

ENTWURF

**BEGRÜNDUNG
MIT
UMWELTBERICHT**

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 190

**„HOF MÖHRING – ERWEITERUNG DES ANDREASWERKES SÜDLICH DER
LANDWEHRSTRASSE“**

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

IN DER KREISSTADT VECHTA

LANDKREIS VECHTA

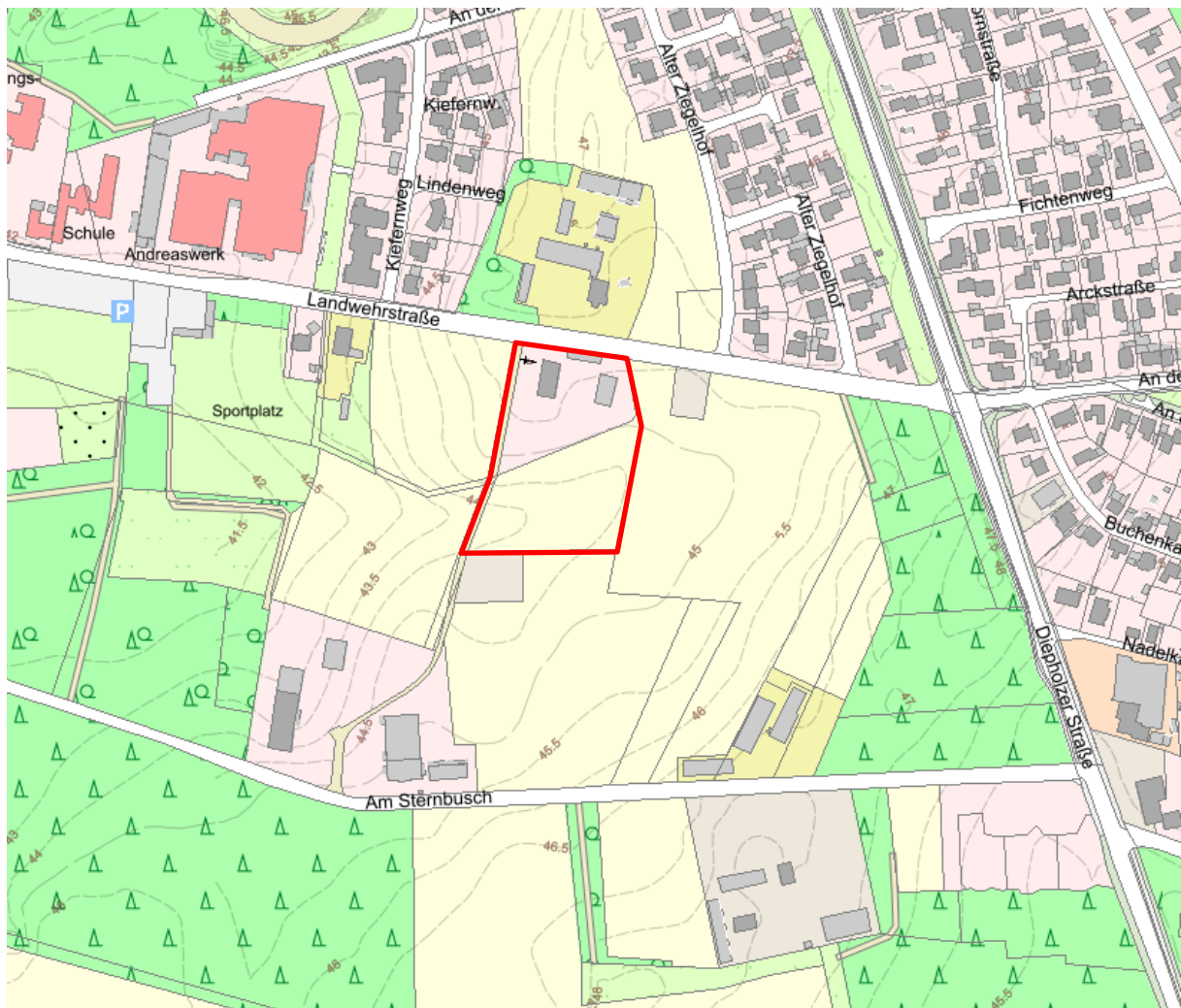


Abbildung 1: Übersichtskarte unmaßstäblich (NLWKN 2023)

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER BEBAUUNG		7
1	ALLGEMEINES	7
1.1	Planungsunterlagen	7
2	LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	7
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN.....	9
3.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022	9
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2022)	9
3.3	Landschaftsrahmenplan (LRP 2005) Landkreis Vechta	10
3.4	Flächennutzungsplan.....	11
4	ZIELE UND ZWECHE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS/PLANINHALT/ STANDORT)	11
5	EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT	13
5.1	Belange des Immissionsschutzes	13
5.2	Belange des Naturschutzes.....	15
5.3	Belange der Infrastrukturversorgung.....	18
5.4	Belange der Ver- und Entsorgung	18
5.4.1	Trinkwasserversorgung/Abwasserentsorgung	19
5.4.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	19
5.4.3	Abfallentsorgung.....	20
5.4.4	Oberflächenentwässerung.....	20
5.5	Belange des Verkehrs	21
5.5.1	Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen	21
5.5.2	Innere Erschließung	21
5.6	Belange des Denkmalschutzes	21
5.7	Belange des Bodenschutzes	22
5.8	Belange der Bundeswehr	23
5.9	Belange des Klimaschutzes	23
6	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	25
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	29
8	NACHRICHTLICHE HINWEISE/ÜBERNAHMEN	30
9	SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN.....	33

TEIL II: UMWELTBERICHT		34
1	EINLEITUNG	34
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	34
1.a.1	Angaben zum Standort	34
1.a.2	Art des Vorhabens und Festsetzung	34
1.a.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	34
1.b	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	34
1.b.1	Fachgesetze	34
1.b.2	Fachplanungen	35
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDAUFNAHME, 2B PROGNOSE, 2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB)	35
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	35
2.a.1	Schutzgut Tiere	35
2.a.2	Schutzgut Pflanzen, Biotope	36
2.a.3	Schutzgut Fläche (Ziff. 2b bb) der Anlage 1 zum BauGB	37
2.a.4	Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	38
2.a.5	Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	40
2.a.6	Schutzgut Klima/Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	44
2.a.7	Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	44
2.a.8	Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	45
2.a.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	46
2.a.10	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	46
2.a.10.1	Immissionen Landwirtschaft	46
2.a.10.2	Immissionen Gewerbe	48
2.a.10.3	Immissionen Straßenverkehr (B69)	48
2.a.10.4	Sonstige Immissionen	48
2.a.11	Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	48
2.a.12	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	48
	<i>Emissionen</i>	48

2.a.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	49
2.a.14	Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB).....	50
2.a.15	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	50
2.a.16	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 50	
2.b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung...51	
2.b.1	Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt	53
2.b.2	Fläche und Boden.....	55
2.b.3	Wasser.....	55
2.b.4	Luft und Klima.....	57
2.b.5	Landschaft	57
2.b.6	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB)	58
2.b.7	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	60
2.b.8	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	60
2.b.8.1	<i>Immissionen Landwirtschaft</i>	60
2.b.8.2	<i>Immissionen Gewerbe</i>	60
2.b.8.3	<i>Immissionen Straße</i>	60
2.b.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....	60
2.c	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen.....	61
2.c.1	Tiere.....	61
2.c.2	Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation	62
2.c.3	Fläche und Boden.....	67
2.c.4	Wasser.....	67
2.c.5	Luft und Klima.....	67
2.c.6	Landschaft	68
2.c.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	68
2.d	Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl	68

2.e	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j).....	68
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN (ANLAGE 1 ZIFF. 3 ZUM BAUGB)	68
3.a	Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung (Ziff. 3a, Anlage 1 BauGB)	68
3.b	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	69
3.c	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	69
3.d	Referenzliste der Quellen	71
TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN		74
1	ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN	74
2	ABWÄGUNGSERGEBNIS	74
3	VERFAHREN	75

TABELLENVERZEICHNIS:

Tabelle 1: Ist- Bestand im Plangebiet (regionalplan & up 2023).....	37
Tabelle 2: Potentielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan	52
Tabelle 3: Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	53
Tabelle 4: Überschlägige Eingriffsbilanzierung - Bestand	54
Tabelle 5: Überschlägige Eingriffsbilanzierung - Planung	54
Tabelle 6: Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	55
Tabelle 7: Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser.....	56
Tabelle 8: Auswirkungen auf Luft und Klima.....	57
Tabelle 9: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	58
Tabelle 10: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet	59

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Übersichtskarte unmaßstäblich (NLWKN 2023)	1
Abbildung 2: Luftbild (NLWKN 2023)	8
Abbildung 3: Auszug aus dem LROP Niedersachsen 2022, unmaßstäblich	9
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP 2022 des Landkreises Vechta (ohne Maßstabsangabe).....	10
Abbildung 5: Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta	11
Abbildung 6: Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 190 (regionalplan & uvp 2023)	12
Abbildung 7: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen durch aktive landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe pro Jahr in % (Landwirtschaftskammer 2023).....	14
Abbildung 8: Lage der Kompensationsfläche (NLWKN 2023).....	16
Abbildung 9: Starkregengefahrenkarte Stadt Vechta, Blatt Nr. 16/18, pbh Planungsbüro Hahn, 13.04.2022	21
Abbildung 10: Suchräume für schutzwürdige Böden (NLWKN 2023).....	22
Abbildung 11: Grad der Bodenversiegelung in der Stadt, unmaßstäblich (NIBIS 2023)	38
Abbildung 12: Bodenkarte, unmaßstäblich (NIBIS 2023)	39
Abbildung 13: Bodenfruchtbarkeit, unmaßstäblich (NIBIS 2023)	39
Abbildung 14: Grundwasserleitertypen der oberflächennahen Gesteine, unmaßstäblich (NIBIS 2023).....	41

Abbildung 15: Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine, unmaßstäblich (NIBIS 2023).....	41
Abbildung 16: Grundwasserneubildung, unmaßstäblich (NIBIS 2023).....	42
Abbildung 17: Lage der Grundwasseroberfläche, unmaßstäblich (NIBIS 2023).....	42
Abbildung 18: Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (NIBIS 2023).....	43
Abbildung 19: Luftbild des Planbereich, unmaßstäblich (NLWKN 2023).....	45
Abbildung 20: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen durch aktive landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe pro Jahr in % (Landwirtschaftskammer 2023).....	47
Abbildung 21: Kompensationsfläche, unmaßstäblich (LGLN 2023)	63
Abbildung 22: Darstellung der Erdölleitung innerhalb der Kompensationsfläche	66

ANLAGEN:

- Biotoptypenkartierung: Artenschutzprüfung zum B-Plan Nr. 190 „Hof Möhring – Erweiterung des Andreaswerkes südlich der Landwehrstraße“, regionalplan & uvp, Freren (13.10.2022).
- Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 190 „Hof Möhring – Erweiterung des Andreaswerkes südlich der Landwehrstraße“, regionalplan & uvp, Freren (11.10.2023).
 - Erfassungsergebnisse 2022 - Brutvögel –
- Rasterkarte zu den Geruchsimmissionen der aktiven landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebe auf den Planungsbereich, Landwirtschaftskammer Niedersachsen (13.11.2023).

TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER BEBAUUNG

1 ALLGEMEINES

In der Stadt Vechta ist die Umnutzung der ehemaligen Hofstelle an der Landwehrstraße durch das Andreaswerk geplant. Das Andreaswerk wurde 1969 gegründet und ist dem Deutschen Caritasverband angeschlossen. Es fördert und betreut in seinen Einrichtungen Menschen mit Beeinträchtigungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Hof Möhring – Erweiterung des Andreaswerkes südlich der Landwehrstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung soll dem Andreaswerk eine planungsrechtlich abgesicherte Erweiterung ermöglicht werden.

Die Planung sieht vor, den Geltungsbereich mit einer neuen Nutzung durch das Andreaswerk zu belegen. Die bestehenden Gebäude werden teilweise erhalten und saniert. Zusätzlich sind einige Neubauten geplant.

1.1 Planungsunterlagen

Der Bebauungsplan wird auf einer Planunterlage im Maßstab 1:1.000 angefertigt. Die Planunterlage wurde durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN); Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Vechta zur Verfügung gestellt. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Stadt Vechta, Flur 17 und wird dort unter dem Geschäftsnachweis L4-255/2021 geführt.

2 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Die Planfläche befindet sich im Süden der Stadt Vechta und grenzt südlich an die Landwehrstraße an. In allen anderen Richtungen befinden sich Gehölzstrukturen mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Fläche selbst beinhaltet Gebäude der ehemaligen Hofstelle Möhring mit Gehölzbestand sowie landwirtschaftlich genutzte Fläche. Westlich verläuft zudem eine schmale Straße.



