

**LANDKREIS VECHTA**

**GEMEINDE VISBEK**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 36  
„STÄKAMP“**

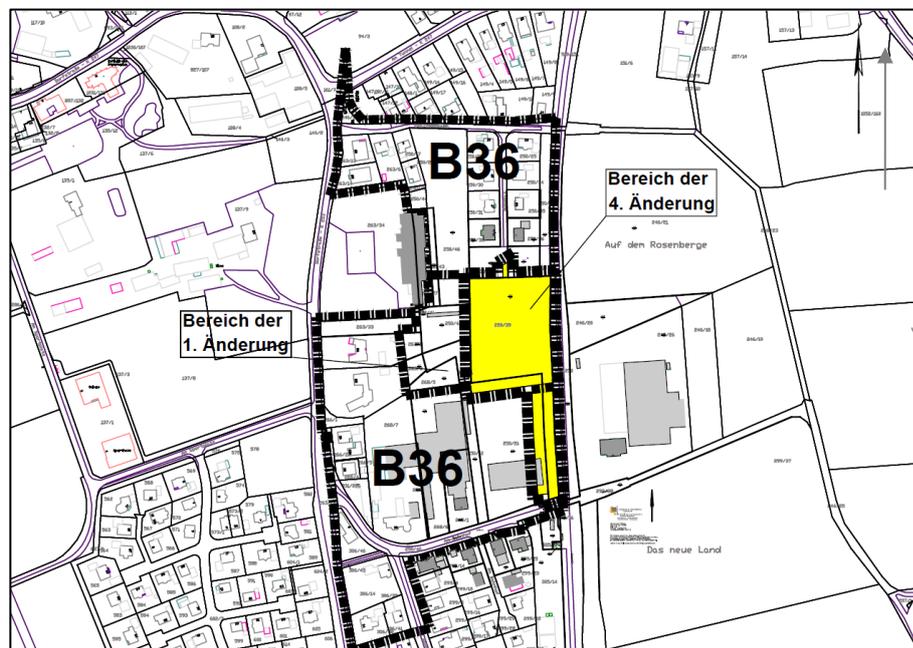
**4. ÄNDERUNG**  
nach § 13a BauGB

Urschrift

**BEGRÜNDUNG**

Stand: 17.09.2020

**ÜBERSICHTSPLAN** (unmaßstäblich)



**PLANUNG-BAULEITUNG-BERATUNG-GUT-  
ACHTEN**

Bauleitplanung, Städtebau  
Garten- und Landschaftsplanung  
Kommunaler Tiefbau  
Straßenbau  
Wasserbau

**MUMM UND PARTNER**

Beratende Ingenieure und Architekt

Im Hagen 2  
27793 Wildeshausen

Telefon: 04431/93980  
Telefax: 04431/939833



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	4
1.2 Planverfahren.....	5
<b>2 Planungsanlass.....</b>	<b>6</b>
<b>3 Plangebiet.....</b>	<b>7</b>
3.1 Lage des Plangebietes / Städtebauliche Situation .....	7
3.2 Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes .....	8
<b>4 Planungsvorgaben.....</b>	<b>9</b>
4.1 Flächennutzungsplan .....	9
4.2 Bebauungspläne .....	10
4.3 Städtebau und Denkmalschutz.....	11
<b>5 Konzept/ Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>12</b>
<b>6 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>12</b>
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	12
6.2 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	13
6.3 Gestalterische Vorschriften .....	13
6.4 Verkehrsflächen .....	13
6.5 Sonstige grünordnerische Maßnahmen.....	13
<b>7 Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>14</b>
7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TÖB .....	14
7.1.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB.....	14
7.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.....	14
7.2 Artenschutz / Naturschutz und Landschaftspflege.....	15
7.3 Verkehrliche Erschließung des Plangebiets .....	17
7.4 Ver- und Entsorgung .....	18
7.4.1 Trinkwasserversorgung .....	18
7.4.2 Löschwasserversorgung .....	18
7.4.3 Energieversorgung mit Gas und Strom .....	18
7.4.4 Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung .....	19
7.4.5 Abfallentsorgung .....	19
7.4.6 Fernmeldetechnische Versorgung.....	19
7.5 Emissionen/ Immissionsschutz.....	20

7.6	Landwirtschaft .....	20
<b>8</b>	<b>Sonstige Hinweise .....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Verfahrenshinweise .....</b>	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>Planunterlage .....</b>	<b>22</b>
<b>12</b>	<b>Planverfasser .....</b>	<b>22</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Topographische Karte.....	8
Abbildung 2:	Geltungsbereich (unmaßstäblich) .....	9
Abbildung 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan .....	9

## 1. ALLGEMEINES

Das Baugesetzbuch sagt im § 1 Abs. 3 aus, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die Städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB besonders zur berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung, und
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“, 4. Änderung erfolgt auf den rechtlichen Grundlagen

- des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017,
- der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017,
- der **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- des **Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440),
- des **Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017,
- der **Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.05.2019,

## Bebauungsplan Nr. 36 „Stäkamp“ 4. Änderung

- des **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135),
- des **Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)** vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019,
- sowie des **Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**.

### 1.2 Planverfahren

Mit der Einführung des § 13a BauGB wurde den Städten und Gemeinden die bauliche Innenentwicklung erleichtert. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen insbesondere der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau vorhandener Ortsteile. Sie dürfen ausschließlich für Flächen im beplanten oder unbeplanten Innenbereich aufgestellt werden.

