STADT VECHTA

Landkreis Vechta

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179

„Östlich Gustav-Heinemann-Straße“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Endfassung 26.09.2023

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

INHALTSÜBERSICHT

1.0	**ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**	**1**
2.0	**RAHMENBEDINGUNGEN**	**1**
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	**PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**	**2**
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	**ÖFFENTLICHE BELANGE**	**3**
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.1.1	Artenschutzrechtliche Belange	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	7
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	7
4.4	Belange des Denkmalschutzes	7
4.5	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	8
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	8
4.7	Kampfmittel	9
5.0	**VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN**	**9**
6.0	**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**	**10**
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
6.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
6.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
7.0	**VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**	**12**
8.0	**VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE**	**12**
8.1	Rechtsgrundlagen	12
8.2	Planverfasser	13
8.3	Satzungsbeschluss	13

ANLAGE

- Lageplan Stellplatzanlage an der Gustav-Heinemann-Straße

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Vechta beabsichtigt, im zentralen innerstädtischen Bereich brachliegende Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen und stellt zu diesem Zweck den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 „Östlich Gustav-Heinemann-Straße“ auf.

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Bahngrundstück zwischen der Gustav-Heinemann-Straße und den Bahngleisen. Aufgrund der zentralen Lage und der Nähe zum Bahnhof eignet sich das Plangebiet besonders für eine bauliche Entwicklung. Im nördlichen Teil des Plangebietes soll eine gewerbliche Nutzung entstehen, während im südlichen Teil die Schaffung einer öffentlichen Stellplatzanlage vorgesehen ist.

Ziel der Stadt Vechta ist es, in diesem Bereich eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität sicherzustellen. Für den nördlichen Teil wurde daher eine konzeptbasierte Grundstücksvergabe durchgeführt. Der Siegerentwurf sieht den Bau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes vor. Die Umsetzung des ausgewählten Entwurfs soll über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179 sichergestellt werden. So werden neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan auch Ansichten des geplanten Gebäudes Bestandteil des Bebauungsplans. Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen in zentraler gut angebundener Lage wird somit auch zu einer Aufwertung des Stadtbildes in diesem Bereich beigetragen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungen und das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der vorliegenden Objektplanung. So ist im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan eine drei bis viergeschossige Bebauung zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässige Versiegelungsgrad werden ebenfalls nutzungsgerecht festgesetzt. Im südlichen Teil des Plangebietes wird entsprechend dem Planungsziel zusätzliche Stellplätze in Bahnhofsnähe zu schaffen, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 179 „Östlich Gustav-Heinemann-Straße“ aufgrund des innerörtlichen Standortes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 179 „Östlich Gustav-Heinemann-Straße“ wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Vechta im Maßstab 1 : 1.000 zur Verfügung gestellten Planunterlage erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine ca. 0,98 ha große Fläche nordwestlich des zentralen Innenstadtbereiches bzw. nördlich des Zitadellenpark. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die Bahntrasse der Linie Osnabrück-Bremen. Im Norden wird das Plangebiet durch die Unterführung der Falkenrotter Straße, im Westen durch die Gustav-Heinemann-Straße und im Süden durch die Straße An der Paulus Bastei begrenzt. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist vollständig unbebaut. Im zentralen Bereich befinden sich entlang der Gustav-Heinemann-Straße zum Teil flächige Gehölzstrukturen. Der südliche Teil an der Ecke Gustav-Heinemann-Straße / An der Paulusbastei ist als Grünfläche gestaltet.

