

KREISSTADT VECHTA

BEBAUUNGSPLAN NR. 184

„WOHNGEBIET AM SIEGEWEG“
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

BEGRÜNDUNG

Stand:
Satzungsbeschluss
gemäß §10 BauGB



Unmaßstäblicher Ausschnitt aus der TK25



STAND MAI 2023
STADT VECHTA
FACHDIENST STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
2 GELTUNGSBEREICH/ ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE BZW. ZU ÜBERPLANENDE BEBAUUNGSPLÄNE	5
2.1 Geltungsbereich	5
2.2 Angrenzende Bebauungspläne	6
3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
3.1 Landes- und Regionalplanung	7
3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan	9
4 KONZEPT	10
4.1 Entwicklungsziele für den Planungsraum	10
4.2 Städtebauliches Konzept für das Bebauungsplangebiet Nr. 184	11
5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche	15
5.3 Bauweise und überbaubare Flächen	16
5.4 Anzahl der Wohnungen	16
5.5 Mindestgrundstücksgröße	17
5.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	17
5.7 Erschließung/ Verkehrsflächen	18
5.8 Grünflächen	18
5.9 Immissionsschutz – Verkehrslärm	19
5.10 Festsetzung zum Artenschutz	20
5.11 Fläche mit aufschiebender Bedingung	21
5.12 Örtliche Bauvorschriften	21
5.13 Sicherungs - und Kompensationsmaßnahmen	22
6 IMMISSIONSSCHUTZ	23
6.1 Geruchsimmissionen	23
6.2 Gewerbe- und Verkehrslärm	24
BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	24
7 BRANDSCHUTZ	25
8 VER- UND ENTSORGUNG	25
8.1 Wasserversorgung	25
8.2 Strom- und Gasversorgung	26
8.3 Abwasserbeseitigung	26
8.4 Müllbeseitigung	26
8.5 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen	26
9 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	27
10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE	27
11 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	30
11.1 Verfahrensvermerke	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184	5
Abbildung 2 - Bebauungsplanübersicht (rechtskräftig), unmaßstäbliche Darstellung	7
Abbildung 3 - 71. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohn- und Gewerbegebiet – zwischen Hagen-Westmark und Ringstraße“, unmaßstäbliche Darstellung	9
Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Verdichtungskonzept unmaßstäblich.....	12
Abbildung 5 - Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan Nr. 184	33
Abbildung 6 - Übersicht der Umgebung des Plangebietes	34

<u>Anlagen:</u>	Faunistisches Gutachten „zum Baugebiet „Hagen“ Stadt Vechta
	Schalltechnischer Bericht Nr. LL 16319 /01
	Baumkontrolle: Ergebniss der Baumkontrolle eines Gehölzstreifesn entlang der Straße Siegeweg in 49377 Vechta

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Vechta sowie der hierdurch bedingte Umfang der Bautätigkeit im Segment „Ein- und Zweifamilienhausbau“ hat sich in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt.

Aufgrund der weiterhin zu erwartenden positiven Bevölkerungsentwicklung und der daraus resultierenden Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere für die Sparte der Ein- und Zweifamilienhausbebauung (als Einzel- und Doppelhausbebauung), verfolgt die Stadt Vechta die städtebauliche Zielsetzung, nach Abschluss der Wohnbauflächenentwicklung in den Bereichen Oythe, Langförden – Nord (Mühlendamm), Deindrup und Jans Döpe neue Wohnbauflächen in Vechta-Hagen planungsrechtlich abzusichern.

Parallel zu der vorliegenden Planung werden weitere städtebauliche Planungen im zentralen Stadtgebiet für verdichtete Bauformen und im Bereich Bergstrup und Oythe für ein differenziertes Baulandangebot verfolgt.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes wurde durch die Aufstellung der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet – zwischen Hagen-Westmark und Ringstraße“ geschaffen, die bereits die Grundlage für die Aufstellung des am 14.04.2012 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 140 „Wohngebiet – zwischen Hagen-Westmark und Ringstraße“ bildete. Das Gebiet ist mittlerweile weitestgehend bebaut und es soll nunmehr der Bebauungsplan Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“ als zweiter Baustein zur Umsetzung der Gesamtkonzeption aufgestellt werden.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen für den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs bildet die Voraussetzung, um die Position der Stadt Vechta als attraktiver prosperierender Wirtschaftsstandort ausbauen zu können. Daher bedarf es der Erarbeitung und Umsetzung eines differenzierten, zielgruppenorientierten Baulandangebotes.

Dieser Zielsetzung folgt die Stadt Vechta mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“. So sollen neben den nach wie vor nachgefragten Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser auch Flächen für eine Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung zur Verfügung gestellt werden. Der Umfang der geplanten Verdichtung (diese wird z.B. durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Anzahl der zulässigen Wohnungen gesteuert) orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption sowie an der konkreten Nachfragesituation.

Verfahrensstand

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Planung hat die Stadt Vechta am 10.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet die Schaffung von Wohnbauflächen in günstiger räumlicher Zuordnung zu bestehenden Wohnbauflächen bzw. zum Ortskern Vechta.

Am 10.01.2023 hat der Verwaltungsausschuss die öffentliche Auslegung des Plan Entwurfes beschlossen.

2 GELTUNGSBEREICH/ ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE BZW. ZU ÜBERPLANENDE BEBAUUNGSPLÄNE

2.1 Geltungsbereich

Der ca. 3,0 ha große Geltungsbereich des Plangebietes umfasst bislang unbeplante städtische Grundstücke. Das Plangebiet setzt sich zusammen aus dem Flurstück 321/2 südlich des Siegeweges und durch das Flurstück 322/2 nördlich des Siegeweges.

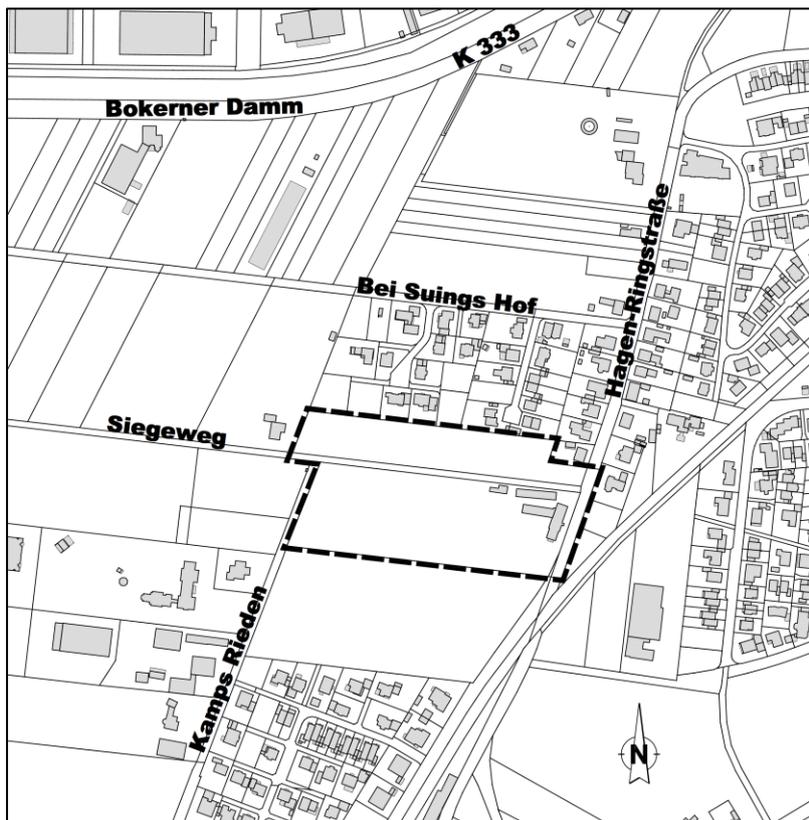


Abbildung 1 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184

Das Plangebiet wird nördlich und westlich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.140 „Wohn- und Gewerbegebiet- zwischen Hagen-Westmark und Ringstraße“ begrenzt. Hier befindet

sich eine bestehende Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Osten grenzt die Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Hagen-Ringstraße/ Kl. Blohmlage“ sowie die „Hagen-Ringstraße“ an das Plangebiet. Zwischen den beiden Bereichen des Plangebietes verläuft der „Siegeweg“.