Der Anwendungsbereich für Bebauungspläne der Innenentwicklung beschränkt sich nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung. Der Bebauungsplan „Stäkamp“ 4. Änderung dient der Innenentwicklung der Gemeinde Visbek.

Nach 13a Abs. 1 BauGB darf die Planung keine Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Gleichmaßen dürfen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von europäischen Vogelschutzgebieten oder FFH – Gebieten nicht gegeben sein. Diese Annahmen liegen für den Planbereich nicht vor.

Im Weiteren wird für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vorausgesetzt, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Diese Voraussetzung wird für die beiden Änderungsbereiche erfüllt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann im Planverfahren vereinfacht sowie zeitlich verkürzt im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Hierbei kann von dem im üblichen Bauleitplanverfahren vorgeschriebenen 2-stufigen Beteiligungsverfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Gleichmaßen wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB,

## Bebauungsplan Nr. 36 „Stäkamp“ 4. Änderung

welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die im Folgenden aufgeführten Anlagen sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplan Nr. 36 4. Änderung:

- Anlage 1: Gegenüberstellung der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“, der 1. Änderung und der 4. Änderung
- Anlage 2: Von Danyela Hafemann (B.Sc.) und Dipl.-Biologen Georg Ramm wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Datum vom 15.06.2020 erarbeitet.

## 2 PLANUNGSANLASS

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Visbek wird durch eine stetige und rege Nachfrage nach Bauflächen für Neuansiedlungen sowie für Betriebserweiterungen bestimmt.

Die Gemeinde ist deshalb intensiv bemüht, geeignete Grundstücke sowohl für die Neuansiedlung als auch für die Erweiterungen gewerblicher Betriebe an bestehenden Standorten zu erwerben und bauleitplanerisch zu sichern.

Grund und Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Sicherung der baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der im Planbereich und angrenzend gelegenen vorhandenen gewerblichen Betriebe. Die Gemeinde Visbek beabsichtigt deshalb für Bereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 36 „Stäkamp“ sowie Nr. 36 1. Änderung die rechtlich zulässigen Nutzungen zu überplanen.

Das Erfordernis zu den nachfolgend erläuternden Änderungsabsichten des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anforderung der angrenzenden Betriebe, ihre Entwicklung möglichst ungebunden im Sinne ihrer betrieblichen Entwicklung vollziehen zu können. Die Realisierung dieser Absicht soll die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“ bewirken. Der Bebauungsplan Nr. 36 setzt auf der südwestlichen der Bundesbahnstrecke vorliegenden gewerblichen Parzelle eine Baugrenze, die in einem Abstand von 10 m zu den bestehenden Grünausweisungen in westlicher Richtung festgesetzt ist, fest. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 „Stäkamp“ nördlich vorgelagerte Grünfläche wurde im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes überwiegend als eingeschränkte gewerbliche Baufläche festgesetzt. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes soll die gewerbliche Ausnutzung dieser Fläche in dem Sinne erhöht werden, dass die geplanten Baugrenzen im Westen und im Osten der beplanten Fläche zurückgenommen werden. Weiterhin kommt es zur Reduzierung

## Bebauungsplan Nr. 36 „Stäkamp“ 4. Änderung

von Grünelementen, die die Planung bisher als Abschirmungsgrün vorsah. Die nördlich der Parzelle 250/1 vorgelagerte Baugrenze wird aufgehoben und in der Änderung fortgeführt. Die zulässigen gewerblichen Emissionen für den Bereich der 4. Änderung wurden im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes gutachterlich abgehandelt. Sie erfahren im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung. Diese Festsetzungen haben vollumfänglich als Festsetzungen der 4. Änderung Bestand. Die Abgrenzung der bestehenden Baufläche bleibt erhalten. Die Bebaubarkeit der Fläche in nördlicher Richtung ist daher wie in der 1. Änderung festgesetzt begrenzt.

Durch die beabsichtigte 4. Planänderung soll die Erschließung der Planfläche im Änderungsbereich separat von den südlich vorgelagerten Grundstücken gesichert werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 „Stäkamp“ sieht für diese Fläche keine gesonderte Verkehrserschließung vor. Die Fläche ist über einen Fuß- und Radweg, der eingebettet in Grün dem östlich gelegenen Bahnkörper vorgelagert ist, eingebettet. Für die geplante gewerbliche Nutzung ist dies nicht ausreichend. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes sieht daher eine verkehrsgerechte Anbindung an die südlich vorgelagerte Gemeindestraße vor. Der Verbindungsweg zu der nördlich vorgelagerten Baufläche soll eine Breite von 5 m erhalten. Der Straßenverbindung östlich vorgelagert, ist ein durchgängiger Parkstreifen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Zum östlich vorgelagerten Bahnkörper besteht eine Böschung mit Entwässerungsmulde, die begrünt ist. Der Straßenraum mit Nebenanlagen soll als private Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die bestehende Baugrenze verläuft in 10 m Abstand westlich der geplanten Wegeführung. Sie wird in östlicher Richtung bis zur Grundstücksgrenze verlegt (siehe Anlage 1).

### **3 PLANGEBIET**

#### **3.1 Lage des Plangebietes / Städtebauliche Situation**

Die vorliegende Planung betrifft ein Gebiet in der Ortschaft Rechterfeld der Gemeinde Visbek, im nördlichen Teil des Landkreises Vechta des Landes Niedersachsen (siehe Abb. 1).