Abbildung 2: Luftbild (NLWKN 2023)

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 1,8 ha. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 44 und 45 m NHN. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird im nördlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf und im südlichen Teil Wohnbaufläche festgesetzt. Die Lage des Geltungsbereiches ist den Abbildungen 1 und 2 zu entnehmen.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022



Abbildung 3: Auszug aus dem LROP Niedersachsen 2022, unmaßstäblich

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogrammes 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 Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zugewiesen.

In Kapitel 2.1 Abschnitt 05 wird für die Entwicklung der Siedlungsstruktur des Landes Niedersachsen ferner festgelegt, dass die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden sollen. Die mit der vorliegenden Planung ermöglichte Erweiterung des Siedlungsraumes in Langförden ist mit den landesplanerischen Zielen vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2022)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist seit dem 25.05.2022 wirksam. Nach den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Vechta (RROP 2022) liegt der Geltungsbereich zwischen vorhandener Bebauung und hat ansonsten keinerlei besondere Zuweisung.

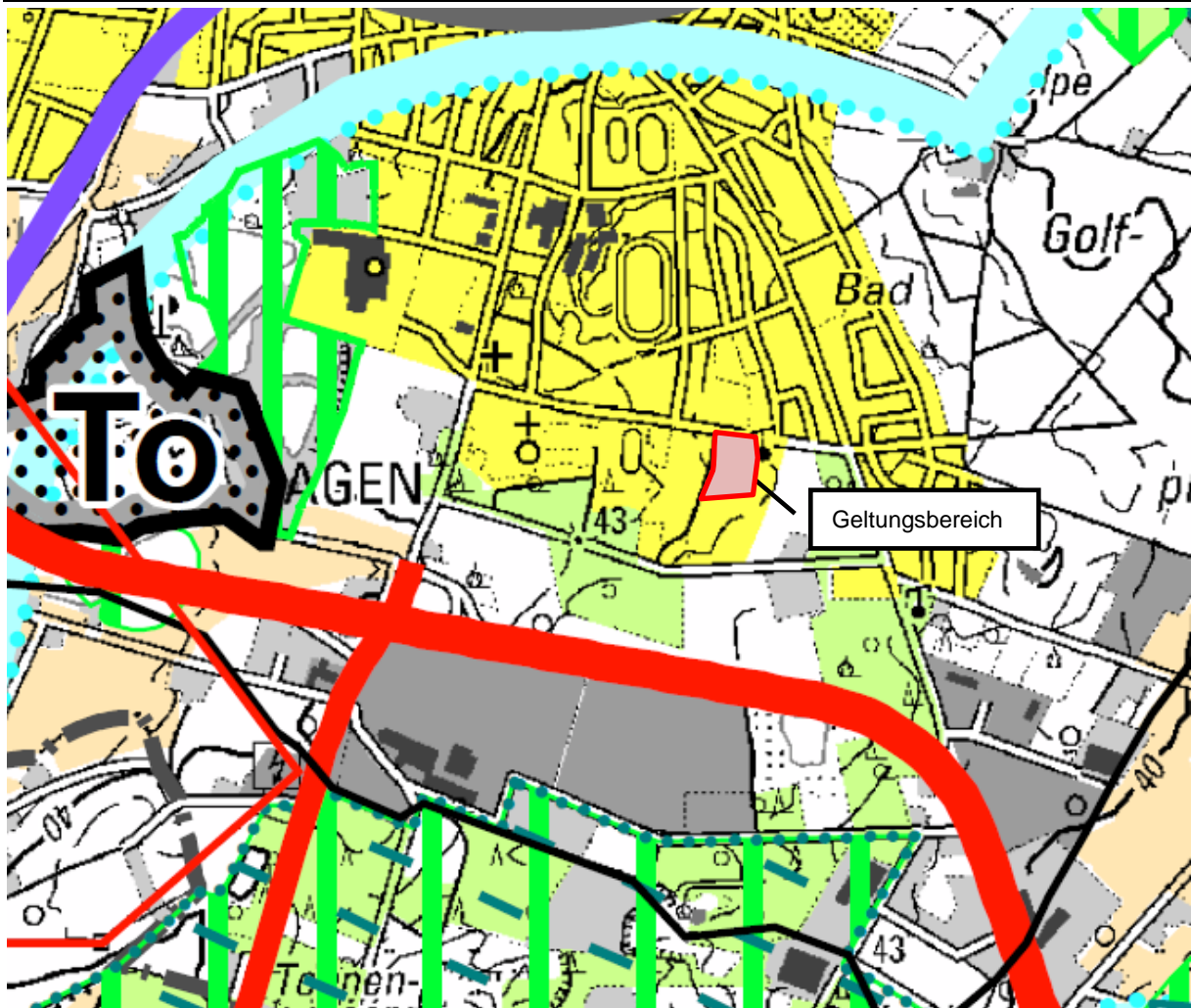


Abbildung 4: Auszug aus dem RROP 2022 des Landkreises Vechta (ohne Maßstabsangabe)

Im RROP 2022 des Landkreises Vechta ist Vechta als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums festgelegt worden. Vechta wird im RROP 2022 die besondere Entwicklungsaufgabe der Daseinsvorsorge zugewiesen. Der Geltungsbereich stellt Teil des „Zentralen Siedlungsgebietes“ dar.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung in erforderlichem Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen. Dieser Vorgabe wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

3.3 Landschaftsrahmenplan (LRP 2005) Landkreis Vechta

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Vechta mit der Darstellung „größere Siedlungskomplexe städtischer Prägung“ versehen.

3.4 Flächennutzungsplan

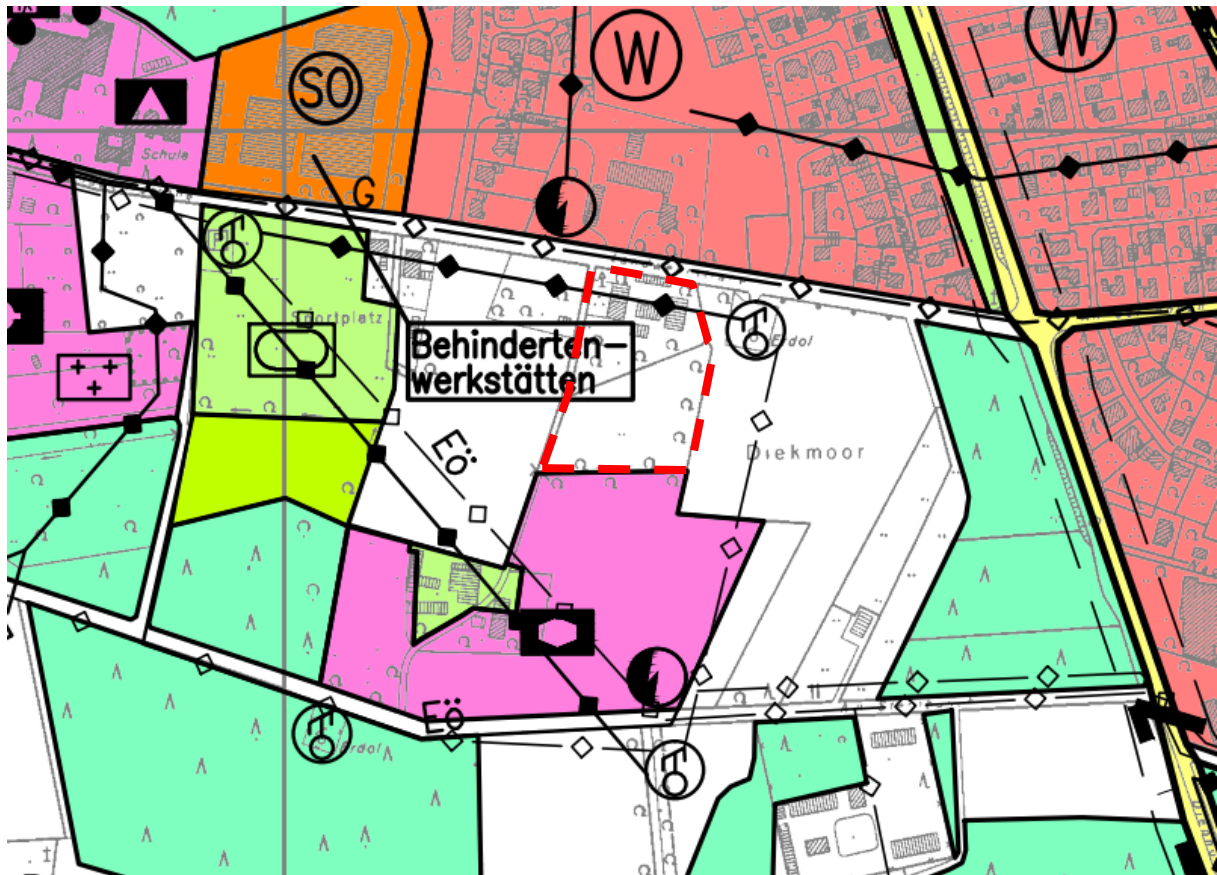


Abbildung 5: Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich und westlich grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden befinden sich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Nördlich liegen Wohnbauflächen. Nordwestlich, in einer Entfernung von ca. 130 m, befindet sich ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Behinderten-Werkstätten des Andreaswerkes.

Damit der Bebauungsplan Nr. 190 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Die 106. Flächennutzungsplanänderung soll den Geltungsbereich im nördlichen Teilbereich als „Gemeinbedarfsfläche“ und im südlichen Teilbereich als Wohnbaufläche (W) darstellen.

Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS/PLANINHALT/STANDORT)

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden und Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (OVG Niedersachsen, 17.02.05 - 1 KN 7/04).

Planungsanlass ist der Antrag des Vorhabenträgers „Andreaswerk e.V.“ zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Das Planungsziel besteht darin, neben dem Erhalt und der Umnutzung der Hofstelle - je Zustand der bestehenden Gebäude und Notwendigkeit - zusätzlich neue Gebäude zu errichten. Hier soll dann Wohn- und Arbeitsraum zur Förderung von Menschen mit Beeinträchtigung geschaffen werden und dabei auch das inklusive Wohnen gefördert werden. Durch den Bebauungsplan soll die Anlage bauleitplanerisch vorbereitet und gesichert werden.

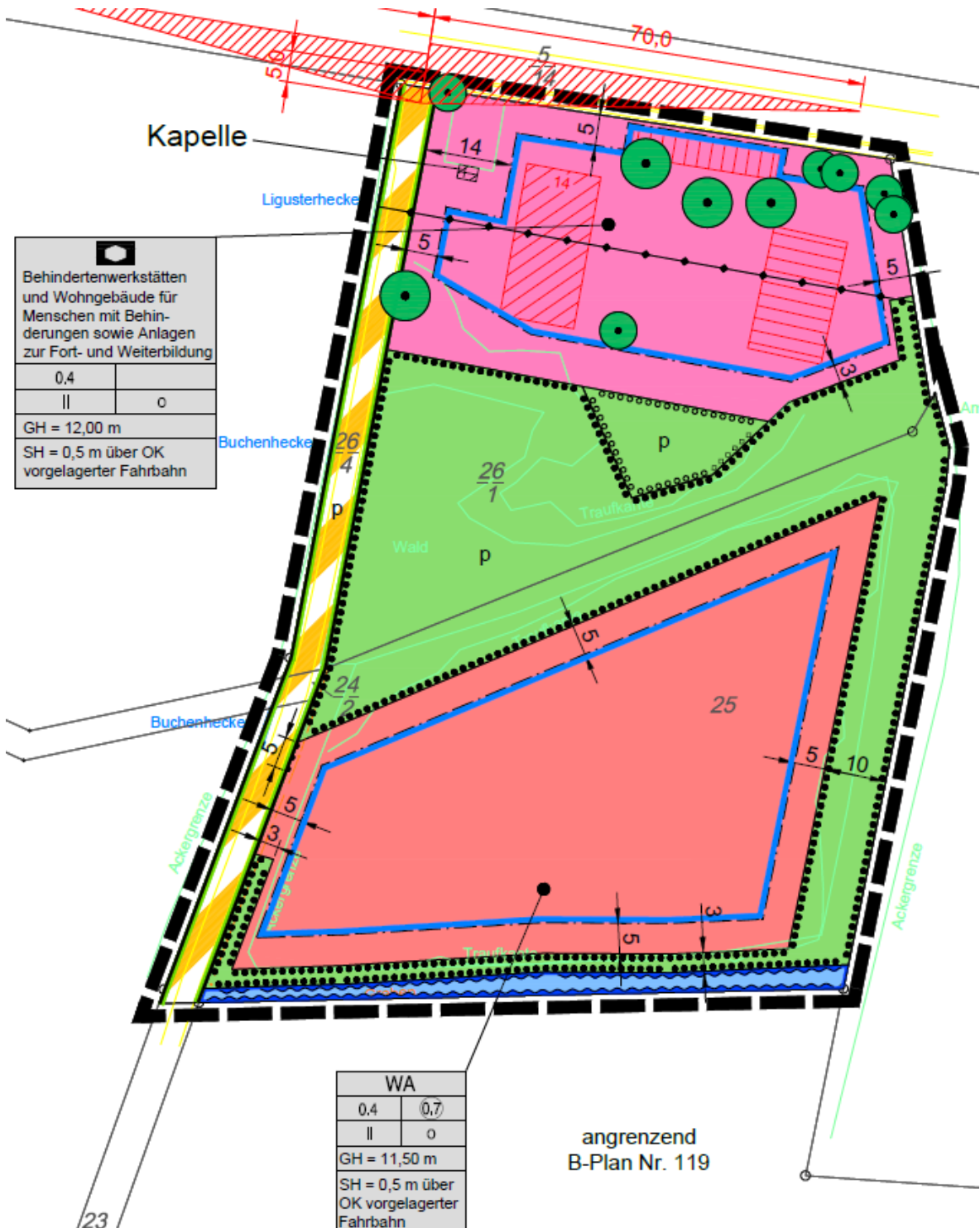


Abbildung 6: Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 190 (regionalplan & uvp 2023)

