

# STADT VECHTA

Landkreis Vechta



---

## Bebauungsplan Nr. 59L „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

### BEGRÜNDUNG (Teil I)

Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Stand vom 18.03.2024 sind in blau kenntlich gemacht.

Entwurf

05.11.2024

---

**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>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
1.1 Städtebaulicher Bedarf / Standortwahl	2
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1 Kartenmaterial	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	4
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	5
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>5</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	5
4.2 Belange des Immissionsschutzes	6
4.2.1 Gewerbe- und Verkehrslärm	6
4.3 Geruchsimmissionen	6
4.4 Belange der Wasserwirtschaft	7
4.5 Starkregengefahr	7
4.6 Belange des Straßenverkehrs	8
4.7 Belange des Denkmalschutzes	9
4.8 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	10
4.9 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	10
4.10 Kampfmittel	11
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 59L</b>	<b>11</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.1.1 Emissionskontingente (LEK)	12
5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
5.3 Maß der baulichen Nutzung	13
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
5.5 Mindestgrundstücksgrößen	14
5.6 Fläche für Gemeinbedarf	14
5.7 Verkehrsflächen	14
5.8 Flächen für Versorgungsanlagen	15
5.9 Öffentliche Grünfläche	15
5.10 Private Grünflächen	15
5.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
5.12 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 Kraf-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen	16

5.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
5.14	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
5.15	Flächen für Nutzungsbeschränkungen sowie für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	17
5.16	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	18
<b>6.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>18</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>18</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>19</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	19
8.2	Planverfasser	19
8.3	Satzungsbeschluss	20

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

### 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Vechta beabsichtigt aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen in der Ortschaft Langförden planungsrechtlich vorzubereiten und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 59L „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung auf. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen zudem Erweiterungsflächen für einen ansässigen Betrieb geschaffen werden.

Das etwa 11 ha umfassende Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortschaft Langförden unmittelbar östlich der Oldenburger Straße (B69) und setzt sich aus den Teilbereichen A und B zusammen. Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich entlang der Straße Middelpatt befinden sich Wohngebäude. Die aktuell innerhalb des Plangebietes genehmigten Tierhaltungsbetriebe werden aufgegeben.

Planerisches Ziel der Stadt Vechta ist es, entsprechend der Bedarfslage in Langförden zusätzliche Wohnbauflächen anzubieten. Das städtebauliche Konzept sieht dabei in großen Teilen des Plangebietes eine traditionelle Ein- und Zweifamilienhausbebauung in offener Bauweise vor. Um dabei möglichst vielen Familien den Traum vom Eigenheim zu ermöglichen und entsprechend der Entwicklung der letzten Jahre hin zu kleineren Grundstücken, dürfen diese lt. eines aktuellen Beschlusses des Rates der Stadt Vechta eine Größe von ca. 600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Um den Forderungen des Gesetzgebers nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nachzukommen, sieht das Konzept auch Flächen für Doppelhäuser und Hausgruppen vor. Außerdem sollen in Teilen des Plangebietes auch Mehrparteienhäuser mit maximal vier Wohneinheiten zulässig sein. Damit wird der zunehmenden Nachfrage nach Wohnungen entsprochen und zu einer Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes in der Ortschaft Langförden beigetragen.

Das Plangebiet dient der langfristigen Deckung des Wohnraumbedarfs der Ortschaft Langförden und lässt sich abschnittsweise entsprechend der Nachfragesituation erschließen. Über die unmittelbar angrenzende Oldenburger Straße ist das Plangebiet optimal an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Ortschaft Langförden eignet sich aufgrund der vorhandenen Infrastruktur besonders für eine wohnbauliche Entwicklung. Durch die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen soll auch zum Erhalt dieser beigetragen werden.

Entsprechend des erläuterten Planungsziels werden im Bebauungsplan Nr. 59L überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Lediglich im Teilbereich A, der sich nördlich des Mühlendamms befindet sieht der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO vor. Über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich zukünftige Neubauvorhaben in die dörflichen Strukturen einfügen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Mühlendamm und neu anzulegende Planstraßen, die im Bebauungsplan entsprechend als Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Um eine schadlose Oberflächenentwässerung sicherzustellen, wird im südwestlichen Teil des Plangebietes, entlang der Oldenburger Straße ein Regenrückhaltebecken angelegt. Unmittelbar angrenzend ist der Bau einer Kindertagesstätte vorgesehen, der über die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf ermöglicht wird. Die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wird über entsprechende grünordnerische Maßnahmen sichergestellt. Darüber hinaus werden im

Bebauungsplan Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung aufgenommen.

