

# KREISSTADT VECHTA

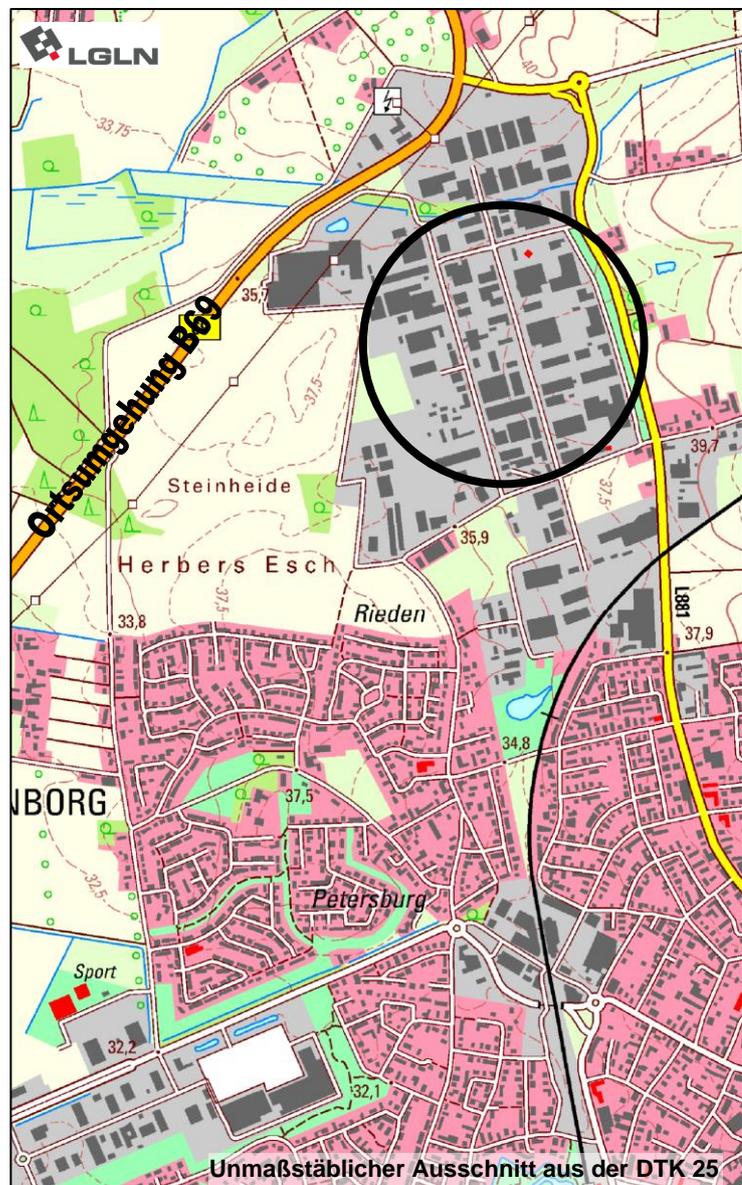
## BEBAUUNGSPLAN NR. 57

„INDUSTRIEGEBIET – OLDENBURGER STRASSE“  
- 6. ÄNDERUNG

TEIL I  
BEGRÜNDUNG

TEIL II  
UMWELTBERICHT

Stand:  
Satzungsbeschluss



STAND FEBRUAR 2020  
FACHDIENST STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

---

## 1 INHALTSVERZEICHNIS

---

1	INHALTSVERZEICHNIS .....	2
---	--------------------------	---

### **TEIL I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

---

2	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....	3
3	GELTUNGSBEREICH.....	4
4	PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN .....	4
5	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG .....	4
6	IMMISSIONSSCHUTZ.....	6
7	BRANDSCHUTZ, VER- UND ENTSORGUNG .....	7
8	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN.....	8
9	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE .....	8

### **TEIL II: UMWELTBERICHT**

---

10	UMWELTBELANGE - UMWELTPRÜFUNG .....	11
----	-------------------------------------	----

---

#### Abbildungen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 – Übersichtsplan
2. Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

