

---

# KREISSTADT VECHTA

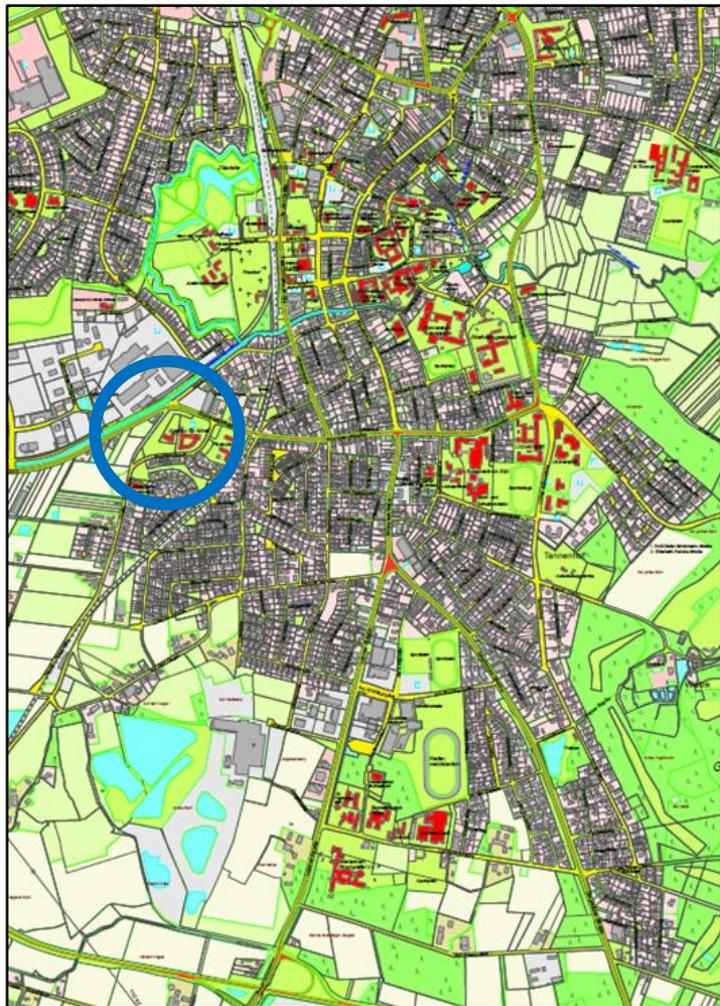
## BEBAUUNGSPLAN NR. 171

### „BUDDENKÄMPE/HAGEN-RINGSTRASSE“

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB

---

#### BEGRÜNDUNG



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	3
1.3	Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>4</b>
2.1	Raumordnung.....	4
2.2	Planungsrecht .....	4
	Bestehende Bebauungspläne.....	4
	Bestandssituation.....	4
<b>3</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>6</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO .....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
4.2	Verkehrliche Erschließung .....	10
4.3	Auswirkungen auf den Verkehr .....	10
4.4	Grünflächen – Spielplätze .....	10
4.5	Schallimmissionen .....	11
4.6	Ver- und Entsorgung, Entwässerung .....	12
4.7	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	12
<b>5</b>	<b>ALTLASTEN/KAMPFMITTEL .....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>BELANGE VON NATUR- UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>13</b>
6.1	Eingriffsregelung/Bilanzierung .....	13
6.2	Artenschutz .....	14
<b>7</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN .....</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE.....</b>	<b>17</b>

Abbildungen:

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 75, „Buddenkämpe“ | 1. Änderung |
| 2. Lageplan Kompensationsmaßnahmen                                    |             |

Pläne:

Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 171 „Buddenkämpe/Hagen-Ringstraße“

## STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

---

### 1 EINLEITUNG

---

#### 1.1 PLANUNGSANLASS

In dem Bebauungsplan Nr. 171 „Buddenkämpfe/Hagen-Ringstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung im Umfeld des Behördenstandortes Buddenkämpfe geschaffen werden.

Es sollen hier Misch- und Wohngebietsflächen entstehen, die für sozialen Wohnungsbau, Neubau von Reihenhäusern und die Realisierung eines Kindergartens zur Verfügung gestellt werden sollen. Gleichzeitig soll der Verkehrsknotenpunkt Bokerner Damm – Marschstraße – Rombergstraße verkehrssicher gestaltet werden.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 75 „Buddenkämpfe“ und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43a „Rombergstraße-Marschstraße“.

Weiterhin werden im Norden des Bebauungsplanes Bereiche der Straßen Bokerner Damm, Marschstraße und Rombergstraße dahingehend überplant, dass dort mittelfristig die Anlegung eines Kreisverkehrs sichergestellt werden kann.

#### 1.2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 15.442 m<sup>2</sup> große Fläche südwestlich der Innenstadt Vechtas. Die Begrenzung erfolgt

- im Norden durch Teilbereiche der Rombergstraße, des Bokerner Damms und der Marschstraße
- im Osten durch das Gelände des Kreislandvolkverbandes Vechta
- im Süden durch die Straße Buddenkämpfe
- im Westen durch die Hagen-Ringstraße

#### 1.3 VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erfolgt nicht. Zudem wird der Bebauungsplan Nr. 171 keine Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 171 werden die Bebauungspläne Nr. 75 und Nr. 43a in diesem Bereich aufgehoben.

