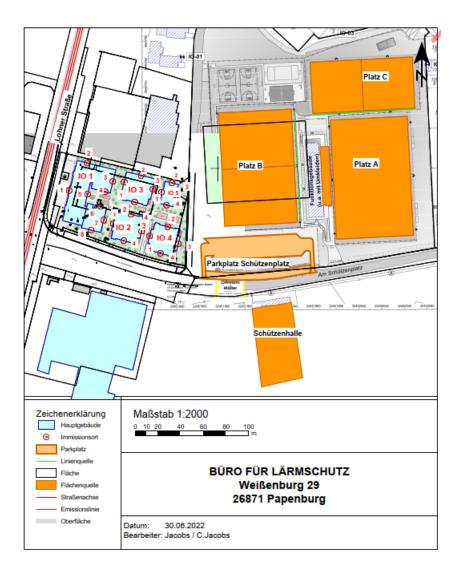


Abbildung 6: Immissionsorte mit Erweiterungsabsichten Sportplatz

In südlicher Lage des Plangebietes befindet sich ein produzierendes Gewerbe. Für den Emittenten wird im Zuge eines anderen Bauleitverfahrens derzeit ein neuer verbindlicher Bauleitplan aufgestellt, in welchem das vorliegende Vorhaben bei dem Anspruch an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schalltechnisch beachtet wird. Aus diesem Grund wurde der Emittent im Rahmen des vorliegenden Lärmschutzgutachtens nicht weiter beachtet.

Der nachstehenden Abbildungen können drei weitere Veranstaltungen entnommen werden, welche über das Jahr verteilt in der Nachbarschaft des Plangebietes stattfinden. Dabei handelt es sich zum einen um das Schützenfest Hagen, welches immer am Pfingstwochenende von Freitag bis Sonntag stattfindet. Zum anderen um das Flutlichtrennen auf der Sandbahn, welches jedes Jahr Anfang September stattfindet sowie um die Zelt-Party im Rahmen der zweimal im Jahr stattfindenden Elite-Auktion des Oldenburger Pferdezuchtverbandes, welche Anfang April und Anfang Oktober stattfinden. Der Lärmschutzgutachter Jacobs hat außerhalb des Lärmschutzgutachtens zu den drei Veranstaltungen die folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Veranstaltungen unterliegen aufgrund ihres Charakters dem Anwendungsbereich der Freizeitlärm-Richtlinie. Freizeitanlagen werden wie nicht genehmigungsbedürftige gewerbliche Anlagen i.S. der TA-Lärm betrachtet. Ihre Beurteilung und Messung erfolgt nach den entsprechenden Vorgaben



der TA-Lärm mit der Ausnahme, dass die Ruhezeiten-Zuschläge nach Nr. 6.5 der TA-Lärm an Sonnund Feiertagen auch in Gebieten nach Nr. 6.1 Buchstabe c gelten. Darüber hinaus wird abweichend zu Nr. 7.2 der TA-Lärm entsprechend der 18. BlmSchV die Anzahl der Tage oder Nächte an denen die Richtwerte für "seltene Ereignisse" herangezogen werden können, auf maximal 18 begrenzt.

Die angesprochenen Veranstaltungen finden jährlich nur an wenigen Tagen statt und werden somit als Seltene Ereignisse betrachtet. Dabei sind die folgenden erhöhten Richtwerte für seltene Ereignisse anzusetzen:

 L_{r} Tag (06:00 – 22:00 Uhr) = 70 dB(A)

 L_{r} , Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) = 55 dB(A)

In der Regel werden diese erhöhten Richtwerte ab einem Abstand von 100 m von der lautesten Lärmquelle eingehalten. Im vorliegenden Fall sind die Veranstaltungen auf der Sandrennbahn und die Zeltparty weiter als 100 m von dem vorliegenden Geltungsbereich entfernt. Des Weiteren liegen insbesondere beim Sandbahnrennen vorhandene Wohnbebauung dichter an diesem Veranstaltungsrot als die Bebauung des Vorhabens.

Das Schützenfest liegt unmittelbar neben dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sodass die 100 m Abstand vermutlich nicht eingehalten werden können, sodass es zu Überschreitungen der erhöhten Richtwerte kommen könnte. Die TA-Lärm läßt unter Pkt. 4.4 bei Brauchtumsveranstaltungen folgende Regelungen zu:

Bei Veranstaltungen im Freien und/oder Zelten können die unter Ziffer 4.1 bis 4.3 der TA-Lärm genannten Immissionsrichtwerte mitunter trotz aller verhältnismäßigen technischen und organisatorischen Lärmminderungsmaßnahmen nicht eingehalten werden. In Sonderfällen können solche Veranstaltungen gleichwohl zulässig sein, wenn sie eine hohe Standortgebundenheit oder soziale Adäquanz und Akzeptanz aufweisen und zudem zahlenmäßig eng begrenzt durchgeführt werden. Eine hohe Standortgebundenheit ist bei besonderem örtlichen oder regionalen Bezug gegeben. In diesem Sinne sind standortgebunden beispielsweise Großveranstaltungen wie hier z.B. ein Schützenfest oder ähnliches. Ebenso können hierunter Feste mit kommunaler Bedeutung 3 wie die örtliche Kirmes oder das jährliche Fest der Feuerwehr 3 sowie besondere Vereinsfeiern (z.B. Schützenfeste) fallen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um das jährlich wiederkehrende Schützenfest, welches in seiner Art und Ausführung das soziale Miteinander der Bevölkerung stärkt und das Brauchtum fördert. Auf dem Veranstaltungsplatz wird nur 1x jährlich eine derartige Veranstaltung stattfinden, diese auch nur maximal über 3 Tage/Nächte.

Somit sind die drei Veranstaltungen aus schalltechnischer Sicht unkritisch (Sandbahnrennen und Zeltparty) bzw. Überschreitungen der erhöhten Richtwerte beim Schützenfest hinzunehmen.





Abbildung 7: Luftbild mit eingetragenen Veranstaltungen in der Nachbarschaft, Quelle: Stadt Vechta

Somit bestehen aus schalltechnischer Sicht unter Berücksichtigung der genannten Schallschutzmaßnahmen infolge des Verkehrslärms gegen die Umsetzung des Bauvorhabens keine Bedenken.

5.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Vechta hatte in den letzten zehn Jahren ein stetiges Wachstum der Bevölkerung zu verzeichnen. Während im Jahr 2012 in der Stadt 32.280 Einwohner gemeldet waren, ist die Zahl im Jahr 2022 (Stand 30.06.) auf 33778 Einwohner angestiegen. Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre sowie dem demographischen Wandel, welcher eine Singularisierung der Haushalte und Lebensstile der Bevölkerung prognostiziert, wird in der Stadt Vechta weiterhin Wohnraum benötigt. An dieser Stelle wird ebenso auf das Ziel der Bundesregierung im Koalitionsvertrag hingewiesen, jährlich 400.000 neue Wohnungen, davon 100.000 Sozialwohnungen in Deutschland zu bauen.

Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung mehrerer Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 82 Wohneinheiten. Im Plangebiet sollen Wohnungen in unterschiedlichen Größensegmenten entstehen. An der Lohner Straße sollen im Haus 8 und im Haus



12 im obersten Geschoss (Staffelgeschoss) jeweils Penthouse-Wohnungen mit Dachgarten entstehen. Im Erdgeschoss (Ebene 0) sind Wohngemeinschaften als "Alternative Wohnform" geplant. Die Anzahl der Wohnungen im Haus 8 und 12 beträgt jeweils 8. Somit werden die Wohnbedürfnisse aller Altersgruppen mit der vorliegenden Planung angesprochen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zum Anteil sozialen Wohnungsbaus, womit der sozialen Wohnraumförderung Rechnung getragen wird. Der V+E-Plan enthält Grundrisse der einzelnen Ebenen mit Kennzeichnung der Sozialwohnungen, differenziert nach unterem Einkommenssegment und mittlerem Einkommenssegment. Insgesamt sollen 12 sozial geförderte Wohnungen entstehen, acht Wohnungen im unteren Einkommenssegment und vier Wohnungen im mittleren Einkommenssegment.

Die vorliegende Planung kommt somit den Wohnbedürfnissen nach.

Zu der Eigentumsbildung und den Anforderungen an kostensparendes Bauen kann auf Ebene der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung keine Aussage getroffen werden. Die Aufteilung der Wohnungen in den Eigentums- und Mitwohnungssektor ist dem Vorhabenträger überlassen.

5.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

In der Stadt Vechta sind vielfältige Angebote für die unterschiedlichen Bedürfnisse vorhanden. Die Stärkung der Wohnfunktion kommt auch dem Erhalt der sozialen Infrastruktur zu Gute. Im Plangebiet lassen sich neben seniorengerechten Einrichtungen ebenso familienbezogene Einrichtungen realisieren.

5.7 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich nach dem Verzeichnis der Baudenkmale des Landkreises Vechta kein Baudenkmal.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßescherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.8 Belange von Kirchen und Religionsgesellschaften

Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Schaffung weiteren Wohnraumes und die Ansiedlung kleinerer gewerblicher Betriebe im Erdgeschoss des Gebäudes im Westen des Plangebietes. Hierfür werden Urbane Gebiete festgesetzt. Gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind innerhalb Urbaner Gebiete Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig. Diese werden im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch nicht ausgeschlossen. Es wird allerdings erwähnt, dass die Ansiedlung von Anlagen für kirchliche Zwecke nicht explizit geplant ist.



5.9 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Planung im Bestand und somit um eine Innenentwicklung. Die in dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden in Orientierung an die vorhandenen Gebäude und das bestehende Ortsbild getroffen, sodass die Belange des Ortsbildes nicht berührt werden.

5.10 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

In beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Nachverdichtung von Flächen in vorhandenen Baugebieten entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, führt zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs und ist daher in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft positiv zu betrachten.

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für die Eingriffsbeurteilung ist daher der Realbestand Zugrunde zu legen. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 8.052 m², mit einer naturschutzfachlich relevanten Freiflächengröße von ca. 3.460 m² (inklusive Altbaumbestände).

Aktueller Zustand

Das Plangebiet ist heterogen durch versiegelte und bebaute sowie Freiflächen aufgeteilt. Im zentralen Bereich befindet sich eine kleine Gewerbefläche, aufgeteilt in einen kleinen Laden für Wasserbetten, den Waldhof Vechta (Festhalle/Tanzsaal) zur "Lohner Str." hin sowie die Wunderbar (Disco/Kneipe) zur Straße "Am Schützenpl." hin. Die Gebäude sind älteren Baujahrs und weisen kleinere Risse und Lücken vor allem unter Dachschrägen auf, welche ein Potential für Gebäudebrüter und evtl. Fledermausquartiere bieten². Zur "Lohner Str." hin befinden sich Parkplätze.





Ansicht von der Lohner Str.

Ansicht von Am Schützenpl.

Die Freiflächen sind unterschiedlich ausgeprägt. Im östlichen Bereich direkt an der Wunderbar befindet sich ein Strauch-Baumbestand auf einer naturfernen Verwallung, mit Strauchvorkommen von Traubenkirsche, Johannisbeere, Brennnessel und Robinie. Daran anschließend folgt auf der östlichen Fläche zur Straße "Am Bergkeller" hin eine Mischung aus naturfernen Scherrasenflächen und kleine Ruderalflurflächen trockener Standorte und Offenboden mit vereinzelten Beständen aus Straußgras, Rohrglanzgras und gemeiner Rispe. Vor der Wunderbar in südlicher Richtung, befindet

Reichenbach; Dr. Marc (2022). Faunistisches Gutachten Bebauungsplan Nr. 196, Stadt Vechta-Potenzialabschätzung. Oldenburg.



sich eine Mischung aus Scherrasen, eine Ausschenkhütte, ein Wegebelag aus Holzhackschnitzeln und diversen kleineren Lagerflächen. Um diese Fläche herum befindet sich im Halbkreis ein befestigter Weg.





Ansicht in nordwestliche Richtung von der Straße "Am Bergkeller"

Ansicht in westliche Richtung

Im südwestlichen Bereich befindet sich an der Ecke Schützenplatz / Lohner Str. eine Scherrasenfläche. In Westlicher Richtung zur Lohner Str. hin befindet sich als Eingrenzung eine kleine Strauch-Baumhecke.



Ansicht in nordöstliche Richtung von der Straße "Am Schützenplatz"



Ansicht Strauchbestand in südöstliche Richtung von der Straße "Lohner Str."

Auf der gesamten Planfläche befinden sich Großgehölze und Altbäume, bestehend aus Eichen, Buchen, Birken und Kiefern. Die Eichen und Buchen haben teilweise einen Brusthöhendurchmesser (BHD) von bis zu 1 m. Die Altbäume sind von artenschutzrechtlicher Relevanz und bieten in einem Worst-Case Szenario Gehölzbrütern ein Brut- und Fortpflanzungs-, wie auch Fledermäusen ein Quartierspotential³. Aufgrund der Habitatausprägung und der Vorbelastung durch Siedlungsstrukturen im direkten unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs, ist nur mit einem Vorkommen von ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten zu rechnen. Ökologisch anspruchsvolle Arten mit speziellen Habitatansprüchen, sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Reichenbach; Dr. Marc (2022). Faunistisches Gutachten Bebauungsplan Nr. 196, Stadt Vechta-Potenzialabschätzung. Oldenburg.





Ansicht Baumspalte im Plangebiet

Der Boden im Planbereich stellt sich als Mittlerer Podsol in der Bodenregion Geest dar⁴. Das Lokalklima wird durch die Lage innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches bestimmt. Die Altbäume auf der Fläche bieten eine klimaregulierende Funktion. Das Landschaftsbild ist zu allen Seiten über den Geltungsbereich hinaus siedlungstypisch geprägt. Weite Sichtbeziehungen auf freie Landschaftsbestandteile gibt es nicht, im östlich angrenzenden Bereich befindet sich ein Fußballfeld.

Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden. Anhand der Bestandssituation innerhalb des Siedlungszusammenhanges mit entsprechenden Habitatqualitäten sind nur Vorkommen von siedlungstoleranten Vogelarten plausibel anzunehmen⁵. Auch können an Gebäuden Fledermausquartiere genutzt werden, Altbaumbestände mit Quartierspotential sind im Plangebiet ebenfalls vorhanden. Aufgrund der intensiven Nutzung des Gebietes und der nur eingeschränkt naturnah ausgeprägten Freiflächen sind somit nur sehr eingeschränkte und siedlungstypische Habitate gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) aber nicht ausschließen. Die Wertigkeit des Plangebietes wird in Bezug auf bestandsgefährdete Brutvögel, besonders aufgrund des alten Baumbestandes, als mittel eingestuft.

Nach der Potentialanalyse auf Grundlage des Biotopbestandes werden im Folgenden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, ob diese der Realisierung der Planung entgegenstehen können.

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Für die potentiell vorkommenden Brutvögel oder Fledermäuse sind die Großgehölze und die leerstehenden Gebäude im Planbereich relevant. Hier können Betroffenheiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

NIBIS® Kartenserver (2022): Bodenkunde, Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff 08/2022).

⁵ Reichenbach; Dr. Marc (2022). Faunistisches Gutachten Bebauungsplan Nr. 196, Stadt Vechta-Potenzialabschätzung. Oldenburg.



Allgemein gilt für eine unvermeidbare Gehölzbeseitigung und für Gebäudesanierungen oder Abrissarbeiten zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1. Oktober bis 28. Februar) zu erfolgen hat. Da jedoch nach derzeitigem Kenntnistand auch das Vorkommen von Fledermausquartieren in den Bäumen und Gebäuden nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist vor einer Fällung von Einzelbäumen und Abriss- oder Sanierungsarbeiten in jedem Falle und unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung eine fachgerechte und örtliche Überprüfung durch die ökologische Baubegleitung auf Vogelbrutgelege und Fledermausquartiere durchzuführen. Sollten bei der Überprüfung besetzte Quartiere vorgefunden werden, so sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die potentiellen Bauflächen bereits besiedelt sind und sich durch die Planung die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störempfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob etwaig betroffene Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, ist davon auszugehen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist.

<u>Fazit:</u> Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Planung nicht vorbereitet. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen bei Gehölzfällung und Gebäudeabriss zu beachten.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung

Für das Plangebiet selbst gilt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Somit ist das Plangebiet nach aktuellem Stand planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Realbestand ist für die Eingriffsbeurteilung anzunehmen. Die Beurteilung wird in der nachfolgenden Tabelle dargelegt:



Realbestand	Bebauungsplan Nr. 196	Auswirkungen
Freiflächen in unterschied- licher Ausprägung (ca. 3.460 m²)	Urbanes Gebiet (MU) mit einer GRZ von 0,6 im westlichen Bereich und einer GRZ von	Durch die Neuversiegelung von Of- fenbodenbereichen und die Über- planung von artenschutzrelevanten
ScherrasenflächenKleine Ruderalflächen	0,4 im östlichen Bereich.	Altbäumen, erfolgt eine erheblich negative Auswirkung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Flä-
 Strauch-Baumbe- stände 		che und Boden.
 Sonstige Offenboden- flächen mit unter- schiedlichen Gräsern 		
Artenschutzrelevante Altbaumbestände		

Wie die Gegenüberstellung verdeutlicht, werden mit der Planung Auswirkungen begründet, welche infolge direkter, langfristiger und ständiger und somit negativer Umweltauswirkung in der Bau- und Betriebsphase bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie des Bodens von besonderer Relevanz und somit als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen sind. Jedoch gelten die Beeinträchtigungen infolge der Nachverdichtung bei Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich somit nicht. Anderweitige umweltbezogene Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter, Wasser, Luft und Klima sowie biologische Vielfalt, werden durch die Planung nicht erwartet.

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge ggf. notwendiger Gehölzfällungen und Gebäudeabriss und –umbauten möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 (5) BNatSchG). Dies ist hier anzunehmen, da die potentiell vorkommenden Arten nicht durch ökologisch anspruchsvolle Lebensstätten gekennzeichnet sind und die vorliegenden Habitatstrukturen, insbesondere Altbäume, im unmittelbaren Umfeld vorhanden sind, so dass die Funktion insgesamt aufrechterhalten werden kann.



Natura 2000-Verträglichkeit

Natura-2000 Gebiete sind in einem Umkreis von mehreren Kilometern zum Plangebiet nicht ausgewiesen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet Goldenstedter Moor (EU-Kennzahl 3216-301) ca. 6 km östlich, und das EU Vogelschutzgebiet Dümmer (EU Kennzahl DE3415-401)6 ca. 15 km südlich vom Plangebiet.

Auf Grund der Entfernungen und der dazwischen ausgebildeten vielfältigen Strukturen von bebauten und unbebauten Flächen sowie der vom Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren ist nicht erkennbar, dass die FFH-Gebiete in ihren Zielen beeinträchtigt werden, die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens ist anzunehmen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder geschützten Biotope ausgeprägt. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet "Boller Moor und Lange Lohe" (NSG HA 00156) liegt 3,86 km südöstlich vom Plangebiet, das nächste Landschaftsschutzgebiet "Waldungen bei den Gütern Welpe und Füchtel" (LSG VEC 00041) liegt 1,15 km nordöstlich vom Plangebiet⁷. Auswirkungen werden aufgrund der Entfernung auf die Schutzzwecke und -ziele nicht prognostiziert.

Darstellungen von Landschaftsplänen

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta (2001) sind sowohl in den Detailkarten als auch im Zielkonzept keine konkreten Ziele und Maßnahmen für diesen innerörtlichen Bereich herausgestellt worden⁸. Dem Landschaftsplan der Stadt Vechta sind ebenfalls im Plangebiet keine umweltrelevanten Informationen zu entnehmen⁹.

5.11 Belange der Wirtschaft

Die vorliegende Planung begünstigt die Wirtschaft der Stadt Vechta, in dem im Erdgeschoss des westlichen Gebäudes an der Lohner Straße ebenso gewerbliche Betriebe zulässig sind. Hierbei werden ebenso durch die (Neu-)Ansiedlung der gewerblichen Betriebe weitere Arbeitsplätze geschaffen.

5.12 Belange der Landwirtschaft

Im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe. Der Landwirtschaft werden durch die vorliegende Planung auch keine Flächen entzogen.

Im Raum der Stadt Vechta wird auf den umliegenden Flächen jedoch noch Landwirtschaft betrieben. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser Flächen ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen sind für den ländlichen Raum normal und im Plangebiet als Vorbelastung hinzunehmen.

Umweltkarten Niedersachsen (2022): Natura 2000; FFH Gebiete. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff 05.07.2022.

Umweltkarten Niedersachsen (2022): Schutzgebiete NAGBNatSchG. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff 05.07.2022.

⁸ Landkreis Vechta: Landschaftsrahmenplan 2001. Karten 1 – 7.

⁹ Stadt Vechta: Landschaftsplan 2005.