Die Grenze des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2.2 Angrenzende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Lediglich grenzen bereits bestehende Bebauungspläne an das Plangebiet.

Bebauungsplan Nr. 95 „Westlich der Hagen-Ringstraße“

Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 95 „Westlich der Hagen-Ringstraße“ an das Plangebiet an. Im Bebauungsplan Nr. 95 wurden die überbaubaren Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit einer max. Traufhöhe von 4,5 m und einer Firsthöhe von max. 9,0 m zulässig. Auf den angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 95 befinden sich derzeit Einfamilienhäuser.

Bebauungsplan Nr. 140 „Wohn- und Gewerbegebiet – zwischen Hagen-, Westmark und Ringstraße“

Der Bebauungsplan Nr. 140 „Wohn- und Gewerbegebiet – zwischen Hagen-, Westmark und Ringstraße“ grenzt nördlich, westlich und südlich an das Plangebiet an. In den an den Geltungsbereich angrenzenden Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 140 sind Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Weiterhin wurde hier eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit Beschränkung der Traufhöhe auf max. 4,5 m und der Firsthöhe auf max. 9,5 m festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um eine kompaktere, verdichtete Bebauung in diesem Bereich auszuschließen. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wurde entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung auf zwei beschränkt.

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 wird eine Teilfläche des Baubauungsplanes Nr. 140 von ca. 170 qm, die als Straßenverkehrsfläche sowie öffentliche Grünfläche mit Einzelbäumen festgesetzt ist, überplant, um die Straßenverkehrsfläche dem neuen Bebauungsplan zu zuordnen.

Bebauungsplan Nr. 44 „Hagen-Ringstraße/ Kl. Blohmlage“

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 44 „Hagen-Ringstraße/ Kl. Blohmlage“. Im Bebauungsplan Nr. 44 wurde das Plangebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Weiterhin wurde hier eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 wird der südöstliche Randbereich des Bebauungsplanes Nr.44 überplant. Im Bebauungsplan Nr. 184 wird der Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt um das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes umsetzen zu können.

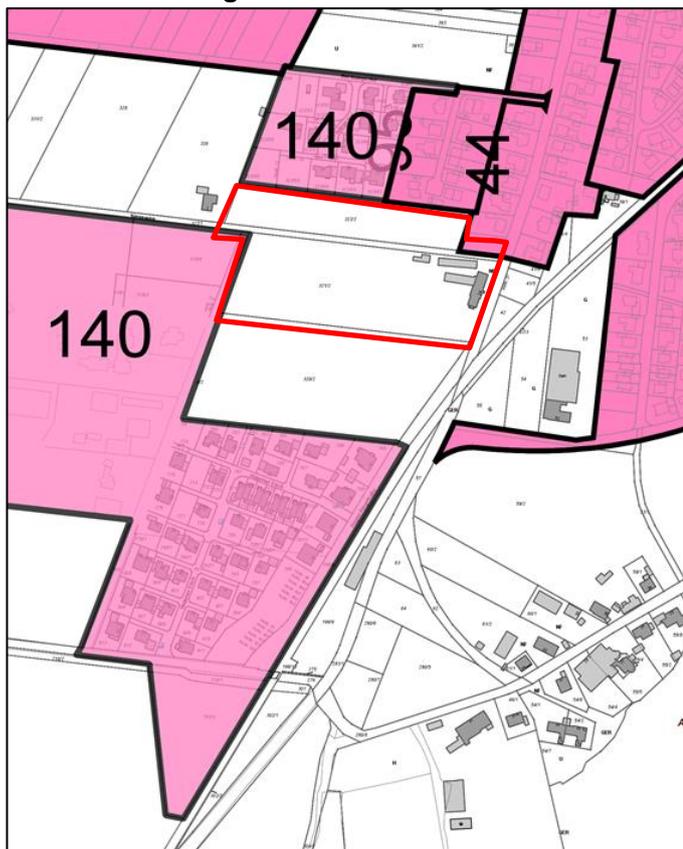


Abbildung 2 - Bebauungsplanübersicht (rechtskräftig), unmaßstäbliche Darstellung

Bebauungsplan Nr. 189 „Wohngebiet bei Suingshof“

Westliches des Geltungsbereichs wird zur Zeit der Bebauungsplan Nr. 189 aufgestellt. Dieser sieht die Entwicklung eines Wohngebietes für Einfamilienhäuser vor. Die Erschließung dieses Gebiets erfolgt aus Norden über die Straße „Bei Suings Hof“.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist seit dem 05.04.2022 genehmigt. Hierin wird das Plangebiet größtenteils als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Östlich des Plangebietes verläuft das Vorranggebiet „sonstige Eisenbahnstrecke“. Die Begründung erläutert hierzu, dass die Siedlungsentwicklung im Landkreis Vechta auf die festgelegten zentralen Sied-

lungsgebiete sowie die Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten konzentriert werden soll. Der vorliegende Bebauungsplan stimmt somit mit den regionalplanerischen Zielsetzungen des Landkreises Vechta überein.

Die Stadt Vechta ist der Verwaltungssitz des Landkreises Vechta, zu dem ist hier das Amtsgericht ansässig. Neben vier Gymnasien sind am Hauptort drei Berufsbildende Schulen zu finden – darüber hinaus ist der Hauptort Vechta Universitätsstandort, Sitz des Offizialats, Sitz von Einrichtungen der Justiz (JVA) sowie Standort weiterer Bundes- und Landesbehörden und –verbände und übernimmt damit oberzentrale Funktion. Im Hauptort Vechta befindet sich das St. Marienhospital. Gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Vechta (2014) stellt die Innenstadt den Schwerpunkt für typisch innenstadtrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf) dar.

Wohnbauflächenentwicklung

Der Stadt Vechta kommt als Mittelzentrum die Aufgabe zu, durch geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern (aus: RROP 2021 für den Landkreis Vechta; Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur, Kap. 2.1). Zu diesen Maßnahmen zählt insbesondere die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Dies geht einher mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms, wonach Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (aus: LROP 2017, Kap. 2 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“, hier zur Abschnitt 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziffer 02.)

