

# STADT VECHTA

## Landkreis Vechta

---



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

# BEGRÜNDUNG

22.04.2024

---

**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>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	3
4.3	Belange des Denkmalschutzes	4
4.4	Altablagerungen	4
4.5	Kampfmittel	4
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	4
4.7	Belange des Immissionsschutzes – Verkehrs- und Gewerbelärm	5
4.8	Starkregenereignisse	5
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 189, TEIL A</b>	<b>6</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	8
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>11</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ VERMERKE</b>	<b>12</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	12
7.2	Planverfasser	12

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Vechta beabsichtigt die Nachverdichtung eines in der Vergangenheit bereits bebauten Grundstücks im Ortsteil Hagen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 189 „Wohngebiet bei Suings Hof“, Teil A, auf.

Das insgesamt etwa 1,3 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 189, Teil A, grenzt nördlich an das Wohngebiet im Bereich der Straße „Grüner Weg“ westlich der Hagen-Ringstraße im südwestlichen Stadtgebiet von Vechta. Das Grundstück ist teilweise bereits bebaut, der übrige Teil ist durch eine Rasenfläche geprägt, auf dem sich im westlichen Bereich ein Teich und einige Gehölze befinden.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Bebauung und Nachverdichtung einer bereits in der Vergangenheit durch eine bauliche Nutzung geprägten Fläche angrenzend an Siedlungsflächen der Stadt Vechta. Der Eigentümer plant den Bau von Wohn- und Geschäftshäusern im östlichen Teil des Geltungsbereiches, angrenzend an die Hagen-Ringstraße, die bereits durch eine entsprechende Nutzung geprägt ist. Hierfür wird im Bebauungsplan Nr. 189, Teil A, ein Mischgebiet (MI) sowie Flächen für hierfür notwendige Stellplätze festgesetzt. Für den hinteren Teil der Fläche ist seitens des Eigentümers der Bau eines Wohnhauses im Zusammenhang mit einer Pferdehaltung vorgesehen. Auf dem großzügigen Grundstück sollen alle dafür notwendigen Einrichtungen, wie Pferdeställe, Reitplätze, Nebenanlagen, etc. vorgesehen werden. Hierfür werden im vorliegenden Bebauungsplan sonstige Sondergebiete (SO) mit den Zweckbestimmungen „Wohnen und Pferdehaltung“ sowie „Reitplatz“ festgesetzt.

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.

Im Rahmen der 103. Flächennutzungsplanänderung wurde der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Vechta aus dem Jahr 1984 bereits im Vorfeld der Planungen an die geänderten städtebaulichen Absichten für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes angepasst. Hierin wird für den östlichen Teil des Plangebietes eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO und für den westlichen Teil eine Sonderbaufläche (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan wird daher gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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.

## **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 1,3 ha große Fläche im südwestlichen Stadtgebiet von Vechta, im Ortsteil Hagen, westlich der Hagen- Ringstraße. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Der östliche Teil des Plangebietes ist bereits baulich geprägt. Ursprünglich befand sich hier eine landwirtschaftliche Hofstelle, die mehr als die Hälfte der Fläche baulich geprägt hat. Ein Großteil der alten Wirtschaftsgebäude wurde inzwischen abgerissen, so dass sich derzeit ausschließlich angrenzend an die Hagen- Ringstraße eine Bebauung befindet. Die übrige Fläche stellt sich derzeit als Rasenfläche dar. Im westlichen Teil befindet sich ein Teich sowie einige Gehölze. Weitere Gehölze befinden sich in einem Teil entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Brandkanal als Gewässer III. Ordnung. Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 189, Teil A, befinden sich gewerbliche sowie wohnbauliche 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“, Teil A, den Zielen der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

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

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 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.

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

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist seit dem 05.04.2022 genehmigt. Hierin wird das Plangebiet als zentrales Siedlungsgebiet

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

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

Im Vorfeld der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189, Teil A, wurden die bauleitplanerischen Zielsetzungen für die Fläche im Rahmen der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst. Hierin werden die ehemals als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO sowie als Sonderbaufläche (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 189, Teil A, befindet sich im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44. Hierin wird für die Fläche ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer II-geschossigen offenen Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen werden größtenteils aus dem Ursprungsplan übernommen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 189 treten die im Bebauungsplan Nr. 44 getroffenen Festsetzungen außer Kraft.

## **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 geschieht dies im Rahmen der Umweltprüfung. Der Umweltbericht ist 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. Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers wird im westlichen Teil des Geltungsbereiches, im Bereich des bereits vorhandenen Teiches, eine Fläche ausgewiesen, auf der ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken als Vergrößerung der Teichfläche angelegt werden kann. Von hier aus wird das Wasser gedrosselt in den Brandkanal eingeleitet.