5.13 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Gemäß dem NIBIS-Kartenserver befindet sich das Plangebiet in dem Bergwerksfeld "Münsterland", in welchem Kohlenwasserstoffe als Bodenschätze gelten und die OEG die aktuelle Rechtsinhaberin ist. Die Lage innerhalb des Bergwerksfeldes hat auf die vorliegende Planung keine Auswirkungen. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der gesamte Landkreis Vechta innerhalb des Bergwerksfeldes liegt und das Plangebiet sowie dessen Umgebung bereits bebaut sind.

Für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort wird auf den NIBIS Kartenserver (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

5.14 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Vechta.

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das städtische Kanalnetz.

Die **Abfallentsorgung** im Plangebiet erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr entsprechend der satzungsgemäßen Bestimmungen des Landkreises Vechta.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die vorhandenen Versorgungsträger.

An dieser Stelle wird auf die vorhandene unterirdische Leitung (Erdöl) der ExxonMobil Production Deutschland GmbH hingewiesen. Die Schutzanweisungen sind auf Umsetzungsebene zu beachten.

Der genaue Standort der **Löschwasserentnahmestellen** ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen. Für das Plangebiet mit unterirdischer Großgarage ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1600 L/Min) über einen Zeit-raum von 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine entsprechende Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten Ø100mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z. B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m berücksichtigt werden.

Nach Auskunft des Landkreises Vechta, Amt für Ordnung und Straßenverkehr, kann der zweite Rettungsweg über Hubrettungsgeräte der Feuerwehr seitens der Brandschutzdienststelle sichergestellt werden.

5.15 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Da das Grundstück bereits einer Bebauung zugeführt ist, die Versiegelungsrate jedoch mit bestehender Planung erhöht wird, wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept¹⁰ erarbeitet.

Timme (2022): Entwässerungsplanung Regenwasser. Bebauungsplan Nr. 196 "Wohnprojekt Am Schützenplatz". Neubau von Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Nebengebäuden.



Das Oberflächenentwässerungskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass die Oberflächenentwässerung durch Rückhaltung geregelt wird. Zur Erschließung des Vorhabens sind neue Regen- und Schmutzwasserkanalisationen notwendig. In der Lohner Straße stehen für den Regenwasseranschluss Anschlusspunkte zur Verfügung. Das Schmutzwasser ist über die Straße "Am Schützenplatz" zu entwässern. Die Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation können im Freigefälle errichtet werden. Lediglich die Rampe der Tiefgarage muss über eine Hebeanlage entwässert werden. Der Niederschlagsabfluss wird gedrosselt abgeleitet. Hierzu werden zwei Drosselschächte, mit jeweils einer Drosselöffnung von 14 mm, z.B. eine Schwimmerdrossel, errichtet. Die Regenwasserrückhaltung wird entsprechend des erforderlichen Stauvolumens ausgelegt. Hierzu werden Staukanäle mit einem Durchmesser DN 400 und DN 500 geplant. Die Pflasterungen zwischen den Häusern werden über die Seitenbereiche entwässert. Die Grünanlagen oberhalb der Tiefgarage sind daher zu dränieren.

Die Entwässerungssysteme wurden im Oberflächenentwässerungskonzept nach den derzeit gültigen Normen und Vorschriften, sowie den Arbeitsblättern des DWA geplant worden. Die hierzu notwendigen Berechnungen und Erläuterungen sind in dem Oberflächenentwässerungskonzept mit aufgeführt.

Vom Ingenieurgeologen Dr. Lübbe aus Vechta wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt. Zur Baugrunderkundung wurden am 12., 13., und 25.04.23 insgesamt zwölf Rammkernsondierungen bis in Aufschlusstiefen von maximal 7,0 m unter Gelände abgeteuft. Auf dem gesamten Gelände stehen oberflächennah sandige Auffüllungen oder Mutterboden an, die bis zur Sondierendtiefe von 7,0 m von gewachsenen Böden aus Fein- bis Mittelsanden unterlagert werden. Nach den Ergebnissen der Körnungsanalysen können den Sanden kf-Werte zwischen 5,9x10⁻⁵ m/s bis 1,4 x10⁻⁴ m/s zugeordnet werden. Sie sind somit durchlässig bis stark durchlässig. Für die Versickerung von Oberflächenwasser kommen gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 grundsätzlich Böden mit einem kf-Wert zwischen 5 x 10⁻³ m/s bis 5 x 10⁻⁶ m/s in Frage. Die anstehenden Sande sind für die Versickerung von Oberflächenwasser daher gut geeignet.

Grundwasser wurde bei den Bohrarbeiten im April 23 in Tiefen zwischen 3,80 m und 6,30 m unter Gelände erbohrt. Die Anforderung an eine Mindestfilterstrecke von 1,0 m ab Sohle Versickerungsanlage wird damit (je nach gewählter Versickerungsform) voraussichtlich ganzjährig erfüllt.

5.16 Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist in der Örtlichkeit bereits gegeben. Der Nachweis der bauordnungsrechtlich notwendigen Kfz-Einstellplätze erfolgt über den Ausbau einer Tiefgarage, in welcher insgesamt 132 Stellplätze realisiert werden sollen. Die geplante Tiefgarage soll sowohl über die Lohner Straße, als auch über die Straße "Am Schützenplatz" verkehrlich erschlossen werden. Mit Anschluss an diese beiden Straßen ist eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz gegeben. Beide Straßen sind ausreichend breit dimensioniert, um den durch die vorliegende Planung entstehenden Mehrverkehr aufnehmen zu können.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Stellplätze an der Straße "Am Schützenplatz" im städtischen Eigentum sind und außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen. Diese bleiben, mit Ausnahme der Stellplätze im Bereich der Tiefgaragenzufahrt, in der Örtlichkeit erhalten.

Im westlichen Gebäude sollen in der Erdgeschosszone gewerbliche Einheiten entstehen. Die Besucherparkplätze dieser Gewerbebetriebe werden ebenso auf dem Privatgrundstück im Westen hergestellt und können über die Lohner Straße erschlossen werden.



ÖPNV

In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Bushaltestellen:

- Bushaltestelle "Vechta Dersastraße / Lohner Straße" Buslinie 603
- Bushaltestelle "Vechta Reiterwaldstadion" Buslinien 603, 605 A, 605 B, 605 C
- Bushaltestelle "Vechta Sachsenstraße" Buslinie 604

Mit den Buslinien 603, 604 und 605 A, B und C ist eine Verbindung innerhalb von Vechta gesichert.

E-Mobilität

In östlicher Lage zum Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m an der Straße "Am Schützenplatz" eine öffentliche Ladesäule für Elektromobilität. Weiterhin ist in südwestlicher Lage zum Plangebiet (ca. 350 m) an der Lohner Straße eine weitere öffentliche Ladesäule für Elektromobilität vorhanden. Es wird an dieser Stelle jedoch auch darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Ladesäulen auf dem Privatgrundstück im Plangebiet zulässig ist, hierzu erfolgt ebenso der Verweis auf das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität. Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) trifft in § 6 Regelungen zu Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen. Demnach muss in einem Gebäude mit mehr als fünf Stellplätzen dafür gesorgt werden, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.