In den Erläuterungen zum LROP 2017 wird hierzu weiterhin ausgeführt, dass die Siedlungsstruktur und ihre weitere Entwicklung wesentlich die Rahmenbedingungen für die Auslastung vorhandener und neu zu planender Infrastruktureinrichtungen und für die Standortattraktivität der Siedlungen, der Verkehrs- und Versorgungsstrukturen bestimmen. Gesunde Wohnbedingungen, attraktive Einkaufsmöglichkeiten, gut erreichbare Gesundheits-, Kultur- und Freizeitangebote sowie attraktive Innenstädte und Dorfkerne bestimmen nicht nur die Lebensbedingungen der Bewohner und die Lebensqualität in den Städten und Gemeinden, sie sind auch ausschlaggebende Faktoren für Standortentscheidungen der Wirtschaft und damit für das Arbeitsplatzangebot.

Der Einbindung in das ÖPNV-Netz zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der Einrichtungen zur Daseinsvorsorge wird in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung eine hohe Bedeutung beigemessen. Für das Plangebiet wird die Einbindung in das ÖPNV-Netz über den Haltepunkt des Stadtbusses an der Rombergstraße/Finanzamt sichergestellt.

Die vorliegende Planung (vgl. Kap. 2) der Stadt Vechta entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 wurde für den gesamten Entwicklungsbereich die 71. Flächennutzungsplanänderung „Wohn- und Gewerbegebiet – zwischen Hagen-Westmark und Ringstraße“ durchgeführt (vgl. Abbildung 4). Die wirksame Flächennutzungsplanänderung stellt das Plangebiet im Westlichen als Wohnbaufläche dar, sodass die vorliegende Planung aus der 71. Änderung entwickelt werden kann.



Abbildung 3 - 71. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohn- und Gewerbegebiet – zwischen Hagen-Westmark und Ringstraße“, unmaßstäbliche Darstellung

4 KONZEPT

4.1 Entwicklungsziele für den Planungsraum

Für den Raum Südoldenburg und insbesondere für die Stadt Vechta bestehen erhebliche Entwicklungspotenziale. Die zunehmende Bevölkerungsentwicklung sowie der angespannte Wohnungsmarkt stellen die Stadt Vechta vor neue Herausforderungen zur Bereitstellung von Wohnraum.

In den letzten Jahren wurde vor allem die hier sehr umfangreiche Zielgruppe „Einheimische junge Familie“ mit günstigem Bauland zur Errichtung von Eigenheimen versorgt. Der Fülle aller Bedarfsgruppen wurde jedoch bislang nicht vollständig entsprochen.

Die Zahl der Haushaltsgründer wird in der Stadt Vechta in den nächsten Jahren noch weiter ansteigen. Damit steigt auch die Nachfrage nach preiswerten, Wohnungen. Haushaltsgründer, junge Alte und Senioren bevorzugen den Geschosswohnungsbau allerdings mit sehr unterschiedlichen Ansprüchen.

Am Standort Vechta liegt eine differenzierte Nachfrage nach Baugrundstücken und zusätzlichen Wohnungen vor. Die Abdeckung der Baulandnachfrage der bereits ansässigen oder rückzugswilligen Bevölkerung wird auch weiterhin hohe Bedeutung behalten.

Es bedarf der Erarbeitung und Umsetzung eines differenzierten, zielgruppenorientierten Baulandangebotes. Zunächst liegt weiterhin eine hohe Baulandnachfrage für Familiengründer vor. Dies umfasst auch Reihenhäuser, die sowohl vom Eigentümer selbst genutzt als auch vermietet werden. Hinzu kommen große Grundstücke für gehobene Ansprüche in Rand- oder Außenlagen.

Um diese Zielvorstellung zu erreichen, muss der spezifischen Wohnraum- und Baulandnachfrage der verschiedenen Zielgruppen an den von ihnen bevorzugten Standorten möglichst exakt entsprochen werden. Dies gilt insbesondere auch für die von den jungen, kinderreicheren Familien bevorzugten Dorflagen und für die urbane Wohnraumnachfrage in der Kernstadt.

Dieser Zielsetzung folgt die Stadt Vechta mit der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines differenzierten Baulandangebotes geschaffen werden. So sollen neben den nach wie vor nachgefragten Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser auch Flächen für eine Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung zur Verfügung gestellt werden. Der Umfang der geplanten Verdichtung (diese wird z.B. durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Anzahl der zulässigen Wohnungen dokumentiert) orientiert sich an dem städtebaulichen Umfeld, den Zielaussagen des Verdichtungskonzeptes der Stadt Vechta sowie an der konkreten Nachfragesituation.

4.2 Städtebauliches Konzept für das Bebauungsplangebiet Nr. 184

Grundlegende Überlegung bei der Ausarbeitung der städtebaulichen Konzeption ist es, das Plangebiet in den bestehenden Naturraum einzubinden und einen Anschluss an die bestehende Bebauung vorzunehmen.

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

- die im Plangebiet sowie im näheren Umfeld vorhandene Vegetation und Landschaftsbestandteile, (unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte),
- die Immissionssituation (hier insbesondere der Schienenlärm)
- die Wiederverwendung örtlich vorhandener Rohstoffe - hier des anfallenden Bodenaushubes.

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

Bei der Bauungs- und Erschließungskonzeption ist ein möglichst geringer Grad von Grundstück-süberbauung bzw. Flächenversiegelung anzustreben.

Die Gestaltung und Nutzungsorganisation der Freiflächen sollen ausgerichtet sein auf:

- vielfältige zusammenhängende Vegetationsflächen,
- einen geringen Versiegelungsgrad von Wegen und Plätzen,
- Spiel- und Bewegungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Auswahl standortgerechter Pflanzen sowie
- geeignete Maßnahmen des Biotop- und Artenschutzes.

Im Plangebiet anfallendes Aushubmaterial soll nach Möglichkeit im Gebiet verbleiben, z. B. indem es für die Freiflächengestaltung und -modellierung eingesetzt wird.

Das Niederschlagswasser soll den örtlichen Gegebenheiten entsprechend im Gebiet möglichst zurückgehalten, über die belebte Bodenschicht versickert oder genutzt werden. Die Einleitung in die Kanalisation ist nach Möglichkeit zu vermeiden. Das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung ist gemäß den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu entwickeln. Neben der Regenwassernutzung als Brauchwasser sind andere Formen der Regenwasserbewirtschaftung wie z. B. die Versickerung des von Dächern und befestigten Flächen ablaufenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Baugrundstück als umweltschonende Alternativen anzustreben.

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

Geplante Bebauung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung (vgl. Kap. 2), dass hier ein differenziertes Baulandangebot bereitgestellt werden soll, sollen neben den nach wie vor nachgefragten Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser auch Flächen für eine Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung planungsrechtlich abgesichert werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung an den im Bereich Hagen vorherrschenden Bebauungsstrukturen orientieren. Die Stadt Vechta hat am 19.12.2016 das Konzept zur städtebaulichen Nachverdichtung in Vechta beschlossen, dass eine vertragliche Nachverdichtung in den Siedlungsgebieten Vechtas sicherstellen soll. Das Konzept zur vertraglichen Nachverdichtung wurde 2020 fortgeschrieben und durch einen Tiefgaragenbonus ergänzt.



Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Verdichtungskonzept unmaßstäblich

Der Umfang der geplanten Verdichtung soll sich an dem städtebaulichen Umfeld, den Zielaußagen des Konzeptes zur vertraglichen Nachverdichtung der Stadt Vechta (vgl. nachfolgenden unmaßstäblichen Kartenausschnitt) sowie an der konkreten Nachfragesituation orientieren. Vorrangig ist hier eine lockere Bebauung (2 Wohnungen je Einzel-, Doppel- oder eine Wohnung Reihenhausscheibe (als Hausgruppe)) bis in Teilbereichen leicht verdichtete Bebauung geplant (4 Wohnungen im Einzelhaus), die sich entsprechend der definierten Zielsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in den Siedlungskontext einfügt. Durch den Bebauungsplan Nr. 184 werden insgesamt (einschließlich der Flächen für Hausgruppen und Mehrfamilienhausbebauung) ca. 40 Wohnbaugrundstücke planungsrechtlich abgesichert. Dabei sollen flexible Bebauungsmöglichkeiten möglich sein.

Ferner soll ein möglichst geringer Grad von Grundstücksüberbauung bzw. Flächenversiegelung angestrebt werden.

Es ist vorgesehen, dass ausgehend von der Bahnlinie Osnabrück – Bremen das Maß der baulichen Nutzung in westliche Richtung abnimmt. So soll erreicht werden, dass an den verkehrlich günstiger liegenden Bereichen im Bebauungsplangebiet eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entstehen kann. Für den Bereich nördlich des Siegeweges werden Festsetzungen für eine Doppelhäuser und Hausgruppen getroffen.

Erschließung

Die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche wird über die Hagen- Ringstraße im Osten und den Siegeweg im Westen erfolgen. Die Anbindung an das weitere Hauptverkehrsnetz erfolgt ebenfalls über die beiden Straßen. Die Hagen-Ringstraße wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 in südliche Richtung bis zum Bahnübergang überplant.

Der Siegeweg soll im Zuge der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ausgebaut werden. Innerhalb des Plangebietes soll die Führung der Erschließungsstraßen der städtebaulichen Zielsetzung für das Wohngebiet entsprechen.

Um den ortstypischen Charakter des Siegeweges mit seinen Bäumen aufrecht zu erhalten, wird darauf verzichtet, die südlich des Siegeweges gelegenen Grundstücke direkt über den Siegeweg zu erschließen. Dieser Bereich wird durch eine Ringstraße erschlossen, die über zwei Anschlusspunkte an den Siegeweg anschließt. Die nördlich des Siegeweges gelegenen Grundstücke werden direkt vom Siegeweg erschlossen.

Die Ausbaubreite wird entsprechend der verkehrlichen Funktion, in Abhängigkeit von den zu erwartenden Verkehrsmengen festgelegt. Vorgesehen ist, dass der Siegeweg mit einem Regelquerschnitt von 8,5 m, ausgebaut wird. Im Bereich der Einmündungen wird durch die Anordnung von Einzelbäumen und weiteren gestalterischen Elementen (z.B. farbige Pflasterungen) der Straßenraum gegliedert und aufgewertet. Weiterhin sollte zur Steigerung der Qualität des Wohnumfeldes vorgesehen werden, dass im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanung weitere Baumstandorte innerhalb der Verkehrsflächen entstehen.

Anbindung an den ÖPNV

Auf der Höhe des Finanzamtes an der Rombergstraße befindet sich eine Haltestelle des „Stadt-busses“, sodass eine Verbindung des Planungsraums mit den zentralen Einrichtungen im Innenstadtbereich – auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen – sichergestellt werden kann. Inwieweit die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV optimiert werden kann, wird geprüft.

Geplante Grünflächen

Bei den geplanten Bauflächen handelt es sich um Acker- und Grünlandflächen, die durch straßenbegleitende bzw. teilweise auf den Grundstücksgrenzen angeordnete Gehölzstreifen am Siegeweg gegliedert werden.

Die vorhandenen wertvollen und städtebaulich bedeutsamen Landschaftsbestandteile sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben bzw. in der Planung Berücksichtigung finden. Zur räumlichen Gliederung des geplanten Baugebietes ist vorgesehen, dass die entlang der Straßenzüge Siegeweg, der Hagen-Ringstraße vorhandenen Gehölzstreifen (Baum- und Strauchreihen z.T. als Wallhecken) möglichst im Bestand als Gehölzerhaltungsflächen gesichert werden bzw. dass Eingriffe (z.B. durch erforderliche Zufahrten) auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Im Zuge der Eingriffsregelung werden im Flächenpool Böckmann neue Wallhecken im Verhältnis 1:1 neu angelegt.

Durch die Einplanung von vorgelagerten Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird ein ausreichender Schutzabstand zu den Gehölzstreifen gewährleistet.

Spielplatz

Auf die Festsetzung einen Spielplatz kann verzichtet werden, da sich südlich des Plangebietes an der Straße „Kamps Rieden“ ein Spielplatz in geringer Entfernung befindet. (vgl. Abbildung 6)

5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Entsprechend den in Kapitel 2 definierten städtebaulichen Zielsetzungen werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 184 „Wohngebiet westlich der Hagen-Ringstraße und nördlich des Siegeweges“ gemäß BauGB und BauNVO getroffen:

Bauflächen – Gebäude – Nutzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan Nr. 184 soll die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes planungsrechtlich abgesichert werden. Entsprechend dieser Zielsetzung werden daher die überbaubaren Flächen des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung der definierten städtebaulichen Entwicklungsziele wird einschränkend festgesetzt, dass zwar die für die Quartiersentwicklung (neben dem Wohnen) bedeutsamen Nutzungen (Läden, Wirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nach § 4 (2) BauNVO zulässig sein sollen, die Ausnahmen

nach § 4 (3) BauNVO¹ i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO (Ausschluss von vorgesehenen Ausnahmen im Baugebiet) aber nicht zulässig sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich am städtebaulichen Konzept.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Bebauungsplan Nr. 184 Einzel und Doppelhäuser sowie eine gemäßigt verdichtete Bebauung abgesichert. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den im Bereich Hagen vorherrschenden Bebauungsstruktur.

Für die nachfolgenden Teilbereiche, werden in Abhängigkeit von der jeweiligen städtebaulichen Zielsetzung spezifische Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Teilbereiche getroffen.

Teilbereiche	GRZ	GFZ	VG	TH/m	GH/m	Bauweise	Wo
WA1 – parallel zur Hagen-Ringstraße	0,4	0,8	2 (zwingend)		10,5	o/E	4
WA2 – nördlich des Siegeweges	0,4	0,8	2		10,5	HG	1
WA 3 – nördlich des Siegeweges	0,4	0,5	2	4,5-6,5	9,50	o/D	1
WA 4 – südlich des Siegeweges	0,3	0,4	2	4,5-6,5	9,5	o/ED	2
WA 5 – südlich des Siegeweges	0,3	0,4	2	4,5	9,5	o/ED	2
WA 6 – südlich des Siegeweges	0,3	0,4	2 (zwingend)	6,5	9,5	o/ED	2
WA 7 – parallel zur Hagen Ringstraße	0,4	0,8	II			o	2

Entlang der Hagen Ringstraße kann eine verdichtete Bebauung zu gelassen werden. In den hier geplanten Mehrfamilienhäusern können bis zu vier Wohnungen entstehen. Insgesamt dürfen die Gebäude eine Höhe von 10,50 m nicht überschreiten.