---

#### Pläne:

Bebauungsplan Nr. 57 – 6. Änderung

---

#### Anlage:

Immissionsschutzgutachten

---

## 2 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

---

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 57 ist im Jahr 1973 rechtskräftig geworden. Die in späteren Jahren durchgeführten Ergänzungen bzw. Änderungen dienten der Anpassung an neue städtebauliche Erfordernisse – so wurde der Bebauungsplan erweitert, es wurde eine zusätzliche Verkehrsfläche festgesetzt und es wurden einzelhandelsbeschränkende Festsetzungen (auch im Zusammenhang mit der Absicherung des Einkaufszentrums Vechta-West – hier auf den Flächen des ehemaligen Familia-Verbraucher-/Getränkemarktes) getroffen.

Als letzte Änderung wurde die überbaubare Fläche nach Westen geöffnet um hier eine bauliche Verbindung mit den Bauflächen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 111 „Gewerbe- und Industriepark Vechta Nordwest“ zu ermöglichen. Die Änderungen wurden in die Planzeichnung übernommen. In Teilbereichen wurde der Bebauungsplan durch den Bebauungsplan Nr. 132 aufgehoben.

Der Bereich bildet zusammen mit den Bebauungsplänen Nr. 106 „Große Ohe“ und 132 „An der Ohe – östlich der Oldenburger Straße“ den gewerblichen Schwerpunkt im Norden der Stadt und ist Teil der Gewerbeachse zwischen Vechta und Langförden.

Die bauliche Entwicklung im Plangebiet ist weitestgehend abgeschlossen, für die bestehenden Betriebe gibt es teilweise keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten auf dem jeweiligen Grundstück, so dass die Entwicklungsmöglichkeiten teilweise bereits erschöpft sind.

Ziel der Planung soll eine Optimierung der Bebaubarkeit der Gewerbegrundstücke sein, um die noch zur Verfügung stehenden Flächen für eine betriebliche Entwicklung am Standort flexibel nutzen zu können. Entsprechende Anträge wurden bei der Stadt Vechta bereits gestellt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 57 dahingehend zu ändern, dass die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen erweitert werden. Hierzu sollen die bislang in einem Abstand von 10,0 m festgesetzten vorderen Baugrenzen teilweise näher an die vorgelagerte Verkehrsfläche heranrücken, um so zusätzliche Entwicklungsräume zu schaffen.

Aufgrund aktueller Entwicklungen soll im Bereich nördlich der Buchholzstraße und westlich der Rudolf-Diesel-Straße ein Veranstaltungs- und Eventzentrum entstehen. Hier sollen Veranstaltungen wie Firmenevents, Schulabschlussfeiern, Kongresse und Konzertveranstaltungen stattfinden.

Da sich der Standort aufgrund seiner günstigen verkehrlichen Lage und der gegebenen städtebaulichen Struktur für diese Nutzung eignet und auch der Bedarf hierfür in der Stadt Vechta gegeben ist, soll dieses Projekt durch die hierfür erforderliche Sondergebietsausweisung (§ 11 BauNVO) planungsrechtlich abgesichert werden.

Darüber hinaus sollen Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, die sich aus den, seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 57 bzw. den bislang durchgeführten Änderungen, aufgestellten gesamtstädtischen Konzeptionen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sowie in Bezug auf die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Nutzungen und von Vergnügungsstätten ergeben.

### **Verfahrensstand**

Die Stadt Vechta führt zur planungsrechtlichen Absicherung der Planung die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Industriegebiet – Oldenburger Straße“ durch.

---

### 3 GELTUNGSBEREICH

---

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung (vgl. Kap. 2) umfasst der Änderungsbereich den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 57.

Die Grenze des Geltungsbereichs sowie der Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Lage des Änderungsbereiches im städtebaulichen Umfeld ist aus der Abbildung 1 ersichtlich.