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 189, Teil A, 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. 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 – Verkehrs- und 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. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich vorhandene bzw. planungsrechtlich abgesicherte gewerbliche Bauflächen. Die in den dazugehörigen Bebauungsplänen festgesetzten Lärmemissionskontingente (LEK) bzw. flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) sind in der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach einer überschlägigen Vorprüfung der gewerblich geprägten Lärmsituation werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI) eingehalten. Da im Bebauungsplan Nr. 189, Teil A, ein Mischgebiet sowie ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Pferdehaltung“ festgesetzt wird, dessen Schutzanspruch aufgrund der gemischten Nutzung einem Mischgebiet gleichkommt, sind durch die vorliegende Planung keine Konflikte zu erwarten.

#### **4.8 Starkregenereignisse**

Unwetter haben in den vergangenen Jahren immer häufiger Überflutungen und Schäden verursacht. Die oft trockenen Böden und die Kanalisation können die Wassermengen bei diesen starken Regenfällen nicht mehr aufnehmen. Die Folge sind überflutete Straßen, vollgelaufene Keller, Schäden an Gebäuden und Geräten.

Die Stadt Vechta hat durch das Ingenieurbüro pbh aus Osnabrück Karten erstellen lassen, die darstellen, wo Starkregenereignisse eine besondere Gefahr darstellen. Daraus sollen angesichts der sich ändernden klimatischen Bedingungen Schutzmaßnahmen für die Zukunft abgeleitet werden. Hausbesitzerinnen und -besitzer können schon jetzt vorsorgen. Die Starkregengefahrenkarten dienen ausschließlich der Information und ziehen keine Verpflichtungen zum Gebäudeschutz nach sich.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind als Wassertiefenkarten für ein seltenes Starkregenereignis dargestellt. Statistisch gesehen kommen solche Ereignisse alle 100 Jahre vor (T=100a). Die in der Planzeichnung dargestellte Einzelkarte zeigt, wie hoch das Wasser nach einem solchen Starkregen stehen kann. Dieser Häufigkeitswert (T=100a) dient als Grundlage für viele Hochwasserschutzmaßnahmen. Im Geltungsbereich Teil A des Bebauungsplanes Nr. 189 ist im Falle von Starkregenereignissen mit einer Wassertiefe von 0 m – 0,50 m zu rechnen. Die kritischen Wassertiefen von 0,10m – 0,50 m sind dabei im westlichen Teil im Bereich des bereits bestehenden Teiches sowie im nördlichen Teil der Fläche zu erwarten.

Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse hoher Intensität und meist von sehr geringer räumlicher Ausdehnung und kurzer Dauer. Sie stellen ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Starkregenkarten dienen dem Grundstückseigentümer als Information zur Schadensvorsorge. In gefährdeten Bereichen ist auf eine an Starkregengefahren angepasste Planung und Bauweise er-

forderlich (z.B. Sichern von Eingängen und Lichtschächten, Vermeidung von Tiefgaragenzufahrten in Senken, Auffüllen tiefliegender Grundstücke, ausreichender Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden und Oberkante Fahrbahnmitte der vorgelagerten ausgebauten Erschließungsstraße).

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 189, TEIL A**

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

Dem kommunalen Planungsziel der Nachverdichtung eines bereits baulich geprägten Grundstücks Rechnung tragend, werden im Bebauungsplan Nr. 189 „Wohngebiet Bei Suings Hof“, Teil A, ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO sowie sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen baulichen Situation entlang der Hagen- Ringstraße sowie der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44 werden die Flächen im östlichen Teil des Geltungsbereiches als Mischgebiet (MI) 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 des Mischgebiete (MI) zur Vermeidung von Fehlentwicklungen die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten) gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ein Großteil der verbleibenden Flächen werden als sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Pferdehaltung“ sowie „Reitplatz“ festgesetzt. Der Eigentümer plant hier neben dem Bau eines Wohnhauses auch die Unterbringung von Anlagen für die Pferdehaltung, um die entsprechenden Nutzungen an diesem Standort als Pferdehof zusammenzufassen. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Pferdehaltung“ sind daher folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:

- Wohngebäude mit maximal einer Wohnung je 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB,
- Pferdehaltung mit Stallungen, Reithallen, Reitplätzen und sonstige Nebenanlagen der Pferdehaltung,
- Räume für freie Berufe, sofern deren Nutzfläche die des Wohnens nicht übersteigt,
- Nebenanlagen, die den vorgenannten Nutzungen dienen.