Die Stadt Vechta kommt den Planungserfordernissen mit dieser Bauleitplanung nach und gewährleistet gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Die Stadt Vechta sieht es unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation als erforderlich an, diese „Fläche für den Gemeinbedarf“ sowie „Allgemeines Wohngebiet“ auf Basis der Vorhabenplanung bauleitplanerisch vorzubereiten und will diesem Ziel mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gerecht werden.

5 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT

Der § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung – zur Aufstellung der Bauleitpläne – insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung sind auch die „Bodenschutzklausel“ und die „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB einzubeziehen.

5.1 Belange des Immissionsschutzes

Durch das geplante Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Für das Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet) ist gemäß TA-Luft 2021 der Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen von 10 % der Jahresstunden heranzuziehen. Dieser Wert wird im gesamten zu überbauenden Planungsbereich eingehalten.

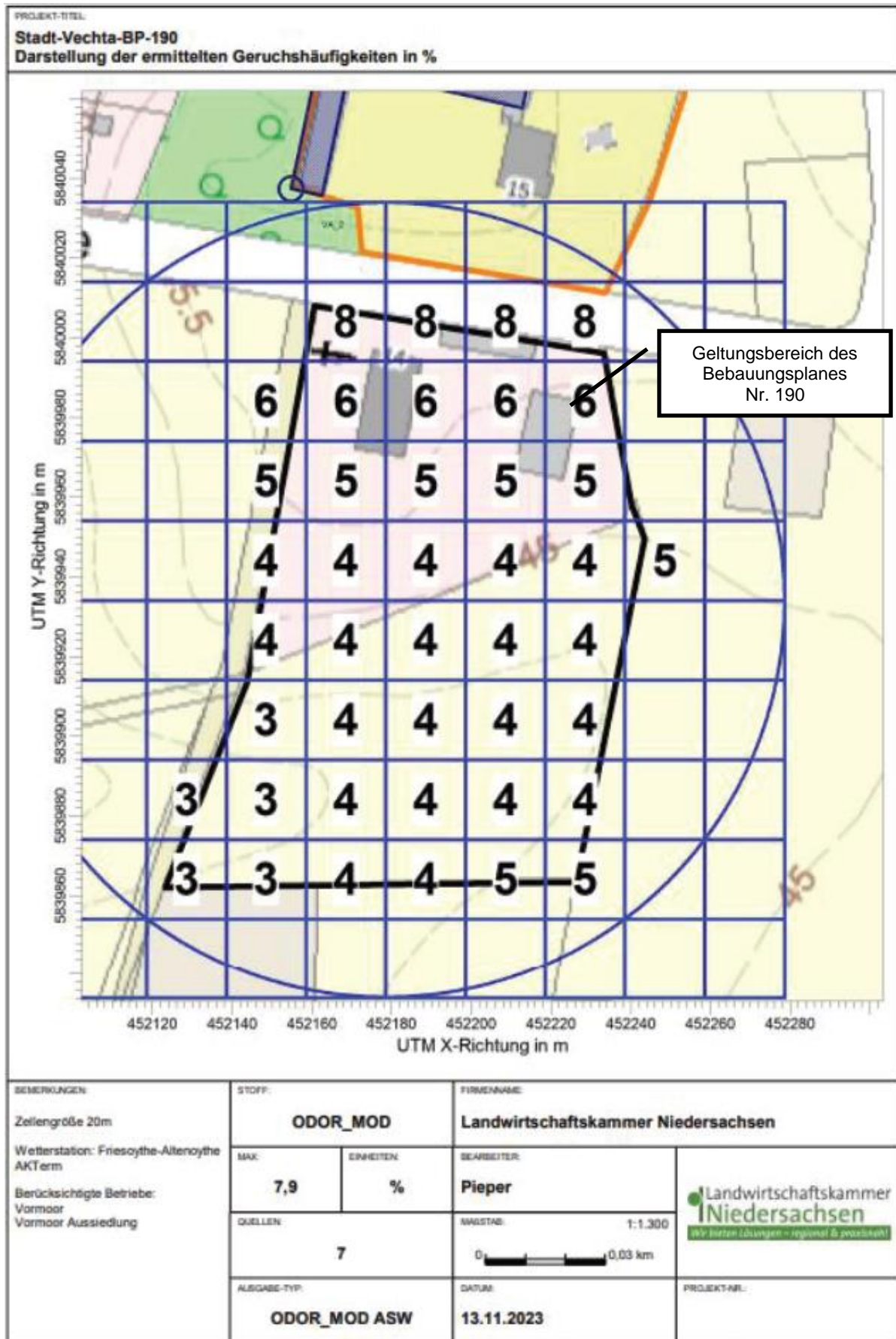


Abbildung 7: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen durch aktive landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe pro Jahr in % (Landwirtschaftskammer 2023)

Immissionen Straßenverkehr (B69)

Der Geltungsbereich liegt in der Nähe zur Bundesstraße 69. Von dieser können Emissionen ausgehen, welche jedoch aufgrund der vorliegenden 50 km/h-Zone gering sind. Bei Neu- und Umbau von Gebäuden bestehen keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger. Durch bauliche Maßnahmen (3-fach-Verglasung, Außendämmung etc.) können die Immissionen zusätzlich reduziert werden.

5.2 Belange des Naturschutzes

Eingriffsregelung

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Der Geltungsbereich ist durch landwirtschaftliche Flächen sowie Gehölzstrukturen und anthropogene Nutzung (ehemalige Hofstelle) geprägt. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen sollen Großteils erhalten bleiben. Hierzu wurde ein Baum-Gutachten erstellt bzw. eine Baumkontrolle durch ein Baumsachverständigenbüro durchgeführt und die Gehölze entsprechend festgesetzt. Bestehende Gehölzstrukturen, welche hier im geringfügigen Maße im Rahmen der Planungen überplant werden, werden bilanziert und entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde an anderer Stelle kompensiert.

Unter Berücksichtigung des Vorhergesagten ist der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend, als dass hier auf die Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ sowie eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, sodass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt. Dieser ist entsprechend seiner Wertigkeit im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Durch die Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht (Teil II wird im weiteren Verfahren ergänzt) wird die Kompensation entsprechend dokumentiert. Notwendige Kompensationsmaßnahmen werden intern sowie auf einer südlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Fläche vorgenommen.

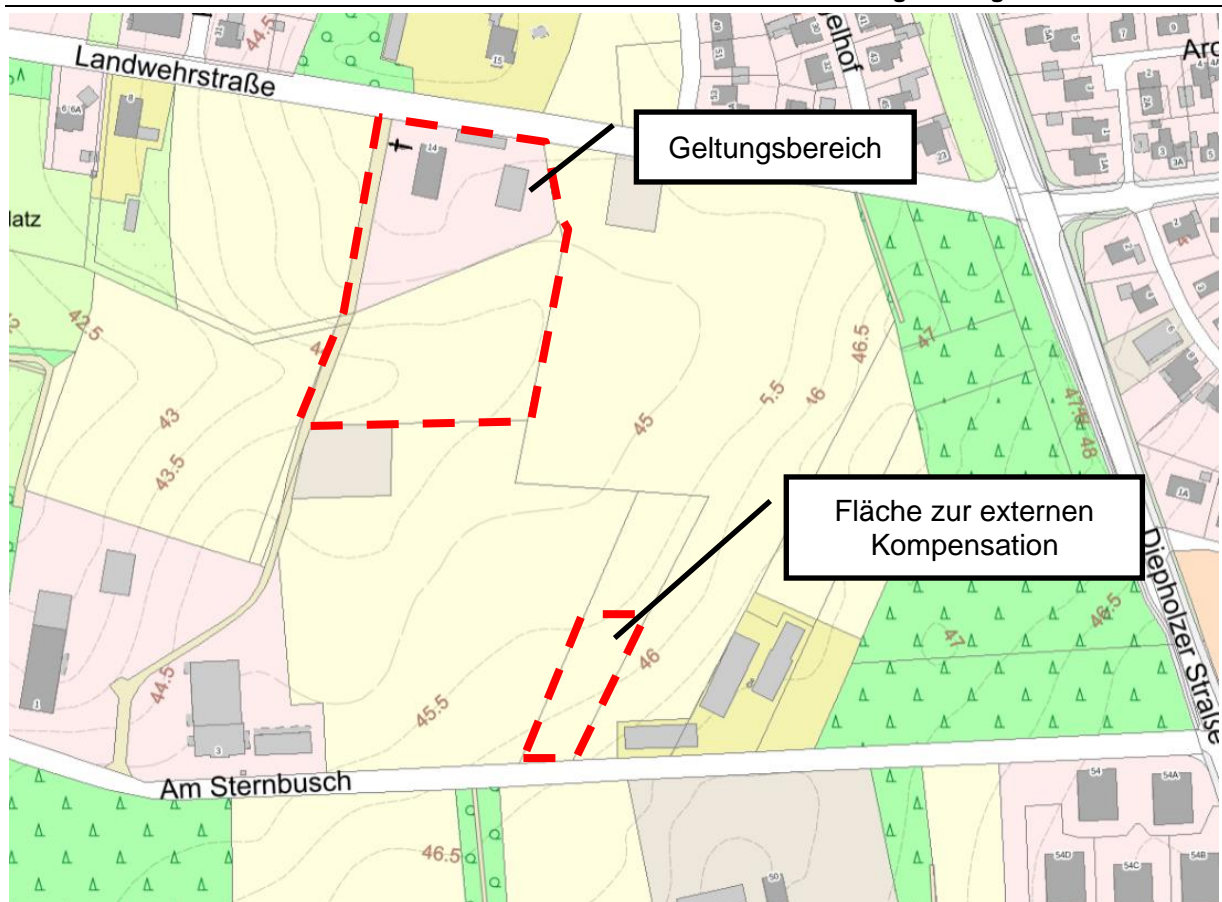


Abbildung 8: Lage der Kompensationsfläche (NLWKN 2023)

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) soll verzichtet werden, da dessen Inhalte vollumfänglich in den Umweltbericht (Teil II der Begründung im nächsten Verfahrensschritt) aufgenommen werden.

Artenschutz

In Bezug auf den Artenschutz wurde eine Artenschutzprüfung (regionalplan & uvp 2023) auf der Basis faunistischer Erfassungen durchgeführt. Nachstehend aufgeführte Maßnahmen sind folglich zu berücksichtigen.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Bau- Abriss- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (vom 1. März bis zum 30. September) durchzuführen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Unmittelbar vor Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen von höhlenbewohnenden Vogelarten sowie Fledermäuse zu überprüfen.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren.