Im Umfeld des Plangebietes schließen überwiegend bebaute Strukturen an. In westlicher Richtung dominiert eine kleinteilige Ein- und Zweifamilienhausbebauung, während in südlicher Richtung und unweit des Plangebietes bereits der Zitadellgraben mit dem dazugehörigen Park anschließt. Im Norden grenzen neben einem PKW-Parkplatz größere Baukörper an, die überwiegend dem Gewerbe oder Einzelhandel dienen. Östlich verläuft die Bahntrasse.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 179 „Östlich Gustav-Heinemann-Straße“, den Zielen der Raumordnung. Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 (1) Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 3 und § 8 NROG im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) festgelegt. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

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

In Kapitel 2.1 Abschnitt 06 wird für die Entwicklung der Siedlungsstruktur des Landes Niedersachsen ferner festgelegt, dass Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen. Die mit der vorliegenden Planung ermöglichte Nachverdichtung innerhalb eines bereits bebauten Siedlungsraumes entspricht den landesplanerischen Zielen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta aus dem Jahr 2022 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Die Stadt Vechta wird als Mittelzentrum dargestellt und soll zur Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs dienen. In der zeichnerischen Darstellung wird die östlich des Plangebietes verlaufende Bahntrasse als Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt.

Regionalplanerische Ziele stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta ist der Geltungsbereich als Fläche für Bahnanlagen gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB ausgewiesen. Im zentralen Bereich ist eine oberirdische Elektrizitätsleitung inkl. Schutzstreifen als Hauptversorgungsleitung gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB dargestellt. Diese ist in der Örtlichkeit allerdings nicht vorhanden.

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 179 „Östlich Gustav-Heinemann-Straße“ werden nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Bereich anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist in den Bebauungsplänen Nr. 37A „Vechta West I“ und Nr. 123 „Entlastungsstraße Vechta-West“ als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Es handelt sich dabei um eine nachrichtliche Übernahme.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Östlich Gustav-Heinemann-Straße“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 179 hat eine Größe von ca. 0,98 ha. Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m², so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

4.1.1 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Grundlage der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung stellt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag Fauna der Arbeitsgruppe für Naturschutz und Landschaftspflege dar. Aufgrund der vorhandenen Strukturen war eine Erfassung von Reptilien ebenso erforderlich wie eine Potenzialansprache für Brutvögel. Die angewendete Methodik sowie die Ergebnisse sind vollumfänglich dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Reptilien
Im Zuge der Erfassungen wurden keine Reptilien festgestellt, sodass von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für diese Artengruppe abgesehen werden kann.

Brutvögel
Gemäß den Ausführungen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind vor allem Vorkommen von Brutvogelarten des Siedlungsbereichs zu erwarten. Aufgrund fehlender Gebäude sind jedoch ausschließlich gehölzbrütende Arten anzunehmen.

Prüfung des Zugriffsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
In Hinblick auf die Überprüfung des Zugriffsverbotes gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist für die vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung und der Entnahme der Gehölze außerhalb artspezifischer Brutzeiten baubedingte Tötungen von Individuen oder ihrer Entwicklungsformen vermieden.

In Hinblick auf die Überprüfung des Zugriffsverbotes gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist darzulegen, dass regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten auch bei längerer Abwesenheit der Tiere geschützt sind. Dies gilt beispielsweise für regelmäßig benutzte Brutplätze von Zugvögeln (STMI Bayern 2011). Nicht mehr geschützt sind Fortpflanzungsstätten, die funktionslos geworden sind, z. B. alte Brutplätze von Vögeln, die in jedem Jahr an anderer Stelle ein neues Nest bauen. Ebenfalls nicht geschützt sind potenzielle Lebensstätten, die bisher noch nicht von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten genutzt werden.

Die für die Vermeidung des Zugriffsverbotes notwendigen Maßnahmen der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit dienen neben dem Schutz der Individuen folglich auch dem Schutz der Fortpflanzungsstätten. Dies rührt daher, dass der Schutzanspruch nur dann vorliegt, wenn die Stätten in Benutzung sind, d. h. während der Brutzeit. Außerhalb der Brutzeit können alte Nester entfernt werden, ohne einen Verbotstatbestand auszulösen.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 15. Juli). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten und für Gehölzbrüter zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester/Baumhöhlen festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Höhlen/Nestern/Niststätten sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Die Nistkästen sind im Verhältnis Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:3 in räumlicher Nähe von einer fachkundigen Person anzubringen. Die Durchführung der Maßnahme ist rechtzeitig vor der Brutzeit umzusetzen

Der Begriff Ruhestätte umfasst die Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend v. a. für die Thermoregulation, die Rast, den Schlaf oder die Erholung, die Zuflucht sowie die Winterruhe erforderlich sind. Vorkommen solcher bedeutenden Stätten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Naturausstattung auszuschließen, so dass kein Verbotstatbestand verursacht wird.

