

# STADT VECHTA

Landkreis Vechta



---

## Bebauungsplan Nr. 189 „Wohngebiet bei Suings Hof“

Teil B  
mit örtlichen Bauvorschriften

### BEGRÜNDUNG

22.08.2023

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

|            |                                                                |           |
|------------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.0</b> | <b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>                             | <b>1</b>  |
| 1.1        | Planungserfordernis                                            | 2         |
| <b>2.0</b> | <b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>                                       | <b>3</b>  |
| 2.1        | Kartenmaterial                                                 | 3         |
| 2.2        | Räumlicher Geltungsbereich                                     | 3         |
| 2.3        | Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur                  | 3         |
| <b>3.0</b> | <b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>                       | <b>3</b>  |
| 3.1        | Landesraumordnungsprogramm (LROP)                              | 3         |
| 3.2        | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)                         | 4         |
| 3.3        | Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung                  | 4         |
| <b>4.0</b> | <b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>                                     | <b>4</b>  |
| 4.1        | Belange von Natur und Landschaft                               | 4         |
| 4.2        | Belange der Wasserwirtschaft                                   | 5         |
| 4.3        | Belange des Denkmalschutzes                                    | 5         |
| 4.4        | Altablagerungen                                                | 5         |
| 4.5        | Kampfmittel                                                    | 6         |
| 4.6        | Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes                  | 6         |
| 4.7        | Belange des Immissionsschutzes – Gewerbelärm                   | 6         |
| <b>5.0</b> | <b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 189</b>                      | <b>7</b>  |
| 5.1        | Art der baulichen Nutzung                                      | 7         |
| 5.2        | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden             | 7         |
| 5.3        | Maß der baulichen Nutzung                                      | 8         |
| 5.4        | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 9         |
| 5.5        | Verkehrsflächen                                                | 9         |
| 5.6        | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen                   | 10        |
| <b>7.0</b> | <b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>               | <b>14</b> |
| <b>8.0</b> | <b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ VERMERKE</b>                          | <b>15</b> |
| 8.1        | Rechtsgrundlagen                                               | 15        |
| 8.2        | Planverfasser                                                  | 16        |

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Vechta beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Verdichtungspotenzialen im Stadtteil Hagen zu schaffen und stellt hierfür den Bebauungsplanes Nr. 189 „Wohngebiet Bei Suings Hof“ auf.

Das insgesamt etwa 1,5 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 189 grenzt westlich an das Wohngebiet im Bereich der Straße „Grüner Weg“ westlich der Hagen-Ringstraße. Derzeit ist das Plangebiet durch eine Ackerfläche im südlichen Bereich und eine Waldfläche mit darin vorhandenem Gewässer im nördlichen Bereich geprägt. Südlich, westlich und östlich wird das Plangebiet durch eine Wallhecke begrenzt. Im südöstlichen Bereich, nördlich des Siegeweges, befindet sich ein Wohnhaus mit entsprechenden Nebenanlagen.

Ziel ist es, angesichts des angespannten Wohnungsmarktes infolge von Wanderungs- und Bevölkerungszuwächsen, eine Ergänzung der bestehenden Bebauung im westlichen Stadtgebiet zu ermöglichen. Dem entsprechend werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO gemeinsam mit den erforderlichen infrastrukturellen und grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt.

Konkret ist der Bau von für Vechta typischen Einfamilienhäusern sowie von Reihenhäusern vorgesehen, um Raum für verschiedene Wohnansprüche bereitzustellen. Über örtliche Bauvorschriften sollen für diese Flächen Vorgaben zur Gebäude- und Grundstücksgestaltung getroffen werden, um zu gewährleisten, dass ein ansprechendes und dem Siedlungsraum angemessenes Wohngebiet entsteht. Im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Wohngebiet, das erst vor wenigen Jahren erschlossen wurde, fügt sich diese Erweiterung in den vorhandenen Siedlungsraum ein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen sowie über die Festsetzungen von maximal zulässigen Vollgeschossen sowie Trauf-, First- und Gebäudehöhen geregelt. Ziel ist es, die zu erwartende Bebauung möglichst behutsam in die vorhandenen Strukturen einzubinden. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die geplanten Nutzungen geschaffen wird.

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Vechta aus dem Jahr 1984. Hierin wird der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Inhalte des Flächennutzungsplanes werden im Rahmen der 103. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst.

