

# Stadt Vechta



TOP 8 und 9

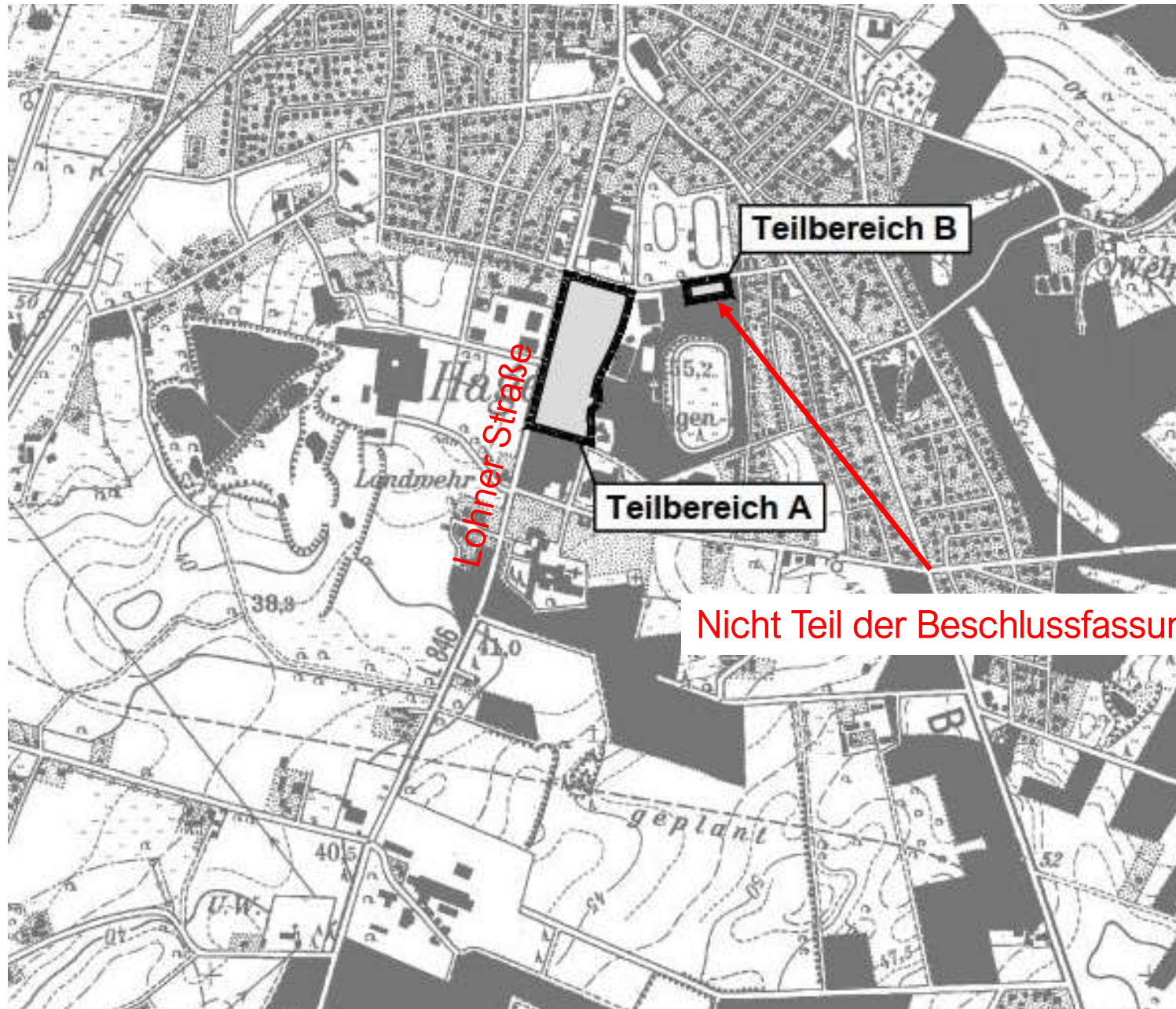
101. Änderung des FNP

Bebauungsplan Nr. 183

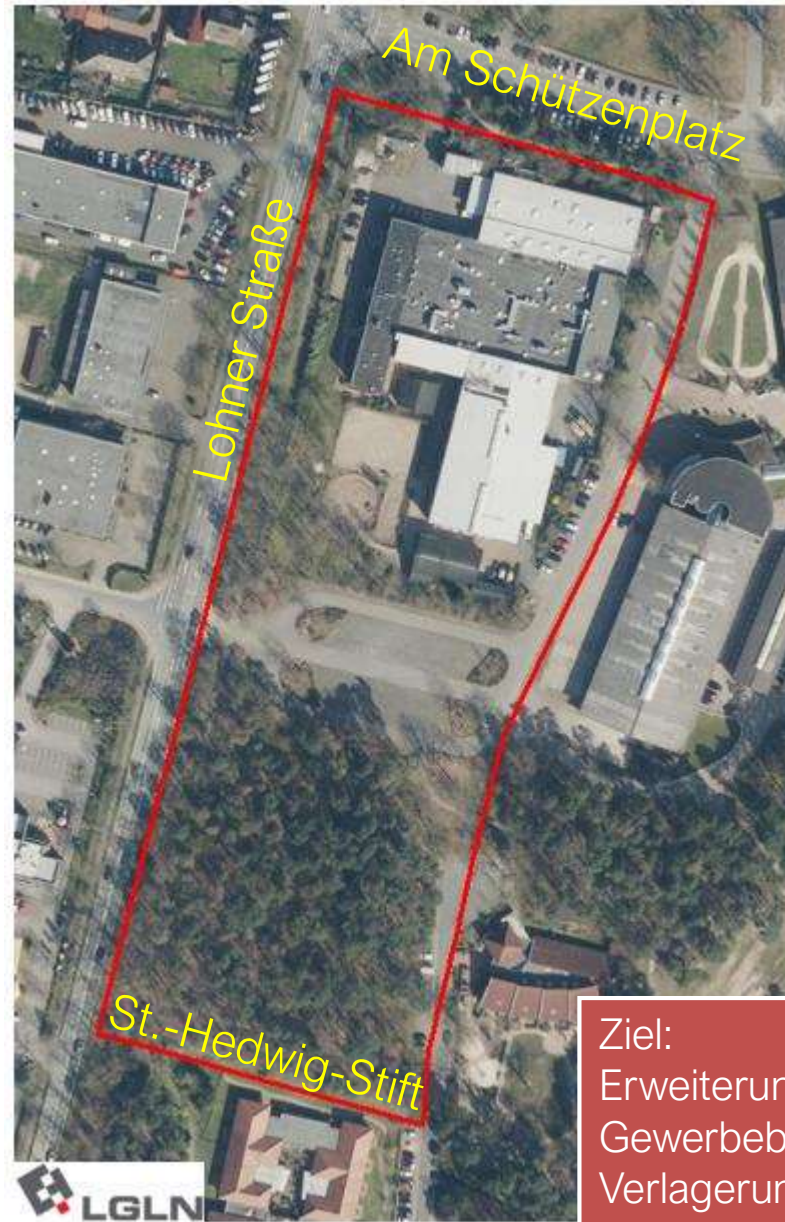
„Lohner Straße/Grafenhorststraße„

Satzungsbeschluss und Feststellungsbeschluss

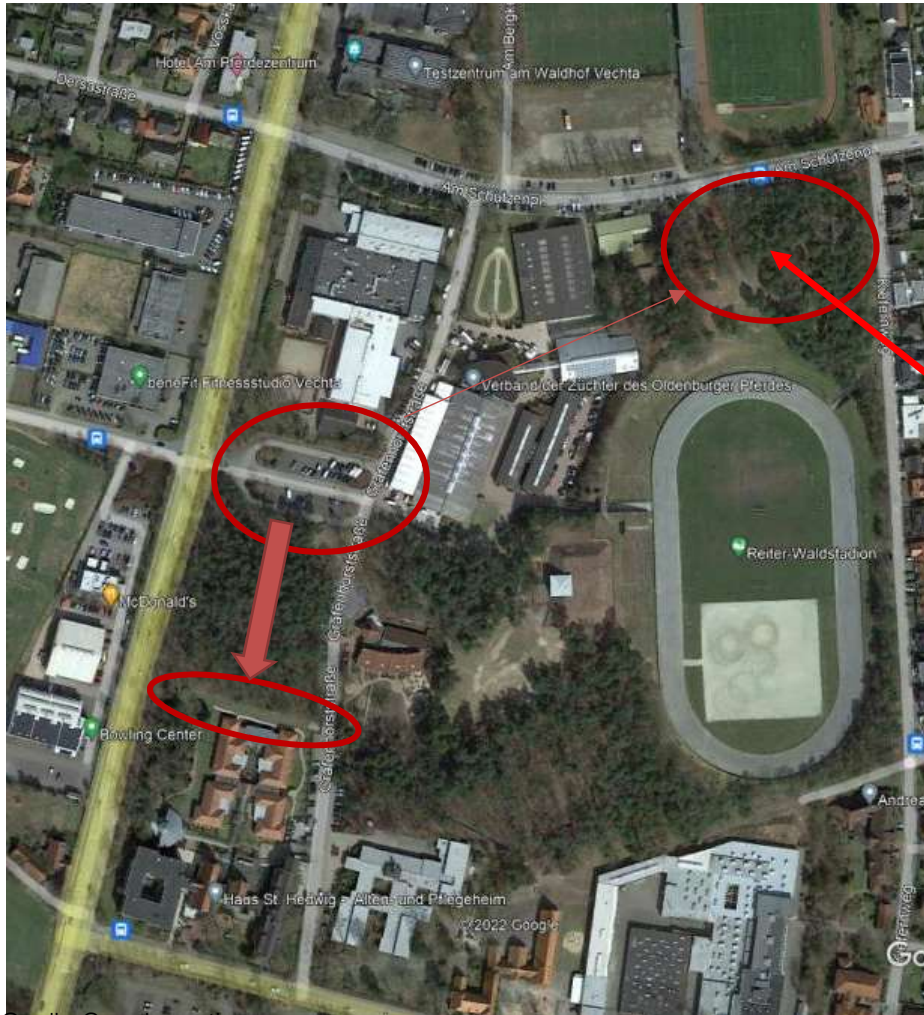
Rat der Stadt Vechta am 10.06.2024



Übersichtsplan



Ziel:  
Erweiterung des  