## 2 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

---

### 2.1 RAUMORDNUNG

Die Ziele des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 08.05.2008 bzw. der Änderung der Verordnung vom 24.09.2012) und des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Vechta (RROP des Landkreises Vechta, bekanntgemacht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems am 24.10.1997 und in Kraft getreten am 25.10.1997) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei der Bauleitplanung zu beachten (Anpassungspflicht). Das Landesraumordnungsprogramm 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Belange. Der Stadt Vechta ist - wie auch im nicht mehr gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta 1997 - die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Flächen im Planbereich sind den Siedlungsflächen zuzuordnen.

In der Sitzung des Kreistages Landkreis Vechta am 19.10.2017 wurde beschlossen, dass das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta neu aufgestellt wird.

### 2.2 PLANUNGSRECHT

#### BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 75 „Buddenkämpe“ ist am 15.12.1995 in Kraft getreten. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Fläche als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Änderung ist am 05.11.2011 rechtskräftig geworden. Eine sehr große Fläche im nördlichen Planbereich konnte nur als Stellplatzfläche genutzt werden, weil von der Fa. ATLAS-Maschinen GmbH im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37d Emissionen ausgingen. Diese Sachlage hat sich inzwischen geändert.. Aus diesem Grund strebt die Stadt Vechta an, die Flächen einer höherwertigen Nutzung zuzuführen.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung soll im Norden des Plangebietes ein Kreisverkehr hergestellt werden. Dadurch soll die Verkehrssicherheit des Knotenpunktes Bokerner Damm, Marschstraße und Rombergstraße optimiert werden. Hierfür ist es erforderlich einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 43a „Rombergstraße-Marschstraße“ zu überplanen und in diesem Bereich aufzuheben.

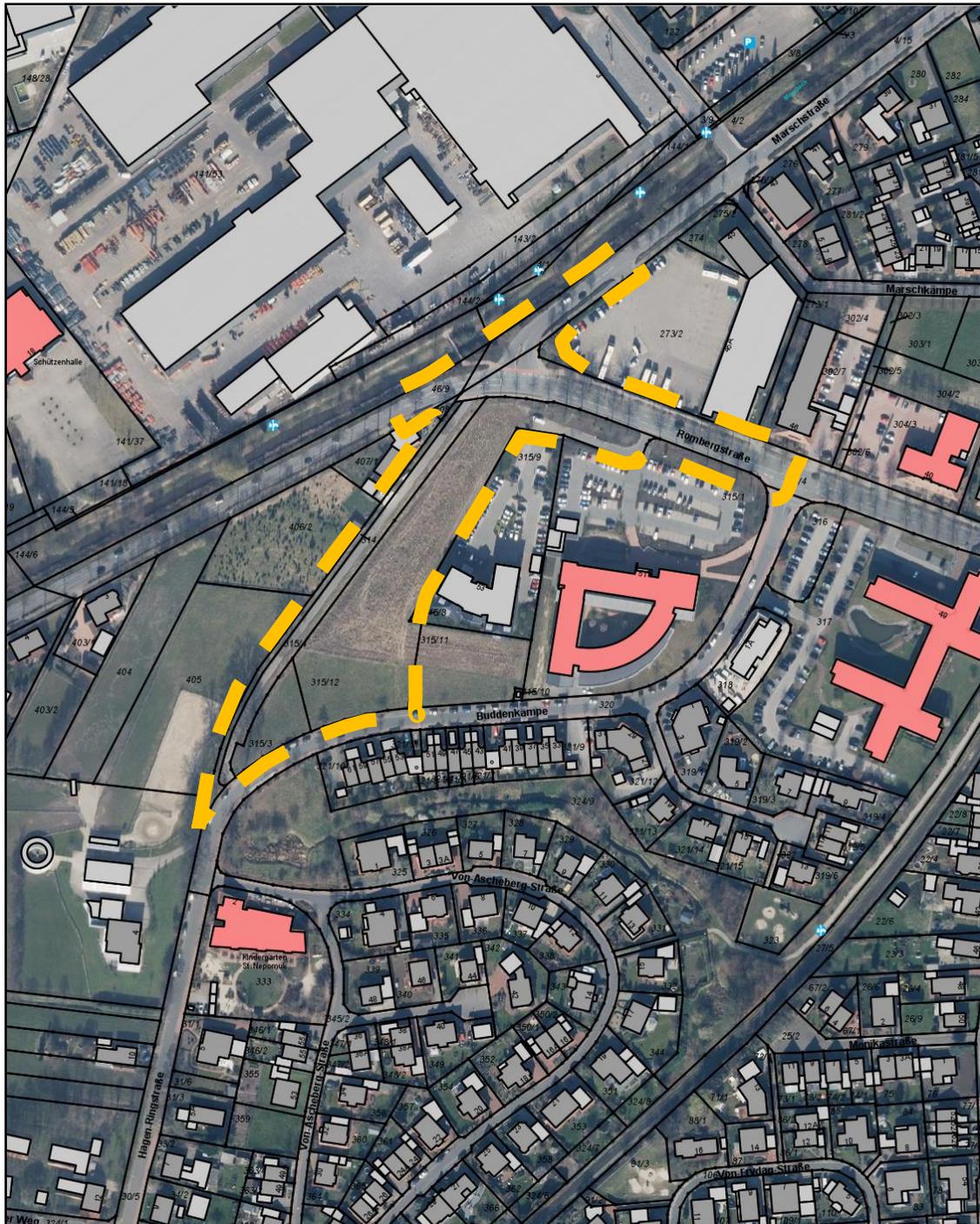
#### BESTANDSSITUATION

Der Standort liegt ca. 1,3 km südwestlich der Innenstadt. Im nördlichen Planbereich befindet sich die Zuwegung zum Bürogebäude des Kreislandvolkverbandes. Die übrige Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Gebäude befinden sich nicht im Plangebiet.