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und im Umweltbericht gem. § 2a BauGB bewertet. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung.

## 1.1 Planungserfordernis

Entgegen den derzeitigen Entwicklungen in der Baubranche ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Vechta nach wie vor hoch. Die Wohnraum-Leitlinien der Stadt Vechta und das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Vechta prognostizieren bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und bei den Mehrfamilienhäusern weiteren Neubedarf.

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

Quelle: NBank-Wohnungsmarktprognose 2019

\* inklusive Fluktuationsreserve und qualitativen Zusatzbedarfen

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

| Kommune             | Wohnungsneubedarfe<br>2017-2025 | Wohnungsneubedarfe<br>2026-2033 | Wohnungsneubedarfe<br>2034-2040 |
|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| LK Vechta           | 1.489                           | 1.155                           | 801                             |
| Bakum               | 33                              | 27                              | 18                              |
| Damme               | 170                             | 134                             | 72                              |
| Dinklage            | 105                             | 83                              | 38                              |
| Goldenstedt         | 68                              | 48                              | 33                              |
| Holdorf             | 44                              | 31                              | 15                              |
| Lohne (Oldenb.)     | 322                             | 265                             | 196                             |
| Neuenkirchen-Vörden | 86                              | 70                              | 44                              |
| Steinfeld (Oldenb.) | 66                              | 55                              | 21                              |
| Vechta, Stadt       | 569                             | 411                             | 344                             |
| Visbek              | 36                              | 31                              | 19                              |

Quelle: NBank-Wohnungsmarktprognose 2019

\* inklusive Fluktuationsreserve und qualitativen Zusatzbedarfen

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

Innerhalb des Stadtgebietes gibt es wenige Möglichkeiten entsprechende Wohngebiete zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung wird aus verschiedenen Gründen eingeschränkt, z.B. durch:

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

Auf der einen Seite ist immer noch die Nachfrage nach Wohnungsbau hoch (auch bei höheren Kosten) und auf der anderen Seite besteht Flächenknappheit. Im Ortsteil Hagen besteht daher die Notwendigkeit, diese verkehrlich und städtebaulich gut gelegenen sowie verfügbaren Flächen zu entwickeln.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 189 wurde unter Verwendung der vom Vermessungsbüro Lambers & Ostendorf Ingenieure zur Verfügung gestellten Plangrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst eine etwa 1,5 ha große Fläche im südwestlichen Stadtgebiet von Vechta, im Ortsteil Hagen. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche im südlichen und eine Waldfläche mit einem vorhandenen Gewässer im nördlichen Bereich. Abgegrenzt wird die Fläche im südlichen, östlichen und westlichen Bereich durch eine Wallhecke. In der südöstlichen Ecke befindet sich ein älteres Wohnhaus.

Südlich und östlich grenzen bereits entwickelte Wohnsiedlungen mit einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung an den Planungsraum an. Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 189 befinden sich nördlich und südlich gewerblich geprägte Flächen, für die bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung gegeben sind.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Wohngebiet Bei Suings Hof“, den Zielen der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

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

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP- Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 werden zum Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen. Der Stadt Vechta wird allgemein die Funktion als Mittelzentrum zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zugewiesen.

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

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist seit dem 05.04.2022 genehmigt. Hierin wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotenzials- dargestellt. Die Flächen, die nördlich, östlich und südlich direkt an das Plangebietes angrenzen, werden im rechtskräftigen RROP als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Die vorliegende Planung stellt dementsprechend eine bedarfsgerechte Erweiterung dieser regionalplanerischen Festlegung dar.

Die Begründung zum RROP erläutert hierzu, dass die Siedlungsentwicklung im Landkreis Vechta auf die festgelegten zentralen Siedlungsgebiete sowie die Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten konzentriert werden soll. Der vorliegende Bebauungsplan stimmt somit mit den regionalplanerischen Zielsetzungen des Landkreises Vechta überein.

### **3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung**

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta aus dem Jahr 1984 wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem befindet sich der südliche Teil des Geltungsbereiches lt. Aussage des Flächennutzungsplanes in einem Erdölfeld, südlich grenzt gemäß Flächennutzungsplan eine Erdölleitung sowie eine Erdölpumpe an den Geltungsbereich. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde ausschließlich auf die vorhandene Erdölleitung südlich des Geltungsbereiches hingewiesen. Diese wird mit den in der Stellungnahme vorgebrachten Schutzabständen in die vorliegende Planung aufgenommen.