Gewerbebetriebes  
Verlagerung  
Parkplatz



Quelle Google earth

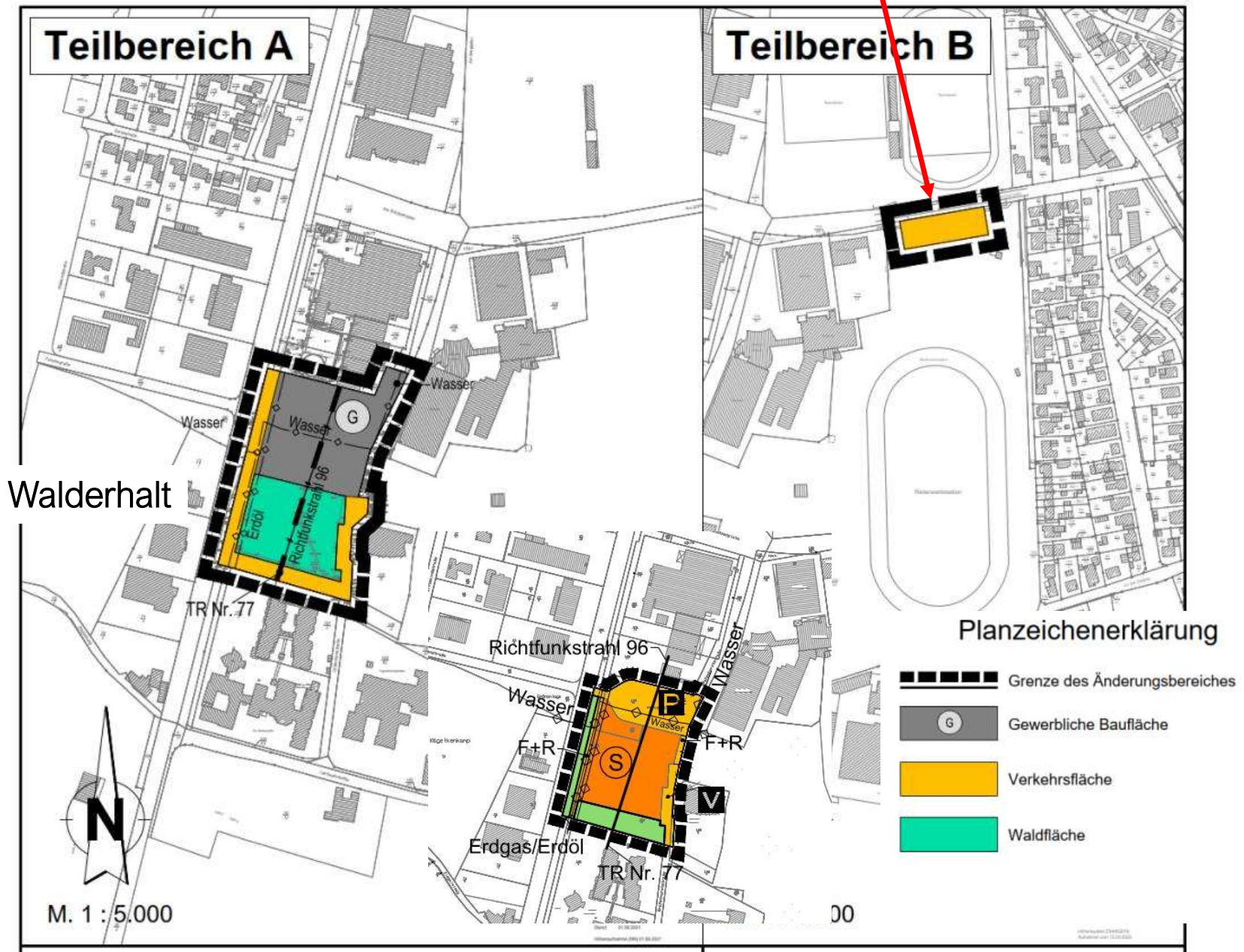


Nicht Teil der Beschlussfassung

Verlagerung  
Parkplatz



Nicht Teil der Beschlussfassung



Entwurf 101. FNP-Änderung, Teil A und Teil B



Abbildung 6: Ersatzaufforstungsfläche im Flächenpool Moorbachtal

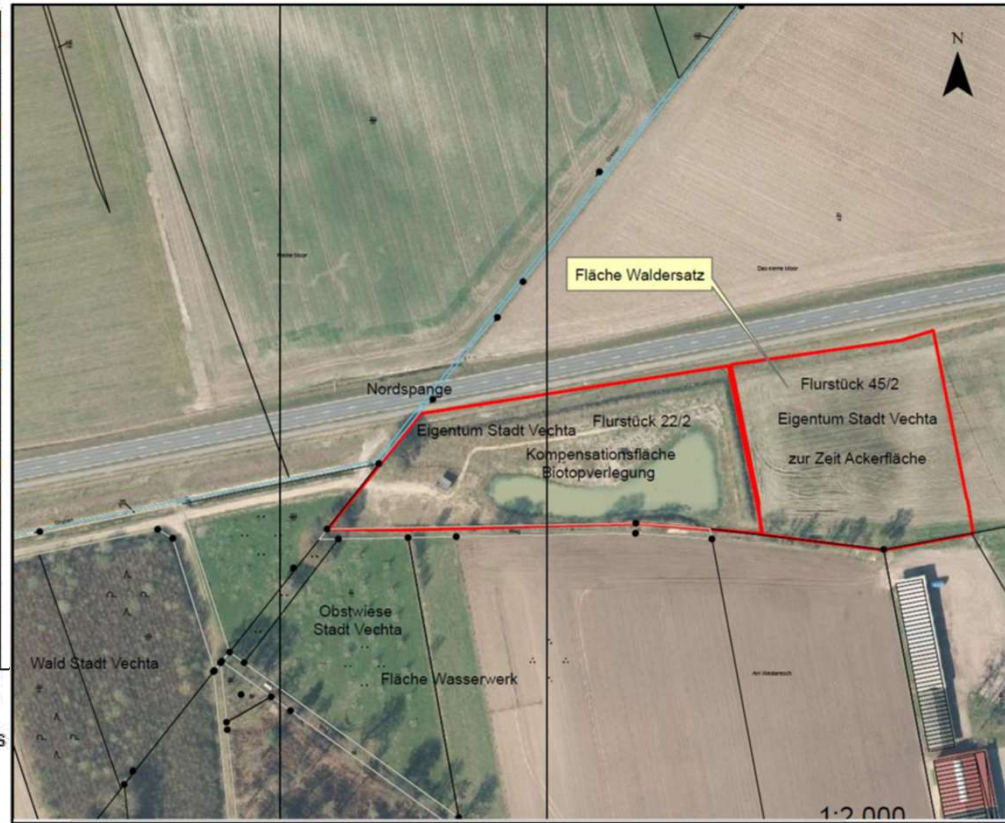


Abbildung 7: Ersatzaufforstungsfläche in Gem. Oythe

In Telbrake (Auwald):

ca. 10.000 qm

An der Bergstruper Straße (Schulwald):

ca. 5.600 qm

Vom Flurstück 531/2 werden dem vorliegenden Bebauungsplan anteilig 3.640 m<sup>2</sup> (orange) und 1.000 m<sup>2</sup> (rot) als Ausgleich zugeordnet.



Abbildung 2+3: Lageübersichten der Ausgleichsfläche (Quelle: LGLN + Auszug Liegenschaftskarte)