Im Osten grenzt das Gelände des Behördenzentrums Vechta an das Plangebiet. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen bzw. der Fuß- und Radweg Hagen-Ringstraße und im Süden das Wohngebiet Buddenkämpe an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im Südwesten des Planbereiches befinden sich eine Kastanie sowie mehrere einzeln stehende Eichen. Diese sollen weitestgehend erhalten bleiben.

**Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes**



### 3 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

---

Die städtebauliche Entwicklung in der Stadt Vechta hat gezeigt, dass in allen Bereichen Flächen für Wohnnutzung benötigt werden. Gleichzeitig soll versucht werden, die Ausbreitung in den Außenbereich des Stadtgebietes so gering wie möglich zu halten. Aus der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf bzw. Stellplatzflächen soll im Rahmen der Innenentwicklung ein Mischgebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Hier soll sozialer Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern realisiert werden. Gleichzeitig soll in einem der Mehrfamilienhäuser ein Kindergarten integriert werden.

Zielsetzung der Stadt ist eine Bebauung mit einer dem Umfeld entsprechend verträglichen Verdichtung.

### 4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

---

Um das Plangebiet entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen zu entwickeln, werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

#### 4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄß BAUNVO

##### 4.1.1 Mischgebiet

Um sowohl sozialen Wohnungsbau mit Kindergarten und die Realisierung von Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich abzusichern, wird im überwiegenden Bereich der Bauflächen ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. In Mischgebieten sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zulässig.

Gem. § 1 BauNVO besteht die Möglichkeit, Gebietstypen nach Nutzungsarten und -typen zu differenzieren, um den jeweiligen Gebietstyp den speziellen örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Um hier den Erfordernissen der Lage des Standortes gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan nachstehende Regelungen getroffen.

Zur Sicherung der geplanten städtebaulichen Entwicklungsziele werden folgende Nutzungen im MI ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen betrifft nicht die Hauptnutzungen eines MI-Gebiets. Der Ausschluss erfolgt aus städtebaulichen Gründen.

Die Stadt Vechta hat weiterhin ein Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben beschlossen. Im Ergebnis verfolgt die Stadt Vechta mit dieser Gesamtkonzeption folgende Zielsetzung:

Bordellbetriebe und bordellartige Betriebe sollen unzulässig sein in:

- allen Wohnbauflächengebieten lt. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes
- allen gemischten Bauflächen lt. Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes
- allen Sonderbauflächen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Im Umkehrschluss ergibt sich daraus, dass ein Nutzungsausschluss für Gewerbe- und Industriegebiete hier nicht festgelegt wird.

Die Stadt Vechta folgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan damit der Planungskonzeption, Bordelle in gemischten Baugebieten bzw. Flächen die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, aus dem Zulässigkeitskatalog auszuschließen.

#### 4.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Im südlichen Planbereich entlang der Straße „Buddenkämpe“ wird in einer Bautiefe ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sollen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Buddenkämpe“ Hausgruppen realisiert werden. Dadurch soll eine möglichst intensive Ausnutzung der hochwertigen Bauflächen sichergestellt werden.

#### 4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll einerseits das städtebauliche Ziel vom sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden realisiert und andererseits die zu erwartende Bebauung angemessen in die vorhandene Umgebung eingefügt werden. Hierbei sollen auch die Ansprüche zeitgemäßer Bebauung Berücksichtigung finden. Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche (GRZ) definiert den Teil des Grundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt bzw. unterbaut werden darf, und dient in erster Linie dem Bodenschutz. Dabei ist die zulässige Grundfläche gleich der Fläche des Baugrundstückes multipliziert mit der festgesetzten GRZ.

Bei der Ermittlung der GRZ werden die Grundflächen aller baulichen Anlagen angerechnet. Für Nebenanlagen, wie Zugänge und Zufahrten, Schuppen, befestigte Flächen, Stellplätze und Garagen kann die zulässige Grundfläche im Regelfall um bis zu 50 % überschritten werden. Die anrechenbare Grundfläche einer befestigten Fläche ist unabhängig von der Art der Flächenbefestigung.

Die Grundflächenzahl wird je nach Gebietstyp unterschiedlich festgesetzt, da die verschiedenen Nutzungstypen jeweils andere Anforderungen an die Grundstücksausnutzung stellen.

Im Mischgebiet MI (Mehrfamilienhäuser) wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Im Bereich des WA (Reihenhausbebauung) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

### Geschossflächenzahl

Die GFZ gibt an, wie viel Geschossfläche in Bezug auf die Grundstücksgröße (siehe anrechenbare Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO) maximal zulässig ist. Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt dabei nach den Außenmaßen eines Gebäudes. Die Geschossfläche ist dabei nur für die Gebäude selbst und nicht für sonstige bauliche Anlagen zu ermitteln.

Die Geschossflächenzahl gibt also an, wie hoch das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der Bebauung auf einem Grundstück zu der Fläche des Grundstückes maximal sein darf.