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags Fauna wird zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zudem empfohlen, samenreiche Randstreifen für samenfressende Brutvogelarten anzulegen. Wenngleich auf Grundlage der im Geltungsbereich vorhandenen sowie der umliegenden Strukturen nicht davon

auszugehen ist, dass es sich bei den überplanten Bereichen um essenzielle Nahrungshabitate handelt, die für den Fortpflanzungserfolg bzw. für die Fitness der Individuen maßgeblich sind und die Überplanung der Strukturen demnach keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand bedingt, wird dieser Empfehlung dahingehend gefolgt, dass die das Regenrückhaltebecken umgebenden Flächen als halbruderale Gras- und Staudenfluren angelegt werden.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Erweiterung nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitat in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits angrenzende bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände und Grünländer) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheucheffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtszeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Lärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen südlich des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

Fledermäuse

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)
Wenngleich im Rahmen der Potenzialansprache für Brutvögel keine Aussagen zum Vorkommen von Baumhöhlen gemacht wurden, jedoch grundsätzlich von gehölzbrütenden Arten ausgegangen wird, die auch höhlenbrütende Arten umfassen könnten, kann nicht

ausgeschlossen werden, das Baumhöhlen vorhanden sind. Diese bieten potenziell auch die Möglichkeit, als Fledermausquartier zu fungieren.

Es kann somit auch nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, indem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen zeitweise als Sommer-, Zwischen- oder Balzquartiere bezogen werden, aber auch Winterquartiere einzelner Arten sind möglich.

Grundsätzlich gilt daher, dass die für die Planung unumgänglichen Fällungen von Bäumen mit eventuellem Quartierpotenzial für Fledermäuse außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen sind, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Dies gilt auch für die Sommermonate in denen ältere Gehölze als Ruhestätten genutzt werden könnten. Die Arbeiten können somit nur von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Darüber hinaus sind Gehölze mit Quartierpotenzial vor der Beseitigung durch eine fachkundige Person auf Fledermausbesatz zu prüfen. Sind Individuen vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Sterblichkeit). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse d.h. am Tage und nicht in der Nacht stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich.

Dennoch ist anzunehmen, dass diese Emissionen, gerade in Bezug auf Licht durch die Realisierung der Planung, betriebsbedingt zunehmen werden. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der übrigen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen: Außenbeleuchtungen und Straßenbeleuchtungen mit LED-Technik (gelbe LED) / Natriumhochdrucklampen im Bereich der Lichtfarbe 2.700 – 4.000 Kelvin oder Orangefilter vor weißen Lampen, um keine Anlockeffekte für Insekten und nachfolgend deren Prädatoren (hier: Fledermäuse) hervorzurufen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

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 und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich, der im Osten an den Geltungsbereich angrenzenden Bahntrasse sowie den damit verbundenen Immissionen, ist eine Betrachtung der Lärmimmissionssituation ein wichtiger öffentlicher Belang. Gleichwohl können sich aufgrund der innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Nutzungen sowie des damit einhergehenden An- und Abreiseverkehrs Konflikte mit der umliegenden Wohnnutzung ergeben. Dies betrifft vorrangig die westlich angrenzenden Wohngebäude entlang der Gustav-Heinemann-Straße.

Zur diesbezüglichen Beurteilung und um weitergehende detaillierte Aussagen zum Immissionsschutz zu erhalten, wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 179 „Östlich Gustav-Heinemann-Straße“, ein Lärmschutzgutachten durch das Büro für Lärmschutz, Papenburg erstellt.