Im Rahmen der im Parallelverfahren aufgestellten 103. Flächennutzungsplanänderung werden die Inhalte des Flächennutzungsplanes im Bereich „Bei Suings Hof“ an die aktuellen Entwicklungsvorstellungen angepasst und entsprechend Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Wohngebiet Bei Suings Hof“ wird folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB entwickelt.

Ein kleiner Teil des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100a „Gewerbegebiet südlich des Bokerner Damms“. Hierin wird im nördlichen Teil des Geltungsbereiches der hier verlaufende Brandkanal, ein Gewässer III. Ordnung der Hase- Wasseracht, als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16a BauGB festgesetzt. Die Festsetzung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 100a in den Bebauungsplan Nr. 189 übernommen.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

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

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 189 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbe-

richt wird als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 189.

## **4.2 Belange der Wasserwirtschaft**

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

Die Rückhaltung des Oberflächenwassers der versiegelten Bauflächen im Plangebiet wird gemeinsam mit dem Bebauungsplan Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg“, das derzeit von der Stadt Vechta südlich des Siegeweges geplant wird, geregelt. Hierfür wird westlich des Geltungsbereiches ein Regenrückhaltebecken angelegt, das ausreichend Rückhaltevolumen für die geplanten Grundstücke bietet. Von hier aus erfolgt die gedrosselte Einleitung in den Brandkanal. Ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept wird in die Planung eingestellt. Die konkreten Nachweise werden im Zuge der Genehmigungsplanung erbracht.

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 189 verläuft ein Gewässer III. Ordnung der Hase- Wasseracht (Brandkanal). Dieses wird inklusive der erforderlichen Gewässerräumstreifen planungsrechtlich im vorliegenden Bebauungsplan gesichert.

## **4.3 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, unverzüglich zu melden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

## **4.4 Altablagerungen**

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

und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen vor.

#### **4.5 Kampfmittel**

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

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

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

#### **4.7 Belange des Immissionsschutzes – Gewerbelärm**

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

Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich teilweise vorhandene sowie planungsrechtlich abgesicherte Gewerbeflächen, deren Geräuschemissionen auf das Plangebiet einwirken können. Hierzu wurde von der Zech Ingenieurgesellschaft eine schalltechnische Voruntersuchung erstellt, mit dem Ergebnis, dass die Orientierungswert nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im nordwestlichen Teil der jeweiligen Flächen zur Tages- und Nachtzeit geringfügig überschritten werden. Die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) werden dagegen jederzeit eingehalten.

Gesunde Wohnverhältnisse sind im Allgemeinen bis hin zu den Orientierungswerten für Mischgebiete nach DIN 18005 noch gegeben. Darüber hinaus bietet die TA Lärm ebenfalls die Möglichkeit bei einem direkten Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe geeignete Zwischenwerte bis hin zu Mischgebietswerten zuzulassen. Da es sich beim vorliegenden Planungsraum um eine Gemengelage in einem gewach-

senen Ortsteil handelt, die durch Gewerbeflächen mit angrenzenden Mischgebietsflächen einerseits und Wohnbauflächen, tlw. auch im Außenbereich, andererseits geprägt ist, hält die Stadt Vechta es hinsichtlich der angespannten Lage am Grundstücksmarkt für vertretbar, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 bis hin zu Mischgebietswerten für einen Teil des geplanten Wohngebietes überschritten werden. (siehe Kapitel 1.1)

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 189**

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

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung bedarfsorientierter Siedlungsflächen Rechnung tragend, werden im Bebauungsplan Nr. 189 „Wohngebiet Bei Suings Hof“ allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur planerischen Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Siedlungsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer konkreten Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr.4 und Nr.5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 189 „Wohngebiet Bei Suings Hof“ (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes in Ortsrandlage und hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Siedlungscharakter im Bereich des Grünen Weges.