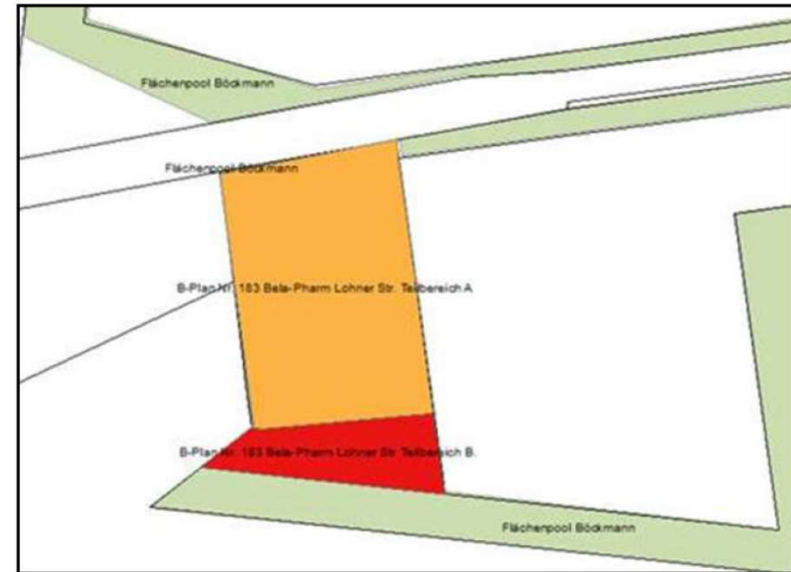


Abbildung 5: Ausgleichszuordnung

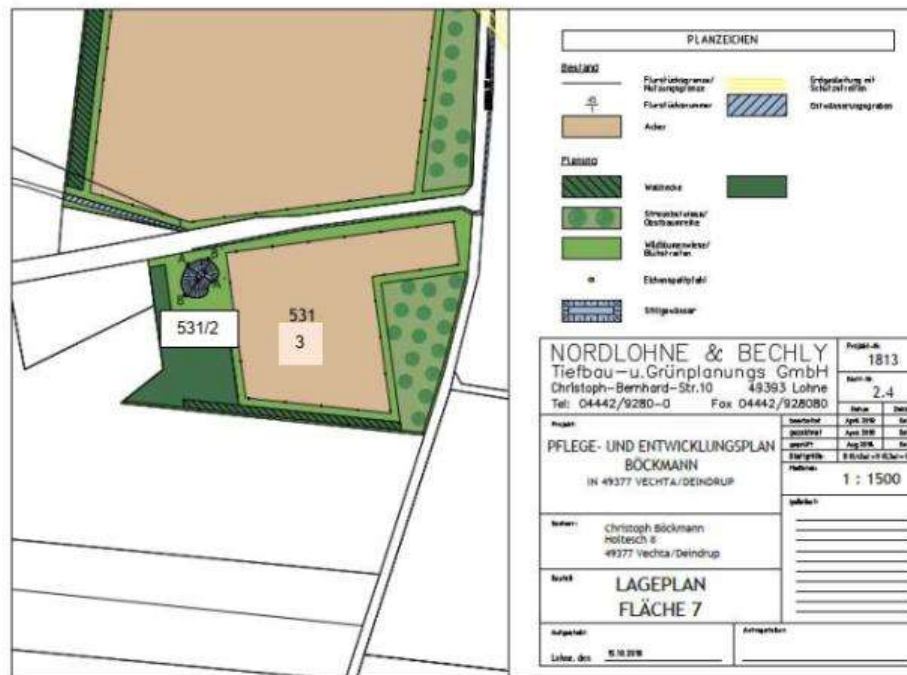


Abbildung 4: Ausgleichsmaßnahmen, Auszug aus Pflege- und Entwicklungsplan Böckelmann

Die Eingriffskompensation für die beiden Teilbereiche erfolgt im **Flächenpool Böckmann der Stadt Vechta**. Das Bilanzierungsdefizit wird südwestlich des **Ortsrandes von Deindrup** am Weg Holtesch ausgeglichen.

Die **Zielbiotope Naturnahes Feldgehölz (HN)**, **Wildblumenwiese (GM)** und **Stillgewässer (SE)** werden mit dem **Wert 2,8** veranschlagt.

### **Die Waldflächenbilanz stellt sich wie folgt dar:**

Heutige Waldfläche zwischen „Reiter-Parkplatz“ und Hedwigstift: ca. 10.260 qm

Ursprüngliche Hotel-Planung – Restwaldfläche: ca. 2.100 qm

### **Aktuelle Planung:**

Erweiterung Bela-Pharm / Parkplatz H-Stift – Restwaldfläche: ca. 6.300 qm  
an der Lohner Straße

### **Bereits geleisteter Waldersatz für die ursprüngliche Hotelplanung (wurde im Jahr 2016 angelegt):**

In Telbrake (Auwald): ca. 10.000 qm

An der Nordspange (Schulwald): ca. 5.600 qm

# Nicht Teil der Beschlussfassung

### Teilbereich A

### Teilbereich B

#### Hinweise

**Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein Tongefäßscherben, Hotzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechna 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

**Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerläuse, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen. Bei Rodungen und Bauarbeiten ist eine Bausubstanzüberwachung durchzuführen.

#### Planzeichenerklärung

- Grenze des Änderungsbereiches
- Gewerbliche Baufläche
- Verkehrsfläche
- Waldfläche

#### Nachrichtliche Übernahmen

- Richtfunkstrahl
- Leitung (unterirdisch)

<p style="text-align: center;"><b>Präambel und Ausfertigung</b></p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG), der Bauutzungsverordnung (BauVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV), in der jeweils gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Vechna die 101. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.</p> <p>Vechna, ..... (Siegel) .....</p> <p style="text-align: right;">Bürgermeister</p> <p style="text-align: center;"><b>Verfahrensvermerke</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der VA hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 101. FNP-Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.</p> <p style="text-align: center;"><b>Planunterlagen</b></p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 5000 (1 : 1000 im Original)</p> <p style="text-align: center;"><b>Planverfasser</b></p> <p>Die FNP-Änderung wurde ausgearbeitet vom Planungsamt der Stadt Vechna. Vechna, ..... Planverfasser</p> <p style="text-align: center;"><b>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</b></p> <p>Der VA hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.</p> <p style="text-align: center;"><b>Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen</b></p> <p>Der VA hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der FNP-Änderung und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf der FNP-Änderung und der Begründung sowie dem Umweltbericht haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p style="text-align: center;"><b>Feststellungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die FNP-Änderung nebst Begründung und Umweltbericht in seiner Sitzung am ..... beschlossen. Vechna, ..... Unterschrift</p> <p style="text-align: center;"><b>Genehmigung</b></p> <p>Die FNP-Änderung ist mit Verfügung (Az.: ..... ) vom heutigen Tage mit Maßgaben/unter Auflagen/mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt. Vechna, ..... Genehmigungsbehörde</p>	<p style="text-align: center;"><b>Beitrittsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... ( Az.: ..... ) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht. Die FNP-Änderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/Auflagen gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Vechna, ..... Unterschrift</p> <p style="text-align: center;"><b>Bekanntmachung</b></p> <p>Die Erteilung der Genehmigung der FNP-Änderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden. Die FNP-Änderung ist damit am ..... wirksam geworden. Vechna, ..... Unterschrift</p> <p style="text-align: center;"><b>Verletzung von Vorschriften</b></p> <p>Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der FNP-Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der FNP-Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Vechna, ..... Unterschrift</p> <p style="text-align: center;"><b>KREISSTADT VECHTA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>101. Änderung des FNP</b></p> <p style="text-align: center;">„Gewerbegebiet zwischen Löhner Straße und Grafenhorststraße“</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p style="text-align: right;">Stand: Mai 2024</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> </div>
--	---