Die Berechnungen zur Vorbelastung durch Verkehrslärm kommen zu dem Ergebnis, dass für die Fenster der Büro- und Verwaltungsräume nur die Schallschutzklasse 2 erforderlich ist, die bereits durch die Wärmeschutzverordnung mindestens gefordert wird. Darüber hinausgehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Zusatzbelastung im Bereich der vorhandenen Bebauung durch die geplante Stellplatzanlage kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung entlang der westlich gelegenen Einstellplätze des geplanten öffentlichen Parkplatzes eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80 m über Gelände und einem Schalldämm-Maß von mindestens $\Delta L_{A,R,Str} = 25$ dB zu errichten. Die einzelnen Bohlenbretter der Wand sowie deren Verbindung mit den Pfosten, zum Boden und der Haltekonstruktion müssen fugendicht ausgeführt werden.

4.3 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. Gemäß diesem ist zur schadlosen Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Dieses wird südlich des geplanten Büro- und Verwaltungskomplexes angelegt.

Die Entwässerung des Stellplatzes soll über Mulden mit Notüberlauf erfolgen.

Die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge mit den Detailplanungen zur Gebietsentwässerung werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta gestellt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und

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

4.5 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

Aufgrund der Vornutzung der Fläche durch Umschlag von Gütern, Vieh, Mühlenprodukten sowie durch den Betrieb von zwei Tanklägern ist mit Bodenverunreinigungen der oberen Bodenschicht zu rechnen, die sich auf die Verwertung des Bodenaushubs aus abfallrechtlicher Sicht auswirken. Seit dem 01.08.2023 gilt die Verordnung an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung EBV). Zur Festlegung der weiteren Verwendungsmöglichkeiten des Bodenaushubs ist die Materialklasse nach EBV zu ermitteln. Die Erdarbeiten sollten fachgutachterlich begleitet werden. Der Umfang der Begleitung ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Jahr 2012 wurde die Dr. Pirwitz Umweltberatung mit der Untersuchung des oberflächennahen Untergrundes auf Altlasten oder Altablagerungen im Boden beauftragt. Für die Untersuchungen wurden insgesamt 17 Rammkernsondierungen (RKS) abgeteuft. Im Bereich der flächenhaft zwischen 1,0 m und 1,5 m mächtigen Auffüllung wurden keine großflächigen Belastungen angetroffen, von denen Gefahren für angrenzende Schutzgüter ausgehen könnten. Punktuell sind aber Verunreinigungen z.B. mit PAK möglich.

Bei Tiefbauarbeiten muss auf Grundlage der Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen flächendeckend mit einer Schadstoffgrundbelastung innerhalb des aufgefüllten Bodenhorizontes (bis ca. 1,5 m u. GOK) gerechnet werden, die keine uneingeschränkte Verwertung von ausgehobenem Bodenmaterial erlaubt (Überschreitung der Z 0-Zuordnungswerte nach LAGA). Allerdings sind außerhalb der Mineralölverunreinigung im Bereich des ehemaligen Tanklagers nur punktuell Belastungen oberhalb der Z 2- Zuordnungswerte nach LAGA zu erwarten (z. B. in RKS 10: PAK-Gehalt >30 mg/kg), die als gefährlicher Abfall zu entsorgen sind.

Sollten darüber hinaus bei den Bauarbeiten weitere Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

4.6 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). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es

sich im Plangebiet um den Bodentyp mittlerer Gley-Podsol. Für den südlichen Teilbereich des Plangebietes stehen, neben dem Hinweis auf eine Auftragsfläche, keine weiteren Informationen zur Verfügung.

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“).

4.7 Kampfmittel

Für das Plangebiet liegt eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vor. Demnach besteht im überwiegenden Teil des Plangebietes kein Handlungsbedarf. Lediglich für zwei Teilbereiche an der Gustav-Heinemann-Straße im zentralen und südlichen Teil des Plangebietes werden Sondierungen empfohlen, da eine begründeter Verdacht auf Kampfmittel besteht.