5.17 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Mit dem vorliegenden Vorhaben sollen demnach insgesamt 82 Wohnungen innerhalb des Plangebietes entstehen. In dem Konzept zur verträglichen Nachverdichtung der Stadt Vechta aus dem Jahr 2012 (letzte Fortschreibung 2020) ist das Plangebiet bisher noch nicht erfasst. Aufgrund der nördlich angrenzenden Einstufungen können die Flächen entlang der Lohner Straße der Zone 4 (max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude, pro 100/75 m² eine Wohnung) und die Flächen an der Straße "Am Schützenplatz" der Zone 3a (max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude, pro 150/125 m² eine Wohnung) zugeordnet werden, wobei die geringere Verhältniszahl bei der Anlage einer Tiefgarage, wie im vorliegenden Vorhaben, gilt. Somit steht die zulässige Anzahl der Wohnungen mit dem Dichtekonzept weitestgehend im Einklang, da die zulässige Anzahl der Wohnungen pro Gebäude in den Zonen eingehalten werden und die Anzahl der Wohnungen im Verhältnis zur Baugrundstücksfläche (Zone 3a = 5.100 m²: 125 m² = 40,8 Wohnungen, Zone 4 = 2.945 m²: 75 m² = 39,3 Wohnungen) nur um zwei Wohnungen (1,9) überschritten wird. Diese leichte Überschreitung der zulässigen Anzahl der Wohnungen wird aus städtebaulicher Sicht für verträglich eingestuft, da das Vorhaben im Gesamtkontext zu werten ist.

Den Anforderungen der Leitlinie zur Wohnraumversorgung wird mit vorliegender Planung ebenso entsprochen. Hier wird darauf hingewiesen, dass im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch ein Mindestanteil des sozialen Wohnungsbaus festgesetzt wird.

5.18 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund



für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein "Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz" (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurden überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Risikogebiet für Hochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ₁₀₀)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQhaufig)

Die Überprüfung der Risikogebiete unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet von den Hochwasserereignissen 1) bis 3) in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

5.19 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt Urbane Gebiete (MU1 und MU2) fest. Die Stärkung der Wohnfunktion kann auch den Belangen von Flüchtigen und Asylbegehrenden zu Gute kommen. Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Wohnungen für Flüchtlinge im Plangebiet derzeit nicht geplant und somit auch nicht Bestandteil des Durchführungsvertrages ist.

5.20 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet ist die Errichtung mehrerer Wohn- und Geschäftsgebäude in Form von Mehrfamilienhäusern geplant. Gemäß Lageplan des Vorhabens sollen zwischen den einzelnen Gebäuden Freiflächen mit Grünstrukturen entstehen. An dieser Stelle wird auf die vorhandenen Kinderspielplätze in fußläufiger Umgebung an der Wittekindstraße sowie an der Beethovenstraße hingewiesen.

Eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen ist somit sichergestellt.

5.21 Kampfmittel

Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kampfmittel. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.



5.22 Altlasten

Der Stadt Vechta sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Stadt Vechta zu benachrichtigen.

6 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Vechta führt im Zuge dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

6.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist eine private Stellungnahme eingegangen.

In dieser privaten Stellungnahme wurden Bedenken hinsichtlich der Anlieferung des nördlich gelegenen Gewerbebetriebes geäußert.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Firma Zuck wird gegenwärtig von der rückwärtigen Seite des Firmengebäudes über die Straße "Am Bergkeller" beliefert. Die vorliegende Planung betrifft ausschließlich das Flurstück 112/7. Die Straße "Am Bergkeller" befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches, sodass die Belieferung des Möbelgeschäftes auch weiterhin über die Straße "Am Bergkeller" erfolgen kann. Die zukünftigen Gebäude innerhalb des Plangebietes halten den entsprechenden notwendigen Abstand zu Straßenverkehrsflächen ein, sodass Sichtbeziehungen weiter bestehen. Es wird kein Konfliktpotential für die Anlieferung gesehen.

Ebenso wurde auf die bereits jetzt kritische Verkehrs-, Anliefer- und die Parkplatzsituation hingewiesen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Einstellplätze für den ruhenden Verkehr werden auf dem Grundstück durch eine Tiefgarage und den bestehenden, zukünftig als Besucherparkplätze für die gewerblichen Einheiten genutzten Parkplätzen entlang der Lohner Straße nachgewiesen. Die vorhandenen Stellplätze an der Straße "Am Schützenplatz" sind im städtischen Eigentum und befinden sich außerhalb des Plangebietes. Mit Ausnahme der Parkplätze im Bereich der Tiefgaragenzufahrt bleiben diese städtischen Parkplätze in ihrer Örtlichkeit erhalten und stehen für die Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung. Somit wird durch das Bauvorhaben keine Verschlechterung der jetzigen Parkplatzsituation eintreten.

Ein weiterer Hinweis bezog sich auf die geplanten Sportstätten nordöstlich des Plangebietes sowie auf den Verband der Züchter des Oldenburger Pferdes und dessen Einschränkung hinsichtlich der Lärmsituation.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Für die vorliegende Planung wurde von dem Ingenieurbüro Jacobs ein Lärmschutzgutachten erarbeitet. In dem Lärmschutzgutachten wurde neben dem Verkehrslärm ebenso der Sportlärm berechnet. Bei der Berechnung des Sportlärmes wurde die geplante Modernisierung der Sportanlage "Am Bergkeller" mit einbezogen. Wie auch der Begründung im Kapitel 5.4 zu entnehmen ist, zeigen die Berechnungen für den Sportlärm, dass die



Richtwerte außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten durch den benachbarten Sportlärm eingehalten werden. Zusätzlich zu den drei Naturrasen-Großspielfeldern plant die Stadt Vechta eine mögliche Realisierung eines Bewegungsparks nördlich des Platzes B und westlich des Platzes C. Sofern dieser Bewegungspark realisiert wird, würde es zu keiner Einschränkung des Vorhabens kommen. Der Betrieb des Bewegungsparks würde über die Beschränkung der Öffnungszeiten in den Ruhephasen nicht zulässig sein. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben bei einer Realisierung des Bewegungsparks nicht als erster Immissionsort gelten würde, die Gebäude "Am Bergkeller 10, 11 12, 13 und 14" liegen in direkter Nachbarschaft zum Bewegungspark, sodass hier bereits die Immissionsrichtwerte eingehalten werden müssen. Von dem Verband der Züchter des Oldenburger Pferdes gehen keine erheblichen Lärmemissionen aus, die im Plangebiet als Lärmimmissionen aufgenommen werden. Die verschiedenen Veranstaltungen des Verbandes werden als seltene Ereignisse gemäß § 7.2 TA-Lärm eingestuft. Es kommt zu keinen Konflikten zwischen dem Verband und der Planung.

Weiterhin wurde die Vernichtung des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet kritisch beurteilt.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass mit vorliegender Planung ein Teilbereich des vorhandenen Baumbestandes innerhalb des Plangebietes wegfallen würde. Dem Gartenlandschaftsplan des V+E-Planes zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 196 ist jedoch ebenso die Neuanpflanzung von mehreren Bäumen zu entnehmen.