Übersicht 1:1500

Index	Datum	Bauart/Änderung	gezeichnet	Maßstab
EW 04	20.094	03.02.2021	Sh	500
<b>Entwurf</b>				
Plan: <b>Konzept</b>				
Bauprojekt: <b>Neubau eines Hochregallagers</b> <b>Lohner Straße</b> <b>49377 Vechta</b>				
Bauherr: <b>Bela-Pharm</b> <b>Lohner Straße 19</b> <b>49377 Vechta</b>				
Unterschrift: _____				
Bauherr: <b>Wittenhausen, den</b>				
Planer:  <b>Röbes-Hauch-Jacobi</b> Bauingenieur-Technische Architekten Möhlweg 11/112, 49104 Vechta, Tel. 04431 920-0 Fax 04431 920-100, E-Mail: info@r-h-j.de				
Unterschrift: _____				
Planer: <b>Wittenhausen, den</b> <b>Nils Röbes</b>				

## Textliche Festsetzungen

### 1. Eingeschränktes Gewerbegebiet

- (1) Einzelhandelsbetriebe aller Art sind als allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (gemäß § 1 (5) BauNVO).
- (2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (gemäß § 1 (6) BauNVO).
- (3) Innerhalb des Gewerbegebietes sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig.

### 2. Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

### 3. Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die baulichen Anlagen dürfen die in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhen nicht überschreiten.

Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelegerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Als oberster Bezugspunkt gilt der oberste Punkt des Daches.

- (2) Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 2 m zulässig.

### 4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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

### 5. Leitungsschutzstreifen

Im Schutzstreifenbereich der in der Planzeichnung dargestellten Leitungen ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen nicht zulässig.

### 6. Erhaltung von Bäumen

Die gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Es sind Nachpflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 25 – 30 cm entsprechend folgender Liste zu verwenden.

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

### 7. Maßnahmen zum Artenschutz

Im Plangebiet sind Nisthilfen für Brutvögel sowie Gehölzpflanzungen zur Unterstützung der Brutvogelgemeinschaft vorzusehen.

### 8. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Für die Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der nachfolgenden Lärmpegelbereich erforderlich.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB für Büroräume
II	55 - 60	30
III	60 - 65	35
IV	65 - 70	40

Hinweis: Die diesbezüglichen DIN Vorschriften können bei der Stadt Vechta eingesehen werden.

### 9. Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{eq}$  (flächenbezogene Schalleistungspegel pro  $m^2$ ) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung	$L_{eq}$ tagsüber/nachts dB(A)	Teilgebietsfläche in $m^2$
Teilfläche Nord	58/47	11.347
Teilfläche Süd	58/47	8.128

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 A.2:

Richtungssektor k	Abgrenzung in Grad	Zusatzkontingente $L_{eq, z.k}$ tagsüber/nachts dB(A)
A	160-180	0/11
B	180-290	0
C	200-290	6
D	290-50	3
E	50-160	6
Bezugskoordinate X: 451.730 Y: 5.840.577		

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente inklusive der Zusatzkontingente ist nach Abschnitt 5 der DIN 45691 durchzuführen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_{eq}$  in dB(A) den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Hinweis: Die diesbezüglichen DIN Vorschriften können bei der Stadt Vechta eingesehen werden.

### 10. Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB ganz oder teilweise einer Versickerung zuzuführen.

## Hinweise

### Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und SteinkohleKonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### Altablagerungen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder 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 des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

### Artenschutz

Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

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 Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). 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 hohlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelneester, Baumhöhlen oder Fledermäuse 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 Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionstüchtige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. 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 auf den Grundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen).

### Gehölzschutz

Zum Schutz von Gehölzbeständen während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

### Schutzbereich der Erdölleitung Nr. 2048.400 Hagen 1 - Weipe 1

Im Schutzstreifenbereich bestehen ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählen auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen.

Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Werkstage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zu folgendem Überwachungs-betrieb aufzunehmen:

EcoxonMobil Production Deutschland GmbH, Betrieb Lastrup, Auf dem Sande 9, 49688 Lastrup  
Tel: 0 44 72 / 8 91-0

Tiefbau- und Dränagearbeiten mit Maschineneinsatz im Schutzstreifen der Leitung(en) müssen von dem zuständigen Überwachungsbetrieb ständig beaufsichtigt werden.

### Versorgungsleitungen

Für die Lage der eingetragenen Versorgungsleitungen wird keine Gewährleistung übernommen! Vor Beginn von Baumaßnahmen sind lagegenaue Bestandspläne bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen anzufordern.

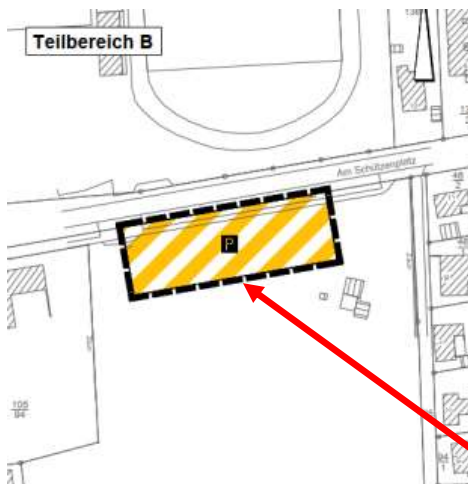
### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1728)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)

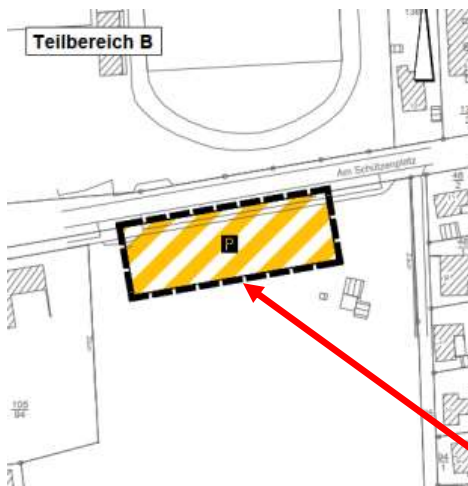
Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