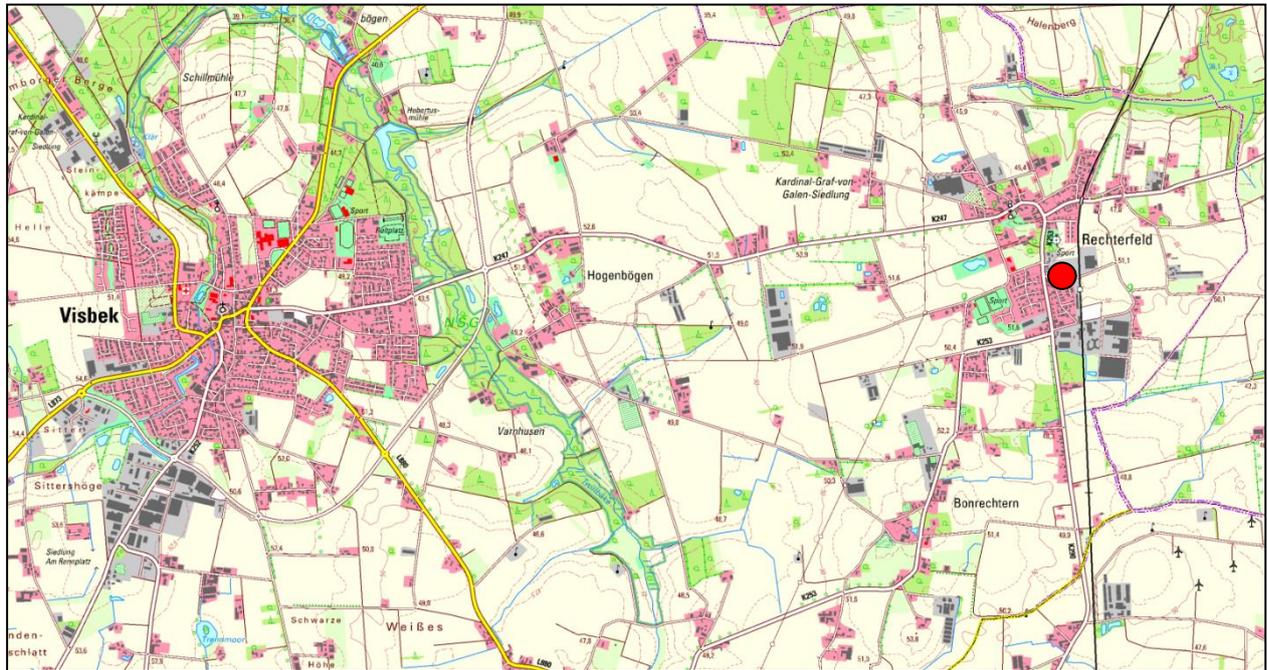


Abbildung 1: Topographische Karte

### 3.2 Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 250/39, teilweise 250/33 und 250/21 der Gemarkung Visbek. Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine Größe von insgesamt rd. 1,1 ha. Die räumlichen Abgrenzungen des Geltungsbereichs sind im Plan dargestellt (siehe Abb. 2).

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Ortslage östlich der Rechterfeld -Dorfstraße K 253, westlich der Bahnstrecke Delmenhorst – Hesepe, im nördlichen Anschluss an bestehende gewerbliche Betriebe (siehe Abb. 2). Hier befindet sich nördlich der Straße „Rechterfeld - Am Bahnhof“ eine Firma der Landtechnik.

Die geplanten Änderungen wurden erläutert. Sie dienen der Erweiterung und der Zugänglichkeit der gewerblichen Baufläche der 4. Änderung.