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung sind im Zuge des Planverfahrens die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der potenziellen Schallproblematik durch ein entsprechendes Fachgutachten geprüft worden. Hierbei wurden sowohl die Auswirkungen des von den angrenzenden Betrieben ausgehenden Gewerbelärms sowie der von der Oldenburger Straße einwirkende Verkehrslärm untersucht. Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen zur Lärmvorsorge werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

## 1.1 Städtebaulicher Bedarf / Standortwahl

Ziel der Stadt Vechta ist es, in Langförden zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen um den Erhalt der in Langförden vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu sichern. Darüber hinaus eignet sich die Ortschaft aufgrund der vorhandenen Infrastruktur aber auch für die Deckung des gesamtstädtischen Wohnraumbedarfs. Dieser ist entgegen der derzeitigen Entwicklungen in der Baubranche weiterhin hoch. Die in der Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Vechta getroffenen Aussagen sind weiterhin zutreffend (Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, 2020). Dieser ist zu entnehmen, dass die Universitätsstadt Vechta über eine hohe Wohn- und Lebensqualität und ein im Maßstab überdurchschnittliches infrastrukturelles und kulturelles Angebot verfügt. Die wachsende Bedeutung als Wohnstandort resultiert aus einer sehr dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung. Aufgrund der hohen Bedeutung als regionales Arbeitsmarktzentrums bestehen enge arbeits- und wohnungsmarktbezogene Verflechtungen im Stadt-Umland-Raum. Die guten Rahmenbedingungen haben die positive Einwohnerentwicklung der letzten Jahre befördert und zu einer wachsenden Nachfrage und Bedarf an Wohnraum geführt. Der durch eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung, erhebliche Wanderungsgewinne und zum Teil die Singularisierung getragene Nachfragezuwachs bezieht sich auf nahezu alle Ziel- und Altersgruppen. In der Folge besteht eine hohe Wohnraumnachfrage. Dabei ist das Einfamilienhaussegment weiterhin von besonderer Bedeutung. Zeitgleich ist aufgrund des demografischen Wandels eine Diversifizierung der Angebotsstruktur zu forcieren. Dies schlägt sich in einem erheblichen Entwicklungsdruck nieder. Die hohe Nachfrage nach Bauplätzen kann die Stadt angebotsseitig kaum bedienen. Ein Teil der Nachfrage wird unter anderem in den Umlandgemeinden gedeckt. Mindestens für die nähere Zukunft ist mit einem weiter steigenden Bedarf an Wohnraum zu rechnen. Dies geht auch aus der Wohnungsmarktbeobachtung der NBank aus dem Jahr 2023 hervor. Diesbezüglich besteht somit Handlungsbedarf zur Aktivierung von Potenzialen im Bestand bzw. von Wohnbauflächen.

	2021	2022	2025	2030	2031	2035	2040
<b>Einwohner am 31.12. (Prognose)</b>	33.309	33.910	34.774	35.903	36.099	36.769	37.359

Tab. 1: Bevölkerungsprognose Stadt Vechta, Quelle: NBank 2023, eigene Darstellung

	2022 - 2031	2031 - 2040
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	480	210
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	606	619

Tab. 2: Wohnungsbedarf Stadt Vechta in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern von 2022 bis 2040, Quelle: NBank 2023, eigene Darstellung

Im Vorfeld der Bauleitplanung erfolgte eine Standortalternativenprüfung. Demnach ist die bauliche Entwicklung in Langförden durch Emissionen aus der Tierhaltung und aus Gewerbe- bzw. Industriegebieten, Schutzabstände zu Erdgasförderstellen und Leitungstrassen und die mangelnde Flächenverfügbarkeit/ Flächenkonkurrenz mit der Landwirtschaft eingeschränkt (siehe Abbildung 1 & 2).