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 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der rechtsverbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 179 „Östlich Gustav-Heinemann-Straße“ ist, sieht den Bau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes vor.

Das geplante Gebäude besteht aus vier giebelständigen Baukörpern, die durch einen etwa 1,5 m hohen Sockel verbunden sind. Während die beiden nördlichen Baukörper in Anlehnung an die nördlich angrenzende vorhandene Bebauung insgesamt viergeschossig sein sollen, reduziert sich die Gebäudehöhe im südlichen Bereich im Übergang zu der vorhandenen Ein- und Zweifamilienhausbebauung auf drei Vollgeschosse. Dabei befindet sich das oberste Geschoss jeweils im Dach. Die architektonische Gestaltung

ist zeitgemäß und modern und nimmt dabei traditionelle Architekturelemente auf. So wird die Fassade aus ortsüblichen Verblendmauerwerk hergestellt.

Die Erschließung des Gebäudekomplexes erfolgt über die Gustav-Heinemann-Straße oder optional über das Areal der „Alte Oldenburger“, welches sich nordwestlich des Plangebietes befindet. Die erforderlichen Einstellplätze werden in einem Souterrain-Geschoss angeordnet. Die Garagenzufahrt befindet sich an der nördlichen Gebäudeseite. Der Bahnhof Vechta befindet sich unmittelbar südlich des Plangebietes, wodurch die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs für die Beschäftigten und die Kundschaft besonders attraktiv ist.

Die Grundrissgestaltung sieht Nutzungseinheiten mit maximal 400 m² pro Etage vor. Die Büroräume gruppieren sich um die weniger belichtete Mittelzone, in der insbesondere die Nebenräume und die Sanitäranlagen angeordnet werden. Innerhalb des Gebäudekomplexes lassen sich verschiedene Grundrisslösungen realisieren.

Im Außenraum ist das Anlegen von Terrassen, die sich für den Aufenthalt im Freien eignen, geplant.

6.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 179 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung eines zentral gelegenen Grundstücks geschaffen werden. Das Plangebiet eignet sich dabei aufgrund der Nähe zum Bahnhof und der Lärmvorbelastung besonders für die geplante Büronutzung. Dementsprechend sollen innerhalb des Geltungsbereiches zukünftig Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude und Räume für freie Berufe, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen zulässig sein.

Dabei wird zudem geregelt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans gem. § 9 (2) BauGB ausschließlich Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von 0,6 bestimmt. Damit wird die Realisierung des geplanten Vorhabens ermöglicht und zeitgleich eine übermäßige Versiegelung ausgeschlossen.

Um die Abstaffelung der Gebäudehöhen in südliche Richtung sicherzustellen, wird im Bebauungsplan zudem festgesetzt, dass im nördlichen Teil eine maximal viergeschossige und im südlichen Teil eine maximal dreigeschossige Bebauung zulässig ist. Die Firsthöhen werden entsprechend im nördlichen Teil auf 20,00 m und im südlichen Teil auf 16,50 m begrenzt (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

Die festgesetzte Firsthöhe (FH) gilt nicht für im Sinne des Bauordnungsrechts untergeordnete technische Bauteile (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen u. ä.), für sonstige technische Anlagen wie Sendemasten etc., die den Gebäuden und deren Nutzungen direkt zugeordnet werden können sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante. Der untere Bezugspunkt ist der Planurkunde zu entnehmen.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der innerhalb des Plangebietes geplante Baukörper setzt sich aus insgesamt 4 Gebäudeteilen, die durch ein zum Teil unterirdisches Sockelgeschoss verbunden werden, zusammen. Insgesamt ergibt sich eine Gebäudelänge von etwa 160 m. Um die Realisierung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen, wird dementsprechend im Bebauungsplan Nr. 179 eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung von 50 m. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Im Westen und Osten halten diese einen Abstand von 3 bzw. 7 m zur Geltungsbereichsgrenze ein. Im Norden wird die Baugrenze in einem Abstand von 13 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Im Süden sieht der Bebauungsplan angrenzend an die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von 27 m vor.