Nördlich des Siegeweges wird, aufgrund der günstigen Erschließungssituation der Grundstücke die Möglichkeit geschaffen, eine leicht verdichtete Bebauung zu realisieren. Die Festsetzungen sehen vor, dass hier eine zweigeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von max. 10,50 m entstehen kann. In den einzelnen Reihenhausscheiben ist jeweils eine Wohnung zulässig.

Entsprechen der Zielsetzung im Bebauungsplan vorhandenen Landschaftsbestandteile zu berücksichtigen, wird südlich des Siegeweges eine geringere Verdichtung angestrebt. Entlang der neuen

¹ Ausnahmen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe sowie
5. Tankstellen.

Ring Erschließung werden Einfamilien und Doppelhäuser zu gelassen. Diese werden zusätzlich in ihrer Höhe differenziert. Westlich der Planstraße 1 wird eine Traufhöhe von max. 6,50 m und eine Firsthöhe von max. 9,50 m sowie eine zwingende zwei geschossigkeit festgesetzt. Südlich und nördlich der neuen Planstraße 2 wird eine zwei geschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von max. 4,50 m und einer Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Um die hier optionale zweite Wohnung pro Gebäude realisieren zu können und um einen Ausbau des Obergeschosses zu ermöglichen, gilt die festgesetzte Traufhöhe nicht für untergeordnete Nebengiebel, Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- und Ausbauten. Diese Anlagen dürfen jedoch nicht 50% der Breite der jeweiligen Außenwand überschreiten. Westlich der Planstraße 2 können 2 Geschossige Gebäude mit einer Firsthöhe von 9,50 m sowie einer Traufhöhe die zwischen 4,50 m und 6,50 m liegt, entstehen.

Die Sockelhöhe aller Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-7 (Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses) darf nicht höher als 50 cm über dem fertig ausgebautem Erschließungsniveau NN der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Straße liegen.

Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO gilt jeweils die Oberkante der Fahrbahnmitte der ausgebauten vorgelagerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Als oberer Bezugspunkt (First- bzw. Gebäudehöhe) gilt der oberste Punkt des Daches. Die Traufhöhe gilt als Maß zwischen der Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand. Die NN-Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße müssen bei der Stadt Vechta erfragt werden. Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem uneinheitlichen Siedlungsbild mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag entgegenzuwirken.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll die städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.

5.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Über die festgesetzten überbaubaren Flächen wird eine Bebauung des Plangebietes entsprechend der städtebaulichen Konzeption ermöglicht. Für die Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA3, WA4, WA5, WA und WA7 wurde die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass dem Grundstückseigentümer ein Gestaltungsfreiraum im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück erhalten bleibt.

5.4 Anzahl der Wohnungen

Das Plangebiet hat im Konzept für verträgliche Nachverdichtung keine Zuordnung bekommen. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten orientiert sich an der umgebenen vorhandenen Bebauung des Plangebietes.

Um einen dem geplanten Siedlungscharakter widersprechenden Verdichtungsgrad der Bebauung zu vermeiden, wird im überwiegenden Teil des neuen Wohngebietes in den Einzel- und Doppelhäusern die maximale Wohnungsanzahl auf zwei je Gebäude begrenzt. Sind Gebäude aneinandergelagert, wie bei Doppelhäusern oder Hausgruppen sind maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte/Reihenhausscheibe zulässig. Damit wird eine erwünschte städtebauliche Mischung der Bebauung erreicht und bietet verschiedene Möglichkeiten zur Ausnutzung der Grundstücke. Um jedoch einer übermäßigen Verdichtung, beispielsweise in Form von Mehrfamilienhäusern, die hier städtebaulich aufgrund der Siedlungsstruktur und der entstehenden PKW-Verkehre nicht erwünscht sind, vorzubeugen, wird die Anzahl pro Gebäude begrenzt.

Am östlichen Rand des Plangebietes, entlang der Hagen Ringstraße wird auf drei Baufeldern eine verdichtete Bebauung zugelassen. Hier können Wohngebäude mit bis zu vier Wohnungen entstehen.

5.5 Mindestgrundstücksgröße

Für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 4,5,6 und 7 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm festgesetzt. Maßgeblich für die Beurteilung ist der im Grundbuch eingetragene Wert der Grundstücksgröße. Ausnahmsweise kann in diesem Bereich für Doppelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 300 qm zugelassen werden.

5.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Zudem wird auf den Grundstücken im WA6 festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen westlich der rückwertigen Baugrenze in einem Abstandsbereich von 5 m zur westlichen Grundstücksgrenze die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen – unzulässig sind.

5.7 Erschließung/ Verkehrsflächen

Die nachfolgenden Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen orientieren sich an der sich aus dem städtebaulichen Konzept ergebenden Funktion der Erschließungsstraßen bzw. der damit verbundenen zukünftigen Verkehrsbelastung.

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über den Siegeweg. Die Straße soll ausgebaut werden, sodass ein Fuß- und Radweg angelegt werden kann. Dieser gewährleistet eine sicherere Anbindung des Wohngebietes an den Stadtkern von Vechta.

Die Straße „Siegeweg“ soll zukünftig in einem Querschnitt von ca. 8,50 m ausgebaut werden. Auf der nördlichen Seite der 6,50 m breiten Fahrbahn soll ein ca. 2,00 m breiter Fuß- und Radweg entstehen. Südlich des Siegeweges soll die Wallhecke erhalten bleiben.

Der nördlich des Siegeweges gelegene Teil des Plangebietes wird über den Siegeweg erschlossen. Der südliche Teil des Plangebietes wird über eine Ringstraße erschlossen die über zwei Anschlusspunkte an den Siegeweg angebunden ist. Diese Flächen werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Grundstück entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Erschließungen in einer Gesamtbreite von max. 6,0 m zulässig. Zur Erschließung der Grundstücke ist pro Wohnbaugrundstück eine Grundstückszufahrt von max. 4,0 m Breite von den Erschließungsstraßen zulässig. Zusätzlich ist eine Zuwegung mit einer Breite von 1,5 – 2,0 m zulässig. Somit ist eine sparsame Erschließung gewährleistet, die zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beiträgt. Des Weiteren wird der Verlust von Straßenbegleitgrün und öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum möglichst geringgehalten.

5.8 Grünflächen

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden folgenden Festsetzungen getroffen.

Der Schutzstatus alles im Plangebiet befindlichen Wallhecken wird aufgehoben. Die Bereiche werden weiterhin als Gehölzerhaltungsflächen ohne Schutzstatus festgesetzt. Umso die wertvollen und städtebaulich bedeutsamen Landschaftsbestandteile entlang der Straßenzüge „Siegeweg“ und „Kamps Rieden“ zu erhalten.

Der Abstand der Baugrenzen zu den Gehölzerhaltungsflächen wird in Abhängigkeit von der jeweiligen städtebaulichen Situation angepasst. Südlich des Siegeweges wird eine 10 m Pufferzone als private Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich wird dieser Bereich als Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Es ist vorgesehen, dass hier ein Krautsaum entwickelt wird. Die ehemalige Wallhecke

entlang des „Kamps Rieden“ wird durch einen 10 m breiten Streifen, der von Bebauung freizuhalten ist, geschützt. Auch hier wird auf 5 m zusätzlich die Anlage eines Krautsaums festgesetzt.