Bebauungsplan Nr. 36 „Stäkamp“ 4. Änderung

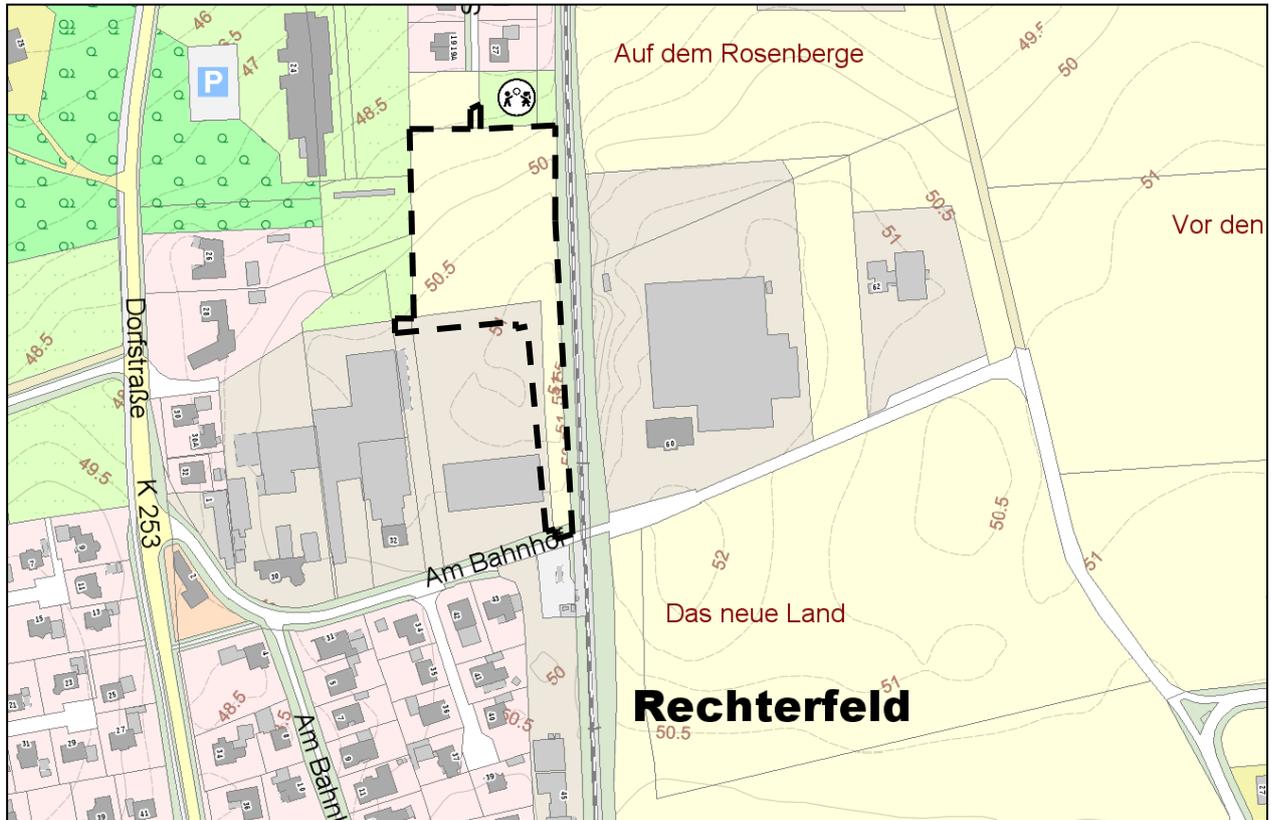


Abbildung 2: Geltungsbereich (unmaßstäblich)

## 4 PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Flächennutzungsplan

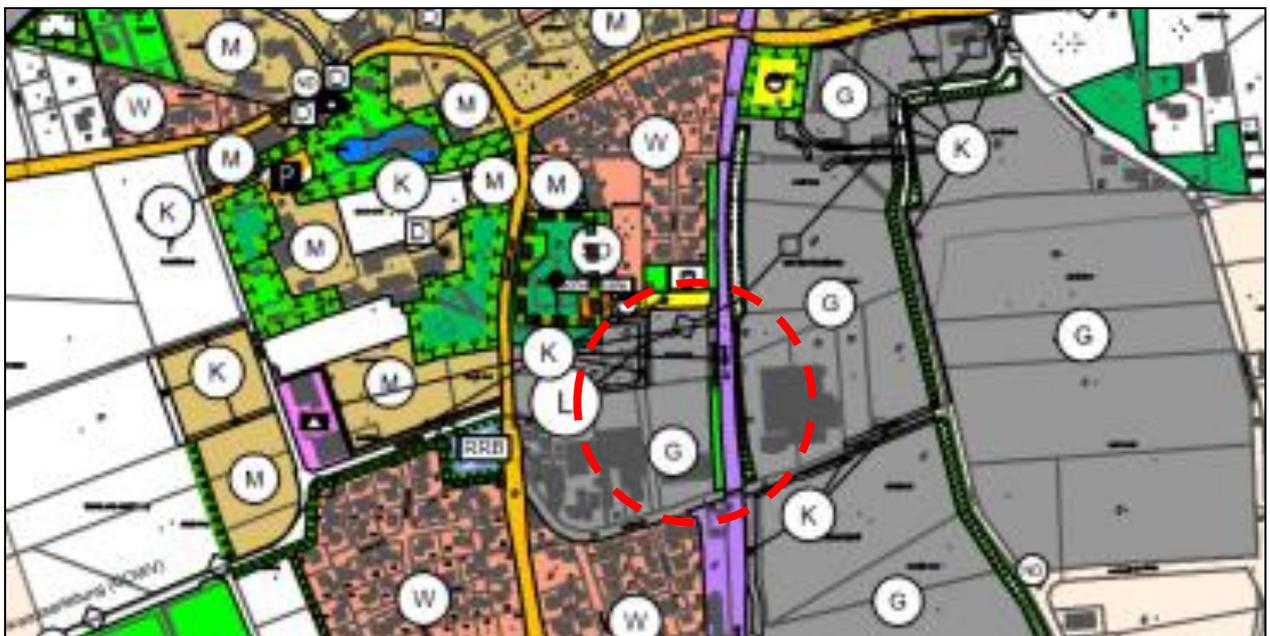


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## Bebauungsplan Nr. 36 „Stäkamp“ 4. Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Baufläche (G), Grünfläche, sowie Flächen für Anpflanzungen dar (siehe Abb. 3).

Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird gewährleistet.

Die geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Fortentwicklung, die sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde herleitet. Gleichzeitig bestehen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 „Stäkamp“ sowie die rechtskräftige 1. Änderung. Alle Pläne entsprechen den Zielen der Raumordnung.

### **4.2 Bebauungspläne**

Die Gemeinde Visbek hat am 06.11.1990 den Bebauungsplan Nr. 36 „Stäkamp“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit Datum vom 17.07.1992 rechtskräftig gemacht worden (siehe Anlage 1).