- Vermeidungsmaßnahme 4: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V5: Die nächtliche Beleuchtung ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der bestehenden Gehölzbestände vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird, Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren. Es sollten insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Offenlandlebensraumes ist folgende Ausgleichsmaßnahme durchzuführen:

- Ausgleichsmaßnahme A1: Anbringen von Ersatzquartieren im räumlich funktionalen Zusammenhang
 - 2 x Starenhöhlen / Fluglochweite Ø 45 mm
 - 2 x Halbhöhle,
 - 2 x Nisthöhle Fluglochweite Ø 32 mm
 - 2 x Fledermaus-Wandsysteme bzw. Fassadenröhren

z.B. von Schwegler oder vergleichbar

Fachgerechte Anbringung

Die Anbringung der Kästen erfolgt durch fachkundiges Personal in Leiterhöhe von 3 m – 5 m an zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmten Stellen. Die Standorte der angebrachten Kästen werden verortet und in einer Karte dargestellt. Die CEF-Maßnahmen haben zur Gewährleistung der ökologischen Funktion vor dem Eingriff zu erfolgen. Zum Zeitpunkt des Baubeginns ist die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen nachzuweisen.

Wartung, Reinigung und Funktionskontrolle

Die angebrachten Kästen sind alle 2 Jahre zu überprüfen, zu warten und zu reinigen. Die Nutzung der jeweiligen Arten und somit die Funktion der CEF-Maßnahme ist anhand fachlich anerkannter Methoden zu prüfen und zu dokumentieren. Diese Leistung ist zunächst für 10 Jahre zu gewährleisten. Die Dokumentation erfolgt in Form eines Kurzberichtes nach jeder Kontrolle (alle 2 Jahre).

Natura-2000-Gebiete

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Schutzgebiet befindet sich südlich in über 800 m Entfernung. Es handelt sich hierbei um das Landschaftsschutzgebiet „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“ (LSG VEC 00072). Das nordöstlich gelegene

Landschaftsschutzgebiet „Waldungen bei den Gütern Welppe und Füchtel“ (LSG VEC 00041) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km.

Sicherungsmaßnahmen

S1 - Sicherungsmaßnahme

Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen sind während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu sichern und schützen

S2 - Sicherungsmaßnahme

Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume und Gehölzstrukturen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang und Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind mind. 3 x verpflanzte Hochstämme der Qualität 18/20 zu verwenden.

Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.3 Belange der Infrastrukturversorgung

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird eine Gemeindebedarfsfläche sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Stadt Vechta gedeckt werden.

5.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die in der nördlich angrenzenden Straße („Landwehrstraße“) bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen (Abwasser, Frischwasser, Strom, Gas, Telekommunikation etc.) angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen grundsätzlich möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Bei Arbeiten im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt. Innerhalb der Verkehrsflächen werden geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,2 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung gestellt. Die Gesamtbreite setzt sich aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindesten 0,3 m zusammen. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten. Bei Baumpflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer*innen von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzanschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitspassiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Detaillierte Abstimmungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern erfolgen.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

5.4.1 Trinkwasserversorgung/Abwasserentsorgung

Trinkwasserversorgung

Die geplante Bebauung wird an das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserwerks Vechta angeschlossen.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Landwehrstraße der Stadt Vechta angeschlossen. Das Abwasser der tieferliegenden Fläche des Allgemeinen Wohngebietes muss evtl. durch den Eigentümer gepumpt werden.

5.4.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h (1600 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung wird ergänzend zu den vorhandenen Hydranten des Wasserverbandes durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt (z.B. wasserführende Gräben, Löschbrunnen u.a.).

Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine entsprechende Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten Ø100mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120m nicht überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.

Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden, eingegangen werden.

Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes, in Abstimmung mit den zuständigen Stellen, bereitgestellt.

5.4.3 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Vechta. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Vechta.

Eventuell anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich wird. Die Befahrbarkeit des Plangebiets mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten.

5.4.4 Oberflächenentwässerung

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, soll das von den Dach-, Stell- und Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Das auf der Fläche für den Gemeinbedarf anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das Oberflächenwasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal der Landwehrstraße einzuleiten.

Das auf dem Grundstück des Allgemeinen Wohngebietes anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Zudem ist ein Versickerungskonzept durch den Vorhabenträger aufzustellen. Hierbei sind ausreichende Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Genehmigungsbehörde ist der Landkreis Vechta – Untere Wasserbehörde. Die Pläne müssen zwischen dem Vorhabenträger und der Genehmigungsbehörde abgestimmt werden.

Die wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse müssen rechtzeitig vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen beantragt werden.

Starkregengefahr

Unwetter haben in den vergangenen Jahren immer häufiger Überflutungen und Schäden verursacht. Die oft trockenen Böden und die Kanalisation können die Wassermengen bei diesen starken Regenfällen nicht mehr aufnehmen. Die Folgen sind überflutete Straßen, vollgelaufene Keller, Schäden an Gebäuden und Geräten. Starkregenereignisse sind dabei lokal begrenzte Regenereignisse hoher Intensität und meist von sehr geringer räumlicher Ausdehnung und kurzer Dauer. Sie stellen ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Die Stadt Vechta hat durch ein Ingenieurbüro Karten erstellen lassen, die darstellen, wo Starkregenereignisse eine besondere Gefahr sind. Daraus sollen angesichts der sich ändernden klimatischen Bedingungen Schutzmaßnahmen für die Zukunft abgeleitet werden und dem Grundstückseigentümer als Information zur Schadensvorsorge dienen. Dies sollte bei weiteren Planungen in angemessener Weise berücksichtigt werden. Weiterhin zu berücksichtigen ist zudem, dass in gefährdeten Bereichen eine an Starkregengefahren angepasste Planung und Bauweise erforderlich ist (z.B. Sichern von Eingängen und Lichtschächten, Vermeidung von Tiefgaragenzufahrten in Senken, Auffüllen tiefliegender Grundstücke, Ausreichender Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden und Oberkante Fahrbahnmitte der vorgelagerten ausgebauten Erschließungsstraße usw.).

Die Starkregengefahrenkarte stellt die Wassertiefen für ein seltenes Starkregenereignis dar. Statistisch gesehen kommen solche Ereignisse alle 100 Jahre ($T=100a$) vor. Starkregengefahrenkarten dienen als Grundlage für eine Schadensbegrenzung, ein Risikomanagement und eine wasser- und klimasensible Stadtentwicklung. Insbesondere die tiefer gelegene Fläche des Allgemeinen Wohngebietes könnte bei extremen Niederschlagsereignissen von Überschwemmungen betroffen sein.

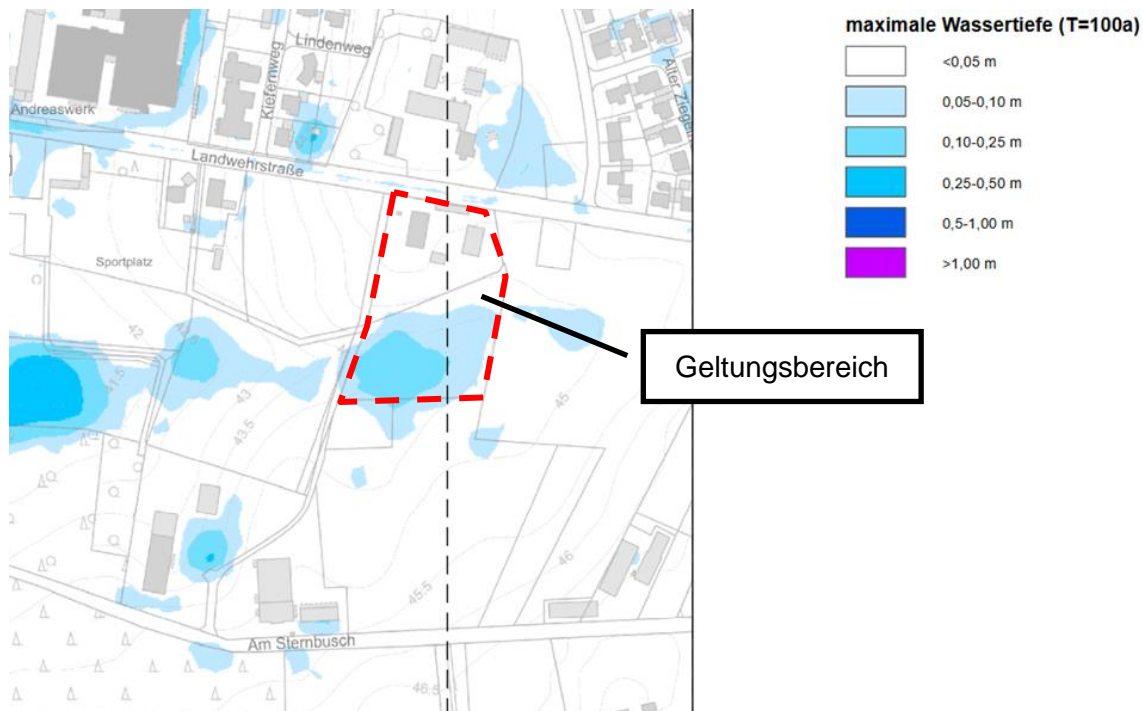


Abbildung 9: Starkregengefahrenkarte Stadt Vechta, Blatt Nr. 16/18, pbh Planungsbüro Hahm, 13.04.2022

5.5 Belange des Verkehrs

5.5.1 Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen

Die äußere Erschließung erfolgt über einen westlich liegenden befestigten Wirtschaftsweg an die nördlich liegende „Landwehrstraße“. Dies schließt Richtung Osten an die Diepholzer Straße und im Westen an die Lohner Straße an.

Vor den Erschließungsmaßnahmen ist in Abstimmung mit der Stadt Vechta der vorhandene Straßenzustand festzuhalten und spätestens zwei Wochen nach Beendigung der Erschließung bei der Stadt Vechta anzuzeigen. Im Rahmen eines Abnahmetermins wird dann der bauliche Zustand dokumentiert. Sollten Schäden festgestellt werden, sind diese nach Vorgabe der Stadt Vechta zu beheben. Die anfallenden Kosten trägt der Erschließungsträger.

5.5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über interne Flächen und Zuwegungen.

5.6 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkoh-

leansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441-205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der/die Finder*in, der/die Leiter*in der Arbeiten oder der/die Unternehmer*in. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Vor Beginn der Erdarbeiten zur Erschließung des Plangebietes ist eine archäologische Überprüfung in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

5.7 Belange des Bodenschutzes

Auf der Basis einer aktuellen Abfrage des NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2022), Suchräume für Schutzwürdige Böden im Maßstab 1:50.000, liegt das Plangebiet nicht innerhalb einer Flächendarstellung von „Böden mit hoher Schutzwürdigkeit“.

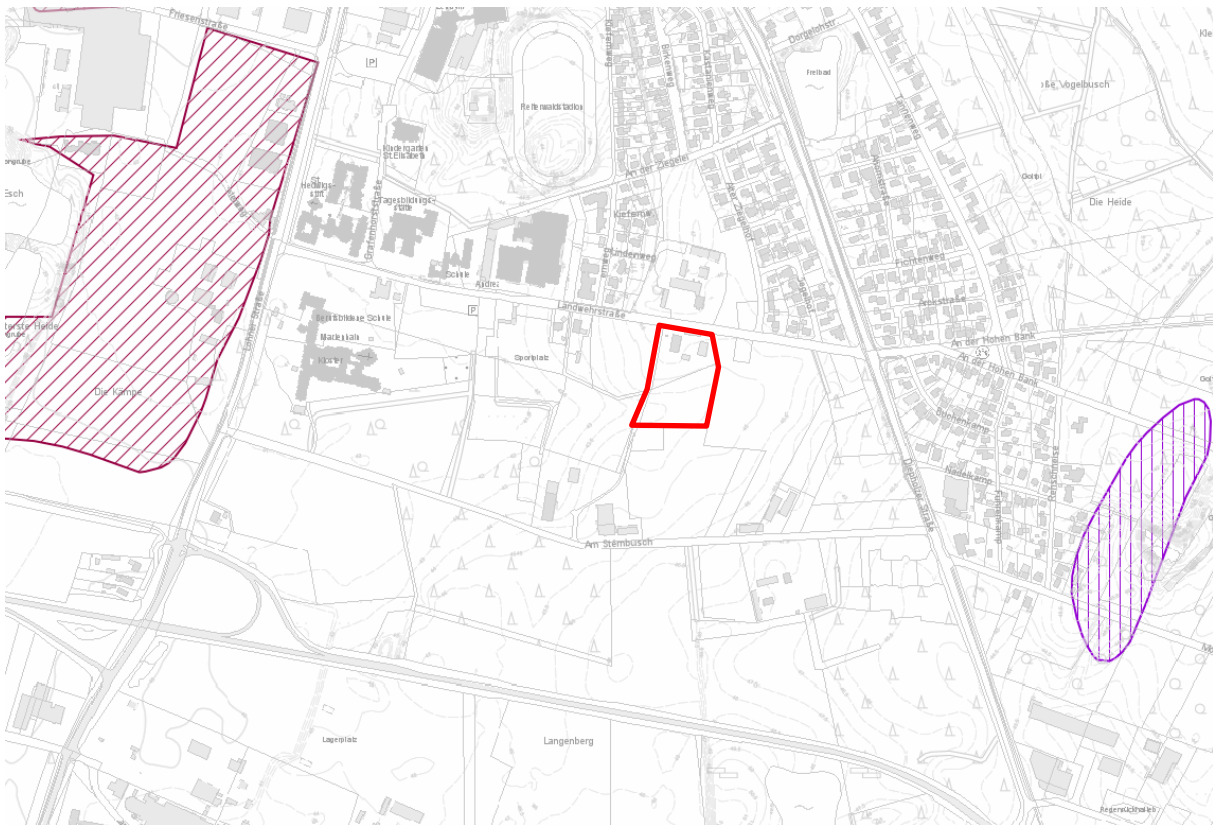


Abbildung 10: Suchräume für schutzwürdige Böden (NLWKN 2023)

Aus bodenschutzfachlicher Sicht wird jedoch auf Hinweise zu Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen hingewiesen.

- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731

Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 196839 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

- Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen nicht befahren oder anderweitig benutzt werden.
- Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.
- Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

5.8 Belange der Bundeswehr

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt der Stadt Vechta oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover direkt zu melden.

5.9 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicher-zustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierungen 2013 und 2021 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich sind insbesondere die vorgenommenen Ergänzungen der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des

§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche Ausrichtung der Gebäude ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Dachausrichtung zu unterstützen. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verbessert und ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) ist am 1. November 2021 außer Kraft getreten und wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weiteren Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen und die Nutzung von regenerativer Energie zum Beheizen/Betreiben der Gebäude ist somit grundsätzlich möglich.

Auf den Dachflächen ist zudem Dachbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zulässig (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 7).

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der Fläche für Gemeinbedarf sind Flachdächer gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens mit einem Anteil von 80 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - mit einer extensiven Bepflanzung in Form einer üblichen "Sedum- Mischung" zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Zu verwendende Pflanzen:

<u>Deutscher Name</u>	<u>Botanischer Name</u>
Strand-Grasnelke	<i>Armeria maritima</i>
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Heidenelke	<i>Dianthus deltoides</i>
Walderdbeere	<i>Fragaria vesca</i>
Gewöhnlicher Reiherschnabel	<i>Erodium cicutarium</i>
Kleiner Sauerampfer	<i>Rumex acetosella</i>
Gewöhnlicher Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>
Gras: Schafschwingel	<i>Festuca ovina</i>
Gewöhnliches Zittergras	<i>Briza media</i>

6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung beinhaltet dieser Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung und der Erhalt von Gebäuden für Behindertenwerkstätten, Wohngebäude für Menschen mit Behinderungen sowie Anlagen zur Fort- und Weiterbildung sowie dazugehörige Nebenanlagen und Zuwegungen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 Bau NVO

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Allgemeine Wohngebiet (WA) sowie die Gemeinbedarfsfläche gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden.

Grundflächenzahl:

Im Plangebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit soll sich das zukünftige Baugebiet angemessen an die vorhandene aufgelockerte Bebauung anfügen und entsprechend den verschiedenen geplanten Nutzungsformen entgegenkommen. Diese Festsetzung dient dazu, das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen, aber gleichzeitig eine optimale Bebauungsmöglichkeit zu gewährleisten.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,7 im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Somit werden die Volumen der zukünftigen Gebäude und ihre Ausnutzung neben der Anzahl der Geschosse und Höhenfestsetzungen begrenzt.

Anzahl der Vollgeschosse:

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, wird innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sowie der Fläche für Gemeinbedarf die Höhe baulicher Anlagen ergänzend durch die Festsetzung von Gebäudehöhen (GH) geregelt.

Höhe der baulichen Anlagen:

Die Höhe der Gebäude wird im gesamten Plangebiet durch folgende Festsetzungen definiert:

Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses) darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der ausgebauten nächstgelegenen vorgelagerten Erschließungsstraße liegen.

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet und in der Fläche für den Gemeinbedarf begrenzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen geringfügig überschritten werden.

Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO gilt jeweils die Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen vorgelagerten Erschließungsstraße, Bemessungspunkt ist die Mitte der

Straßenfront des Baugrundstücks. Als oberer Bezugspunkt (First- bzw. Gebäudehöhe) gilt der oberste Punkt des Daches.

Die Gebäudehöhe des Allgemeinen Wohngebietes darf maximal 11,5 m betragen.

Die Gebäudehöhe (GH) der Gemeinbedarfsfläche darf maximal 12,0 m betragen.

6.3 Baugrenze/Bauweise

Für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet und in der Fläche für den Gemeinbedarf wurde die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedung und Kinderspielflächen - ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.4 Grünflächen

Zur Sicherung/Aufwertung des Bestandes und zur Integration des Vorhabens in den umgebenden Naturraum sowie als Kompensationsfläche im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) werden private Grünflächen festgesetzt. Die mit einer Breite von 3,0 m am südlichen/südwestlichen, mit 10,0 m am östlichen und zusätzlich großflächig im Zentrum festgesetzte private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB, ergänzt um eine „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB, binden das neue Baugebiet in die umgebenden Strukturen ein und sorgen für einen landschaftlich attraktiveren Charakter. Südlich der Gemeinbedarfsfläche wird zudem eine Grünfläche um eine „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a ergänzt. Dieses dient unter anderem als Kompensationsfläche.

6.5 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke an Verkehrsflächen sind Nebenanlagen und Bepflanzungen über 0,8 m (einzelne nicht störende hochstämmige Gehölze ausgenommen), nicht zulässig.

6.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelungen des Wasserabflusses

Am südlichen Rand des Plangebietes wurde der vorhandene Graben als Wasserfläche mit einer Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

6.7 Textliche Festsetzungen

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 1. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO**
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Sockelhöhe gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses) darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der ausgebauten nächstgelegenen vorgelagerten Erschließungsstraße liegen.

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet und in der Fläche für den Gemeinbedarf begrenzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen geringfügig überschritten werden.

Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO gilt jeweils die Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen vorgelagerten Erschließungsstraße, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Als oberer Bezugspunkt (First- bzw. Gebäudehöhe) gilt der oberste Punkt des Daches.

4. Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedung und Kinderspielflächen - ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB

Auf den Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum (Lb) oder drei standortgerechte heimische Laubsträucher (Ls) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe nachfolgende Auflistung).

Deutscher Name	Botanischer Name	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Lb
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Lb
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Ls/Lb
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Ls/Lb
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Ls
Hunds- Rose	<i>Rosa canina</i>	Ls
Kupferfelsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	Ls
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	Ls
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Ls
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Ls
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Ls

Pflanzmaterial

Hochstamm (Lb) = H/Stu 12-14

Strauch (Ls) = 2x verschult, Größe 80 – 120 cm (2jährig vS 2/3 80-120)

Pflege

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode sind sie zu pflegen. Eingegangene Pflanzungen von mehr als 10 % sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzungen sind in der auf die Inbetriebnahme folgende Pflanzperiode durchzuführen.

6. Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA ist pro 180 m² Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.

7. Dachbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der Fläche für Gemeinbedarf sind Flachdächer gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens mit einem Anteil von 80 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - mit einer extensiven Bepflanzung in Form einer üblichen "Sedum- Mischung" zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Zu verwendende Pflanzen:

<u>Deutscher Name</u>	<u>Botanischer Name</u>
Strand-Grasnelke	<i>Armeria maritima</i>
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Heidenelke	<i>Dianthus deltoides</i>
Walderdbeere	<i>Fragaria vesca</i>
Gewöhnlicher Reiherschnabel	<i>Erodium cicutarium</i>
Kleiner Sauerampfer	<i>Rumex acetosella</i>
Gewöhnlicher Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>
Gras: Schafschwingel	<i>Festuca ovina</i>
Gewöhnliches Zittergras	<i>Briza media</i>

8. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche mit „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind entsprechende standortheimische Laubgehölze zur Kompensation der Versiegelung anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Zu verwendende Arten (Gebüsch und Einzelgehölze) sind:

<u>Deutscher Name</u>	<u>Botanischer Name</u>
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier laevis</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i> und Sorten
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hahnen Dorn	<i>Crataegus Crux galli</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Färberginster	<i>Genista tinctoria</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kartoffelrose	<i>Rosa rugosa</i>
Wilde Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Silber-Linde	<i>Tilia tomentosa</i>

Pflanzmaterial

2x verschult, Größe 80 - 120 cm (2jährig vS 2/3 80-120)

Pflanzdurchführung

Gruppenpflanzungen von jeweils 3 - 5 Stück

Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt

Sträucher tendenziell am Rand und Baumarten eher in der Mitte des Pflanzbereiches anpflanzen

Pflege

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode sind sie zu pflegen. Eingegangene Pflanzungen von mehr als 10 % sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzungen sind in der auf die Inbetriebnahme folgende Pflanzperiode durchzuführen.

9. Sicherungsmaßnahmen**S1 – Sicherungsmaßnahme**

Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen sind während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu sichern und schützen

S2 – Sicherungsmaßnahme

Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume und Gehölzstrukturen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang und Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind mind. 3 x verpflanzte Hochstämme der Qualität 18/20 zu verwenden.

Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 190 identisch.

2. Dachneigung

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und dem Allgemeinen Wohngebiet sind Dachneigungen von 25° bis 50° zulässig, ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen. Bei bis zu 20 % der Dachflächen der Gebäude ist eine Flachdachbebauung oder eine Unterschreitung der Mindestdachneigung zulässig.

3. Dachfarbe

Die Dachflächen der Hauptbaukörper dürfen nur mit roten Dacheindeckungen versehen werden. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO.

4. Einfriedung

Als Grundstückseinfriedung sind entlang der Straßenverkehrsflächen feste Einfriedungen bis maximal 0,8 m Höhe über Oberkante der Fahrbahnmitte der ausgebauten nächstgelegenen vorgelagerten Erschließungsstraße zulässig.

5. Unzulässigkeit von Kies- und Steinbeeten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Außenanlagen im Plangebiet mit Ausnahme der Erschließungen/Terrassen /Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

6. Regenwasser auf den Grundstücken

Das auf der Fläche für den Gemeinbedarf anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das Oberflächenwasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal der Landwehrstraße einzuleiten.

Das auf dem Grundstück des Allgemeinen Wohngebietes anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Zudem ist ein Versickerungskonzept durch den Vorhabenträger aufzustellen. Hierbei sind ausreichende Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Genehmigungsbehörde ist der Landkreis Vechta – Untere Wasserbehörde. Die Pläne müssen zwischen dem Vorhabenträger und der Genehmigungsbehörde abgestimmt werden.

8 NACHRICHTLICHE HINWEISE/ÜBERNAHMEN

1. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung

- Vermeidungsmaßnahme V1: Bau- Abriss- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (vom 1. März bis zum 30. September) durchzuführen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Unmittelbar vor Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen von höhlenbewohnenden Vogelarten sowie Fledermäuse zu überprüfen.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren.
- Vermeidungsmaßnahme 4: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V5: Die nächtliche Beleuchtung ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der bestehenden Gehölzbestände vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird, Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren. Es sollten insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen-ökologischen Funktionalität

Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Offenlandlebensraumes ist folgende Ausgleichsmaßnahme durchzuführen:

- Ausgleichsmaßnahme A1: Anbringen von Ersatzquartieren im räumlich funktionalen Zusammenhang
 - 2 x Starenhöhlen / Fluglochweite Ø 45 mm
 - 2 x Halbhöhle,
 - 2 x Nisthöhle Fluglochweite Ø 32 mm
 - 2 x Fledermaus-Wandsysteme bzw. Fassadenröhren

z.B. von Schwegler oder vergleichbar.

Fachgerechte Anbringung

Die Anbringung der Kästen erfolgt durch fachkundiges Personal in Leiterhöhe von 3 m – 5 m an zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmten Stellen. Die Standorte der angebrachten Kästen werden verortet und in einer Karte dargestellt. Die CEF-Maßnahmen haben zur Gewährleistung der ökologischen Funktion vor dem Eingriff zu erfolgen. Zum Zeitpunkt des Baubeginns ist die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen nachzuweisen.

Wartung, Reinigung und Funktionskontrolle

Die angebrachten Kästen sind alle 2 Jahre zu überprüfen, zu warten und zu reinigen. Die Nutzung der jeweiligen Arten und somit die Funktion der CEF-Maßnahme ist anhand fachlich anerkannter Methoden zu prüfen und zu dokumentieren. Diese Leistung ist zunächst für 10 Jahre zu gewährleisten. Die Dokumentation erfolgt in Form eines Kurzberichtes nach jeder Kontrolle (alle 2 Jahre).

2. Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441-205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Vor Beginn der Erdarbeiten zur Erschließung des Plangebietes ist eine archäologische Überprüfung in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

3. Versorgungsleitungen

Bei Tiefbauarbeiten ist auf eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

4. Kampfmittel

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt der Stadt Vechta oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinfor-

mation und Landesvermessung (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover direkt zu melden.

5. Immissionen Bundesstraße 69

Von der Bundesstraße 69 gehen Emissionen aus. Bei Neu- und Umbau von Gebäuden bestehen keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger.

6. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Vechta. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Vechta.

7. Maßnahmen zum Bodenschutz

- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sind einige DIN-Normen anzuwenden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 196839 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).
- Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen nicht befahren oder anderweitig benutzt werden.
- Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.
- Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

8. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die der Bauleitplan Bezug nimmt, werden in der jeweils gültigen Fassung während der Dienststunden im Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Vechta, Burgstraße 6, 49377 Vechta, Raum 134 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

9. Freihaltung der Sichtdreiecke

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

10. Ordnungswidrigkeiten

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

11. Kompensation

Als Kompensationsflächen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 wird in Teilen das Flurstück 13/0 der Flur 17, Gemarkung Vechta nördlich der Straße „Am Sternbusch“ in Anspruch genommen.

12. Ölleitung der ExxonMobil Production

Unter dem Flurstück 13/0 der Kompensationsfläche verläuft eine Ölleitung der ExxonMobil Production Deutschland GmbH. Im Schutzstreifenbereich besteht ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt u.a. auch das Anpflanzen oder aufwachsen lassen von Bäumen und Sträuchern, sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen.

13. Löschwasserversorgung

Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasser-faches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h (1600 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine entsprechende Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten Ø100mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.

9 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen nachgekommen wird.

TEIL II: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Planungsanlass ist der Antrag des Vorhabenträgers „Andreaswerk e.V.“ zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Das Planungsziel besteht darin, neben dem Erhalt und der Umnutzung der Hofstelle - je Zustand der bestehenden Gebäude und Notwendigkeit - zusätzlich neue Gebäude zu errichten. Hier soll dann Wohn- und Arbeitsraum zur Förderung von Menschen mit Beeinträchtigung geschaffen werden. Durch den Bebauungsplan soll die Anlage bauleitplanerisch vorbereitet und gesichert werden.

1.a.1 Angaben zum Standort

Die Planfläche befindet sich im Süden der Stadt Vechta und grenzt südlich an die Landwehrstraße an. In allen anderen Richtungen befinden sich Gehölzstrukturen mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Fläche selbst beinhaltet Gebäude der ehemaligen Hofstelle Möhring mit Gehölzbestand sowie landwirtschaftlich genutzte Fläche. Westlich verläuft zudem eine schmale Straße.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 1,8 ha. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 44 und 45 m NHN. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird im nördlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf und im südlichen Teil Wohnbaufläche festgesetzt. Die Lage des Geltungsbereiches ist den Abbildungen 1 und 2 zu entnehmen.

1.a.2 Art des Vorhabens und Festsetzung

Die vorliegende Planung soll die bauliche Entwicklung des „Hof Möhring – Erweiterung des Andreaswerkes südlich der Landwehrstraße“ am südlichen Rand der Stadt Vechta sichern.

1.a.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 1,8 ha. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 44 und 45 m NHN.

1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

1.b.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG heranzuziehen.

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wurde verzichtet. Dementsprechende Aussagen werden innerhalb dieses Umweltberichtes getroffen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bezogen auf die zu berücksichtigenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Daneben gelten die Richtwerte der technischen Anleitungen (hier TA-Lärm und TA-Luft) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005.

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)/Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

In Bezug auf vorhandene Gräben sowie bei Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser sind das NWG bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

1.b.2 Fachplanungen**Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Angaben zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta (RROP 2022) zu entnehmen. Entsprechende Ausführungen können der Begründung (Teil I, Kapitel 3.2) entnommen werden.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan (LRP 2005) des Landkreises Vechta mit der Darstellung „größere Siedlungskomplexe städtischer Prägung“ versehen.

**2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN
(GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDAUFNABME, 2B PROGNOSE, 2C
MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB)****2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.a.1 Schutzgut Tiere

Bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren müssen die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen dieses Vorhabens ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des BNatSchG.

Dieser Vorgabe wurde mit der angehängten Artenschutzprüfung zzgl. angehängter Karte zur Brutvogelerfassung (regionalplan & uvp 2022) folge geleistet.

Folgende Aussagen ergeben sich aus der Artenschutzprüfung:

Avifauna

Im Rahmen der Brutvogelerfassung 2022 wurden insgesamt 17 Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Bei keiner Art gelang der Brutnachweis. Bei 14 Arten wurden aufgrund der Beobachtungen Reviermittelpunkte mit Brutverdacht, im Geltungsbereich des B-Plans 190 bzw. im direkten Umfeld abgegrenzt. Mäusebussard, Rauchschwalbe und Turmfalke nutzten den Bereich als Nahrungshabitat.

Im Rahmen der Erfassungen konnten als streng geschützten Arten lediglich der Mäusebussard und der Turmfalke als Nahrungsgäste im UG festgestellt werden. Der auf der Roten

Liste Niedersachsens (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022) geführte und als gefährdet eingestufte Star kommt als Brutvogel im Planungsbereich des B-Plan Nr. 190 mit zwei Revieren vor.

Die Reviermittelpunkte der festgestellten Arten können dem Blatt-Nr. 1 (Karte Brutvogelerfassung) entnommen werden (regionalplan & uvp 2022).

Fledermäuse

Während der Erfassung der Brutvögel wurde auch auf das Vorkommen von Tierarten aus anderen Gruppen, insbesondere auf Fledermäuse, geachtet. Eine Begehung wurde in den Abendstunden gemacht, um eventuelle Fledermausaktivitäten nachzuweisen.

Bei der Abendbegehung am 25.05.2022 wurde eine Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) jagend knapp außerhalb des Untersuchungsgebiets im Bereich um die Gebäude südwestlich des Hofes Möhring (Straße „Am Sternenbusch“) festgestellt. Zudem konnte eine Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*) westlich an der Landwehrstraße bis zum Kreuzungsbereich Diepholzer Straße jagend erfasst werden. Einen weiteren kurzen Detektorkontakt einer nicht näher bestimmbareren Fledermaus aus der Gattung *Myotis* gab es im Gehölzbestand an der Diepholzer Straße westlich des Untersuchungsgebiets. Hinweise auf Quartiere konnten nicht ausfindig gemacht werden.

Weitere Arten

Weitere streng geschützte Arten aus anderen Tiergruppen oder entsprechende Pflanzenarten wurden nicht festgestellt. Auf eine ausführliche Auflistung und Darstellung der festgestellten weit verbreiteten Arten wird verzichtet.

Während der Erfassungen konnten keine Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-RL (natürliche und naturnahe Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden sollen) im UG der ASP nachgewiesen werden.

Natura-2000-Gebiete

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Schutzgebiet befinden sich südlich in über 800 m Entfernung. Es handelt sich hierbei um das Landschaftsschutzgebiet „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“ (LSG VEC 00072). Das nordöstlich gelegene Landschaftsschutzgebiet „Waldungen bei den Gütern Welpen und Fuchtel“ (LSG VEC 00041) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km.

2.a.2 Schutzgut Pflanzen, Biotope

Im Planbereich des Bebauungsplanes wird eine hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche (Lockerbebautes Einzelhausgebiet mit Acker und Strauch-Baum-Hecke) für die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche sowie eines Allgemeinen Wohngebietes in Anspruch genommen. Vorkommende Gehölzstrukturen werden nur geringfügig überplant und ansonsten entsprechend kompensiert.

Anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Drachenfels 2021), wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt und nach dem niedersächsischen Städtetag-Modell (= Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in

der Bauleitplanung, Stand 2013) bewertet (Werteinheiten (WE)). Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Eine vegetationskundliche Detailkartierung wurde nicht durchgeführt.

Aus der folgenden Tabelle geht die Bestandssituation hervor:

Tabelle 1: Ist-Bestand im Plangebiet (regionalplan & up 2023)

Code	Biotoptyp	Beschreibung	Wertstufen nach DRACHENFELS 2021
A	Acker	Kleinstrukturierte Agrarlandschaft	I
FGR	Nährstoffreicher Graben	Graben zwischen Acker- und Gehölzstrukturen	II-III
HFM	Strauch-Baumhecke	Hecke aus Sträuchern und höherwüchsigen Bäumen	III
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	Eingrünung der bestehenden ehemaligen Hofstelle	III
HWM	Wallhecke	Geschützte Wallhecke mit Pufferstreifen	IV
OEL/PH G	Locker bebautes Einzelhausgebiet/Hausgarten mit Großbäumen	Alte Hofstelle mit Hausgarten	0 - II
OVS	Straße	Anbindungsstraße	o
UR	Ruderalflur	Nicht landwirtschaftlich genutzter nährstoffreicher Vegetationsstreifen am Wegrand	II-III

Sicherungsmaßnahmen

S1 - Sicherungsmaßnahme

Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen sind während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu sichern und schützen

S2 - Sicherungsmaßnahme

Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume und Gehölzstrukturen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang und Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind mind. 3 x verpflanzte Hochstämme der Qualität 18/20 zu verwenden.

Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen.

2.a.3 Schutzgut Fläche (Ziff. 2b bb) der Anlage 1 zum BauGB)

In § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Begriffsbestimmungen enthalten. Neu aufgenommen wurde als Schutzgut die „Fläche“. Die Notwendigkeit zur Untersuchung des Flächenverbrauchs war als Teilaspekt des Schutzgutes „Boden“ zwar bereits bisher Gegenstand der UVP, durch die ausdrückliche Einbeziehung in den Schutzgüterkatalog soll das Schutzgut „Fläche“ aber eine stärkere Akzentuierung erfahren.

Das Schutzgut „Fläche“ ist ein endliches Gut, d. h. mit steigendem Flächenverbrauch geht Lebensraum sowie land- und forstwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren. Deshalb ist ein wichtiges Vermeidungs- und Minimierungsgebot den Flächenverbrauch und im vorliegenden Fall die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

Das Plangebiet unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie einer Teilversiegelung. Aus der folgenden Abbildung geht hervor, dass die Bodenversiegelung im Plangebiet gering ist und sich weiterhin der Versiegelungsgrad für das gesamte Gemeindegebiet Vechta im mittleren Bereich (12,49 %) bewegt.

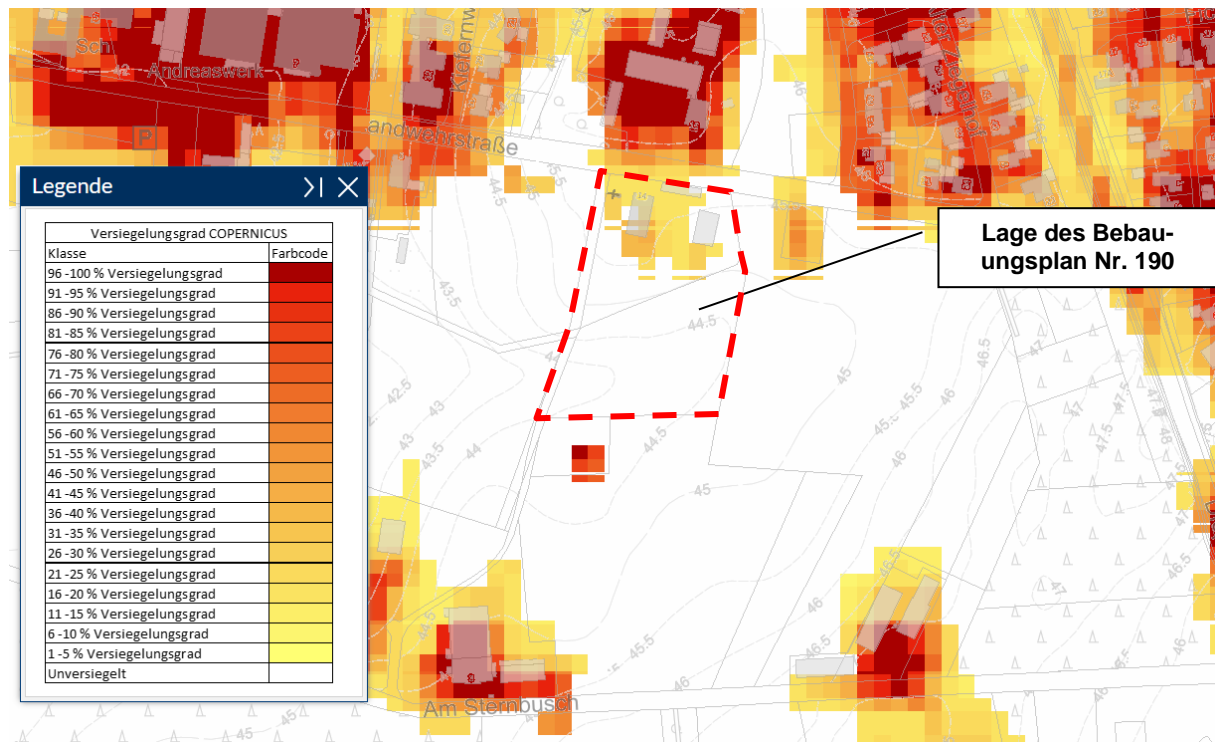


Abbildung 11: Grad der Bodenversiegelung in der Stadt, unmaßstäblich (NIBIS 2023)