5.9 Immissionsschutz – Verkehrslärm

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) zustellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schall-maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1 Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

	Lärmpegel	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
2	II	60
3	III	65

*Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen behördlicherseits auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge nach DIN 4109 sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret, von den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmte maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01 ermittelt und umgesetzt werden.

Schallschutz von Schlafräumen

In dem gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen der Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmenden Maßnahmen auszuschließen. Als schallabschirmende Maßnahmen kann die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien)

im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes von 55 dB(A) tagsüber bewirken.

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

5.10 Festsetzung zum Artenschutz

Amphibien

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten, ist zum Schutz der Amphibien, in der mit „KM“ gekennzeichnete Fläche eine baubiologische Begleitung der Baumaßnahme vorzunehmen. Ziel der Maßnahme ist es, das Einwandern von Kammolchen in die gekennzeichnete Fläche zu verhindern und gleichzeitig die in der Fläche vorhandenen Kammolche einzufangen. Diese werden vorerst lediglich in der unmittelbaren Nähe des Teiches ausgesetzt. Sollte zwischenzeitlich ein geeignetes anderes Stillgewässer gefunden werden, wird dieses zum Aussetzen der Kammolche herangezogen. Die gesamte Maßnahme ist inhaltlich sehr eng mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen.

Die baubiologische Begleitung besteht aus folgenden Maßnahmen:

- Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche wird mit einem geeigneten Amphibie Fangzaun vollständig eingezäunt.
- Auf der Innenseite des Amphibiensaunes werden aus Erde oder anderem geeigneten Material sogenannte „Anrampungen“ hergestellt, damit die Kammolche die Fläche verlassen können oder es werden auf der Innenseite des Zaunes, an geeigneten Stellen Fangeinrichtungen für die Kammolche aufgestellt.
- Die Fangeinrichtungen werden im Normalfall täglich kontrolliert. Witterungsbedingt kann auch eine zweimalige Kontrolle (morgens und abends) veranlasst werden.
- Die Kontrolle der Fangeinrichtungen ist über fachkundige Personen vorzunehmen
- Einmal pro Woche ist die untere Naturschutzbehörde schriftlich über die Maßnahme zu informieren.
- Während der gesamten Bautätigkeit (vor allem während der Räumung des Baufeldes) ist fachkundiges Personal vor Ort um Einzelfunde des Kammolches zu erfassen und zum benachbarten Teich bzw. in ein geeignetes Ersatzgewässer zu bringen.
- Der Amphibienschutzzaun ist zumindest auf der Ost- und Südseite bis zum Beginn der Bautätigkeit auf den Wohngrundstücken funktionsfähig zu erhalten.
- Die im Rahmen der baubiologischen Baubegleitung durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren. Die jeweiligen Kontroll- und Maßnahmenberichte inkl. des Endberichtes sind der UNB des LK Vechta unaufgefordert vorzulegen.

- Die Maßnahme wird mit Fertigstellung der Erschließungsstraße beendet.

5.11 Fläche mit aufschiebender Bedingung

Auf Grund der nachgewiesenen Kammolch Population im Plangebiet, wird der Bereich der ehemaligen Hofstelle mit einer aufschiebenden Bedingung belegt. Innerhalb der kennzeichnet Fläche, sind die zur Erfüllung der Zweckbestimmung zulässigen Nutzungen so lange unzulässige, bis die Umsiedlung der Kammolch Population abgeschlossen ist.

5.12 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 NBauO

Grundstückseinfriedung

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

Kernartenliste Einfriedung

Deutscher Name

Hainbuche
Blutbuche
Rotbuche
Eingriffiger Weißdorn
Liguster
Schwarzdorn

Botanischer Name

Carpinus betulus
Fagus sylvatica purpurea
Fagus sylvatica
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa

Vorgärten

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

Regenwasser auf den Grundstücken

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist, soweit möglich, aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Überschüssiges Wasser ist über den Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Vorrangiges Ziel sollte es sein, das anfallende Regenwasser in Form von

Dachzisternen oder vergleichbaren Vorrichtungen aufzufangen und zu nutzen (Regenwassersammelanlage). Der Einsatzbereich von Regenwasser liegt vor allem bei:

- der Toilettenspülung,
- Wasser für die Waschmaschine sowie
- der Gartenbewässerung.

5.13 Sicherungs - und Kompensationsmaßnahmen

S2 - Landschaftstypische Einzelgehölze sind zu erhalten

Die als zu erhaltenden Gehölze sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind mind. 3 x verpflanzte Hochstämme der Qualität 18/20 zu verwenden. Während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

K3 Anlage von Obstgehölzen auf den Baugrundstücken

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 7 sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.

Durchführung:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gem. DIN 18916
- Anpflanzungen von 5 - 10-jährigen Halbstämmen
- Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumreihe
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 4 Jahre
- Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Obstgehölze zu entnehmen.

K6 Anlage eines Krautsaums

Innerhalb des Krautsaumes sind Versiegelungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Der Krautsaum ist sukzessiv zu einem artenreichen Krautsaum zu entwickeln. Der Krautsaum ist durch Initialsaat aus standortgerechter Regiosaat herzustellen.

Kernartenliste Obstgehölze

Deutscher Name	Botanischer Name	Qualität
<u>Walnuss</u>	Juglans regia	3 xv.,D.B. 16 - 18 Halbstamm 5 - 10-jährig
<u>Apfel</u>	Malus sylvestris	3 xv.,D.B. 150 - 200 Halbstamm 5 - 10-jährig
„Schöner aus Lutten“		
„Ostfriesischer Striebling“		
„Pannemanns Tafelapfel“		

„Groninger“ <u>Kirsche</u>	Prunus avium	L. 3 xv., m.B. 16 - 18
„Oktavia“		Halbstamm 5 - 10-jährig
„Regina“		
„Valeska“		
<u>Zwetsche</u>	Prunus domestica	3 xv., m.B. 16 - 18
Borsumer „Zwetsche“		Halbstamm 5 - 10-jährig

K7 - Maßnahmen des Artenschutzes- Vogelnistkästen

Innerhalb der Gehölzerhaltungsflächen werden Nistkästen für den Haussperling angebracht. Verwendung artspezifischen Nistkästen für den Haussperling mit Fluglochdurchmesser 32 mm. Innerhalb der Gehölzerhaltungsflächen werden insgesamt 8 Sperlingsnistkästen durch fachkundige Personen angebracht.

Die Kästen sind mindestens jährlich auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen (außerhalb der Brutzeit). In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung.

K 8 Maßnahmen des Artenschutz - Anbringen von Fledermausquartieren Großraumsommerröhre

Innerhalb der Gehölzerhaltungsflächen werden 5 künstliche Fledermausquartiere, insbesondere für Baum bewohnende Fledermausarten, durch fachkundige Personen angebracht
Durchführung:

- Anbringen von Fledermaus Großraum und Überwinterungshöhle (Ganzjahresquartier) an Einzelbäumen z.B. der Schwegler oder ähnlich Maßnahmen des Artenschutzes – Fledermauskästen

K9 - Maßnahmen des Artenschutz - Anbringen von Fledermausquartieren Großraumsommerröhre

Im Bereich der Hofstelle werden 5 künstliche Fledermausquartiere pro beseitigtem Gebäude, insbesondere für Gebäude bewohnende Fledermausarten, durch fachkundige Personen angebracht.