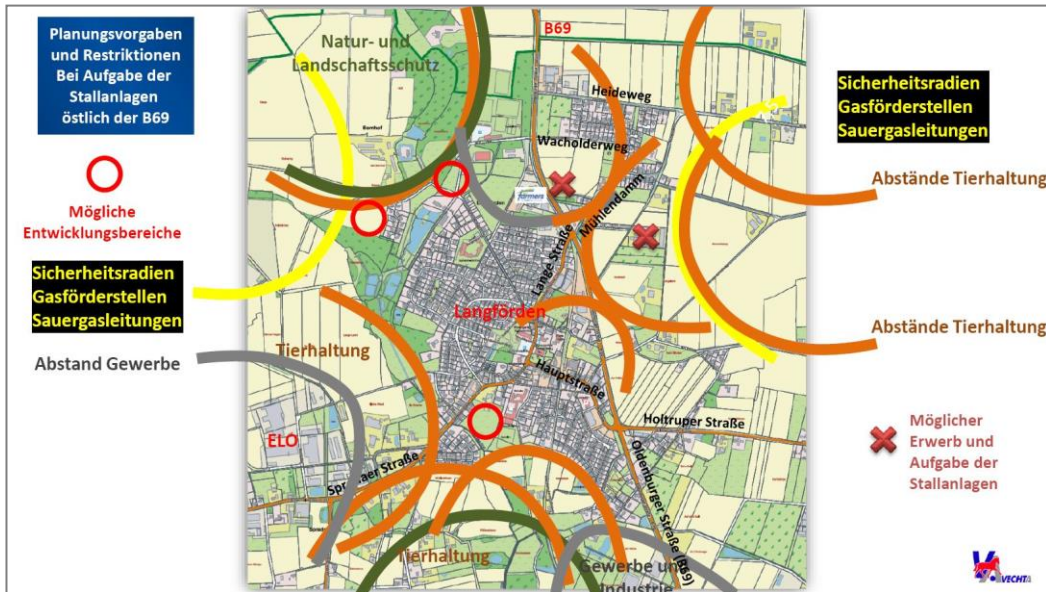


Abb. 1: Standortalternativenprüfung Vechta Langförden – Planungsvorgaben und Restriktionen

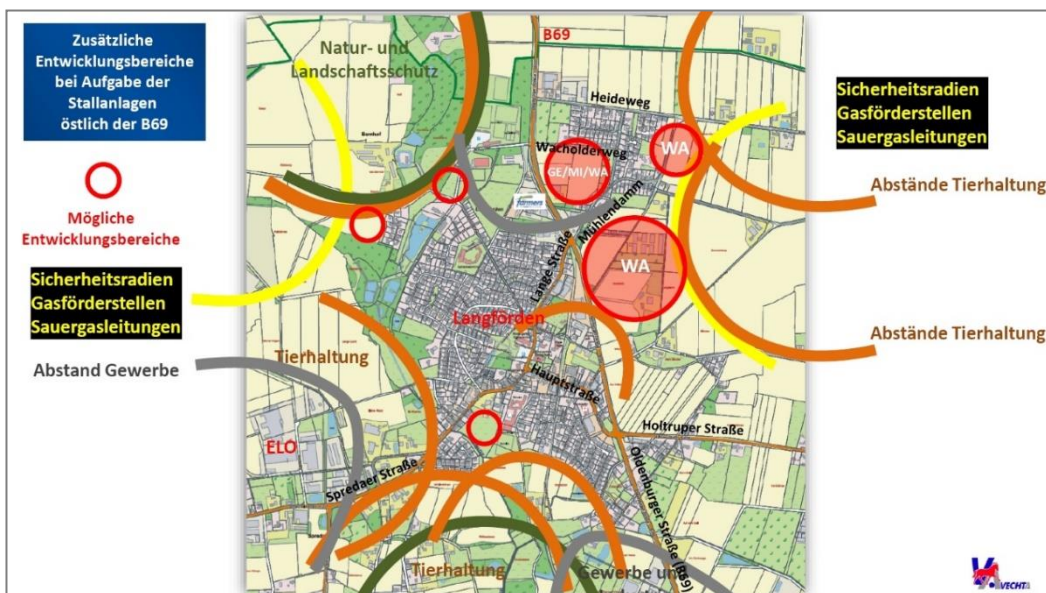


Abb. 2: Standortalternativenprüfung Vechta Langförden – Mögliche Entwicklungsbereiche

Das vorliegende Plangebiet ist auch in der Wohnungsmarktanalyse und -prognose aus dem Jahr 2020 als Potenzialfläche für eine wohnbauliche Entwicklung ausgewiesen.

Auf der einen Seite ist immer noch die Nachfrage nach Wohnungsbau hoch (auch bei höheren Kosten) und auf der anderen Seite besteht Flächenknappheit. In Langförden, östlich der B 69 besteht daher die Notwendigkeit, diese verkehrlich und städtebaulich gut gelegenen Flächen zu entwickeln.

Die Entwicklung der Wohnbauflächen ist auf einen längerfristigen Entwicklungshorizont ausgelegt und kann in Teilabschnitten erfolgen, um bedarfsgerecht Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Zudem sollen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 59L Erweiterungsflächen für den ansässigen Betrieb geschaffen werden.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 59L wurde unter Verwendung der vom Vermessungsbüro Frank Markus zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59L befindet sich unmittelbar östlich der Oldenburger Straße (B 69) und setzt sich aus den Teilbereichen A und B zusammen. Der etwa 1,11 ha umfassende Teilbereich A befindet sich nördlich des Mühlendamms unmittelbar angrenzend an die in diesem Bereich vorhandene gewerbliche Nutzung. Der Teilbereich B umfasst etwa 9,9 ha und befindet sich südlich und östlich des Mühlendamms. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich entlang der Straße Am Middelpatt befinden sich Wohnhäuser.