### 4 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

---

#### **Landes- und Regionalplanung**

Die Ziele des Landesraumordnungsprogramms (LROP) und des regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Vechta (RROP – aktuell nicht mehr gültig) wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 beachtet (Anpassungspflicht). Durch die geplante Änderung werden Belange der Raumordnung nicht berührt.

#### **Darstellung im Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta als Industriegebiet (GI) bzw. ein Teilbereich als Sondergebiet (SO) dargestellt. Weiterhin wurden Versorgungsleitungen sowie verschiedene Versorgungsanlagen dargestellt. Die vorliegende Änderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (siehe Abbildung 2). Da es sich bei dem geplanten Veranstaltungs- und Eventzentrum aufgrund seines Nutzungscharakters auch um eine gewerbliche Nutzung handelt und innerhalb des geplanten Sondergebietes auch Nutzungen nach § 8 BauNVO zulässig sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes entbehrlich.

### 5 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

---

#### **Überbaubare Grundstücksflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Als Art der baulichen Nutzung wurden die Bauflächen als Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO und für einen großflächigen Handelsbetrieb als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. An dieser grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung soll festgehalten werden. Da es immer häufiger zu Konflikten zwischen Wohnnutzungen und emittierenden Betrieben innerhalb von Industriegebieten kommt (Anlagen- und Betriebslärm, Gerüche und Verkehrslärm), sollen zur Sicherung des Gebietscharakters die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht mehr zulässig sein.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 wurden die zu den vorgelagerten Erschließungsstraßen festgesetzten Baugrenzen in der Regel mit einem Abstand von 10,0 m zur Verkehrsfläche eingeplant.

Durch die geplante Reduzierung dieses Abstandes – in Abhängigkeit von der jeweiligen städtebaulichen Situation – können weitere Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden ohne dass hierdurch die städtebauliche Qualität des Gebietes eingeschränkt würde, da der Straßenraum mit einem Querschnitt von rund 15 m großzügig bemessen ist und ein Heranrücken der Bebauung daher nicht dazu führt, dass eine räumliche Enge entsteht.

Im Bereich der Gutenbergstraße, der parallel zur Oldenburger Straße verläuft, wird der Abstand beibehalten, um die heutige einheitliche Gebäudeflucht in Richtung der übergeordneten Erschließungsstraße zu erhalten.

Da im Bebauungsplan Nr. 57 bislang keine max. Höhen für bauliche Anlagen festgesetzt wurden, wird hierzu ergänzend festgesetzt, dass bauliche Anlagen in einem Abstandsbe-  
reich von 10,0 m zur jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße eine Höhe von 15,0 m nicht  
überschritten dürfen, um eine unmaßstäbliche Bebauung im Nahbereich zum Straßenraum  
auszuschließen.

Aufgrund der seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 57 aufgestellten gesamtstädti-  
schen Konzeptionen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sowie in Bezug auf die  
Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Nutzungen und von Vergnügungsstätten wer-  
den weitergehende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

So wird zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele einschränkend festgesetzt,  
dass innerhalb der Industriegebiete zwar die für die genannten Funktionen dieses Bereichs  
bedeutsamen Nutzungen zulässig sein sollen, störende oder mit der Funktion dieses Be-  
reichs unvereinbare Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Be-  
triebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 9 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Vergnügungsstät-  
ten aber nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Abweichend von dem o. g. generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sollen je-  
doch Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie in unmittelbarem  
räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb oder einem  
produzierenden Gewerbebetrieb stehen und dem eigentlichen Betrieb räumlich angeglie-  
dert sowie als dessen Bestandteil erkennbar sind.

Die an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsfläche muss ferner der Betriebsfläche des  
Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebes **deutlich untergeordnet** sein **und**  
darf insgesamt nicht mehr als 400 qm betragen.