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

Die Stadt Vechta hat am 19.12.2016 ein Verdichtungskonzept beschlossen, das eine verträgliche Nachverdichtung in den Siedlungsgebieten der Stadt Vechta sicherstellen soll. Neue Bauvorhaben sollen sich in die bestehende Umgebung einfügen und Nachbarschaftskonflikte sowie Änderungen im Charakter verschiedener Gebiete vorgebeugt werden. Das Verdichtungskonzept gibt den Bauherren nun klare Vorgaben, wie viele Wohnungen sie auf einem Grundstück in einem bestimmten Gebiet bauen dürfen. Das Plangebiet selber ist nicht Teil des Verdichtungskonzeptes, da hierin ausschließlich Flächen dargestellt sind, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, in der eine Wohnnutzung zulässig ist. Alle im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 189 vorhandenen Wohnbauflächen werden im Verdichtungskonzept der Verdichtungszone 2 zugeordnet. Pro 200 m<sup>2</sup> Baugrundstück sind hierin gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal eine Wohnung und maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude, Doppelhaushälfte sowie Reiheneinheit zulässig. Diese Festsetzung wird dem entsprechend für die im Bebauungsplan Nr. 189 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) übernommen.

Für das im südlichen Teil der Fläche B festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA2), in dem ausschließlich Hausgruppen, also Reihenhäuser zulässig sind, wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal eine Wohnung je Reiheneinheit begrenzt.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung richtet sich im Wesentlichen (zulässige Vollgeschosse, Firsthöhe, Grund- und Geschossflächenzahl) nach den Regelungen der im Umfeld rechtskräftigen Bebauungspläne.

Um eine maßvolle Ausnutzung der allgemeinen Wohngebiete (WA1) in diesem städtebaulich vorgeprägten Bereich zu ermöglichen, wird hierin eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (1) BauNVO von 0,3 festgesetzt. Für die kleinteiligen Reihenhaushausgrundstücke des allgemeinen Wohngebietes (WA2) wird zur möglichst umfänglichen Ausnutzung der Grundstücke eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Um eine Fehlentwicklung zu vermeiden, aber dennoch für diese Flächen eine möglichst hohe Ausnutzung in den Obergeschossen zu erreichen, wird für das allgemeine Wohngebiet (WA2) darüber hinaus eine Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 (2) BauNVO von 0,8 festgesetzt. Für die Flächen des WA1 erfolgt eine Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,4, um hier eine weniger verdichtete Bebauung entsprechend der angrenzenden Wohngebiete abzuleiten.

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

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, wird innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) eine Traufhöhe (TH) von mindestens 3,50 m und maximal 6,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von  $FH \leq 9,75$  m festgesetzt. Innerhalb des WA2 ist entsprechend der kleinteiligen Grundstücksstruktur eine größere Höhenentwicklung möglich, um diese Grundstücke bedarfsgerecht zu entwickeln. Dem entsprechend wird die Höhe hier durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe von  $OK \leq 10,50$  m begrenzt.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt hiernach die Fahrbahnmitte der ausgebauten vorgelagerten Erschließungsstraße, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) gilt die obere Firstkante, die bei geneigten Dächern ab 5° Dachneigung heranzuziehen ist. Für die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut maßgeblich. Auch diese gilt für geneigte Dächer ab 5° Dachneigung. Die Gebäudehöhe (OK) gilt für die obere Gebäudekante bei Flachdächern bis maximal 5° Dachneigung.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 wird festgesetzt, dass die Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses) nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der ausgebauten vorgelagerten Erschließungsstraße liegen darf. Vor Beginn der Baumaßnahme müsse die NN- Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße bei der Stadt Vechta erfragt werden.

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

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

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

Zur weiteren Steuerung der zukünftigen Bebauung wird im Bebauungsplan Nr. 189 festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1) ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA2) sind ausschließlich Hausgruppen zulässig.

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

Die im allgemeinen Wohngebiet (WA1) an die Planstraße sowie in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) an die Wallhecken grenzenden nicht überbaubaren Flächen werden größtenteils als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt, um ein einheitliches Straßenbild entlang der Planstraße zu gewährleisten, sowie zum Schutz der angrenzenden Wallheckenschutzstreifen. Hierin sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO sowie jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig. Ausgenommen bleiben Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis 1 m<sup>2</sup> sowie die notwendigen Zufahrten.

Zusätzlich wird zur Regelung eines geordneten Erscheinungsbildes sowie einer geordneten Erschließung die zulässige Anlage von Erschließungsflächen geregelt. Im allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind pro Grundstück entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Erschließungen in einer Gesamtbreite von max. 6,00 m zulässig. Für die Zufahrt ist eine Breite von max. 4,00 m zulässig. Zusätzlich ist eine Zuwegung mit einer Breite von 1,50 -2,00 m zulässig. Mit dieser Regelung soll der Anlage überdimensionierter Erschließungswege vorgebeugt werden.