Darüber hinaus wird ein weiteres sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ festgesetzt. Hierin sind ausschließlich Reitplätze ohne Überdachungen zulässig. Durch die genaue Festlegung der Flächen für Gebäude sowie der ebenfalls für den Betrieb des geplanten Pferdehofes notwendigen Reitplätze soll eine städtebauliche Fehlentwicklung vermieden werden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Innerhalb des Mischgebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Für das gesamte Mischgebiet wird somit gewährleistet, dass auf dem Grundstück ausreichend Spielraum für die notwendigen Stellplätze gegeben und dennoch keine zu starke Versiegelung zulässig ist. Die festgesetzte Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,8 wird aus dem Ursprungsplan Nr.44 übernommen, um die Bebauungsstruktur, die sich entlang der Hagen- Ringstraße eingestellt hat, insgesamt zu erhalten. In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten (SO) wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Pferdehaltung“ darüber hinaus eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass sich eine eher aufgelockerte Bebauungsstruktur einstellt, die bereits in den angrenzenden Gebieten abzulesen ist.

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 des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Pferdehaltung“ die Höhe baulicher Anlagen ergänzend durch die Festsetzung einer Traufhöhe von TH 4,00m - 6,50m, einer Firsthöhe von  $FH \leq 9,75$  m sowie einer Gebäudehöhe von  $OK \leq 7,50$  m ergänzt. Dies geschieht ebenfalls in enger Anlehnung an die im Umfeld bereits entwickelten Wohngebiete. Für das Mischgebiet (MI), das direkt an die Hagen- Ringstraße grenzt, erfolgt keine absolute Höhenfestsetzung. Hier ist der Bau eines Praxisgebäudes geplant, so dass die Stadt dem Bauherrn hier einen größeren Entwicklungsspielraum einräumen möchte. Aufgrund der Lage entlang der Straße ist hierdurch keine Fehlentwicklung zu erwarten.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in der textlichen Festsetzung 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 der oberste Punkt des Daches, für die Traufhöhe die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut und bei der Gebäudehöhe die obere Gebäudekante.

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

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

Um den geplanten Vorhaben einen möglichst großen Spielraum einzuräumen, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189, Teil A, 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 Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung wird darüber hinaus festgesetzt, dass gem. § 22 (2) Satz 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein fle-

xibler Entwicklungsspielraum für die geplanten Nutzungen geschaffen wird und dennoch Flächen definiert werden, die von Bebauung freigehalten werden sollen. Folglich werden die Baugrenzen überwiegend in einem Abstand von 3,00 m-10,00m zu den Verkehrsflächen und zu den angrenzenden Grün- und Maßnahmenflächen sowie zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Wo durch Schutzstreifen oder sonstige Flächenfestsetzungen ein ausreichender Abstand zu angrenzenden schützenswerten Nutzungen gewährleistet ist, verläuft die Baugrenze direkt an diesen Elementen.

Zur Entwicklung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet werden Garagen und überdachte Einstellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO und Versiegelungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen bleiben Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m<sup>2</sup> in den Sondergebieten (SO) sowie 4 m<sup>2</sup> im Mischgebiet (MI), die innerhalb des Mischgebietes festgesetzten Stellplätze sowie die notwendigen Zufahrten.

#### **5.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

Zur Gewährleistung einer schadlosen Oberflächenentwässerung ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Plangebiet erforderlich. Geplant ist hierfür der bedarfsgerechte Ausbau des vorhandenen Teiches im westlichen Teil des Geltungsbereiches. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird der Bereich um den Teich als Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt.

#### **5.5 Private Grünflächen**

Westlich 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.

#### **5.6 Wasserflächen**

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

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich darüber hinaus eine Teichanlage, die erhalten und daher in ihrem Bestand gesichert werden soll. Um dies planungsrechtlich abzusichern, wird der Teich ebenfalls als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

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

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

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

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

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abzuziehen; nicht nutzbar sind in Anlehnung an ein Schreiben der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen 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 Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

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

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

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

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.

## **5.8 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 Klimafolgenanpassung dar, da entsprechend begrünte Flachdächer zur Rückhaltung von Regenwasser genutzt werden können.

## 5.9 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 Grünfläche 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.

## 5.10 Stellplätze

Im westlichen Teil des Mischgebietes (MI) ist die Anlage von Stellplätzen geplant. Diese werden für den Betrieb der im Mischgebiet geplanten Wohn- und Geschäftshäuser benötigt, in denen unter anderem die Unterbringung von Praxisräumen vorgesehen sind. Dem entsprechend erfolgt die Festsetzung von Stellplätzen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**  
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Hagen- Ringstraße sowie über den Grünen Weg.
- **Energieversorgung**  
Die Gas- und 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 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.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ VERMERKE

### 7.1 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).

### 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 189, Teil A, 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)