Die GFZ wird je nach Gebietstyp unterschiedlich festgesetzt, da die verschiedenen Nutzungstypen, Grundstücksausnutzungen und Geschossigkeiten jeweils andere Anforderungen an die Geschossflächenzahl stellen.

Im Mischgebiet MI (Mehrfamilienhäuser) wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Die Festsetzung der für ein Mischgebiet gemäß § 17 BauNVO höchstzulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl erfolgt auf Grund der Absicht der Stadt Vechta die Innenentwicklung und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu fördern. Dennoch wird eine zeitgemäße Grundstücksnutzung ermöglicht. Gleichzeitig wird eine zu starke Verdichtung durch diese Festsetzungen ausgeschlossen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA (Reihenhäuser bzw. Hausgruppe) wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht dem Höchstmaß für eine zweigeschossige Bebauung in allgemeinen Wohngebieten.

### Höhenfestsetzungen und Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ermächtigt die Gemeinde, das Maß der baulichen Nutzung auch durch die Festlegung der Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen. In § 18 BauNVO ist hierzu festgelegt, dass bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen sind. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan folgende Regelungen für die Begrenzung der Höhe getroffen:

Mischgebiet MI :            14 m als max. Gebäudehöhe                            3 Vollgeschosse

Im Bereich des MI ermöglicht dies die Errichtung von Gebäuden mit maximal drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhen erfolgt entsprechend der städtebaulichen Konzeptplanung und sichert die abgestufte Höhenentwicklung.

Allgemeines Wohngebiet WA:            10,50 m als max. Gebäudehöhe            2 Vollgeschosse

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA sind maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig.

### Höhenbezugspunkte:

Für MI:

- Unterer Bezugspunkt: Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Rombergstraße. Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Eingangsbereiche, Fahrstuhlschächte etc.) bis zu einem Anteil von 15 % der Grundfläche des Gebäudes darf die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Für WA:

- Unterer Bezugspunkt: Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Straße „Buddenkämpe“. Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Eingangsbereiche etc.) bis zu einem Anteil von 15 % der Grundfläche des Gebäudes darf die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschritten werden.

### BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

#### Bauweise

Die Bauweise bestimmt die Anordnung von Gebäuden im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken. Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgelegt werden.

Im überwiegenden Bereich sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die möglicherweise durch Nebengebäude miteinander verbunden werden. Dadurch ergibt sich eine Gebäudelänge von mehr als 50 m. Da die Einzelgebäude jedoch nur durch untergeordnete Nebengebäude verbunden werden sollen, ist diese Situation nicht als geschlossene Bauweise zu betrachten. Deshalb wird im Bereich des MI auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Im Bereich des WA wird eine offene Bauweise festgesetzt, sodass hier nur eine Gebäudelänge von maximal 50 m zulässig ist.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Einzelhäuser sind dabei allseitig freistehende Gebäude. Einzelhäuser haben an beiden seitlichen sowie an der rückwärtigen Nachbargrenze, die nach der Niedersächsischen Bauordnung gültigen Mindestabstände einzuhalten. Doppelhäuser sind zwei selbständig nutzbare, an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand aneinander gebaute, im Übrigen freistehende Gebäude. Hausgruppen bestehen aus mindestens drei selbständig nutzbaren Gebäuden, die an den Gebäudetrennwänden aneinandergelagert sind. Die Länge dieser Hausform darf in der offenen Bauweise höchstens 50 m betragen.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Über die festgesetzten überbaubaren Flächen wird eine Bebauung des Plangebietes entsprechend der städtebaulichen Konzeption ermöglicht.

## 4.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Der Planbereich befindet sich südlich der Rombergstraße zwischen der Hagen-Ringstraße und dem Behördenzentrum. Im Süden grenzt die Straße „Buddenkämpe“ an das Plangebiet. Die Erschließung der dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser soll zunächst von der Rombergstraße ausgehend über die vorhandene Zufahrt der Landwirtschaftskammer erfolgen. Hierfür werden in diesem Bereich umfangreiche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen sollen hochwertige eingegrünte Parkplatzflächen und Zuwegungen realisiert werden.

Das freistehende Mehrfamilienhaus mit Kindergarten soll von der Straße „Buddenkämpe“ ausgehend erschlossen werden. Damit die Kinder gefahrlos zum Gebäude gelangen können, wird in diesem Bereich ein Parkplatz auf dem Grundstück vorgesehen. Von hier können die Kinder dann entlang der Hagen-Ringstraße, die in diesem Bereich nicht von motorisierten Fahrzeugen befahren werden darf, zum Gruppengebäude laufen.

Die im Westen des Plangebietes als Fuß- und Radweg genutzte Hagen-Ringstraße soll im Wesentlichen bestehen bleiben. Lediglich im südlichen Bereich wird sie so verändert, dass die Straße in Richtung Südosten auf die Straße „Buddenkämpe“ aufmündet. In Richtung Norden wird diese Fuß- und Radwegverbindung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Im Norden daran anschließend wird eine 6.468 m<sup>2</sup> große Verkehrsfläche festgesetzt. In diesem Bereich soll mittelfristig eine Kreisverkehrsanlage zur Neuordnung dieses stark frequentierten Kreuzungsbereiches realisiert werden. Die Misch- und Wohngebietsbebauung erhält in diesem Zusammenhang eine separate Zufahrt.