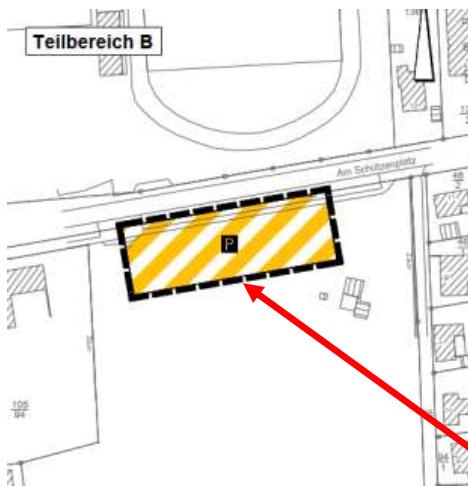
Stellungnahme Landkreis Vechta	Abwägungsvorschlag
Erfordernis nach Waldumwandlung begründen	Begründung wurde ergänzt, keine vergleichbaren Alternativen
Waldausgleich 1: 1,6 und 1: 1,5	Ersatz gesamt 11.033,5m <sup>2</sup> Fläche ist ausreichend
Baumbestand an Lohner Straße vollständig erhalten	Wertgebende Bäume sind festgesetzt, Bäume in öffentlicher Grünfläche
Artenschutz Festsetzung 7 ergänzen Nisthilfen für Brutvögel Ersatzräume für Fledermäuse Rodungsmaßnahmen auf Winterjahr beschränken	TF 7 wird redaktionell ergänzt Maßnahmen K 1 und K 2 im zu erhaltenden Waldbestand K3 Unterpflanzung des Waldbestandes
Wasserwirtschaft Maßnahmen zur Versickerung sinnvoll	In TF 10 festgesetzt

Nicht Teil der Beschlussfassung



Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>EWE Netz-</b> Hinweise zur Versorgung <b>Exxon Mobil-</b> keine weiteren Anregungen	Zur Kenntnis
<b>NDS Landesamt Denkmalpflege</b> Hinweise zu möglichen archäologischen Bodenfunden	Zur Kenntnis
<b>LGLN Kampfmittelbeseitigung</b> Fläche A – keine vollständige Luftbildauswertung Fläche B kein Handlungsbedarf	Auf Luftbildauswertung für A wird verzichtet
<b>LBEG</b> Hinweise zum Boden Hinweise auf Leitungen	Zur Kenntnis Relevante Leitungen In Plan enthalten
<b>Staatl. Gewerbeaufsichtsamt</b> Keine Anregungen und Hinweise	Zur Kenntnis

Nicht Teil der Beschlussfassung



Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Alternativen für Parkplatz B Nachnutzung GE Fläche Straßenrandbereiche Lohner Str. Externe Stellplätze + Pendelverkehr Nutzung vorh. Stellplätze	Keine vergleichbaren Alternativen, (Fußläufige Entfernung, Pferdetransporte) Der Bereich B ist nicht Teil der Beschlussfassung!
Erfordernis der Waldumwandlung	Ergänzung Begründung
Kompensation	Vollständiger Ausgleich Wald und versiegelungsbedingter Eingriff
Einschränkung Naherholung	6000 qm Wald bleibt erhalten + Grün- und Freiflächen im Umfeld
Erhalt Bäume	Wertgebende Bäume festgesetzt
Klimaschutz	PV Pflicht durch NBauO Versickerung vorgeschrieben Im GE keine Maßnahmen zur Begrünung (Fläche zu gering)

Nicht Teil der Beschlussfassung

## Textliche Festsetzungen

### 1. Eingeschränktes Gewerbegebiet

- (1) Einzelhandelsbetriebe aller Art sind als allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (gemäß § 1 (5) BauNVO).
- (2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (gemäß § 1 (6) BauNVO).
- (3) Innerhalb des Gewerbegebietes sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig.

### 2. Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

### 3. Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die baulichen Anlagen dürfen die in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhen nicht überschreiten.

Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Punkt des Daches.

- (2) Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 2 m zulässig.

### 4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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

### 5. Leitungsschutzstreifen

Im Schutzstreifenbereich der in der Planzeichnung dargestellten Leitungen ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen nicht zulässig.

### 6. Erhaltung von Bäumen

Die gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Es sind Nachpflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 25 – 30 cm entsprechend folgender Liste zu verwenden.

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

In einem Radius von 5,00m, ausgehend von der Stammitte der zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Ausschüttungen nicht zulässig.

### 7. Maßnahmen zum Artenschutz

Im Plangebiet sind Nisthilfen für Brutvögel sowie Gehölzpflanzungen zur Unterstützung der Brutvogelgemeinschaft und Ersatzquartiere für Fledermäuse vorzusehen.

#### K1 Anbringen von Fledermausquartieren – Großraumsommerröhre

Innerhalb des zu erhaltenden Waldbestandes (Flurstück 105/81, Flur 16, Gem. Vechta im Eigentum der Stadt Vechta) sind 7 künstliche Fledermausquartiere, insbesondere für Baum bewohnende Fledermausarten, anzubringen.

#### K2 Anbringen von Nistkästen

Innerhalb des zu erhaltenden Waldbestandes (Flurstück 105/81, Flur 16, Gem. Vechta im Eigentum der Stadt Vechta) sind 10 artspezifische Nistkästen für den Star mit Fluglochdurchmesser 45 mm anzubringen. Weitere 5 artspezifische Nistkästen für Buchfink und Kohlmeise sind mit einem Fluglochdurchmesser von 26 mm anzubringen. Die Kästen sind durch eine sachkundige Person zu installieren und mindestens jährlich auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen (außerhalb der Brutzeit). In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung.

### K3 Maßnahmen des Artenschutzes – Unterpflanzung des Waldbestandes

Der Verlust von Nahrungshabitaten ist durch eine randliche Unterpflanzung des zu erhaltenden Waldbestandes (Flurstück 105/81, Flur 16, Gem. Vechta im Eigentum der Stadt Vechta) zu kompensieren. Die Unterpflanzung ist unter Verwendung von heimischen Gehölzen des Waldrandes vorzunehmen.