## **5.5 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Hagen- Ringstraße über den Grünen Weg über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 8,00m bzw. 6,50m, die direkt an die Straße „Bei Suings Hof“ anschließt und dann mittig durch den Geltungsbereich in Richtung Süden verläuft, wo sie in einer Wendeanlage mit einem Radius von 10,00 m endet.

Entlang des in Nord- Süd- Richtung verlaufenden Abschnitts wird bis zur Wendeanlage eine 2,00m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Private Parkplätze“ festgesetzt, um diesen Bereich als Parkplatzfläche für die Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes (WA1) zu sichern.

## **5.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Südlich des Geltungsbereiches, im Siegeweg, verläuft außerhalb des Geltungsbereiches eine Erdölleitung der Exxon Mobil. Zur besseren Nachvollziehbarkeit und weil der entsprechende Schutzstreifen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 hineinragt, wird diese im Planentwurf mit dem Planzeichen unterirdische Hauptversorgungsleitung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB dargestellt.

## **5.7 Private Grünflächen**

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft der Brandkanal (Gewässer III. Ordnung). Die Hase- Wasseracht als Gewässerverband fordert einen 5,00 m breiten Gewässerräumstreifen, um das Gewässer zukünftig weiterhin unterhalten zu können. Dieser wird als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

## **5.8 Wasserflächen**

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft der Brandkanal, ein Gewässer III. Ordnung der Hase- Wasseracht. Dieser wird im Bebauungsplan Nr. 189 „Wohngebiet Bei Suings Hof“ als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt und somit in seinem Bestand gesichert.

## **5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der Geltungsbereich wird westlich, östlich und südlich von vorhandenen Wallhecken eingefasst. Diese sollen im Rahmen der vorliegenden Planung weitestgehend erhalten werden. Um den Schutz der Wallhecken auch nach Erschließung des Baugebietes zu gewährleisten, werden angrenzend an die Wallhecken 5,00 m breite Wallheckenschutzstreifen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hierin sind Bodenauf- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

## **5.10 Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts**

Die bereits erwähnten gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Wallhecken, die sich im Randbereich des Geltungsbereiches befinden und zukünftig erhalten werden sollen, werden gem. § 9 (6) BauGB als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich übernommen.

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

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

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes müssen mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche von neu errichteten Hauptgebäuden der Energiegewin-

nung aus erneuerbaren Energien (vorrangig Photovoltaik oder Solarthermie) dienen. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Energiekonzept realisiert wird, bei dem eine mindestens gleich große regenerative Energiemenge, z. B. durch regenerative Kraft-Wärme-Kopplung oder im Verbund mit anderen Dachflächen, bereitgestellt wird.

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

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abzuziehen; nicht nutzbar sind in Anlehnung an ein Schreiben der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen<sup>1</sup> insbesondere:

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

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

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

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

Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die So-

---

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

larwärmearanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

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

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

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

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

## **5.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

Diese Festsetzung trägt zu einer weiteren Durchgrünung von eigentlich versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes bei, leistet einen allgemeinen Beitrag zum Klimaschutz und stellt eine Maßnahme zur Klimafolgeanpassung dar, da entsprechend begrünte Flachdächer zur Rückhaltung von Regenwasser genutzt werden können.

Die im westlichen Teil des Geltungsbereiches geplanten Grundstücke, die zukünftig über den Siegeweg erschlossen werden, sollen als Abgrenzung zum nördlich und westlich angrenzenden Landschaftsraum eingegrünt werden. Hierzu wird eine 3,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Hierin sind heimische, standortgerechte Gehölzanpflanzungen in Form einer Baum- Strauchhecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die entsprechenden Pflanzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

### **5.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die Hase- Wasseracht benötigt zur maschinellen Gewässerräumung der ihnen unterstellten Gewässer II. und III. Ordnung einen Räumstreifen von 5,00 m Breite beidseitig der jeweiligen Gewässer. Demnach wird die 5,00 m breite Grünflächen entlang des Brandkanals (Gewässer III. Ordnung der Hase- Wasseracht) überlagernd als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Hase- Wasseracht festgesetzt.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird im südlichen Bereich des Teil B als Schutzstreifen der Erdölleitung der Exxon Mobil festgesetzt. Dieser insgesamt 4,00 m breite Schutzstreifen ragt knapp 2,00 m in den Geltungsbereich hinein.