2.a.4 Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Nach dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Bodenkunde, Bodenübersichtskarte 1 : 50.000, stellen sich die bodenkundlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wie folgt dar:

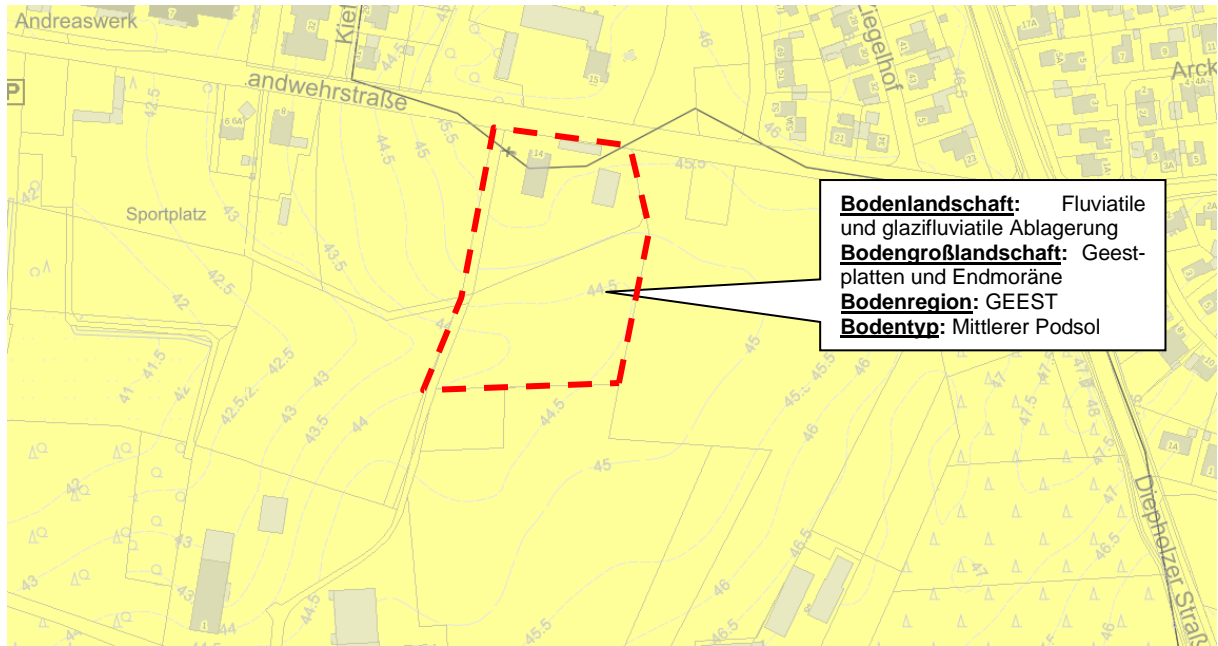


Abbildung 12: Bodenkarte, unmaßstäblich (NIBIS 2023)

Im Plangebiet kommt als Bodentyp „Mittlerer Podsol“ vor.

Schutzwürdiger Boden mit äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit kommt laut Datenserver nicht im Geltungsbereich vor.

Die folgende Abbildung zeigt einen Auszug aus der Karte zur Ertragsfähigkeit der im Geltungsbereich vorkommenden Böden. Hierbei ist ersichtlich, dass lediglich geringe und sehr geringe Bodenfruchtbarkeit vorliegt.

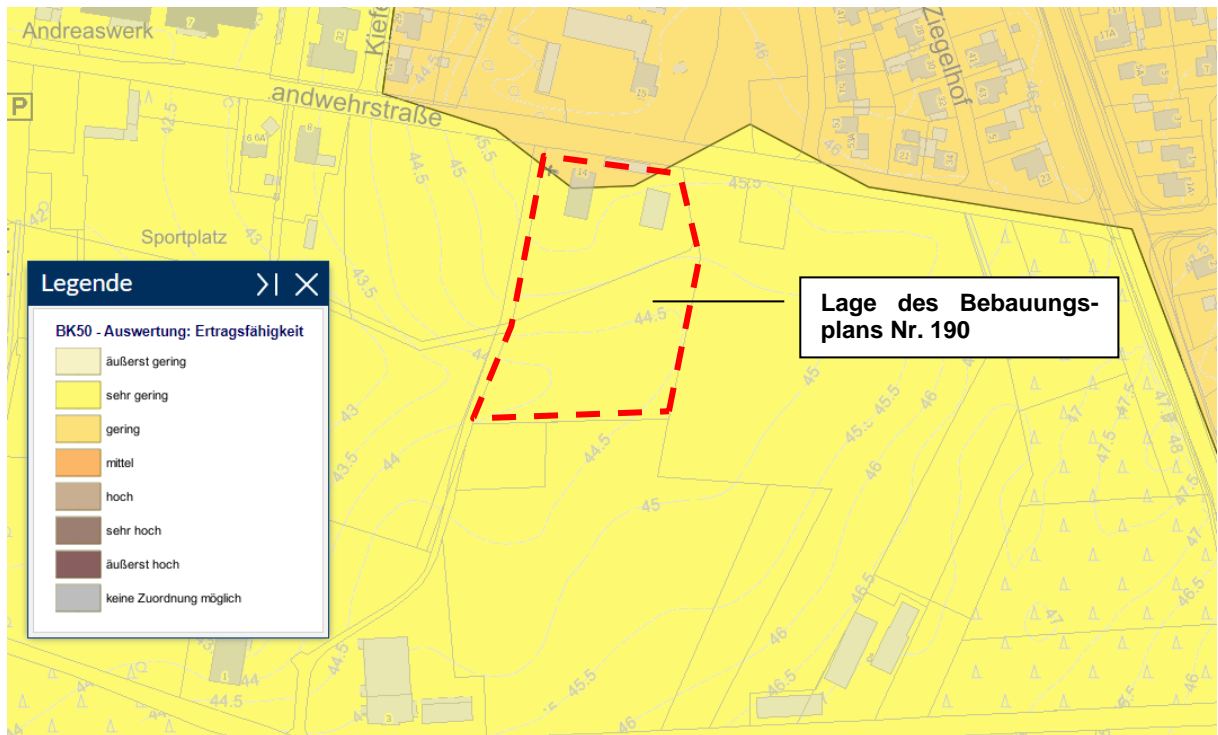


Abbildung 13: Bodenfruchtbarkeit, unmaßstäblich (NIBIS 2023)

Bohrungen, Tiefliegende und oberflächennahe Rohstoffe sowie schutzwürdige geowissenschaftliche Objekte sind nicht im Geltungsbereich vorhanden.

2.a.5 Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Grundsätzlich zählt Wasser zu der unbelebten Umweltsphäre. Gleichwohl ist Wasser elementarer Bestandteil des Naturhaushaltes. Seine Funktionen als Lebensraum und -grundlage, Transportmedium, klimatischer Einflussfaktor und landschaftsprägendes Element sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG). Entsprechend heißt es im Wasserhaushaltsgesetz (§ 1 WHG): „Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“ Die Basis für die Bearbeitung des Schutzgutes Wasser sind Informationen des NIBIS® - Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de).

Grundwasser

Dem Kartenserver ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet auf einem Porengrundwasserleiter befindet. Es handelt sich um ein Gebiet mit stark wechselnden Grundwasserständen (Stauhenmoräne).

Bei einer Geländehöhe von ca. 44,5 m NHN und einer Lage der Grundwasseroberfläche von > 35 m bis 37,5 m NHN besteht eine Grundwasserüberdeckung von 7 bis 9,5 m. Es ist ein mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung im Plangebiet herauszustellen. Die Grundwasserneubildung im Gebiet liegt bei > 250 – 300 mm/a.

Vor dem Hintergrund der Empfindlichkeitsbewertung wird eine geringe Empfindlichkeit für das Grundwasser herausgestellt.

Aus den folgenden Abbildungen geht die Bestandssituation des Schutzgutes Grundwasser hervor.

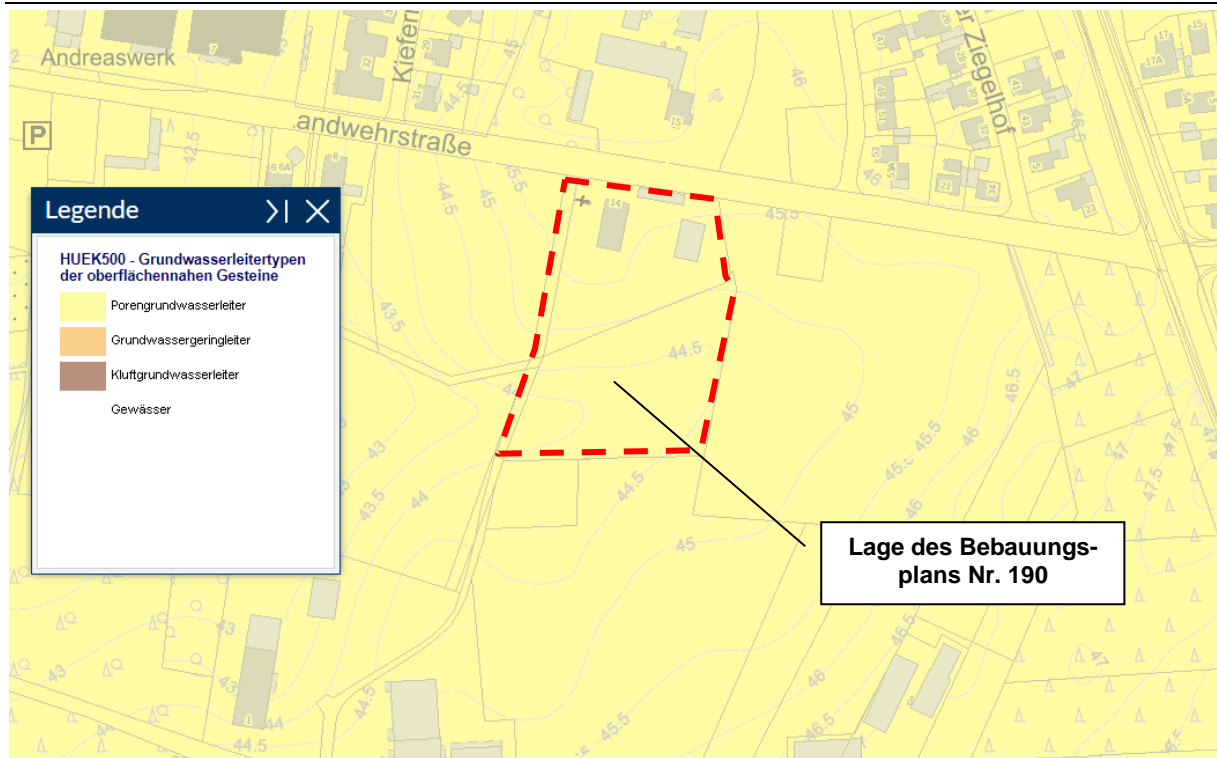


Abbildung 14: Grundwasserleitertypen der oberflächennahen Gesteine, unmaßstäblich (NIBIS 2023)