Dieser Plan (B-Plan Nr. 36) sieht in seinem nördlichen Planbereich privates Grün und Waldflächen vor, die durch die Trasse einer bestehenden Trinkwassertransportleitung DN 300 des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) mit beidseitigem Schutzstreifen gequert wird. Es erfolgte eine erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“. Diese Änderung betraf den vorgenannten nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes. Die private Grünfläche wurde aufgehoben. In diesen Bereich wurde eine Baufläche festgesetzt, die die Errichtung von betriebszugehörigem Wohnen ermöglicht. Die Waldfläche wurde aufgehoben. Es wurde ein gewerblicher Bauteppich in diese Fläche ausgewiesen, die als eingeschränkte Gewerbegebietsfläche genutzt werden kann. Es wurde ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt und auf dieser Grundlage ein flächenbezogener Schalleistungspegel für die so gewonnene gewerbliche Baufläche festgesetzt. Die Erschließung des Grundstückes war über den Fußweg, der Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 ist, gesichert. Der Fußweg verbindet die Straße „Am Bahnhof“ mit der im Norden gelegenen Wohnbaufläche. Es erfolgten abschirmende Grünfestsetzungen (siehe Anlage 1).

Es wurde eine zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“ in Angriff genommen. Hierzu wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst, der Plan wurde nach dem erfolgten Aufstellungsbeschluss nicht weiterverfolgt.

## Bebauungsplan Nr. 36 „Stäkamp“ 4. Änderung

Eine dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“ wurde am 02.06.2020 vom Rat beschlossen. Das Plangebiet der dritten Änderung liegt im westlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“. Die geplante vierte Änderung des Bebauungsplanes ist hierdurch nicht betroffen.

An den Geltungsbereich der 4. Änderung grenzt im Norden und Süden der Bebauungsplan Nr. 36 „Stäkamp“ in seiner rechtskräftigen Fassung und im Westen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“ (siehe Anlage 1). Östlich schließt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 „Rechterfeld Bahnhof“ - Neuaufstellung an den Änderungsbereich an.

Der Entwurf der 4. Änderung wurde im Rat der Gemeinde Visbek zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 werden für den betroffenen Änderungsbereich die rechtskräftigen Festsetzungen außer Kraft gesetzt. Darüber hinaus werden keine anderweitigen Rechtsverhältnisse im Besonderen des Emissionsschutzes berührt.

### **4.3 Städtebau und Denkmalschutz**

Aus der Umgebung des Plangebietes sind Funde aus der Jungsteinzeit, Bronze- und Eisenzeit bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten im Änderungsbereich unter den Eschböden ebenfalls archäologische Funde zu Tage treten. Hierbei handelt es sich um Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Erdarbeiten in diesem Bereich sind deshalb mindestens vier Wochen vor Baubeginn mit der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen und zu beantragen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für den Schutz ist Sorge zu tragen.

## **5 KONZEPT/ ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Ziel und Zweck der Planung ist es, mit Hilfe der 4. Änderung des B-Planes, zur geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung der Gemeinde Visbek beizutragen, den Gewerbestandort Rechterfeld zu sichern und gleichzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die Weiterentwicklung der im Planungsgebiet ansässigen Betriebe zu ermöglichen.

Dem örtlich ansässigen Landmaschinenbetrieb werden durch die Planung zusätzliche Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Dies trägt dazu bei, vorhandene Arbeitsplätze zu erhalten und zu sichern. Voraussetzung hierfür ist die betriebliche Weiterentwicklung. Die Emissionsschutzansprüche für die im Norden angrenzende Wohnbebauung wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 durch ein Fachgutachten abgesichert.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Rechterfeld - Dorfstraße K253 über die Straße „Rechterfeld - Am Bahnhof“. Die Bahnlinie „Delmenhorst-Hesepe“ tangiert das Plangebiet im Osten. Eine unmittelbare Anbindung besteht jedoch nicht (siehe auch Kap. 7.3).

Das Gewerbegebiet ist durch Anlagen im Bestand für die Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung durch bestehende Anlagen gesichert.

Die unmittelbare Verkehrsanbindung erfolgt über die Straße „Rechterfeld - Am Bahnhof“. Eine Planstraße, die mit 5 m Breite als private Verkehrsfläche festgesetzt ist, führt in die gewerblichen Bauflächen der 4. Änderung.

## **6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise erfolgt gegenüber den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“ keine Abweichung.

Unzulässige Lärmemissionen des Betriebes sind aufgrund der engen Nachbarschaft zu dem nördlich gelegenen Wohngebiet „Am Stäkamp“ zu vermeiden. Es soll ausgeschlossen werden, dass die Wohnruhe der Bewohner unzulässigerweise beeinträchtigt wird. Die Gemeinde hat zu diesem Zweck mit Hilfe eines Lärmgutachtens im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 feststellen lassen, welche Lärmpegel für die betriebliche Erweiterungsfläche am Tage und in der nächtlichen Ruhezeit auf dem Betriebsgelände zulässig sind (siehe auch Kap. 7). Der B-Plan setzt für das GEE-Gebiet diese maximal zulässigen Lärmemissionen als flächenbezogene Schalleistungspegel in dB (A)/m<sup>2</sup> fest.

## Bebauungsplan Nr. 36 „Stäkamp“ 4. Änderung

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wird der ausgewiesene Bauteppich der gewerblichen Baufläche im Norden durch die bestehende Trinkwasserhauptleitung begrenzt. Diese Versorgungsleitung wurde aufgehoben. Die dort seinerzeit festgesetzte Baugrenze bleibt jedoch bestehen.

### **6.2 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die bestehenden Baugrenzen für den Änderungsbereich werden gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 erweitert. Gleiches erfolgt für das im Süden angrenzende bestehende Gewerbegebiet.

Im bestehenden Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 ist im Planentwurf eine private Verkehrsfläche zur Erschließung des Änderungsbereiches der 4. Änderung u. a. festgesetzt. Dieser Erschließungsstraße westliche vorgelagert ist im rechtskräftigen Bebauungsplan die Baugrenze mit einem Abstand von 10 m festgesetzt. Diese Baugrenze wird auf die Begrenzung der Verkehrsfläche zurückgeführt.