Die östlich und südlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Nördlich grenzt Wohnbebauung an. Westlich der Oldenburger Straße befinden sich gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauung.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59L „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)“, den Zielen der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

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

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogrammes des Landes Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2022 werden zum Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen. Lediglich die westlich des Plangebietes verlaufende Oldenburger Straße (B 69) ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. 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 in Langförden ist mit den landesplanerischen Zielen vereinbar.

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist seit dem 25.05.2022 wirksam. Die Ortschaft Langförden ist hier als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Das Plangebiet ist allerdings zum Teil als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Hierbei ist allerdings festzuhalten, dass es sich bei dem Plangebiet um ortskernahe Flächen handelt, die sich aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und den Versorgungseinrichtungen besonders für eine wohnbauliche Entwicklung eignen. Alternativflächen für eine wohnbauliche Entwicklung stehen in Langförden derzeit nicht zur Verfügung. Die Stadt Vechta hat sich daher im vorliegenden Fall dazu entschieden die Belange der Landwirtschaft zurückzustellen, um die Wohnraumversorgung und den Erhalt der vorhandenen Infrastruktur zu sichern.

Im Übrigen ist die westlich des Plangebietes verlaufende Oldenburger Straße (B69) als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen. Des Weiteren befindet sich der nordöstliche Teil des Plangebietes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Trinkwassergewinnung. Diese raumordnerischen Vorgaben stehen der Planung nicht entgegen.

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

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich entlang des Mühlendamms sieht der Flächennutzungsplan eingeschränkte Gewerbegebiete und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor.

Für Teile des Plangebietes gelten aktuell die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22L aus dem Jahr 1995. In diesem sind entlang des Mühlendamms eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und grünordnerische Festsetzungen. Im nördlichen Teil des Plangebietes wird zudem der Bebauungsplan Nr. 5L kleinteilig überplant. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 trifft für den überplanten Bereich allerdings keine Aussagen. Die übrigen Flächen sind dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

## **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. 59L 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 Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 59L.

## **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Hierbei sind insbesondere die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen zu betrachten.

### **4.2.1 Gewerbe- und Verkehrslärm**

Im Hinblick auf die westlich des Plangebietes verlaufende Oldenburger Straße (B 69) und die im Umfeld sowie innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetriebe ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Immissionssituation im Plangebiet zu prüfen, um eine verträgliche und konfliktfreie Gebietsentwicklung zu gewährleisten. Anlässlich dessen wurde durch die I+B Akustik GmbH, Oldenburg ein schalltechnischer Bericht erstellt.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass aufgrund des von der Oldenburger Straße (B69) ausgehenden Verkehrslärms die entsprechenden Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 innerhalb des Plangebietes überschritten werden. Zur Verringerung der Verkehrslärmbelastung wurde daher eine 5 Meter hohe Lärmschutzeinrichtung an der Plangebietsgrenze entlang der Oldenburger Straße als aktive Schallschutzmaßnahme vorgeschlagen, die im Bebauungsplan festgesetzt wird. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 sowie Vorgaben zur Anordnung von Außenwohnbereichen in lärmbelasteten Bereichen aufgenommen.

Um ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, werden im Bebauungsplan zudem Emissionskontingente gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde zudem geprüft, wie sich die durch den planbedingten Mehrverkehr verursachten Lärmemissionen auf die vorhandene Bebauung auswirken. Dies erfolgte auf Grundlage der vom Ingenieurbüro Roelcke, Schütter & Schwerdhelm, Varel erstellten Verkehrsuntersuchung. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich mit einer sehr geringen Erhöhung der Immissionen um weniger als 0,5 dB zu rechnen ist, sodass nach Anwendung der geltenden Rundungsregeln möglicherweise auch gar kein rechnerischer Unterschied entstehen würde. Selbst eine rundungsbedingte Erhöhung der Immissionen um 1 dB wäre, angesichts des weiterhin geringen Verkehrsaufkommens, als sachgemäß und hinnehmbar zu bewerten.

## **4.3 Geruchsimmissionen**

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten.

Die Untersuchung der Geruchsimmissionssituation durch die Landwirtschaftskammer ergab, dass der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionswert von 10 % der Jahresstunden im gesamten Plangebiet eingehalten wird, wenn die innerhalb des Plangebietes befindlichen Tierhaltungsanlagen aufgegeben werden. Zur Absicherung der Stallstilllegungen liegt eine entsprechende Baulasterklärung vor. Der für Gewerbegebiete geltende Immissionswert von 15 % der Jahresstunden wird im Bereich der ausgewiesenen Gewerbegebiete ebenfalls eingehalten.

Betriebserweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebsstätten, die mit einer Erhöhung der Geruchsemission verbunden sind, sind zum Großteil bereits durch die vorhandene Bebauung begrenzt. Für die Betriebsstätten, für die das nicht gilt, wurden keine Erweiterungsabsichten geäußert.

Das Plangebiet ist somit aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht uneingeschränkt für die vorgesehenen Nutzungen geeignet.

#### **4.4 Belange der Wasserwirtschaft**

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

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

Der Teilbereich A (Gewerbliche Baufläche) grenzt nicht an öffentliche Straßenflächen. Ein direkter Anschluss an die städtische Kanalisation kann hier daher nicht hergestellt werden. Die aktuellen Planungen sehen vor, dass die Fläche als Erweiterungsfläche für den vorhandenen Betrieb dient. Sollten die Flächen anderweitig veräußert und genutzt werden, sind im Vorfeld der Baumaßnahmen entsprechende Verträge zur Querung der Privatflächen abzuschließen und Leitungsrechte für den Grundstückseigentümer in das Grundbuch einzutragen.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen erfolgt die Aufhebung des innerhalb des Plangebietes befindlichen Gewässers 15.2/0 (Oberlauf Lange Furt) in Abstimmung mit der Hase Wasseracht und der Unteren Wasser- sowie Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta. Die Entwässerung des Plangebietes, sowie eventuelle vorhandene Anschlüsse an das Verbandsgewässer werden durch entsprechende Kanäle (in hydraulisch ausreichender Dimensionierung), dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt.

#### **4.5 Starkregengefahr**

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 ein Ingenieurbüro Karten erstellen lassen, die darstellen, wo Starkregenereignisse eine besondere Gefahr sind. Daraus sollen angesichts der sich ändernden klimatischen Bedingungen Schutzmaßnahmen für die Zukunft abgeleitet



straßenräumliche Situation im Untersuchungsgebiet wurde hinsichtlich der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklungen geprüft und bewertet. Erkannte Mängel werden benannt und es werden Empfehlungen gegeben, wie die Verkehrsführung möglicherweise optimiert werden könnte.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der prognostizierten Mehrverkehre sich die Umsetzbarkeit der Entwicklungsfläche als möglich darstellt. Die Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz werden als verträglich eingeschätzt.

#### **4.7 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Das Plangebiet wird östlich des Mühlendamms laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) zu großen Teilen von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschaufrages meist in einem guten Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss in Abstimmung mit den Denkmalbehörden durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befunddichte und Erhaltungszustand mind. 15% der Fläche zu öffnen. Mindestens 10% der angetroffenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden, Bodenprofile anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen Sohle etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

Darüber hinaus 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.“

#### **4.8 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)**

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.

Gemäß des Niedersächsischen Bodeninformationssystems befindet sich angrenzend an den Kreuzungsbereich Oldenburger Straße / Mühlendamm die Altlast „Mühlendamm (Langförden an der B 69)“. Auf dieser Fläche wurden von 1972 bis Ende 1974 Böden, Bauschutt und später auch Hausmüll in einer Mächtigkeit von im Schnitt 1,5 m eingebracht. Anschließend erfolgte eine Rekultivierung durch Aufbringen von Mutterboden sowie eine Bepflanzung mit Gehölzen. Die Stadt Vechta hat zur Klärung einer eventuellen Beeinträchtigung des Plangebietes durch Schadstoffemissionen aus der Altablagerung Nr. 402 im Jahr 1993 ein Fachgutachten erstellen lassen. In dem Altlastengutachten wurden Untersuchungen zum Inhalt und zur Ausdehnung der Altablagerung, zum Untergrundaufbau, zu den hydrologischen Verhältnissen sowie Bodengasuntersuchungen durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der im Umfeld befindlichen Nutzungen durch die Altablagerung nicht stattfindet. Die entsprechende Fläche wird im Bebauungsplan Nr. 59L gekennzeichnet.

#### **4.9 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und möglicherweise geplanten Geländeabtragungen oder –erhöhungen nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Das Plangebiet wird gemäß Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2023) größtenteils von Mittlerem Braunen Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde eingenommen. Randlich im Norden und Westen (Teilbereich A) kommt Mittlerer Pseudogley vor.

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).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Vechta bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

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

#### **4.10 Kampfmittel**

Für das Plangebiet liegt eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vor. Demnach besteht innerhalb des Plangebietes kein Handlungsbedarf.

Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 59L**

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

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches A sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes geschaffen werden. Dementsprechend wird im Bebauungsplan Nr. 59L in diesem Bereich ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer weiteren Regelung der zulässigen Nutzungen. Dementsprechend sollen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) Einzelhandelsbetriebe und Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig sein (§ 1 (5) BauNVO). Zusätzlich sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1 - 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die genannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der oben genannten Zielsetzung der Schaffung einer Erweiterungsfläche für einen vorhandenen Gewerbebetrieb. In Anbetracht der Erschließungssituation ist der Standort für die genannten Nutzungen grundsätzlich weniger geeignet, so dass der Nutzungsausschluss städtebaulich gerechtfertigt ist. Wohnnutzungen in diesem Bereich würden die gewerbliche Entwicklung unnötig einschränken und sind daher städtebaulich nicht gewünscht. Einzelhandelsnutzungen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr.1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb oder einem produzierenden Gewerbebetrieb stehen und die eigentlichen Betriebe räumlich angegliedert sowie als dessen Bestandteil erkennbar sind. Die an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet sein und darf insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> betragen. Durch die genannte Regelung wird der Zielsetzung entsprochen, im innerstädtischen Bereich der Stadt Vechta eine ausgewogene Handelsstruktur zu sichern und die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen in den Randlagen zu vermeiden.

Im Teilbereich B werden entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels Allgemeine Wohngebiete (WA1 – WA4) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Auch hier werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Demzufolge sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes in Ortsrandlage.

### **5.1.1 Emissionskontingente (LEK)**

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Gewerbeflächen auf die im Umfeld vorhandene Siedlungsstruktur werden auf Grundlage des Lärmgutachtens für das Plangebiet Emissionskontingente (LEK) festgesetzt. Folglich sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung dargestellten Emissionskontingente nicht überschreiten.

Zur optimalen Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen aus schalltechnischer Sicht werden zudem die im Lärmgutachten empfohlenen Richtungssektoren A & B für die Festlegung von Zusatzkontingenten nach der DIN 45691 festgesetzt. Innerhalb der einzelnen Richtungssektoren dürfen die festgesetzten Emissionskontingente (LEK tags + nachts) um die angegebenen Zusatzkontingente (LEK,i, zus,k in dB (A)) erhöht werden.

Die Immissionsprognose ist mit Annahme freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes durchgeführt worden. Das heißt Abschirmung, Boden- und Meteorologiedämpfung wurden nicht berücksichtigt.

Die genannte DIN Vorschrift kann bei der Stadt Vechta eingesehen werden.

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

Die Stadt Vechta hat am 19.12.2016 ein Verdichtungskonzept beschlossen, dass 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 ist selber nicht Teil des Verdichtungskonzeptes, da hierin ausschließlich Flächen dargestellt sind, in der bereits Wohnbebauung vorhanden ist. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 ist eine klassische Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorgesehen. Dementsprechend werden diese Gebiete der Verdichtungszone 2 zugeordnet. Pro 200 m<sup>2</sup> Baugrundstück sind hierin maximal eine Wohnung und maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Sofern mehrere Wohngebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig. Neben dieser typischen Einfamilienhausstruktur, die durch Doppel- und Reihenhäuser bereits etwas stärker verdichtet werden kann, soll auch der in den letzten Jahren steigende Bedarf an Mehrfamilienhäusern im Bebauungsplan Nr. 59L berücksichtigt werden. Hierfür wird entlang der Planstraße B das Allgemeine Wohngebiet (WA4) festgesetzt. Hierin ist je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine und je Wohngebäude sind maximal vier Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Wohngebäude aneinandergesetzt werden, sind hier je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Hierdurch werden im vorliegenden Bebauungsplan

verschiedene Wohnansprüche befriedigt und städtebaulich geordnet in den Planungsraum integriert.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 59L wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Um der zukünftigen Bebauung einen möglichst großen Entwicklungsspielraum einzuräumen und zeitgleich eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden, wird die Grundflächenzahl innerhalb der Wohngebiete und der Fläche für Gemeinbedarf, in der eine Kindertagesstätte geplant ist, mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt.

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

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, wird innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – WA 4) sowie der Fläche für Gemeinbedarf die Höhe baulicher Anlagen ergänzend durch die Festsetzung von Firsthöhen (FH), Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (OK) geregelt. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten, Nebengiebel und sonstige An- oder Ausbauten. Die Gesamtlänge dieser Anlagen darf jedoch 50% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten. Bei einer Dachneigung von 30° oder mehr sind die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen einzuhalten. Bei einer Dachneigung mit weniger als 30° gilt die festgesetzte obere Gebäudekante (OK).

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan Nr. 59L festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf die Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses) nicht höher als 0,50m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der ausgebauten vorgelagerten Erschließungsstraße liegen dürfen.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO).