Die jeweiligen Vorhabenträger und Bauherren sind im Rahmen ihrer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen verpflichtet, die erforderlichen Parkplätze für Besucher, Bewohner und Nutzer der Anlage zu schaffen.

## 4.3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Die Zufahrt zu den geplanten Mehrfamilienhäusern soll im Norden des Planbereichs über die vorhandene Zufahrt von der Rombergstraße erfolgen.

Durch die geplante Bebauung wird die bereits bestehende Zufahrt zum Plangebiet zwar stärker belastet, als zum jetzigen Zeitpunkt; die zusätzlichen Fahrzeugbewegungen sind jedoch an dieser Stelle möglich. Die Freihaltung der Verkehrsfläche wird sichergestellt.

Mittelfristig soll die Verkehrsführung im nördlichen Planbereich durch die Anlegung einer Kreisverkehrsanlage geregelt werden. Die hierfür erforderlichen Grundstücksflächen sind in diesem Bebauungsplan vorgesehen.

Die Zufahrt zum Gebäude mit Kindergarten sowie zu den Reihenhäusern soll von der Straße „Buddenkämpe“ sichergestellt werden.

## 4.4 GRÜNFLÄCHEN – SPIELPLÄTZE

Im Süden des Änderungsbereiches wird eine 933 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die hier vorhandenen Bäume (eine große sehr dominante Kastanie, mehrere Eichen entlang der Hagen-Ringstraße) erhalten bleiben. Die Gehölze werden deshalb auch als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Am Westrand des Plangebietes wird eine ca. 3,0 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ein öffentlicher Spielplatz

wird im Änderungsbereich nicht festgesetzt. Im Bereich des geplanten Kindergartens wird eine private Spielfläche vorgesehen.

Im Übrigen soll der im Osten des Bebauungsplanes Nr. 75 vorhandene Spielplatz mit genutzt werden.

#### 4.5 SCHALLIMMISSIONEN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gleichermaßen die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung sicherzustellen. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südlich der stark befahrenen Rombergstraße. Hier werden deshalb hauptsächlich Erschließungsanlagen vorgesehen. Die Wohnräume der Mehrfamilienhäuser sollen nach Westen ausgerichtet werden, sodass hier die Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm geringgehalten werden.

Nördlich angrenzend befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 37d die Fa. ATLAS-Maschinen GmbH. Das Bebauungsplangebiet Nr. 37d weist großflächige Industrie- und Gewerbegebietsflächen ohne eine Begrenzung durch Emissionskontingente oder flächenbezogene Schalleistungspegel im Sinne der gültigen Richtlinien aus.

Grundsätzlich ist im Sinne des Immissionsschutzes davon auszugehen, dass die gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplangebiet Nr. 37 d die Immissionsrichtwerte auch unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung durch weitere Betriebe im Einwirkungsbereich der Immissionspunkte einhalten müssen.

Im vorliegenden Fall befinden sich in gleicher Ausbreitungsrichtung zwischen dem Bebauungsplan 37 d und der hier geplanten Mischgebietsflächen bereits vorhandene Wohnhäuser im Außenbereich, die in der Regel mit dem Schutzanspruch entsprechend Mischgebieten zu bewerten sind. Diese Wohnhäuser befinden sich direkt südlich angrenzend an den Bokerner Damm bzw. an die Marschstraße. Unter der Annahme, dass die vorhandenen gewerblichen Nutzungen zurzeit die Immissionsrichtwerte im Bereich dieser Wohnhäuser einhalten, ist davon auszugehen, dass durch das Heranrücken von Mischgebietsflächen in der derzeitigen Planung keine zusätzliche Einschränkung der gewerblichen Nutzung im Bereich des Bebauungsplangebietes nördlich des Bokerner Damms verursacht wird. Voraussetzung hierfür ist, dass die geplanten Mischgebiete – mit zulässigen schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 – nicht näher an die Gewerbe- und Industrie heranrücken als die Wohnhäuser im Bestand.

Unter Berücksichtigung des gleichen Schutzanspruches für die Wohnhäuser im Bestand wie auch für die geplanten Mischgebietsflächen führt somit die städtebauliche Planung im Planbereich zu keinen zusätzlichen Einschränkungen in Bezug auf Gewerbelärmeinwirkungen aus den Gewerbelärmeinwirkungen aus den Gewerbegebieten nördlich des Bokerner Damms.

Unter der Voraussetzung, dass im Bereich der bestehenden Wohnnutzungen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm durch die Summe der Gewerbelärmeinwirkungen eingehalten werden, werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete auch im Bereich des Plangebietes eingehalten, sofern die Mischgebietsflächen nicht näher an die Gewerbeflächen nördlich des Bokerner Damms heranrücken.

#### 4.6 VER- UND ENTSORGUNG, ENTWÄSSERUNG

Die beplante Fläche befindet sich innerhalb des Versorgungsgebietes des Wasserwerkes Vechta, durch welches über ein vorhandenes Leitungsnetz die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sichergestellt wird.

Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) vom Juli 1978.

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

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

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das städtische Kanalnetz und die städtische Kläranlage.

Das im Änderungsbereich anfallende Regenwasser, was über den natürlichen Abfluss hinausgeht, ist zurückzuhalten und in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwässerung gedrosselt dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens werden die hierfür erforderlichen Maßnahmen mit den Bauherren abgestimmt.