Durchführung:

- Anbringen von Fledermaus Großraum und Überwinterungshöhle (Ganzjahresquartier) an Gebäuden z.B. der Schwegler oder ähnlich

6 IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Geruchsimmissionen

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die Belange des Immissionsschutzes gutachterlich zu prüfen bzw. diesbezügliche Regelungen zu treffen. Im Mittelpunkt stehen hierbei die Geruchsimmissionen, die von den innerhalb und im Umfeld des Plangebietes gelegenen Stallanlagen ausgehen.

Die innerhalb des Plangebietes gelegene Tierhaltung wurde eingestellt. In dem nach der Geruchsmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) relevanten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Tierhaltungsanlagen. Sonstige Emissionsquellen für Gerüche sind nicht bekannt.

6.2 Gewerbe- und Verkehrslärm

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gleichermaßen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung sicherzustellen. In diesem Zusammenhang wurde ein Schalltechnischer Bericht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen erstellt. Der Bericht kommt zu folgenden Ergebnissen.

Gewerbelärm

Das Berechnungsergebnis zur Gewerbelärmsituation zeigt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes alle Richtwerte von 55 dB(A) tags/nachts eingehalten werden. Auf Basis der vorliegenden Betriebsangaben sind im Geltungsbereich keine unzulässigen Spitzenpegel durch Einzelergebnisse zu erwarten. Der maximal zulässige Spitzen Lärmpegel von $L_{r,max}$ 85 dB(A) tags und $L_{r,max}$ 60 dB(A) wird nachts jeweils unterschritten.

Verkehrslärm

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Verkehrsmengen auf den umgebenden Straßen des Plangebietes sind keine unzulässigen Verkehrslärmimmissionen, die vom Straßenverkehr ausgehen, zu erwarten, die auf das Plangebiet einwirken bzw. das Erfordernis zur Berücksichtigung von aktiven bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen auslösen würden.

Von der B 69 ausgehende Verkehrslärmimmissionen wirken aufgrund des Abstandes nicht mehr auf die geplante Nutzung ein.

Durch die direkte Lage des Plangebietes an der Bahntrasse Bremen - Osnabrück kommt es im östlichen Bereich des Geltungsbereiches zu Überschreitungen der Richtwerte. (vgl. Schalltechnischer Bericht Nr. LL 16319.1/01 Anlage 6.1). Um der Schienenlärmsituation am östlichen Rand des Plangebietes entgegen zu wirken, werden konkrete Festsetzungen zum Schallschutz in Aufenthaltsräumen in den Bebauungsplan aufgenommen.

BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 184 bewertet. Die Belange des Umwelt- und

Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 184 (Teil II).

7 BRANDSCHUTZ

Nach § 42 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Juli 1978. Für das Plangebiet Nr. 184 ist eine Löschwassermenge von 1 mal 1600 Liter/Minute über 2 Stunden erforderlich.

Die Anzahl und Lage dieser Hydranten werden mit der Feuerwehr Vechta, mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta und dem Wasserwerk Vechta abgestimmt.

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Gebietes wird durch das Wasserwerk Vechta sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h (800 L/Min) über einen Zeitraum von zwei 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. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.

8.2 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes kann durch die Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE) sichergestellt werden. Die EWE wird rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten beteiligt.

8.3 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

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

Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet wird unter Berücksichtigung hydraulischer und hydrologischer Belange ein Entwässerungskonzept erstellt, das eine schadlose Regelung der Oberflächenentwässerung sicherstellt. Um den Eingriff in den Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, soll das von den Dach-, Stell- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Für das vorliegende Bebauungsplangebiet ist danach vorgesehen, dass das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser einem Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes zugeleitet wird.

Das hier anfallende, nicht verunreinigte, Oberflächenwasser wird über ein neu zu errichtendes Kanalnetz einem Regenrückhaltebecken zugeleitet, das auf einem benachbarten Grundstück zwischen dem Siegeweg und dem Brandkanal angelegt wird. Der Ablauf erfolgt von dort gedrosselt in den Brandkanal.

Die wasserwirtschaftlichen Planungen sowie die diesbezüglich erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren werden mit dem Landkreis Vechta als Unterer Wasserbehörde abgestimmt. Die wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse werden rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme beantragt

8.4 Müllbeseitigung

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr gemäß Satzung des Landkreises Vechta vom 01.01.1993.

8.5 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

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

Anlagen für die Breitbandversorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

9 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Nutzung	Fläche/qm
Allgemeines Wohngebiet (WA)	24.801
Private Grünflächen	1.646
Öffentliche Grünflächen	982
Straßenverkehrsflächen	3.437
Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	1.719
Gesamtfläche	32.585

10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

Bestehende Bebauungspläne

Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“ mit örtlichen Bauvorschriften betroffenen Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 140 „Wohn- und Gewerbegebiet – zwischen Hagen-Westmark und Ringstraße“ und Nr. 44 „Hagen-Ringstraße kl. Blomlage“ treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 184 außer Kraft.

Bodenfunde

Zur Sicherstellung der Belange des Denkmalschutzes wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441-205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Kampfmittel

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

Artenschutz

Folgende Maßgabe des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen: Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum zwischen dem 16.11 eines Jahres und dem 28/29.02 durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Die Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Abbruch und Umbau: Der Abbruch oder die Umbauarbeiten an vorhandenen Gebäudebeständen muss außerhalb der Wochenstubezeit (Mai bis August) und der Winterschlafzeit (Dezember bis März) der Fledermäuse und somit Anfang September bis Ende November oder Mitte März bis Ende April erfolgen. Als günstigster Monat ist der Oktober zu nennen, da zu diesem Zeitpunkt die Wochenstubengesellschaften aufgelöst sind und die Tiere noch ausreichend mobil sind, eigenständig in andere Quartiere umzusiedeln. Sollten Arbeiten (Abriss oder ähnlich) außerhalb der genannten

Zeiträume am Gebäudebestand erfolgen, ist dieser vor Abbruch durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf eventuellen Besatz mit Individuen aus dieser Artgruppe zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Im Falle des Verlusts des südlichen Gartenteiches als nachgewiesenes Laichgewässer für Kammolch, Teichmolch sowie Teichfrosch müssen diese Arten vor der Verfüllung mit Hilfe von Kescher und Eimerfallen nach Ortmann (siehe Anlage Faunistisches Gutachten und hier Abbildung 12) abgefangen und in ein entsprechendes Ersatzgewässer umgesiedelt werden. Die Umsiedlungsaktion sollte etwa Ende März/ Anfang April beginnen. Zusätzlich sollte etwa Anfang Februar ein Fangzaun um dieses Gewässer installiert werden, um ins Laichgewässer einwandernde Tiere abzufangen. Da subadulte Tiere nicht zwingend ein Laichgewässer aufsuchen, müssen außerdem vorhandene Verstecke (Holzstapel, etc.) in der Umgebung abgesucht werden. Zusätzlich können künstliche Verstecke im südlichen Plangebiet verteilt werden, die besser kontrolliert werden können.