Neben den vorgenannten Neuregelungen soll nördlich der Buchholzstraße und westlich der  
Rudolf-Diesel-Straße ein Veranstaltungs- und Eventzentrum entstehen (vgl. Kap 2). Zur  
planungsrechtlichen Absicherung ist hier die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes  
(SO) „Veranstaltungs- und Eventzentrum“ gemäß § 11 BauNVO erforderlich.

Um die erforderlichen Nutzungen planungsrechtlich abzusichern bzw. nicht mit der städte-  
baulichen Zielsetzung vereinbare Vorhaben auszuschließen, sind hier folgende Nutzungen  
(unter Berücksichtigung der heute vorhandenen Betriebe/Betriebsteile) zulässig:

1. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Gebäude und Anlagen für gastronomische, kulturelle, sportliche und sonstige Veranstal-  
tungszwecke,
4. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und
5. sonstige Gewerbebetriebe.

Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sollen hier nicht und Vergnü-  
gungsstätten sollen hier nur ausnahmsweise zulässig sein, um mit der geplanten Nutzung  
unvereinbare oder städtebaulich nicht gewollte Entwicklungen auszuschließen.

Das konkrete Vorhaben wurde schalltechnisch bereits begutachtet und im Immissions-  
schutzgutachten berücksichtigt (vgl. Kap. 6).

Weitere Änderungen an den geltenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen  
Nutzung sowie zur zulässigen Bauweise sind nicht erforderlich. Die Festsetzung zum sons-  
tigen Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wird entsprechend der genehmigten Nutzung

als Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, hier für einen Bau-, Hausrat-, Garten- und Sonderpostenmarkt angepasst.

### Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen wurden mit den getroffenen Festsetzungen zum Erhalt (S1) von Bepflanzungen in die aktuelle Planzeichnung übernommen.

#### **S 1 Der landschaftstypische Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten.**

Der als zu erhalten festgesetzte Baum- und Strauchbestand ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

In einem Abstand von 3,0 m von der oberen Uferkante dürfen keine Neuanpflanzungen erfolgen. Während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

Innerhalb der parallel zur Oldenburger Straße festgesetzten öffentlichen Grünfläche soll analog zur nördlich angrenzenden Fläche (Bebauungsplan Nr. 132) die Möglichkeit eröffnet werden, hier periodisch vernässte Stillgewässer zur Oberflächenwasserversickerung anzulegen. Hierzu wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### **K 7 Anlage von periodisch vernässten Stillgewässern**

Die Herstellung von periodisch vernässten Stillgewässern zur Oberflächenwasserversickerung mit gedrosseltem Überlauf an einen öffentlichen Kanal hat wie folgt zu erfolgen.

##### Durchführung:

- Schaffung von Becken/Mulden/Gräben zur Regenwasserversickerung
- Anfallender Oberboden ist wiederzuverwenden
- Ausbau und Abfuhr von evtl. wasserundurchlässigen Materialien
- Verschließen von evtl. vorhandenen Drainagen
- Der Überlauf ist mit einer Drosselungsvorrichtung zu versehen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 1 Jahr

### Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen sichergestellt.

## 6 IMMISSIONSSCHUTZ

Die im Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzten Industrie-/Sondergebiete wurden im Rahmen von Änderungsverfahren nur in Teilbereichen schalltechnisch kontingentiert. Ziel der Planung ist auch, den bestehenden Standort aus akustischer Sicht langfristig zu sichern. Auch in Bezug auf die im Umfeld des Plangebiets befindlichen schutzwürdigen Nutzungen besteht das planerische Erfordernis, die Zulässigkeit der Ansiedlung / Umnutzung von Betrieben im Geltungsbereich schalltechnisch zu regeln.

Auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden daher im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die zulässigen Lärmemissionskontingente (LEK) in dB(A) gemäß DIN 45691 bestimmt. Die Bauflächen wurden in Teilflächen gegliedert und unter Berücksichtigung der in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Emissionskontingente kann gewährleistet werden, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

So sind in dem Plangebiet nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach (DIN 45691) weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts:

Flächen Nr.	Teilgebietsfläche in qm	Nutzungskategorie B-Plan	Emissionskontingente LEK in dB(A)	
			Tag	Nacht
TF 1	11.000	GI	65,0	50,0 (1)
TF 2	5.800	GI	67,5	52,5 (1)
TF 3	13.600	GI	67,5	52,5 (1)
TF 4	5.000	GI	68,0	53,0 (1)
TF 5	128.300	GI / SO	67,5	52,5 (1)
TF 6	92.600	GI	67,5	52,5 (1)
TF 7	127.450	GI / SO	67,5	52,5 (1)

(1) Zur Nachtzeit nur eine eingeschränkte Nutzung möglich s. a. Kapitel 5 des Immissionschutz-Gutachtens

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach (DIN 45691) Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> in dB(A) den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Das Immissionsschutz-Gutachten (Uppenkamp und Partner, Schallemissionskontingentierung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Industriegebiet Oldenburger Straße“, 29.05.2019) ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Nach der aktuellen Rechtsprechung soll ein gegliederten Gewerbe- bzw. Industriegebiet zumindest eine Fläche beinhalten, für die keine Einschränkungen gelten, es sei denn, es wird von der Möglichkeit einer Gliederung von verschiedenen Gewerbegebieten innerhalb einer Gemeinde untereinander Gebrauch gemacht.

Der Bebauungsplan kann jedoch nur Festsetzungen für seinen eigenen Geltungsbereich treffen. „Ergänzungsgebiete“, also Gewerbegebiete außerhalb seines Geltungsbereiches, für die keine Emissionskontingentierung gilt, werden von den Festsetzungen nicht erfasst.

Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang auf das südlich angrenzende Gewerbegebiet Nr. 57a „Gewerbegebiet Nord – Oldenburger Straße“. Hier wurden Gewerbegebiete (GE) tlw. ohne Emissionsbeschränkungen festgesetzt, die im Rahmen der Gliederung des Gesamtstandortes entsprechend berücksichtigt worden sind.

## 7 BRANDSCHUTZ, VER- UND ENTSORGUNG

Durch die geplante Änderung ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an den Brandschutz sowie an die sonstigen Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet.

Die innerhalb der Bauflächen gelegenen Entwässerungseinrichtungen (Schmutz-/Regenwasserkanäle) wurden als unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt. Das innerhalb eines Industriegebietes gelegene Pumpwerk (P) der Stadt Vechta wird als Versorgungsanlage festgesetzt. Die hier ursprüngliche festgesetzte aber nicht mehr benötigte Verkehrsfläche (Wendeanlage) kann entfallen.

Zur Anlage von periodisch vernässten Stillgewässern zur Oberflächenwasserversickerung mit gedrosseltem Überlauf an einen öffentlichen Kanal siehe Kap. 5.

**Vor** einer Neuanlage sind die erforderlichen Bodengutachten zu erstellen um nachzuweisen, dass der anstehende Boden die erforderliche Durchlässigkeit aufweist und ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vorhanden ist. Die Herstellung von Stillgewässern zur Versickerung von Oberflächenwasser benötigt eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis für die Einleitung in das Grundwasser. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

## 8 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Tabelle 1: Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in qm</b>
Industriegebiete (GI)	350.619
Sondergebiet (SO 1)	5.938
Sondergebiet (SO 2)	27.330
Straßenverkehrsfläche	55.794
Private Grünfläche	1.165
Öffentliche Grünfläche	3.682
Öffentliche Grünfläche (K7)	9.666
<b>Gesamtfläche</b>	<b>454.194</b>

## 9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

### Artenschutz

Folgende Maßgabe des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen: Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermause (01. März bis 15. Juli) durchzuführen.

Umittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden Vogelneester/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, um das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Vechta abzustimmen. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

### Bodenfunde

Zur Sicherstellung der Belange des Denkmalschutzes wird folgender Hinweis aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unterneh-

mer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **DIN-Normen**

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

### **Erdgastransportleitung**

Die am westlichen Rand des Plangebietes gelegene Erdgastransportleitung wurde mit ihrem Schutzstreifen (beidseits der Leitung 4,0 m) als unterirdische Hauptversorgungsleitung nachrichtlich übernommen.