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

Um der zukünftigen Bebauung einen möglichst großen Spielraum einzuräumen, wird in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 59L einheitlich eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Hierin sind Gebäude bis zu einer Länge von 50,00 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

Zur Steuerung der baulichen Entwicklung wird gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB im Bebauungsplan Nr. 59L festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser, innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ausschließlich Doppelhäuser und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ausschließlich Hausgruppen zulässig sind. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass innerhalb des Plangebietes Wohnraum für verschiedene Zielgruppen geschaffen wird.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die Bebauung geschaffen wird. Folglich

werden die Baugrenzen überwiegend in einem Abstand von 3,00 m und 5,00 m zu den Verkehrsflächen und zu den angrenzenden Grün- und Maßnahmenflächen sowie zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Zur Entwicklung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet sowie zum Schutz der geplanten Grünstrukturen werden Garagen und überdachte Einstellplätze gem. § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO sowie jegliche Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen angrenzen, ausgeschlossen. 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. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 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 Mindestgrundstücksgößen**

Zur Gewährleistung einer angepassten Siedlungsdichte werden im Bebauungsplan Nr. 59L zudem Mindestgrundstücksgößen gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt. Einer unverträglichen Verdichtung kann auf diese Weise entgegengewirkt werden. Für Grundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 beträgt die Mindestgrundstücksgöße 500 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und für Doppelhäuser von 300 m<sup>2</sup> je Hausenteil. Für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird eine Mindestgrundstücksgöße von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist der Bau von Hausgruppen vorgesehen, hier wird eine Mindestgrundstücksgöße von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Maßgeblich für die Beurteilung ist der im Grundbuch eingetragene Wert der Grundstücksgöße.

## **5.6 Fläche für Gemeinbedarf**

Durch die bauliche Erschließung von ca. 100 zusätzlichen Baugrundstücken in Langförden sieht die Stadt Vechta zukünftig einen stark ansteigenden Bedarf an Betreuungsplätzen für Kleinkinder, da entsprechende Grundstücke häufig überwiegend von jungen Familien bebaut werden. Dementsprechend wird innerhalb des Plangebietes eine Fläche für den Bau einer Kindertagesstätte eingeplant. Diese Fläche wird im Bebauungsplan Nr. 59L als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

## **5.7 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Oldenburger Straße über den Mühlendamm und neu anzulegende Planstraßen. Der Mühlendamm wird in seiner vorhandenen Breite, die Planstraßen, je nach Erschließungsfunktion, in Breiten von 13,50 m, 7,50 m und 6,50 m als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Zusätzlich ist das Anlegen eines Fuß- und Radweges entlang des vorhandenen Gehölzstreifens im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Dieser wird

entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Beim Anlegen des Weges innerhalb des Kronentraufbereichs ist ein wurzelschonendes Verfahren anzuwenden (z.B.: HanseGrand Patentweg®).

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden vier Grundstücke über einen privaten Erschließungsstich erschlossen, der ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen wird.

Darüber hinaus ist am Mühlendamm das Anlegen eines Parkplatzes vorgesehen. Von diesem aus ist die Kita fußläufig zu erreichen. Ziel ist es, dass die durch die Kita verursachten Verkehre überwiegend über diesen Parkplatz abgewickelt werden.

## **5.8 Flächen für Versorgungsanlagen**

Für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Um hierfür den optimalen Standort auszuwählen, wurde seitens des Ingenieurbüros Frilling ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht die Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens im südwestlichen Teil des Plangebietes vor. Der gewählte Standort wird entsprechend als Fläche zur Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken (RRB)“ planungsrechtlich gesichert.

## **5.9 Öffentliche Grünfläche**

Südlich der Fläche für die Kindertagesstätte ist das Anlegen eines Spielplatzes vorgesehen. Die Fläche wird im Bebauungsplan Nr. 59L entsprechend als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen. Zudem soll der im nördlichen Teil des Plangebietes vorhandene Gehölzstreifen überwiegend erhalten und durch zusätzliche Gehölzanpflanzungen ergänzt werden. Die Flächen werden ebenfalls überlagernd als öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Angrenzend an den Mühlendamm und im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich prägende Gehölzstrukturen, deren Erhalt über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird. Die Flächen werden überlagernd als Grünfläche ausgewiesen. Darüber hinaus werden der entlang der Oldenburger Straße geplante Lärmschutzwall und die im nordwestlichen Teil des Teilbereichs B vorgesehene Versickerungsfläche überlagernd als Grünfläche festgesetzt. Die genannten Flächen sollen nicht öffentlich zugänglich sein, dienen aber öffentlichen Zwecken und werden daher als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

## **5.10 Private Grünflächen**

Der Bebauungsplan sieht eine Eingrünung der gewerblichen Bauflächen im Teilbereich A in nördliche Richtung vor. Die Fläche wird überlagernd als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

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

An der nordwestlichen Grenze des Teilbereichs B wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, die als halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln ist. Diese dient als zusätzliche Versickerungsfläche über die sichergestellt werden soll, dass bei Starkregenereignissen kein Niederschlagswasser in Richtung der

vorhandenen Bebauung abfließt. Das Anlegen einer Entwässerungsmulde ist in diesem Bereich zulässig.