6.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind insgesamt 19 Stellungnahmen eingegangen, davon neun ohne Hinweise und Bedenken. Die zehn Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Vechta

Der Fachdienst Städtebau hat darum gebeten in der Begründung die Festsetzung eines Urbanen Gebietes anstelle eines Mischgebietes städtebaulich zu begründen.

Der Hinweis wurde beachtet, die Begründung wurde um eine Begründung zur Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) als Alternative zu einem Mischgebiet (MI) ergänzt.

Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass der Ausschluss von Vergnügungsstätten einer städtebaulichen Begründung bedarf.

Der Hinweis wurde beachtet, die Begründung wurde um eine städtebauliche Begründung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten ergänzt.

Ein weiterer Hinweis bezog sich auf die Festsetzung der GRZ. Bei der Berechnung der GRZ seien Tiefgaragen gemäß § 19 Abs. 4 BauGB mitzurechnen.

Der Hinweis wurde beachtet. Aus den Ansichten und Schnitten des Vorhabens wurde bereits deutlich, dass die Tiefgarage in ihrer Fläche die Grundfläche der Hauptgebäude überschreitet. Die textliche Festsetzung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird zur Klarstellung um eine Überschreitung der GRZ II im MU1 auf maximal 0,9 und im MU2 auf maximal 0,8 ergänzt.

Zu den umweltschützenden Belangen wurde angeregt, die textliche Festsetzung Nr. 7 dahingehend zu ergänzen, dass jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung auf Baugrundstücken in einem Abstand von weniger als 5 m von festgesetzten Einzelbäumen (Stammmittelpunkt) nicht zulässig sind.



Der Anregung wurde gefolgt. Die Textliche Festsetzung Nr. 7 wurde dahingehend ergänzt, dass jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung auf Baugrundstücken in einem Abstand von weniger als 5 m von festgesetzten Einzelbäumen (Stammmittelpunkt) nicht zulässig ist. Da der Erhalt der Bäume Zielsetzung ist, kann der Abstand von 5,00 m auch überschritten werden, sofern Schutzmaßnahmen zum Erhalt des Baumes getroffen werden.

Weitere Hinweise bezogen sich auf das artenschutzrechtliche Gutachten. Für eine rechtssichere Prüfung und Beurteilung der durch die Planungen entstehenden möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird aus artenschutzrechtlicher Sicht dringend empfohlen, im späten Frühjahr/Frühsommer die Bäume sowie die Gebäude des Plangebietes auf Quartierstrukturen/Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie auf das Vorhandensein von Fledermauswochenstuben zu untersuchen.

Der Hinweis wurde beachtet. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG auszuschließen, wurde im Kapitel Belange von Natur und Landschaft "Artenschutz" darauf hingewiesen, dass aufgrund des Habitatpotenzials für Vögel und Fledermäuse im Geltungsbereich in jedem Falle und unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung vor Entnahme und Abriss von Gehölz- oder Gebäudestrukturen, eine fachgerechte örtliche Überprüfung stattzufinden hat. Anhand der Ergebnisse sind eventuell nötige Vermeidungs-, Minderungs- und funktionserhaltende Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde darauf hingewiesen, dass in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche einzutragen und entsprechende Maßnahmen textlich festzusetzen seien. Weiterhin wurde angeregt, im Lärmschutzgutachten ebenso auf Balkone und Dachterrassen mit Außenwohnbereichen in den Lärmpegelbereichen IV einzugehen.

Die Hinweise wurden beachtet. Das Lärmgutachten wurde entsprechend überarbeitet. In dem überarbeiteten Lärmgutachten werden nunmehr ebenso textliche Festsetzungen vorgegeben, welche in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Auf die Darstellung von Lärmpegelbereichen durch Flächenabgrenzung wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit auf der Planzeichnung verzichtet. Stattdessen werden die jeweiligen Gebäudeseiten betitelt. In der textlichen Festsetzung wird auf diese Gebäudeseiten Bezug genommen.

Bezüglich der Wasserwirtschaft wurde darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls ein Bodengutachten ergänzend zur Entwässerungsplanung erforderlich werden kann. Weitere Hinweise bezogen sich auf die Umsetzungsebene.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Baugrunduntersuchung wurde bereits durch den Ingenieurgeologen Dr. Lübbe im April 2023 durchgeführt. Die Begründung wurde um Aussagen hierzu ergänzt. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung werden der Begründung als Anlage beigelegt.

Ebenso wurden Hinweise zur Löschwasserversorgung und der Wassermenge hervorgebracht.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung wurden zur Kenntnis genommen und werden auf Umsetzungsebene beachtet. Die Begründung wurde redaktionell um die Hinweise zur Löschwasserversorgung ergänzt.

Weiterhin wurden Hinweise bzgl. des Brandschutzes hervorgebracht, welche sich auf die Notwendigkeit einer Prüfung der zeitlich angemessenen Rettung über Hubrettungsgeräte der Feuerwehr bezogen.



Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Nach Rückfrage hat der Verfasser der Stellungnahme nach angegeben, dass ihm zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Stellungnahme nicht alle Informationen vorlagen. Mittlerweile sind ihm die Unterlagen nachgereicht worden und die angesprochene Problematik hat keine Aktualität mehr. Es liegt eine Stellungnahme des Amtes für Ordnung und Straßenverkehr vor, in welcher mitgeteilt werden konnte, dass im vorliegenden Einzelfall dem zweiten Rettungsweg über Hubrettungsgeräte der Feuerwehr seitens der Brandschutzdienststelle zugestimmt wird. Die Begründung wurde redaktionell um diesen Sachverhalt ergänzt.

Ebenso wurden Hinweise zum Planentwurf hervorgebracht, welche sich insbesondere auf die Festsetzungen zum Immissionsschutz und des Reihenhauses beziehen. Die Festsetzung des Immissionsschutzes sollte nach PlanZV erfolgen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festsetzen. Auf eine flächenmäßige Festsetzung könne verzichtet werden, wenn eine hinreichend bestimmte Textliche Festsetzung erfolgt. Die Bezeichnung Reihenhaus in der Nutzungsschablone der Planzeichnung sei kein Begriff der PlanzV oder BauNVO und ist damit verzichtbar. Ebenso wurde angeregt in den Textlichen Festsetzungen anstelle von Ebenen zu sprechen, die Begriffe der Geschosse zu verwenden.

Die Hinweise wurden beachtet, die Textliche Festsetzung Nr. 8 wurde entsprechend der PlanZV umformuliert, die Planunterlagen wurden um die Bezeichnung "Reihenhaus" in der Nutzungsschablone reduziert. Ebenso wurden die Festsetzungen in der Bezeichnung von Geschosstypen korrigiert.

Verband der Züchter des Oldenburger Pferdes e.V.