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Stadt Vechta. Dieses Überschwemmungsgebiet wird durch die vorhandenen Straßen begrenzt. Ggf. wird eine randliche Teilfläche im Rahmen des Kreuzungsausbaus in Anspruch genommen. Vor Baubeginn werden die konkreten Planungen mit dem NLWKN abgestimmt.

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

Da Maßnahmen zur Regenwasserversickerung/ Zwischenspeicherung auf dieser Fläche nicht durchgeführt werden können, soll das von den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser dem städtischen Kanalnetz zugeführt werden.

#### 4.7 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Diese Festsetzung sichert einen ausreichenden Straßenrandbereich. Ebenerdige Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

## 5 ALTLASTEN/KAMPFMITTEL

---

Im Planbereich hat eine FLAK-Stellung gelegen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 wurden deshalb mögliche Schadstoffverdachtsflächen durch das Büro IGB, Hamburg untersucht. Diese Untersuchungen haben ergeben, dass sich keine gesundheitsgefährdenden Stoffe im Boden befinden.

Die Kampfmittelbeseitigung konnte im Rahmen der durchgeführten Sondierungen nicht abschließend durchgeführt werden.

Der entsprechende Bereich ist deshalb im Planentwurf gekennzeichnet und mit einer entsprechenden Festsetzung versehen. Eine Bebauung dieser Flächen sollte mit einer Bauaushubüberwachung begleitet werden.

## 6 BELANGE VON NATUR- UND LANDSCHAFT

---

### 6.1 EINGRIFFSREGELUNG/BILANZIERUNG

Durch die Planung werden Kompensationsflächen (K6 Anlage von Einzelbäumen und Pflanzgebotsflächen) der Ursprungsplanung in einer Größenordnung von ca. 1.800 m<sup>2</sup> teilweise überplant und in Teilen versiegelt. Für diese Flächen mit Kompensationsfunktion kann auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB auf die Anwendung der Eingriffsregelung nicht verzichtet werden.

Im Ursprungsplan sind die überplanten Kompensationsflächen über das Osnabrücker Modell bewertet und in die Eingriffsbilanzierung eingestellt worden. Die Flächen wurden mit einem Wertfaktor von 1,5 Werteinheiten pro qm bilanziert. Mit einer Flächengröße von 1.800 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von 2.700 Wertpunkten. Eine Kompensation innerhalb des Plangebietes ist aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

Es verbleibt somit nur die Möglichkeit das Kompensationsdefizit über planexterne Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Die Bereitstellung der erforderlichen planexternen Kompensationsmaßnahmen erfolgt im städtischen Flächenpool Großes Bruch innerhalb des Flurstücks 91/5 der Flur 15 Gemarkung Langförden. Ein entsprechender Lageplan ist als Abbildung 2 beigefügt.

Im Rahmen der Planung werden insbesondere die Schutzgüter Flora, Fauna und Boden durch Versiegelungen berührt. Die Realisierung der Planung führt demnach zu Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist städtebaulich nicht sinnvoll, denn der Standort ist aus städtebaulicher Sicht ohne gleichwertige Alternative. Die Eingriffe finden in einem Gebiet statt, das über den ursprünglichen Bebauungsplan bereits umfangreiche Baurechte aufweist. Zudem kann der Eingriff durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.

Der Eingriff wird durch folgende Maßnahmen minimiert:

- Auf den Baugrundstücken ist je 500 qm neu versiegelter Grundstücksfläche verpflichtend ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (K 8 siehe Begründung zum Bebauungsplan)

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im vorliegenden Planfall die Eingriffe in Landschaftsbild und Naturhaushalt, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleichserfordernis entfällt.

## **II) Sicherungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB**

### **Sicherungsmaßnahmen**

S 7 Bäume, Pflanzbestände und Vegetationsflächen sind während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu sichern und zu schützen.

S 3 Landschaftstypische Einzelgehölze sind zu erhalten. Ausgehend von der Stammmitte der Einzelgehölze, sind im Radius von 5 m Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

Bei natürlichem Abgang der Einzelgehölze oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen (siehe Kernartenliste Einzelgehölze).

## **6.2 ARTENSCHUTZ**

Es gibt keine Hinweise darauf, dass das Plangebiet eine besondere Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften besitzt. Die vorliegenden Kenntnisse weisen für das Gebiet und die nähere Umgebung eine Ausstattung an Biotopstrukturen durchschnittlicher ökologischer Wertigkeit auf.

Gleichwohl ist es möglich, dass einzelne, besonders bzw. streng geschützte Tierarten, insbesondere Vögel, im Gebiet vorkommen. Besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht festgestellt worden.

Vor allem als Nahrungshabitat für geschützte Tierarten kann das Gebiet von Funktion sein, im Einzelfall könnten auch punktuell Ruhe- und Fortpflanzungsstätten vorkommen.

Soweit solche Funktionen tatsächlich durch die Planung betroffen werden, bietet die westlich benachbarte Wiese Ersatzlebensraum an. Für solche Einzelvorkommen kann damit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Es ist folglich auszuschließen, dass potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten in solchem Maße beschädigt oder zerstört werden, dass ihre ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt werden könnten.