### **Freihaltung der Sichtdreiecke**

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

### **Kampfmittel**

Das Plangebiet wird derzeit auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft. Hierzu wird die durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlene Luftbildauswertung durchgeführt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover 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.

### **Richtfunktrasse der Ericsson Transmission Germany GmbH für den Fernmeldeverkehr**

Innerhalb des Schutzbereiches (beiderseits der Achse 100,0 m) der Richtfunktrasse der Ericsson Transmission Germany GmbH besteht eine Bauhöhenbeschränkung von 90,0 m ü. NN.

### **Schutzbereich der 110 kV-Leitung**

Die Breite des Freileitungsschutzbereiches für die 110-kV-Leitung beträgt max. 60,0 m, d. h. jeweils 30,0 m von der Leitungssachse (Verbindungsline der Mastmitten) nach beiden Seiten.

Die Abstände zu der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Abzweig Wildeshausen, LH-14-037 (Mast 021-022) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Baubehörde begrenzt. Die Lage des Leitungsschutzbereiches sind dem folgenden Lage- und Profilplan zu entnehmen:



---

**TEIL II UMWELTBERICHT****10 UMWELTBELANGE - UMWELTPRÜFUNG**

---

Zur Berücksichtigung von § 1a BauGB, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, dieser besagt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden sind:

- (1) *Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.*
- (2) *Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*
- (3) *Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.*
- (4) *Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.*

Die hier vorgesehene tlw. Erweiterung der überbaubaren Flächen – hier der vorderen Baugrenze (ohne Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades) – beachtet diese Bestimmungen vollständig.

Es werden keine zusätzlichen Eingriffe nach Naturschutzrecht im Verhältnis zum Ursprungsplan bewirkt, es werden bestehende, bereits bebaute Flächen überplant, die hier vorgesehenen Regelungen stützen das Bestreben der Stadt, dieses Plangebiet als Standort für das produzierende Gewerbe und das Handwerk weiter zu sichern und zu entwickeln und damit die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen zu vermeiden.

Zur Berücksichtigung von § 2a BauGB, der besagt:

§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

*Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens*

- 1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und*
- 2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.*

*§ 2 Abs. (4) Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.*

Die hier getroffenen Planänderungen (tlw. Erweiterung der überbaubaren Flächen – hier der vorderen Baugrenze (ohne Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades)) berühren die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange aus Sicht der Stadt nicht. Diese sind:

- 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*

- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-,*
- h) Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- i) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- j) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,*

Die summarische Prüfung zu dieser Planänderung ergibt folgende Beurteilung:

Die primäre Aufgabe des Umweltberichtes besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit, die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.

Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus dem § 2a des Baugesetzbuches (siehe oben).

Aufgrund der hier geplanten Erweiterung der überbaubaren Flächen (s.o.) erübrigt sich aus Sicht der Stadt Vechta für den Geltungsbereich dieser 6. Änderung eine detaillierte schutzgutbezogene Bestandserfassung und –bewertung.

Aus Sicht der Stadt gehen mit diesen ergänzenden Regelungen keine besonderen Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgüter einher noch sind überhaupt Beeinträchtigungen zu erwarten.

Insoweit kommt die abschließende Bewertung zu dem Schluss, dass innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches keine Beeinträchtigungen für die genannten Schutzgüter, insbesondere auch nicht für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild entstehen. Auch sind keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