Der Verband der Züchter des Oldenburger Pferdes e.V. wies darauf hin, dass sich die Parkplatzsituation durch die vorliegende Planung weiter verschärfen wird und hat aus diesem Grund um Klärung der Nutzung von Parkplatzflächen im Reiterwaldstation gebeten.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Parkplatzsituation des Verbandes der Züchter des Oldenburger Pferdes e.V. ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Einstellplätze für den ruhenden Verkehr werden auf dem Grundstück durch eine Tiefgarage und den bestehenden, zukünftig als Besucherparkplätze für die gewerblichen Einheiten genutzten Parkplätzen entlang der Lohner Straße nachgewiesen. Die vorhandenen Stellplätze an der Straße "Am Schützenplatz" sind im städtischen Eigentum und befinden sich außerhalb des Plangebietes. Mit Ausnahme der Parkplätze im Bereich der Tiefgaragenzufahrt bleiben diese städtischen Parkplätze in ihrer Örtlichkeit erhalten und stehen für die Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung. Somit wird durch das Bauvorhaben keine Verschlechterung der jetzigen Parkplatzsituation eintreten.

Eine Prüfung zur Nutzung von Parkplatzflächen im Reiterwaldstadion durch den Verband der Züchter des Oldenburger Pferdes ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Freiwillige Feuerwehr Stadt Vechta

Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Vechta begrüßt die vorliegende Planung, hat jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei dem geplanten Objekt um ein Gebäude der Gebäudeklasse 4 handele und somit zu den "drehleiterpflichtigen" Gebäuden zählt. Mit einer Drehleiter könne das Objekt laut Feuerwehrbedarfsplan nicht innerhalb der nötigen Hilfsfrist erreicht werden, sodass ein baulicher Rettungsweg bereitgehalten werden muss.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es liegt eine Stellungnahme des Amtes für Ordnung und Straßenverkehr vor, in welcher mitgeteilt werden konnte, dass im vorliegenden Einzelfall dem



zweiten Rettungsweg über Hubrettungsgeräte der Feuerwehr seitens der Brandschutzdienststelle zugestimmt wird. Die Begründung wurde redaktionell um diesen Sachverhalt ergänzt.

LGLN

Das LGLN hat als Maßnahme der Gefahrenerforschung die Durchführung einer Luftbildauswertung empfohlen.

Der Hinweis auf die Empfehlung einer Luftbildauswertung wurde zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung wird vom Vorhabenträger beauftragt und im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

EWE Netz GmbH

Die EWE Netz GmbH hat auf Versorgungsleitungen im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet hingewiesen und um Schutz dieser gebeten. Die weiteren Hinweise bezogen sich auf die Umsetzungsebene.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden auf Umsetzungsebene beachtet. Bei den vorliegenden Leitungen handelt es sich um Hausanschlüsse, welche im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet werden. Es wird auf den vorhandenen Hinweis zu den Leitungen verwiesen.

ExxonMobil Production Deutschland GmbH

Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH hat auf den Verlauf einer Erdölleitung durch das Plangebiet hingewiesen. Weitere Hinweise bezogen sich auf den Schutzstreifen und die Umsetzungsebene.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden auf Umsetzungsebene beachtet. Der Verlauf der Erdölleitung wurde inklusive seines Schutzstreifenbereiches in die Planzeichnung gekennzeichnet. Aufgrund der redaktionellen Änderung ist eine erneute Auslegung nicht notwendig. Die Begründung wurde um die Erdölleitung und die Schutzmaßnahmen ergänzt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

Das LBEG hat darauf hingewiesen, dass durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu die erdverlegte Gashochdruckleitung "Welpe-Hemmelte" der MEEG Mobil Erdgas-Erdöl GmbH verläuft, es wurde um Beachtung der Leitung und des Schutzstreifens gebeten.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden auf Umsetzungsebene beachtet. Gemäß der Auskunft auf der Internetseite (https://corporate.exxonmobil.de/unternehmen/exxonmobilsstrukturindeutschland) gehört die MEEG zur ExxonMobil. Demnach ist davon auszugehen, dass es sich bei der angesprochenen Leitung um die Erdölleitung aus der Stellungnahme von ExxonMobil vom 20.04.2023 handelt. Der Verlauf der Erdölleitung wird inklusive seines Schutzstreifenbereiches in die Planzeichnung gekennzeichnet. Aufgrund der redaktionellen Änderung ist eine erneute Auslegung nicht notwendig. Die Begründung wurde um die Erdölleitung und die Schutzmaßnahmen ergänzt.

Weiterhin hat das LBEG für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS Kartenserver verwiesen. Ebenso wurde um Überprüfung auf Lage innerhalb eines Erlaubnis- oder Bewilligungsfeld oder eines Gebietes mit Salzabbaugerechtigkeiten gebeten.



Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde redaktionell um die Hinweise zum NIBIS Kartenserver ergänzt. Es wird auf Kapitel 5.13 der Begründung verwiesen, in welchem die Lage des Plangebietes innerhalb des Bergwerksfeldes "Münsterland" der OEG bereits abgewogen wurde.

GASCADE Gastransport GmbH

Die GASCADE Gastransport GmbH teilte mit, dass die Anlagen der WINGAS GmbH, der NEL Gastransport GmbH sowie der OPAL Gastransport GmbH & Co. KG von der Planung nicht betroffen sind. Weitere Hinweise bezogen sich auf externe Kompensationsmaßnahmen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Bei vorliegender Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan, der im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Somit ist eine externe Ausgleichsmaßnahme nicht notwendig.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien befinden. Weitere Hinweise beziehen sich auf deren Schutzmaßnahmen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden auf Umsetzungsebene beachtet. Bei den vorliegenden Leitungen handelt es sich um Hausanschlüsse, welche im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet werden. Es wird auf den vorhandenen Hinweis zu den Leitungen verwiesen.

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie

Vom NLD wurden keine Bedenken vorgetragen, jedoch wurde darauf hingewiesen, dass die Mehrzahl archäologischer Funde obertägig nicht sichtbar sind und somit nicht ausgeschlossen werden können. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden sollte unbedingt beachtet werden.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird auf Umsetzungsebene beachtet.

7 Inhalte der Planung

7.1 Durchführungsvertrag

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 196 sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Urbanen Gebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 196 Urbane Gebiete (MU1 und MU2) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

In dem Plangebiet sollen neben Wohnungen in der ersten Untergeschossebene ebenso Gewerbeflächen errichtet werden. Weiterhin können die Gewerbeflächen im ersten Untergeschoss ebenso von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen genutzt werden. Hier ist die genaue Nutzung zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt, wird jedoch auf Ebene des Durchführungsvertrages geregelt und bestimmt. Die Nutzungen des Vorhabens wären theoretisch ebenso innerhalb eines Mischgebietes (MI) zulässig, hier bestünde jedoch eine Verhältnismäßigkeit von 50:50 bzw. 70:30 zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, wobei sich die Gerichte



bei der Verteilung der Verhältnismäßigkeit uneinig sind. Aufgrund dessen, dass eine gewisse Flexibilität der Verteilung zwischen Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen sowie den sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen bestehen soll, wird die Festsetzung von Urbanen Gebieten (MU) gewählt. Zudem ist innerhalb eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO der Ausschluss von Wohnnutzungen in bestimmten Geschossigkeiten zulässig. Von dieser Ausschlussmöglichkeit soll Gebrauch gemacht werden, sodass gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO festgesetzt wird, dass im Urbanen Gebiet (MU1) in dem ersten Untergeschoss an der Lohner Straße eine Wohnnutzung nicht zulässig ist. An dieser Stelle ist die Errichtung von gewerblichen Betrieben geplant.