### **6.3 Gestalterische Vorschriften**

Der Bebauungsplanentwurf der 4. Änderung enthält keine gestalterischen Vorschriften nach NBauO.

### **6.4 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplanentwurf der 4. Änderung enthält als Verkehrsfläche die Wegezuführung zur geplanten Baufläche in 5 m Breite ausgehend von der Straße „Rechterfeld - Am Bahnhof“ in nördlicher Richtung. Dieser Verkehrsfläche zugeordnet sind Flächen für den ruhenden Verkehr - Parkplätze. Die Zuwegung ist als private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient gleichzeitig der Aufnahme der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen. Für die private Verkehrsfläche wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

### **6.5 Sonstige grünordnerische Maßnahmen**

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft weiterhin Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Gegenüber den in der 1. Änderung getroffenen grünplanerischen Festsetzungen erfolgt in der 4. Änderung des Bebauungsplanes eine Reduzierung der Grünflächen. Entlang der westlich Abgrenzung des Änderungsbereiches wird ein Pflanzungsgebot für Bäume und Sträucher auf

einer Teilstrecke aufgehoben. Die der Bahnfläche vorgelagerten Grünflächen und vorhandenen Bepflanzungen bleiben im Wesentlichen unverändert. Das Gehölz, das sich im Bestand auf der dem Bahnkörper zugeneigten Böschungfläche befindet, bleibt erhalten und wird im Bereich der Verkehrsfläche durch Verkehrsgrün ergänzt.

Als Beurteilungsgrundlage für das vorhandene Grün und die geplanten grünordnerischen Maßnahmen ist der anliegende Artenschutzbericht mit Datum vom 15.06.2020 hinzuzuziehen (Anlage 2). Der Artenschutzbericht sagt aus, dass gegen die Planänderung keine Bedenken bestehen. Der Erhalt von zwei Großgehölzen an der westlichen Plangebietsgrenze wird als wünschenswert angesehen. Sollten diese Großgehölze entfernt werden, ist Ersatz für möglicherweise entfallende Nisthöhlen und Quartiere für Fledermäuse zu leisten. Aus Gründen der Gestaltung der gewerblichen Flächen ist der Erhalt der Großgehölze nicht möglich. Um den Belangen des Artenschutzes hinsichtlich der Fledermausquartiere nachzukommen, ist ein Fachgutachter zu beteiligen.

## **7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TÖB**

Die privaten und öffentlichen Belange sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Belange sind gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Die Abwägungsergebnisse werden in die Planung und die Begründung eingestellt.

#### **7.1.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Die Ergebnisse dieses Beteiligungsschrittes werden im weiteren Verfahren abgewogen.

#### **7.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Die Ergebnisse dieses Beteiligungsschrittes werden im weiteren Verfahren abgewogen.

## **7.2 Artenschutz / Naturschutz und Landschaftspflege**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und zu bewerten.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB wird dieser Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 wird im beschleunigten Verfahren vom Umweltbericht abgesehen. Aus diesem Grund gibt es zu diesem Plan keinen Teil II der Begründung.

### Örtliche Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“ 4. Änderung umfasst einen innerorts gelegenen Teilbereich nördlich der Straße „Rechterfeld - Am Bahnhof“ in Visbek, umrahmt von vorhandenen Gewerbegebieten und Wohnbebauung im Norden. Im Osten liegt der Geltungsbereich an der Bahnstrecke Delmenhorst – Hesepe.

### Schutzgebiete/Schutzobjekte

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte durch die Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der 4. Änderung betroffen.

### Biotopvorkommen

Im Jahr 2020 wurde eine Biotoptypenkartierung nach dem Kartierungsschlüssel von Drachenfels durchgeführt. Die Hauptfläche des Plangebietes war ehemals eine Ackerfläche und wird heute als gemähtes, artenarmes Intensivgrünland trockener Böden genutzt. Die Zuwegung in die Hauptfläche verläuft von Süd nach Nord parallel zum Bahnkörper und kann als Trittrassen charakterisiert werden. Östlich angrenzend an diese Zuwegung sowie das Bahngelände prägt ein Ruderalgebüsch u. a. mit schwarzem Holunder, Traubenkirsche und Brombeeren das Landschaftsbild. Weiter nördlich entlang des Bahnkörpers befindet sich eine Strauch-Baum-Hecke mit mehreren erhaltenswerten Stieleichen, einer Hängebirke und jungen Bergahorn- und Stieleichen-Beständen sowie wolligem Schneeball und schwarzem Holunder. Die Bäume wurzeln außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Bahngelände. Im Südwesten des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 befindet sich ebenfalls eine Strauch-Baum-Hecke mit wertgebenden Rotbuchen, Stieleichen und Bergahorn. Zwei Bäume mit einem Stammdurchmesser von 0,3 bis 0,4 m innerhalb des Plangebietes sind als erhaltenswert einzustufen. Eine Baumreihe im Nordosten aus jungen Birken bildet eine Verlängerung der östlich gelegenen Baum-Strauch-Hecke. Des Weiteren gibt es im Norden drei Einzelbäume, bei denen es sich um zwei junge Zitterpappeln und einen Bergahorn handelt (siehe Biotoptypenplan als Anhang zu Anlage 2).

### Boden

Im Plangebiet kommt laut der Bodenkarte (BK50) des LBEGs der Bodentyp „Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Pseudogley“ vor. Die geplante Versiegelung für die Nutzung der Gewerbefläche führt zu einem Verlust der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum, Standort für entsprechend angepasste Vegetation).