Vor Verfüllen des Stillgewässers sind folgende Punkte zu beachten:

- Das Verfüllen des Stillgewässers ist Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta vor Beginn schriftlich mitzuteilen
- Kammolch, Teichmolch sowie Teichfrosch müssen von fachkundigen Personen vor der Verfüllung mit Hilfe von Kescher und Eimerfallen nach Ortmann (siehe Anlage Faunistisches Gutachten und hier Abbildung 12) abgefangen und in ein entsprechendes Ersatzgewässer umgesiedelt werden
- Das Ersatzgewässer ist mit dem Landkreis Vechta – Untere Naturschutzbehörde auf Eignung abzustimmen
- Die Umsiedlungsaktion sollte etwa Ende März/ Anfang April beginnen
- Zusätzlich sollte etwa Anfang Februar ein Fangzaun um dieses Gewässer installiert werden, um ins Laichgewässer einwandernde Tiere abzufangen
- Da subadulte Tiere nicht zwingend ein Laichgewässer aufsuchen, müssen außerdem vorhandene Verstecke (Holzstapel, etc.) in der Umgebung abgesucht werden
- Zusätzlich können künstliche Verstecke im südlichen Plangebiet verteilt werden, die besser kontrolliert werden können

Bei einer erfolgreich durchgeführten Umsiedlung würden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 BNatSchG in Bezug auf Amphibien nicht berührt.

Breitbandversorgung

Mit den Hausanschlussleitungen für Ver- und Entsorgung, ist ein Mikrorohr (HDPE32) für die Versorgung des Gebäudes mit Lichtwellen zu verlegen.

Rohölleitung

Zur Sicherung der in Betrieb befindlichen Rohölleitung ist ein 4 m breiter Schutzstreifen (2 m rechts und links der Leitung, gemessen von der Rohrachse) von einer Bebauung freizuhalten. Die Exxon-Mobil Production Deutschland GmbH ist rechtzeitig vor Baubeginn zu beteiligen.

Versorgungsleitungen

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

Private Grünflächen

Grundstücksteilflächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind, werden bei der Brechung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl nicht berücksichtigt.

Freihaltung der Sichtdreiecke

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

Ordnungswidrigkeiten

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

11 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss/ Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat am 23.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“ beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat am 23.02.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“ für die Dauer eines Monats beschlossen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 15.09.2022 bis 17.10.2022 durchgeführt. Dies wurde rechtzeitig örtlich bekannt gemacht.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Hergabe eventueller Anregungen, Hinweise oder Bedenken gebeten.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf des Planes in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich zu Jedermanns Einsicht ausgelegt. Der Entwurf der Begründung, die Bestandteil des Planes ist samt Anlagen, hat in diesem Zeitraum ebenfalls öffentlich ausgelegen. Dies wurde rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Hergabe eventueller Anregungen, Hinweise oder Bedenken gebeten.

11.1 Verfahrensvermerke

Diese Begründung wurde vom Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Vechta ausgearbeitet.

Stadt Vechta, _____

i.A.

Diese Begründung hat in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich zu Jedermanns Einsichtnahme auszulegen.

Vechta, den _____

Der Bürgermeister



Abbildung 5 - Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan Nr. 184

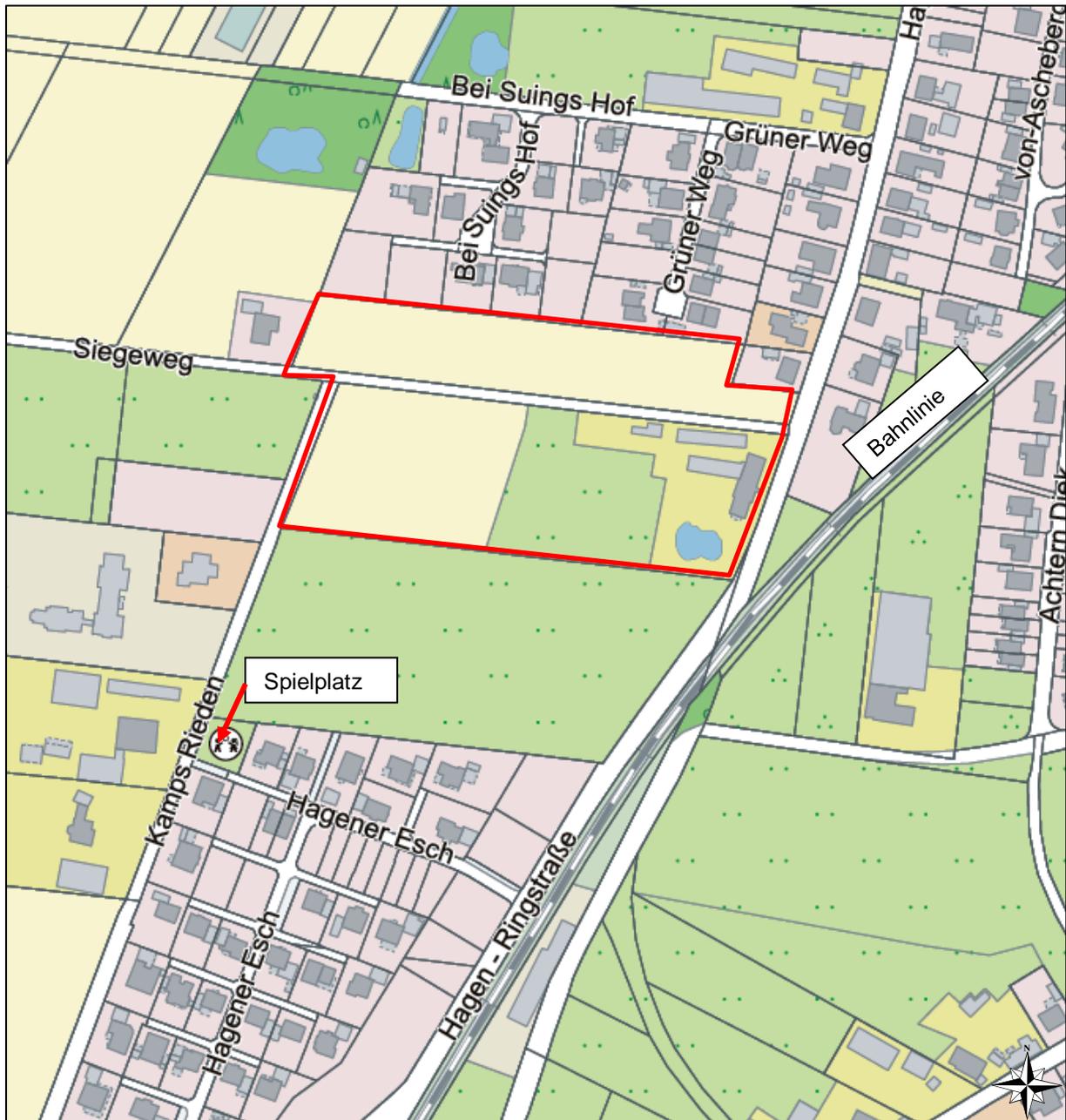


Abbildung 6 - Übersicht der Umgebung des Plangebietes