#### Kernartenliste Unterpflanzung:

	Qualität
• Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Heister ohne Ballen
• Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	s.o.
• Hagebutten tragende Wildrosen ( <i>Rosa spec.</i> )	s.o.
• Zweigniffliger Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> )	s.o.
• Holzapfel ( <i>Malus silvestris</i> )	s.o.
• Stechpalme ( <i>Ilex aquifolium</i> )	s.o.

### 8. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Für die Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der nachfolgenden Lärmpegelbereich erforderlich.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB für Büroräume
II	55 - 60	30
III	60 - 65	35
IV	65 - 70	40

**Hinweis: Die diesbezüglichen DIN Vorschriften können bei der Stadt Vechta eingesehen werden.**

### 9. Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  (flächenbezogene Schalleistungspegel pro  $m^2$ ) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung	$L_{EK}$ tagsüber/nachts dB(A)	Teilgebietsfläche in $m^2$
Teilfläche Nord	58/47	11.347
Teilfläche Süd	58/47	8.128

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 A.2:

Richtungssektor k	Abgrenzung in Grad	Zusatzkontingente $L_{EK, zsk}$ tagsüber/nachts dB(A)
A	160-180	0/11
B	180-280	0
C	200-280	6
D	280-50	3
E	50-160	6
Bezugskoordinate X: 451.730 Y: 5.840.577		

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente inklusive der Zusatzkontingente ist nach Abschnitt 5 der DIN 45691 durchzuführen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L$  in dB(A) den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

**Hinweis: Die diesbezüglichen DIN Vorschriften können bei der Stadt Vechta eingesehen werden.**

### 10. Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB ganz oder teilweise einer Versickerung zuzuführen.

## Hinweise

### Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der eigenen Denkmalschutzbehörde der 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### Alltaglagerungen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Alltaglagerungen oder 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 Polizeienstelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Haineln-Hannover zu benachrichtigen.

### Artenschutz

Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberböden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vogel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungsmaßnahmen sollten auf das Winterhalbjahr (Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28.09.02, des Folgejahres) beschränkt werden, um den Verbotbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 zu vermeiden.

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, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelhester, Baumhöhlen oder Fledermäuse 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 Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

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 auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSET-Lampen).

Bei über das Plangebiet B hinausgehenden Planungen sind die artenschutzrechtlichen Hinweise der Faunistischen Erfassungen (Planungsbüro Peter Stelzer GmbH, Stand 27.02.2023) zu beachten.

### Gehölzschutz

Zum Schutz von Gehölzbeständen während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

### Schutzbereich der Erdölleitung Nr. 2048.400 Hagen 1 - Weipe 1

Im Schutzstreifenbereich bestehen ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählen auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen.

### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

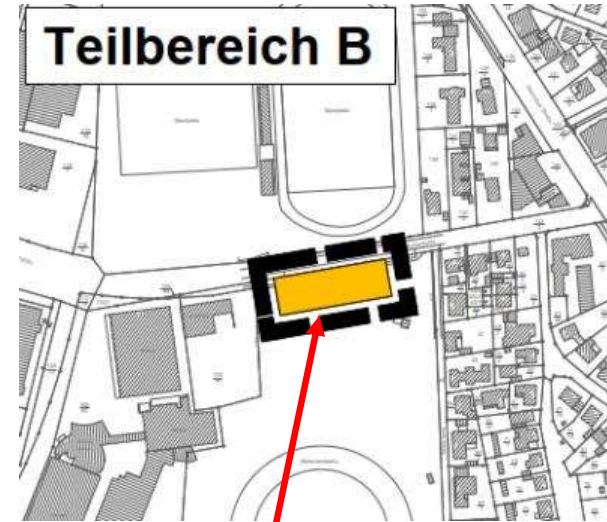
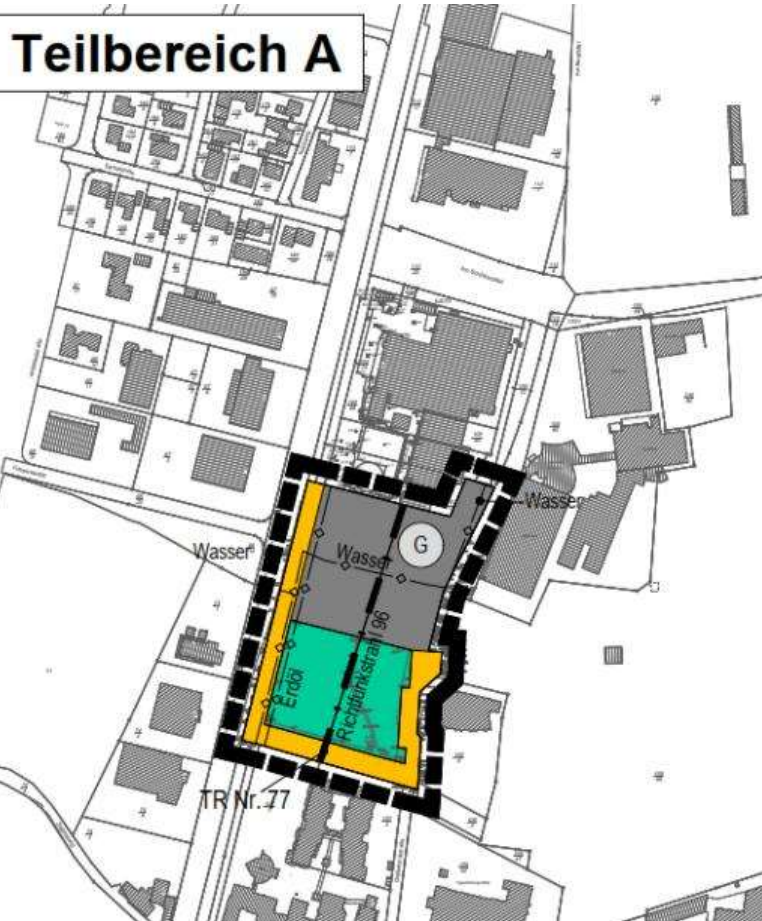
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 376), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 15. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802).