Sollte das Erfordernis bestehen, Großgehölze mit einem Stammdurchmesser größer 0,40 m zu fällen, so ist eine ökologische Begleitung durchzuführen. Es sind die Hinweise in der textlichen Festsetzung zu beachten.

### Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind auch im beschleunigten Verfahren zu beachten. Hierzu siehe Gutachten von Danyela Hafemann und Georg Ramm vom 15.06.2020 (Anlage 2).

### Gesetzliche Grundlagen

Die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG setzen die Zugriffs-, Beeinträchtigungs- und Störungsverbote der Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und des Art. V der Vogelschutzrichtlinie in nationales Recht um:

Es ist verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, oder
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Aufgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung ist demzufolge, zu klären, ob von der Planung – unabhängig von allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft – besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sind, welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten zu erwarten sind und ob sich für bestimmte Arten das Erfordernis und die Möglichkeit für eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ergibt.

## Bebauungsplan Nr. 36 „Stäkamp“ 4. Änderung

Im Mai und Juni 2020 wurden Ortsbegehungen durch den Dipl. Biologen Georg Ramm sowie Danyela Hafemann (B.Sc.) durchgeführt, um den Baumbestand auf potentielle Lebensstätten von Fledermäusen und Brutvögeln abzusuchen. Die Untersuchungen zeigen folgende Ergebnisse:

### Fledermäuse

Die östlich und westlich gelegenen Strauch-Baum-Hecken können potentiell Nahrungs-, Balz-, Sommer- oder Überwinterungsquartiere für Fledermäuse bilden. Bei den Begehungen im Mai und Juni 2020 konnten keine Höhlen in den Bäumen im Geltungsbereich erfasst werden. Sollte es zu einer Fällung der großen Rotbuche und des Ahorns im Westen des Gebietes kommen, so ist das Vorhaben mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und eine sachkundige Person hinzuzuziehen, die diese Bäume auf ein aktuelles Vorkommen von Quartieren untersucht. Baumfällungen und Gehölzrückschnitte sind schonend und außerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen. Die Arbeiten sind somit in einem Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

### Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet konnten neun Brutvogelarten erfasst werden, von denen die Rauchschwalbe auf der Roten Liste Deutschlands sowie Niedersachsens und Bremens als gefährdet eingestuft wird. Auf der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsens und Bremens befindet sich die Gartengrasmücke. Es handelt sich überwiegend um gehölzbewohnende Arten. Die Vegetation auf dem Plangebiet und den angrenzenden randlichen Strukturen bietet generalistischen, wenig störempfindlichen Arten einen möglichen Lebensraum. Das Gebiet ist insgesamt nicht als Brutvogellebensraum von hoher Bedeutung einzustufen.

### Auswirkungen der Planung

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stellt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 keinen erheblichen nachteiligen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Voraussetzung dafür ist, dass Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bezüglich Gehölzentnahmen berücksichtigt werden.

Im Rahmen des vorliegenden beschleunigten Verfahrens ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Satz 4 i.S. § 1 a Abs. 3 letzter Satz 6 BauGB).

## **7.3 Verkehrliche Erschließung des Plangebiets**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt ausgehend von der „Rechterfeld - Dorfstraße“ (K 253) über die Straße „Rechterfeld - Am Bahnhof“. Es ist eine gemeindliche Durchgangsstraße. Sie quert die Bahnlinie „Delmenhorst-Hesepe“. Dem Bahnkörper westlich

## Bebauungsplan Nr. 36 „Stäkamp“ 4. Änderung

vorgelagert sieht die Planung eine private Verkehrserschließung vor. Dieser Privatstraße östlich vorgelagert sind Flächen für den ruhenden Verkehr – PKW-Parkplätze vorgesehen. Die private Verkehrsfläche wird mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde Visbek festgesetzt.

Für die innere Erschließung sind keine Festsetzungen für Verkehrsflächen geplant.

### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch bestehende und geplante Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert.

#### **7.4.1 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den OOWV sichergestellt. Im Rahmen der erforderlichen Rohrnetzerweiterung wird der Änderungsbereich an die zentrale Trinkwasserversorgung der Gemeinde Visbek angeschlossen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 festgesetzte Versorgungsleitung DN 300 zugunsten des OOWVs ist noch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. In der 4. Änderung des Bebauungsplanes kann diese Festsetzung zugunsten der Leitungsführung entfallen, da die Trinkwasserleitung zwischenzeitlich aufgehoben wurde.

#### **7.4.2 Löschwasserversorgung**

Nach § 42 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Juli 1978.

Für das Plangebiet Nr. 36 ist eine Löschwassermenge von 1 mal 1600 Liter/Minute über 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn auf der vorh. 300 mm Leitung des OOWV etwa in der Mitte des Baugebietes ein U-Hydrant installiert wird. Die genaue Lage des Hydranten ist mit der Feuerwehr Rechterfeld festzulegen.

#### **7.4.3 Energieversorgung mit Gas und Strom**

Die Energieversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems AG mit elektrischer Energie und Erdgas. Im Plangebiet ist sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen wie Leitungstrassen, Verteiler und Stationsplätze untergebracht werden können.