Es wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die folgenden im Urbanen Gebiet (MU1 und MU2) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Nicht zulässig sind somit Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO. Diese Nutzungen wären aufgrund ihres Flächenbedarfes sowie der mit der Nutzung einhergehenden, umfangreichen Kfz-Bewegungen, Geruchsimmissionen und des möglichen Betriebes auch in den Abend- und Nachtstunden nicht mit der geplanten Wohnnutzung verträglich.

Die nach Katalog des § 6a BauNVO mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird allgemein ausgeschlossen, da oberste Zielsetzung die Schaffung von weiterem Wohnraum und gewerblichen Betrieben ist. Im Falle einer Ansiedlung der o.g. Vergnügungsstätten befürchtet die Stadt Vechta Auswirkungen auf die städtebaulichen Entwicklungsziele, insbesondere im Hinblick auf die Schaffung weiteren Wohnraumes.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden in Anlehnung an den Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Somit sind innerhalb des Urbanen Mischgebietes (MU1) Gebäude mit drei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,6 zulässig. In dem Urbanen Mischgebiet (MU2) wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Die GRZ wird im MU2 mit 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, ist in dem Urbanen Gebiet (MU1) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und in dem Urbanen Gebiet (MU2) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Die Überschreibung der GRZ II durch die genannten Bauteile resultiert aus der geplanten Tiefgarage.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die Höhen der baulichen Anlagen innerhalb des MU1 und MU2 begrenzt. Für das MU 1 gilt eine maximale Traufhöhe von 14,00 m sowie eine maximale Firsthöhe von 17,00 m. Der untere Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhe im MU1 ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt an der Lohner Straße (41,20 m ü NHN). Innerhalb des MU2 wird die maximale Traufhöhe auf 9,00 m, die maximale Firsthöhe auf 12,00 m festgesetzt. Im MU2 ist der untere Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhe der festgesetzte Höhenbezugspunkt an der Straße "Am Schützenplatz". Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt im MU1 und MU2 bei zurückgesetzten Dach- oder Staffelgeschossen der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerkes (Attika). Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist im MU1 und MU2 der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).



Aufgrund der Topographie des Geländes unterscheiden sich die festgesetzten Maximalhöhen in den absoluten Zahlen zu denen in Kapitel 2 der vorliegenden Begründung. Bemessen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte ergeben die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen die Höhenangaben in Kapitel 2.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Antennen sowie für technische Anlagen wie Fahrstuhlschächte etc.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU2) wird gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU1) gilt eine abweichende Baweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig. Die Bauweise wird in dem Urbanen Gebieten (MU2) als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Somit können Gebäude mit einer Gebäudelänge von maximal 50,00 m errichtet werden.

Die Baugrenzen für die beiden Urbanen Gebiete (MU1 und MU2) werden mit einem Abstand von 3,00 m zur nördlichen sowie östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Der Abstand der Baugrenzen beträgt entlang der südlichen Plangebietsgrenze 5,00 m. Im Westen ist die Baugrenze in Anlehnung an die vorhandene Stellplatzfläche festgesetzt.

7.5 Anzahl der Wohneinheiten

Um die wohnbauliche Dichte im Plangebiet und die damit einhergehenden Auswirkungen städtebaulich steuern zu können, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Urbanen Gebiet (MU1) auf maximal 8 Wohnungen pro Wohngebäude und im Urbanen Gebiet (MU2) auf maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Diese Festsetzung wurde entsprechend dem Vorhabenplan vorgenommen.

7.6 Anteil sozialer Wohnungsbau

Gemäß den Anforderungen des Wohnraumversorgungskonzeptes und des Beschlusses der Stadt Vechta wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt, dass im MU1 und MU2 nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen ein Anteil von mindestens 15 % der in den Gebäuden realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

7.7 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für die Gebäudeseiten A, B und C sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster einschließlich Rollokästen, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Immissionsort	maßgebl.	Lärmpegel-	erforde	erl. R´w	erfor-
	Außenlärm- pegel	bereich	Wand	Fenster	derl. SSK
					gem.



						VDI 2791
IO 1.1	1. UG	66	IV	45	40	3
Gebäude-	EG	68	IV	45	40	3
seite A	1. OG	68	IV	45	40	3
	2. OG	68	IV	45	40	3
	3. OG	68	IV	45	40	3
IO 1.2	1. UG	61	Ш	40	35	2
Gebäude-	EG	62	Ш	40	35	2
seite B	1. OG	63	Ш	40	35	2
	2. OG	64	Ш	40	35	2
	3. OG	64	Ш	40	35	2
IO 1.8	EG	59	II	35	30	2
Gebäude-	1. OG	60	II	35	30	2
seite C	2. OG	60	II	35	30	2
	3. OG	61	Ш	40	35	2

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich III und IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich III und IV, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der Lohner Straße unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich (Lärmpegelbereich III und IV) kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) auf der lärmabgewandten Hausseite zur Lohner Straße bis zu 10 dB und auf die Nord- und Südseite bis zu 3 dB (Einwirkung durch "halbe< Straße) an Lärmminderung gegenüber der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

7.8 Grünordnungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich bereits Bestandbäume, welche zum Teil erhalten werden sollen. Diese sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Der Schutz der Bäume ist sicherzustellen. Bei Abgang eines Baumes ist dieser am selben Standort artgleich und spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch den Flächeneigentümer nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.



Jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung auf Baugrundstücken in einem Abstand von weniger als 5 m von den zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen (Stammmittelpunkt) sind nicht zulässig. Sofern ein Abstand von 5,00 m nicht eingehalten werden kann, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zum Erhalt des Baumes vorzunehmen.

7.9 Begrünungsmaßnahmen

Zum Zwecke der Klimaanpassung werden Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass zur Lohner Straße ausgerichtete fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden mit horizontalen Kübeln zu begrünen sind. Je 1,00 m Wandfläche ist ein Kübel zu verwenden und bei Abgang nachzupflanzen. Die zur Straße "Am Schützenplatz" ausgerichteten fensterlosen Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 1,00 m Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden und bei Abgang nachzupflanzen.

In den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) sind die Flächen der Dächer, auf denen keine Photovoltaik-Anlagen errichtet werden, intensiv oder extensiv mit Kräutern und Gräsern zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

7.10 Vermeidung fossiler Brennstoffe

Im Sinne der Energiewende wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB festgesetzt, dass die Verwendung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Öl, Erdgas) in Verbrennungsanlagen und die Verbrennung von Abfällen aller Art nicht zulässig ist.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 8.052 m² auf.

Urbanes Gebiet MU1	3.046 m ²
Urbanes Gebiet MU2	5.006 m ²



8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die B	egründung is	t dem vorhabent	oezogenen Bel	pauungsplan Nr.	196 "Woh	nprojekt Am	Schützen-
platz'	' beigefügt.						

Vechta, den	
Der Bürgermeister	

8.3 Durchführungsvertrag

Einen entsprechenden Durchführungsvertrag über die Errichtung der Wohn- und Geschäftshäuser inklusive Tiefgarage schließt die Stadt Vechta mit dem Vorhabenträger ab.