101. FNP-Änderung  
Stellungnahmen wie B-Plan



Nicht Teil der Beschlussfassung

*Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit*



## Landkreis Vechta

### Natur und Landschaft, Artenschutz

Erfordernis nach Waldumwandlung – für Parkplatz als Ersatz für überplanten Parkplatz

Teil B – Stellungnahme nach Kartierungen und ergänztem Umweltbericht

Wald – vollumfänglicher Ausgleich

Anregungen und Hinweise zur Bilanzierung

Teil A – Nisthilfen festsetzen

Anregungen und Hinweise zur Bilanzierung

### Immissionsschutz

Tierhaltungsanlage in 460 m Abstand – vorhandene Bebauung näher vorhanden

Teil B – Lärmimmissionen werden durch Gutachten geprüft

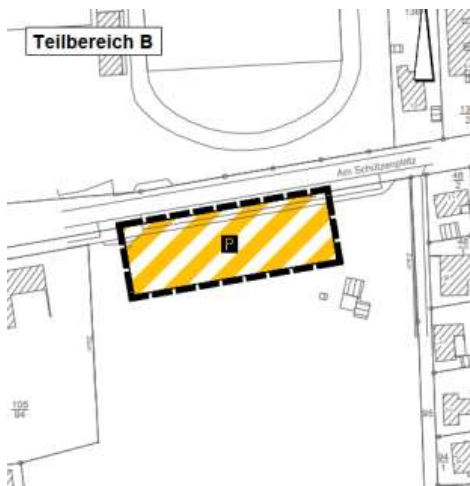
### Wasserwirtschaft

Bodenverhältnisse für Versickerung geeignet - Festsetzung

### Löschwasserversorgung

Hinweise werden aufgenommen

### Redaktionelle Hinweise zur Planzeichnung/Begründung



### **Exxon Mobil**

Hinweis auf Gas- und Ölleitung – nachrichtliche Übernahmen, Schutzstreifen berücksichtigt

### **LBEG**

Hinweis auf Gasleitung/Schutzstreifen – nachrichtliche Übernahmen oder in öffentlicher Verkehrsfläche  
Hinweise zur Baugrunderkundung, Abbauberechtigungen

### **EWE Netz**

Hinweis auf Versorgungsleitungen – siehe oben

### **LGLN Kampfmittelbeseitigung**

Hinweise zur Kampfmittelerforschung – Luftbildauswertung

### **Telekom**

Hinweise zur Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

### **Nds. Landesamt für Denkmalpflege**

Hinweis zu Bodenfunden, Archäologische Überprüfung

### **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt**

Waldumwandlung Kompensation 1:1



## Nds. Landesforsten

Waldumwandlung

Waldersatz 1:1,5

Ersatzaufforstung mit standortgerechten Laubbäumen

Waldrand 5-10 m mit Straucharten

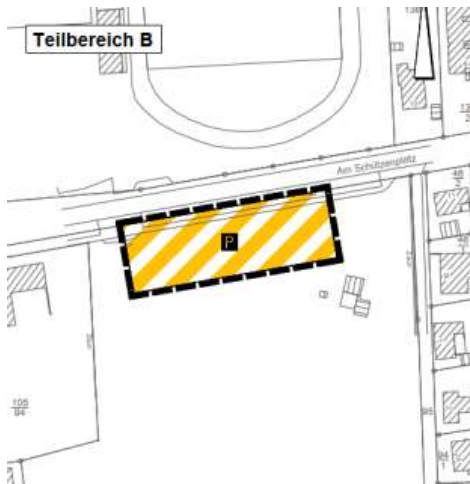
Schutz vor Wildverbiss

**Vollumfänglicher Ausgleich erfolgt**

Waldabstand 1 Baumlänge – Regelung im Kaufvertrag

Erhalt von Solitäreiche im Südwesten – Einmaß erfolgt,

**Eiche bleibt erhalten**

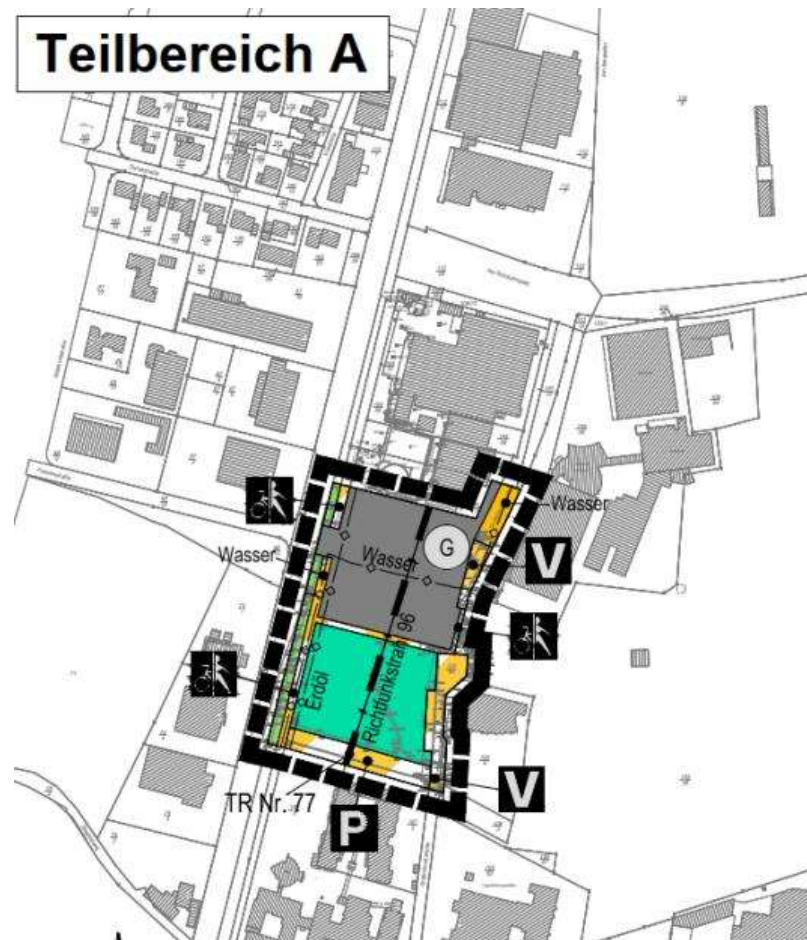


Stellungnahmen wie B-Plan

Landkreis Vechta

Darstellungen vereinfachen

Teilbereich A



Teilbereich B