#### **7.4.4 Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung**

##### Schmutzwasser

Das Plangebiet wird an die SW-Kanalisation der Gemeinde Visbek angeschlossen. Die gemeindliche Kläranlage ist ausreichend bemessen, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

##### Oberflächenwasser

Die Oberflächenentwässerung des Änderungsbereiches erfolgt auf der Basis des Generalentwässerungsplanes der Gemeinde Visbek, erstellt durch das Ing. Büro Frilling GmbH, Vechta. Es ist vorgesehen, das im Änderungsbereich anfallende unschädliche Oberflächenwasser im Norden auf einer separaten Fläche für die Abwasserbeseitigung mittels eines offenen Regenrückhaltegrabens zu sammeln. Von hier erfolgt die gedrosselte Ableitung nach Norden an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Rechterfeld - Stäkamp“ und weiter an die örtliche Vorflut.

Durch die geplanten Maßnahmen wird insgesamt gewährleistet, dass der Abfluss aus dem Plangebiet den Abfluss einer natürlichen landwirtschaftlichen Fläche von 1,5 l / s x ha nicht überschreitet.

Die wasserrechtlichen Genehmigungen für den Bau des Regenrückhaltegrabens gem. § 154 NWG und die Einleiterlaubnis gem. § 10 NWG werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Amt für Wasserwirtschaft beantragt.

#### **7.4.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweiligen gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Vechta. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

#### **7.4.6 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebiets ist beabsichtigt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg als Lizenznehmer der Klasse II und III nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Telekommunikationsgesetz (TKG).

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

## **7.5 Emissionen/ Immissionsschutz**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wurde ein Emissionsschutzgutachten erstellt. Es sind die Gutachten Nr. 2006-05 vom 25.07.2006, Nr. 2007-09 vom 09.07.2007 und Nr. 2010-10 vom 14.11.2007. Diese Gutachten befinden sich als Anlage 2 bei der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“. In der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen keine Planänderungen / Nutzungsänderungen, die eine erneute Begutachtungen der Lärmschutzsituationen erforderlich machen. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 erfolgten Festsetzungen behalten in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 vollumfänglich ihre Gültigkeit.

### Bahnstrecke der Deutschen Bundesbahn

Das Plangebiet wird im Osten durch die Bahnlinie Delmenhorst – Hesepe der Deutschen Bundesbahn tangiert. Auf der Strecke findet nach Auskunft der Deutschen Bundesbahn Personenverkehr statt. Eine Belastung durch Güterverkehr erfolgt nicht. Die hierzu zu beachtenden Belastungen aus der Sicht des Schallschutzes sind in die bestehenden Schallschutzgutachten eingeflossen. Eine Änderung gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich nicht.

## **7.6 Landwirtschaft**

Die Fläche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 befindet sich teilweise im Eigentum des angrenzenden Gewerbebetriebes und teilweise im Eigentum der Gemeinde Visbek. Die Fläche steht als gewerbliche Erweiterungsfläche dem Betrieb zur Verfügung. Diesem Ziel dient u. a. die in der 4. Änderung festgesetzte Erschließung des Gebietes sowie die Anpassung der Baugrenzen. Landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

## **SONSTIGE HINWEISE**

Hierzu siehe „Hinweise“ – Bebauungsplan Nr. 36 „Stäkamp“ 4. Änderung

### Meldepflichtigkeit von Bodenfunden

Aus der Umgebung des Plangebietes sind Funde aus der Jungsteinzeit, Bronze- und Eisenzeit bekannt. Erdarbeiten in diesem Bereich sind deshalb mindestens vier Wochen vor Baubeginn mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Auf die textlichen Hinweise zum Denkmalschutz wird verwiesen.

Sonstige textliche Hinweise, die Inhalt des Bebauungsplanes der 1. und damit auch der 4. Änderung sind,

- zur Trinkwasserversorgung,

## Bebauungsplan Nr. 36 „Stäkamp“ 4. Änderung

- zum Wasserschutz,
- zur fernmeldetechnischen Versorgung,
- zum Hochwasserschutz,
- zum Artenschutz,

sind zu beachten.

### Landkampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend der Landkreis Vechta, die Gemeinde Visbek, die zuständige Polizeidienststelle oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

## 8 FLÄCHENBILANZ

---

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	6.944 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.442 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (A1, A2)	399 m <sup>2</sup>
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (E1)	218 m <sup>2</sup>
(Fläche für Natur und Landschaft, in Abwasserbeseitigung enthalten)	(1.319 m <sup>2</sup> )
Fläche für die Abwasserbeseitigung	1.386 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtgröße des Plangebietes	10.389 m <sup>2</sup>

## 9 VERFAHRENSHINWEISE

---

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“ 4. Änderung und der Begründung zugestimmt und seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 10.08.2020 bis zum 10.09.2020 durchgeführt.

Der Rat der Gemeinde Visbek hat den Bebauungsplan Nr. 36 „Stäkamp“ 4. Änderung einschließlich Begründung in seiner Sitzung am 06.10.2020 als Satzung beschlossen.



## 10 PLANUNTERLAGE

---

Die Planunterlage wurde erstellt durch öffentlich bestellte Vermessungsingenieure des Vermessungsbüros Lambers & Ostendorf Ingenieure, Aldorfer Straße 1, 49406 Barnstorf.

Die Planunterlage im Maßstab 1:1000 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Visbek, den .....

Gemeinde Visbek

.....  
Der Bürgermeister

## 11 PLANVERFASSER

---

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Stäkamp“ 4. Änderung wurde ausgearbeitet von:

Mumm und Partner  
Beratende Ingenieure und Architekt  
Im Hagen 2, 27793 Wildeshausen

Wildeshausen, den  
.....  
Der Planverfasser