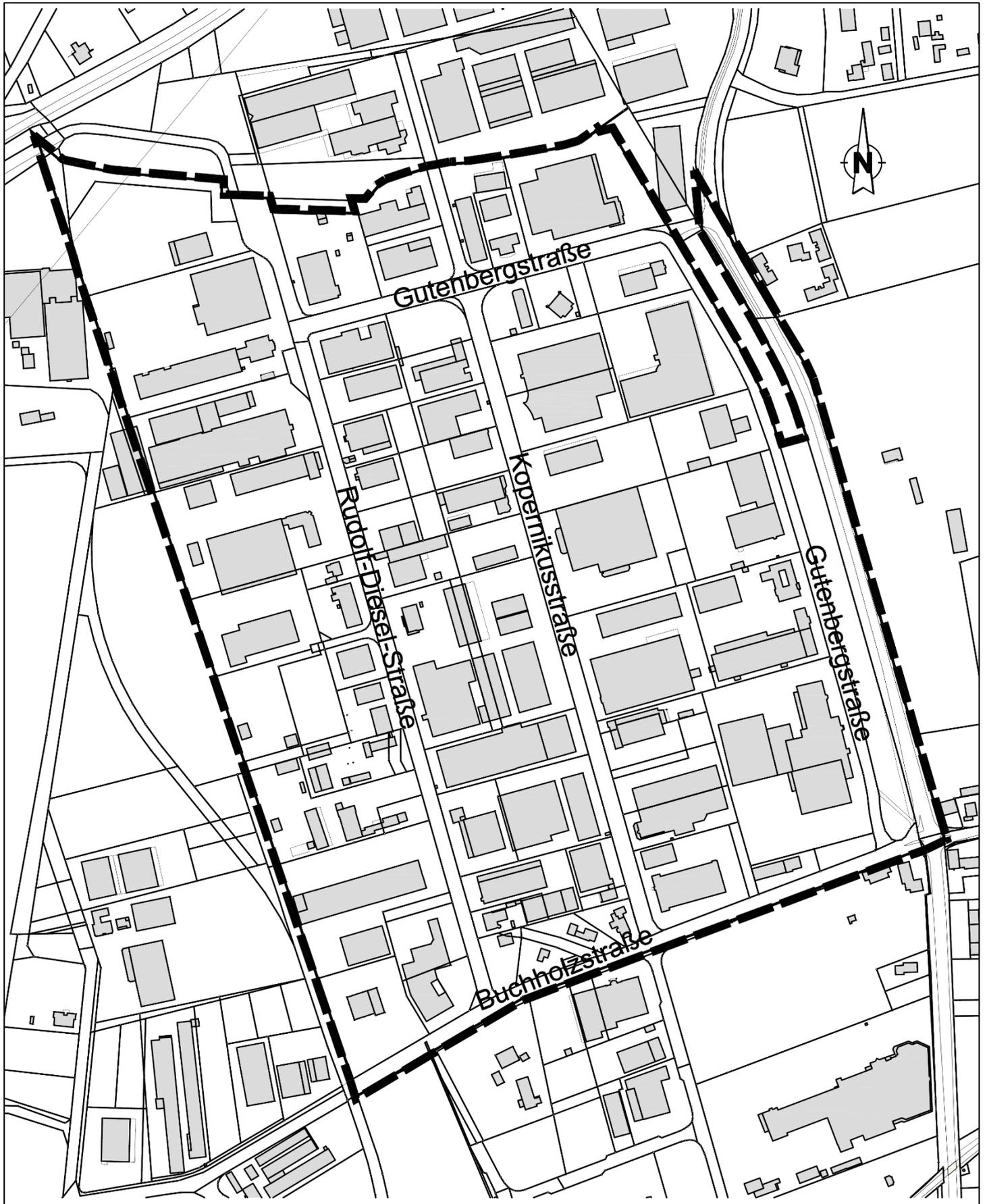
Insoweit wird hier im Ergebnis die Einschätzung vertreten, dass über diese Bewertung hinaus auf eine weitere Umweltprüfung bzw. weitergehende Erhebungen verzichtet werden kann.

Aufgestellt, Februar 2020  
Stadt Vechta  
Der Bürgermeister

Kristian Kater

L. S.

**Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 – unmaßstäblicher Übersichtsplan**



**Abbildung 2: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan**