Entlang der östlichen Grenze des Teilbereiches A befindet sich außerhalb des Plangebietes eine im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 NNatSchG geschützte Wallhecke. Um dem Schutz der Wallhecke weiterhin Rechnung zu tragen, wird an der Plangebietsgrenze ein Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Dieser wird ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, die als halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln ist.

#### **5.12 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.

Dementsprechend 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 Abbau tempo 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.

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

Um eine landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes sicherzustellen, werden in den Randbereichen 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Zudem soll der im nördlichen Teil des Plangebietes vorhandene Gehölzstreifen durch zusätzliche Gehölzanpflanzungen ergänzt werden. Dementsprechend werden in diesem Bereich ebenfalls Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die dabei zu verwendenden Pflanzarten sind aus der Planzeichnung zu entnehmen. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und Ablagerungen freizuhalten.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan Nr. 59L festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – WA 4) auf den Grundstücken je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist. Die zu verwendenden Pflanzarten können ebenfalls aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Flachdächer sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mindestens mit einem Anteil von 80% der Dachfläche – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – mit einer

Substratschicht von mindestens 10cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.

#### **5.14 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zum Teil ökologisch wertvolle Gehölzbestände, die bestmöglich erhalten werden sollen. Die Flächen werden entsprechend als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Zudem werden drei Einzelbäume westlich der Planstraße B als Einzelbäume im Bebauungsplan aufgenommen. Die festgesetzten Einzelbäume und die Gehölzbestände innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang oder Beseitigung durch standortgerechte Gehölzanzpflanzungen vom Eingriffsverursacher zu ergänzen. Die Gehölzarten und Qualitäten sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen.

#### **5.15 Flächen für Nutzungsbeschränkungen sowie für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59L liegt im Einwirkungsbereich der westlich gelegenen Oldenburger Straße. Hiervon gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Im Rahmen eines Immissionsschutz- Gutachtens des Fachbüros I+B Akustik GmbH, Oldenburg wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sowie Gewerbegebiete durch den Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes teilweise überschritten werden. Dementsprechend werden innerhalb des Plangebietes Flächen für Nutzungsbeschränkungen sowie für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen werden zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die maßgeblichen Außenlärmpegel zur Bestimmung des erforderlichen  $R'_{w,ges}$  des Außenbauteils können der Planzeichnung entnommen werden.

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

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche festgesetzt.

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

Im Teilgeltungsbereich B wird entsprechend der Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens entlang der Oldenburger Straße eine Lärmschutzeinrichtung festgesetzt.

## 5.16 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Bebauung entlang der Straße Am Middelpatt wird heute über die privaten Grundstücke erschlossen. Da dies auch zukünftig so beibehalten werden soll, wird im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Grundstückseigentümer und -nutzer der Grundstücke entlang der Straße Am Middelpatt zu belasten ist, ausgewiesen.

## 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

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

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

Kernartenliste Einfriedungen:

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

Die Vorgärten in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 – WA4), 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 über den Mühlendamm und neu anzulegende Planstraßen, die an den Mühlendamm angebunden werden.
- **Energieversorgung**  
Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE NETZ GmbH.
- **Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung & Wasserversorgung**  
Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird im Rahmen der Ausführungsplanung sichergestellt. Zur Regelung der konfliktfreien Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Inhalte werden in die Bauleitplanung eingestellt. Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und noch

auszubauende Versorgungssystem des Oldenburgisch – Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Der Teilbereich A (Gewerbliche Baufläche) grenzt nicht an öffentliche Straßenflächen. Ein direkter Anschluss an die städtische Kanalisation kann hier daher nicht hergestellt werden. Die aktuellen Planungen sehen vor, dass die Fläche als Erweiterungsfläche für den vorhandenen Betrieb dient. Sollten die Flächen anderweitig veräußert und genutzt werden, sind im Vorfeld der Baumaßnahmen entsprechende Verträge zur Querung der Privatflächen abzuschließen und Leitungsrechte für den Grundstückseigentümer in das Grundbuch einzutragen.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

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

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

### 8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 59L „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)“ erfolgte durch das Planungsbüro:



Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 97 79 30 0  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de

### **8.3 Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Vechta hat den Bebauungsplan Nr. 59L „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen.

Vechta, .....

.....  
Bürgermeister