Durch geeignete Vorkehrungen bei der Umsetzung konkreter Bauvorhaben kann zudem dafür Sorge getragen werden, dass möglicherweise punktuell vorkommende, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nicht verletzt oder getötet werden, und dass wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht so stark gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Populationen verschlechtert.

Geeignete Vorkehrungen können vor allem die Terminierung von Bau- und Landschaftspflegemaßnahmen in Rücksichtnahme auf Brut-, Aufzucht- und Ruhephasen möglicher Tiervorkommen sein, darüber hinaus sind im Einzelfall Umsetzungsmaßnahmen denkbar. Solche Maßnahmen sind vor allem mit Blick auf Vogelarten im Zusammenhang mit Eingriffen in die ökologisch bedeutsameren Biotoptypen wie Baumbestand und Gebüsch zweckmäßig. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Mit Blick auf den Baumbestand sind Fledermausvorkommen möglich, wenngleich der Bestand überwiegend mittleren Alters ist und ein besonders geeigneter Altbaumbestand mit Nisthöhlen augenscheinlich nicht ausgemacht werden konnte. Es ist davon auszugehen, dass von der Planung selbst im ungünstigsten Fall ausschließlich Nahrung suchende Fledermäuse betroffen wären, da die angrenzenden Hausgärten, das heißt potentiellen Fledermaus-Quartiere, unverändert erhalten bleibt. Es ist daher nicht von erheblichen Beeinträchtigungen für die potenzielle örtliche Fledermausfauna auszugehen.

#### Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Der Begriff biologische Vielfalt (Biodiversität) umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die Genunterschiede zwischen den Organismen einer Art und die Vielzahl der Lebensräume der Arten. Zur Operationalisierung der Biodiversität werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Rote Listen Biotoptypen und Rote Listen Pflanzen- und Tierarten
- Streng geschützte Arten
- Faunistische Funktionsbeziehungen
- Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte

#### Rote Listen Pflanzen- und Tierarten / Rote Listen Biotoptypen:

Im Plangebiet kommen keine Biotoptypen mit den Gefährdungskategorien 0, 1 oder 2 der Roten Liste 2 vor. Konkrete Angaben zu Rote Liste Arten liegen nicht vor, im Rahmen der Ortsbegehung ergaben sich keine Zufallsfunde von gefährdeten Pflanzen- oder Tierarten.

#### Streng geschützte Arten / artenschutzrechtlich relevante Arten

Konkrete Angaben zu streng geschützten Arten bzw. zu artenschutzrechtlich relevanten Arten liegen nicht vor, diese sind aufgrund der Ortsrandlage, insbesondere in Verbindung mit der derzeitigen Nutzungssituation auch nicht zu erwarten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 betrifft in erster Linie intensiv genutzte Ackerflächen mit bereits vorhandenen Baurechten. Außerdem kommt es ggf. zum Verlust von Einzelbäumen

Im Zuge der Vorortbegehung im Juli 2016 wurden keine konkreten Hinweise oder Vorkommen artenschutzrelevanter Arten, bzw. von deren Lebensstätten festgestellt.

Allgemeine Vorbelastungen der biotischen Lebensraumfunktion ergeben sich durch die örtliche Randlage und die aktuelle Nutzung der angrenzenden Bereiche.

#### Faunistische Funktionsbeziehungen / Faunapotential:

In der Karte 1a „Biotoptypen und Biotopkomplexe – Bewertung und wichtige Bereiche“ des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Vechta (2005) wird der Geltungsbereich als Bereich mit „Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich“ dargestellt.

Im Landschaftsplan der Stadt Vechta (2005) ist das Plangebiet in Plan 4 „Fauna – Wichtige Bereiche“ als besiedelter Bereich dargestellt.

Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen durchschnittlich bis gering bedeutsame Lebensräume für Tiere dar. Bedeutsame faunistische Funktionsräume oder -beziehungen sind aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets in Verbindung mit der Ortsrandlage und derzeitigen Nutzung nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Die im Umfeld vorhandenen Gebäude bieten grundsätzlich Potenzial als Quartier für Fledermäuse. Die Gehölzbestände und die Grünlandflächen bieten weiterhin Nahrungsraum für verbreitete Vogelarten der Gärten und Parkanlagen. Artenschutz-relevante Vogelarten, welche im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt werden müssten, werden aufgrund der Größe, Biotopausstattung, der aktuellen Nutzung und der Lage im Raum (Ortsrand) nicht erwartet.

Avifaunistisch wertvolle Bereiche oder Schutzgebiete sind nicht betroffen. Es liegen weiter keine Angaben bzgl. des Vorkommens besonders bedeutsamer, schützenswerter oder geschützter Tierarten vor.

Es ist festzustellen, dass durch die Planung kein Tierlebensraum hoher oder sehr hoher Bedeutung betroffen wird.

#### Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Von der Planung sind unmittelbar keine Schutzgebiete und -objekte betroffen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorhandenen Strukturen und Funktionen auf keine besondere biologische Vielfalt hinweisen. Es handelt sich um einen Bereich mit Grundfunktionen bzgl. des Erhalts der Biodiversität.

#### Erfordernis Umweltbericht

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Ausnahmen von dieser generellen UP-Pflicht sind möglich, bei Änderungen von Bauleitplänen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, bei bestandsbewahrenden Plänen im bisherigen unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB oder wenn es sich um ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) handelt – wie es hier der Fall ist (s.o.).

Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch die Planänderung nicht verändert. Im vorliegenden Fall werden keine neuen Baurechte für Anlagen oder Gebäude geschaffen, die einer Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Eine erhebliche Betroffenheit und damit verbundene Berücksichtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB ist nicht zu erkennen.

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird aus den genannten Gründen verzichtet.

## 7 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet MI	5.011
Allgemeines Wohngebiet WA	2.342
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	688
Straßenverkehrsflächen	6.468
Öffentliche Grünfläche	933
<b>Gesamtfläche</b>	<b>15.442</b>

## 8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

### Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) unverzüglich gemeldet werden. 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### Artenschutz

Folgende Maßgabe des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen: Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind im Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermause (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie Fledermausbesatz zu überprüfen. Werden die aufgeführten Artengruppen festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Protokoll nachzuweisen. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der den Wohngrundstücken vorhanden versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit HSE/T-Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

### Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

### Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

### Ordnungswidrigkeiten

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

### DIN-Normen

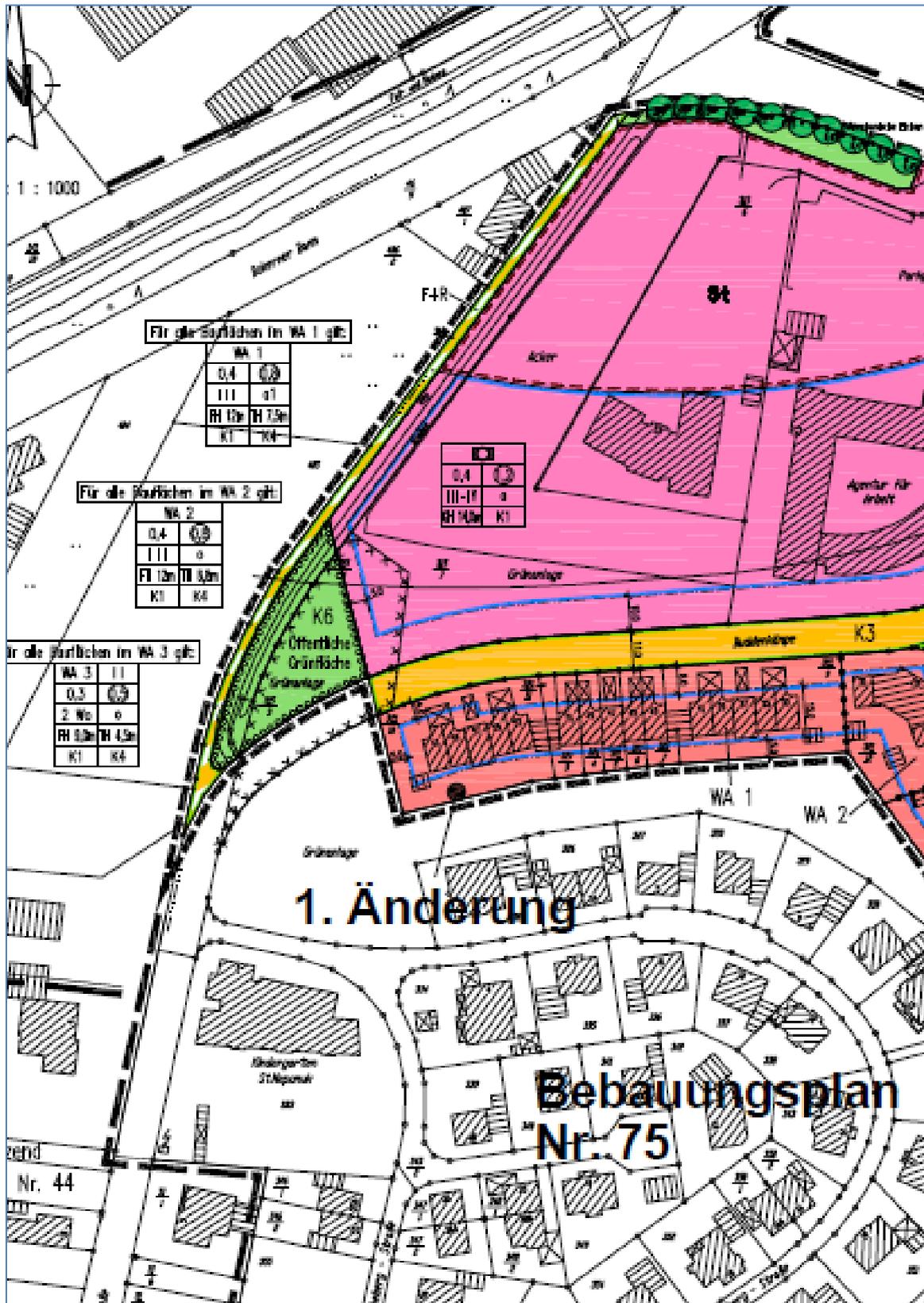
DIN-Normen, auf die der Bauleitplan Bezug nimmt, werden in der jeweils gültigen Fassung während der Dienststunden im Fachdienst Stadtplanung und Landschaftsplanung, Burgstraße 6, 49377 Vechta, Raum 218 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Vechta, den 16.10.2019

Aufgestellt,  
Stadt Vechta  
Der Bürgermeister

Helmut Gels

**Abbildung 1: Auszug aus rechtskräftigen B.-Plan 75, 1. Änderung**



**Abbildung 2: Lageplan Kompensationsmaßnahmen**