Um zukünftig die Unterbringung sowie die Unterhaltung der geplanten Regenwasserkanäle zu gewährleisten, werden hier zwei 4,00 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Alle Schutz- und Räumstreifen sind von jeglicher Bebauung, Bodenablagerung, Abgrabung und Bepflanzung freizuhalten.

## **6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Gestaltung der einzelnen Gebäude sowie des halböffentlichen Raumes vor dem Haus wirkt sich wesentlich auf das Erscheinungsbild des Straßen- und Siedlungsraums aus. In Bereichen, wo Bauflächen direkt an die offene Landschaft grenzen, können sie auch einen Einfluss auf das Landschaftsbild haben und sollten daher behutsam in die vorhandenen prägenden Strukturen eingebunden werden. Durch die Festlegung von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung soll gewährleistet werden, dass die zukünftige Bebauung in Anlehnung an die Siedlungsentwicklung im Umfeld eine gewisse Qualität aufweist und den Ansprüchen einer regionalen Prägung entspricht.

Dem entsprechend sind die Hauptdachflächen als Sattel- oder Flachdächer in einer Dachneigung von 45° bis 60° oder 0° bis 5° zu errichten. Dies gilt nicht für Dachgauben, Dacherker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile. Von den festgesetzten Traufhöhen kann über 1/3 der Dachfläche für Dacheinschnitte, etc. abgewichen werden. Bei geneigten Dächern sind Giebel mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Gauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 1/2 der Dachfläche, max. 5,00 m pro Gaube und Dacheinschnitt, gemessen auf Höhe des jeweiligen Eingriffs und einer

Neigung des Gaubendachs von mindestens 15° zulässig. Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur nicht glänzende Dachpfannen oder Dachbetonsteine in den Farbtönen rot bis rot- braun (Farbtöne nach RAL- Nr. 2001, 2002, 2010, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013, 3031, 8002, 8004, 8012, 8013, 8015) sowie schwarz oder anthrazitfarben (Farbtöne nach RAL- Nr. 7011, 7015, 7016) zulässig. Ausgenommen sind hiervon Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

Als Sichtmauerwerk sind nur Ziegel und Klinker in den Farbtönen rot- rotbraun (Farbtöne nach RAL- Nr. 2001, 2002, 2010, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013, 3031, 8002, 8004, 8012, 8013, 8015) und rotblau- rotbunt zulässig. Schlämm- und Fugenmaterialie sind in den Farbtönen zementgrau oder zementgrau gemischt mit weißen Farbtönen zulässig. Darüber hinaus ist als Außenmaterial Putz im Farbton weiß (Farbtöne nach RAL- Nr. 1013, 9001 bis 9003) zulässig.

Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen.

In der Vergangenheit kam es im Stadtgebiet vermehrt zu Fehlentwicklungen. So wurden bis zu 2,00 m hohe, blickdichte Zäune errichtet oder reine Kiesgärten angelegt, die zu einer Beeinträchtigung des Straßenbildes führen. Daher hat sich die Stadt Vechta dazu entschieden, bei zukünftigen Planungen Vorgaben zur Gestaltung der Vorgartenbereiche über örtliche Bauvorschriften zu treffen.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken zulässig. Zäune als Grundstückseinfriedung zu Grünflächen sind nur im Zusammenhang mit Hecken und Pflanzstreifen als Maschendraht- oder Gitterstabzaun zulässig. Im Bereich von Hecken sind sie an der Grundstücksinnenseite zu errichten. Folgenden Pflanzarten sind zulässig: Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn, Liguster, Berberitze, Eibe und Buchsbaum. Die Vorgärten, mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen, sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und / oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Hagen- Ringstraße über den Grünen Weg und die Straße „Bei Suings Hof“. Eine Fläche im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird über den südlich gelegenen Siegeweg erschlossen.

- **Energieversorgung**

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

- **Schmutzwasserentsorgung**

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

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und noch auszubauende Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.
- **Oberflächenentwässerung**  
Zur Oberflächenentwässerung ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens westlich außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen, von wo aus das Wasser gedrosselt in den angrenzenden Brandkanal eingeleitet wird.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

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

## 8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 189 erfolgte im Auftrag der Stadt Vechta durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)