6.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Dem städtischen Planungsziel, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Stellplatzanlage, Rechnung tragend, werden im südlichen Teil des Plangebietes Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Hier sollen neben PKW Stellplätzen auch Wohnmobilstellplätze entstehen (vgl. Anlage „Lageplan Stellplatzanlage an der Gustav-Heinemann-Straße“).

6.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Parkplatzlärm wird im Bebauungsplan Nr. 179 entsprechend der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt, dass entlang der westlich gelegenen Einstellplätze des geplanten öffentlichen Parkplatzes aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80 über Gelände (Unterer Bezugspunkt: 32,00 m NHN) zu errichten ist. Die Lärmschutzwand muss auf der gesamten Länge fugendicht sein, Kontakt zum Boden haben und ein Schalldämm-Maß von mindestens $\Delta L_{A, R, Str} = 25$ dB aufweisen.

6.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist zudem innerhalb des Geltungsbereiches je 500 m² Baugrundstücksfläche und je 500 qm festgesetzter Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, viermal verpflanzt, Stammumfang mindestens 18 bis 20 Zentimeter, gemessen 1,00 Meter über dem Erdboden) anzupflanzen und zu unterhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Es sind folgende Arten zu verwenden: Feldahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Purpur-Erle (Alnus x spaethii), Hainbuche (Carpinus betulus), Holzapfel (Malus sylvestris), Ungarische Eiche (Quercus frainetto). Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 16 Quadratmeter betragen; der Wurzelraum aus geeignetem Pflanzsubstrat muss mindestens 12 Kubikmeter betragen. Sofern eine

durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 Quadratmeter und ein Wurzelraum von 12 Kubikmeter für die Einzelbäume nicht erreicht werden kann, sind zusätzliche technische Lösungen (zum Beispiel überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 _ überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**
  Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße An der Paulus-Bastei und die Gustav-Heinemann-Straße.

- **Energieversorgung**
  Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE NETZ GmbH.

- **Schmutzwasserentsorgung**
  Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz gesichert.

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

- **Abfallbeseitigung**
  Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.

- **Oberflächenentwässerung**
  Zur Regelung der konfliktfreien Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Gemäß diesem ist im Plangebiet die Anlage eines Rückhaltebeckens (RRB) für die gedrosselte Ableitung des anfallenden Regenwassers notwendig. Die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge mit den Detailplanungen zur Gebietsentwässerung werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta gestellt.

- **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 in der Fassung der Bekanntmachung von 2017),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NNatSchG** (Nieders. Naturschutzgesetz),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 179 „Östlich Gustav-Heinemann-Straße“ erfolgte durch das Planungsbüro:

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 „Östlich Gustav-Heinemann-Straße“ 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

ANLAGE

Index	Art der Änderung	Datum	Name
_3			
_2			
_1	Anzahl Parkplätze, Reisemobilstellplätze Rasengitterstein, Bäume u. Sträucher	27.06.2023	Barhorst

STADT VECHTA
DER BÜRGERMEISTER

Fachdienst 61 - Stadt- und Landschaftsplanung
Stadt Vechta - Postfach 16 61 - 49364 Vechta

Projekt:

Stellplatzanlage an der "Gustav-Heinemann-Straße"

Bauteil / Teil des Entwurfes:

Lageplan

Maßstab:		***Zeichnungs - Nr.:***	S-05-0013_1
der Länge:			
der Höhe:		***Blatt - Nr.:***	1 von 2
Projekt - Nr.:	.	***Der Bürgermeister :***	.
		i.A. Fachdienstleiter :	.
Aufgestellt		***Sachbearbeiter / -in :***	Kolbeck J.
49377 VECHTA, den :	18.05.2022	***Zeichner / -in :***	Barhorst C.