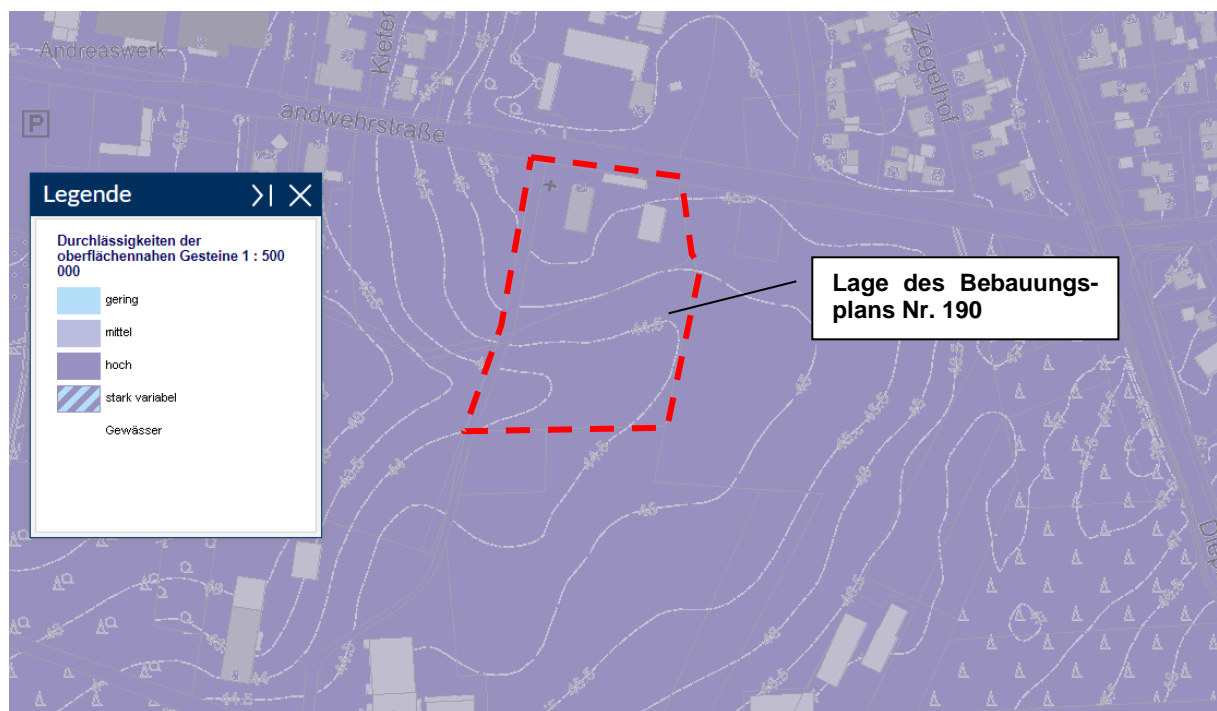


Abbildung 15: Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine, unmaßstäblich (NIBIS 2023)

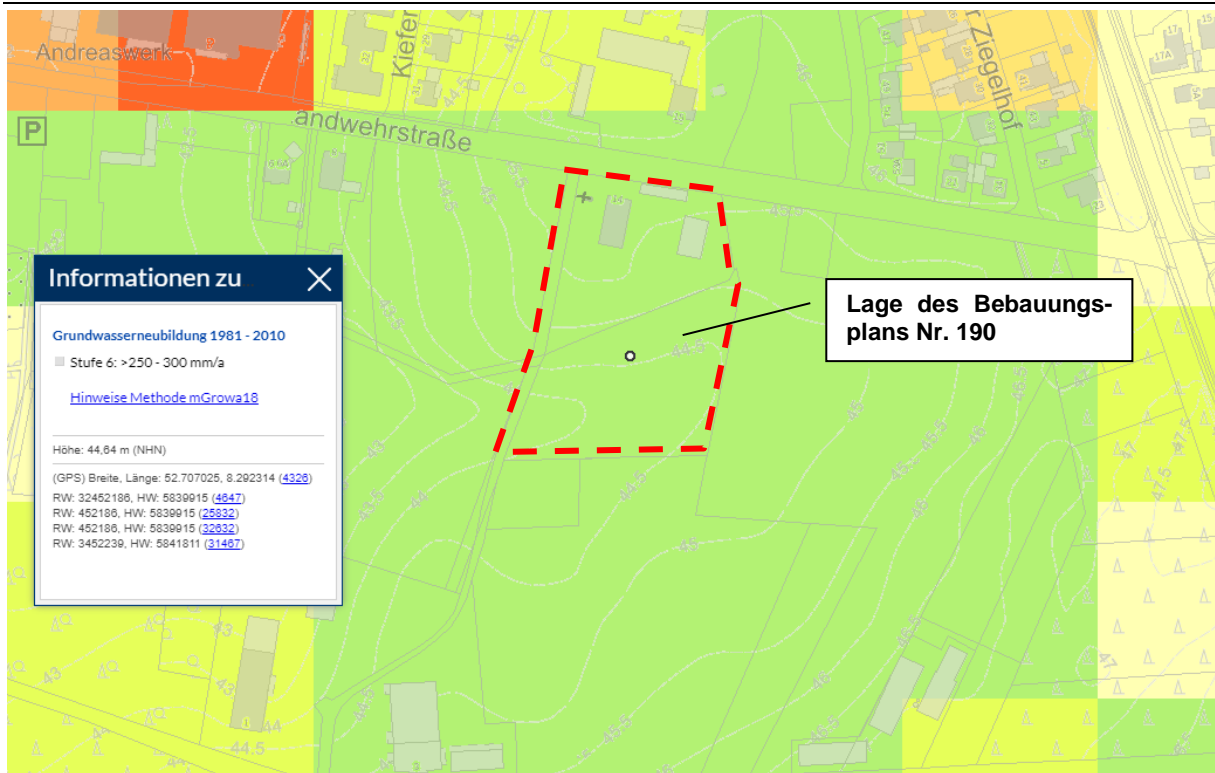


Abbildung 16: Grundwasserneubildung, unmaßstäblich (NIBIS 2023)

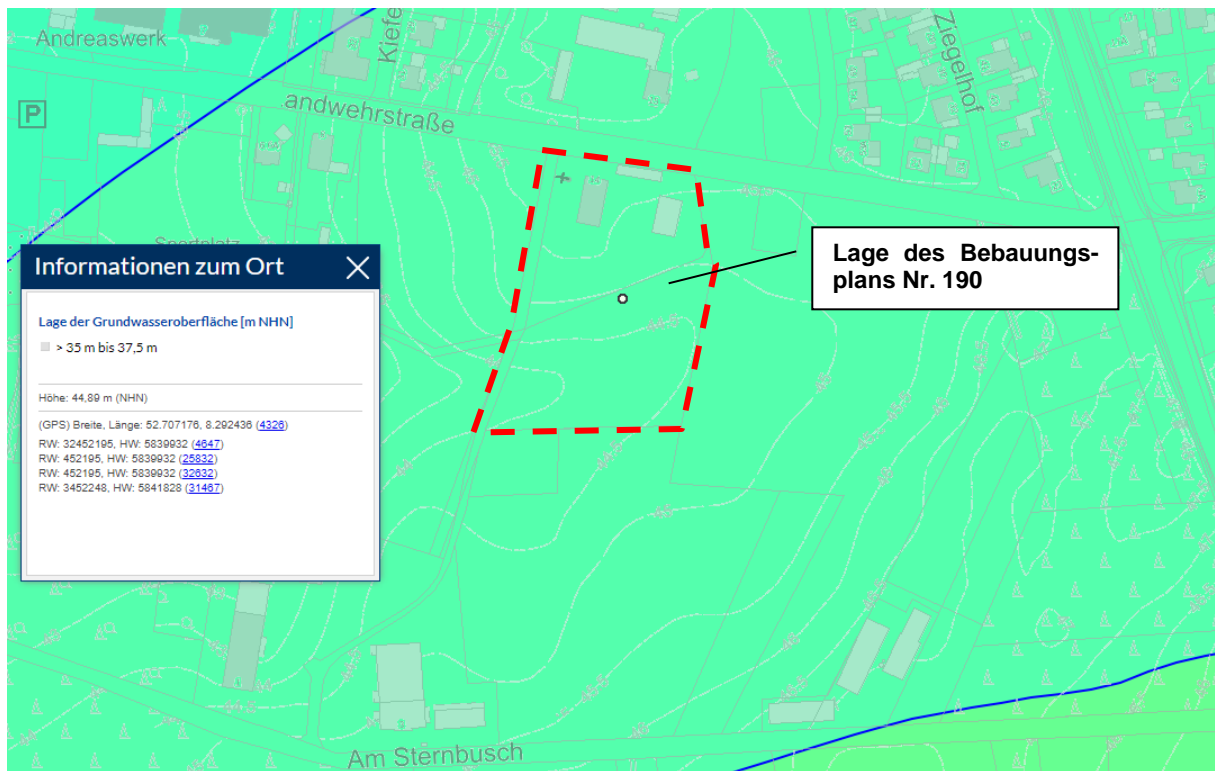


Abbildung 17: Lage der Grundwasseroberfläche, unmaßstäblich (NIBIS 2023)



Abbildung 18: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (NIBIS 2023)

Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung:	hoch
Lage der Grundwasseroberfläche:	35 m bis 37,5 m
Grundwasserneubildung:	Stufe 6 (grün): >250 – 300 mm/a

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen im Maßstab 1:200.000 „Grundwasser -Grundlagen-“ wird die Gefährdung des Grundwassers mit gering eingestuft.

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzustufen. Dies beruht auch auf der intensiven Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Gräben, Drainagen etc.) sowie der bereits vorherrschenden Versiegelung. Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist.

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist bereits aufgrund der intensiven Nutzung und der damit verbundenen hohen Einträge beeinträchtigt. Die mögliche flächige Versiegelung, führt somit in den bisher unbebauten Bereichen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Oberflächengewässer/anfallendes Oberflächenwasser

Das auf der Fläche für den Gemeinbedarf anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das Oberflächenwasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal der Landwehrstraße einzuleiten.

Das auf dem Grundstück des Allgemeinen Wohngebietes anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Zudem ist ein Versickerungskonzept durch den Vorhabenträger aufzustellen. Hierbei sind ausreichende Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Genehmigungsbehörde ist der Landkreis

Vechta – Untere Wasserbehörde. Die Pläne müssen zwischen dem Vorhabenträger und der Genehmigungsbörde abgestimmt werden.

Die wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse müssen rechtzeitig vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen beantragt werden.

2.a.6 Schutzgut Klima/Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Klimatisch gesehen, ist das Plangebiet der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zuzuordnen. Die mittelfeuchte Witterung mit Jahresniederschlägen im Mittel von 700 – 800 mm und einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 9°C weist eine klimatische Wasserbilanz mit einem hohen Überschuss auf. Die Vegetationszeit ist im Mittel bis ca. 220 Tage/Jahr lang.

Allgemein lässt sich sagen, dass als Vorbelastung des Raumes aus Sicht des Schutzgutes Klima/Luft die südlich verlaufende B 69 sowie die umliegende landwirtschaftliche Nutzung zu nennen ist.

2.a.7 Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Der aktuell gültige Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta kommt aus dem Jahr 2005. Seit Januar 2022 ist eine Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans in Arbeit. Die Fertigstellung wird für Juni 2026 erwartet.

Das Plangebiet gehört übergeordnet zur naturräumlichen Landschaft der Dümmer Geestniederung und untergeordnet zum Bersenbrücker Land und wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta wie folgt beschrieben:

Der Naturraum des Bersenbrücker Landes, eine typische Diluviallandschaft im Bereich eines glazialen Zungenbeckens, nimmt den größten Teil des Untersuchungsgebietes ein und erstreckt sich im mittleren und südlichen Kreisgebiet. Es wird im Osten durch die bereits beschriebene Diepholzer Moorniederung und im Norden durch die Cloppenburger Geest begrenzt. Die Dammer Berge (585.03) teilen das Bersenbrücker Land von Norden nach Südwesten. Der Holdorfer Sander (585.04) sowie das Dammer Sander- und Flottsandgebiet (585.05) schließen sich im Norden bzw. Süden der markanten Geländeerhebung an.

Das Plangebiet ist des Weiteren dem untergeordneten Bereich der Dammer Berge zuzuordnen:

Die Dammer Berge stellen einen markanten Stauchendmoränenzug des Rehburger Stadiums der Saale-Vereisung dar. Die deutliche Erhebung dieses Höhenzuges erstreckt sich von Vechta über Lohne in südlicher Richtung und schwenkt zwischen Damme und Steinfeld nach Südwesten. Besonders im südlichen und südwestlichen Bereich ist das Relief mit Kuppen und Talungen sehr bewegt (höchste Erhebung bis 146 m ü. NN). Aus sandig-kiesigem Substrat entstanden durch Verheidung podsolierte Böden, die typische Stieleichen-Birkenwaldstandorte darstellen, während auf lehmigeren Böden im Süden Buchen-Traubeneichenwälder die potentiell natürliche Vegetation darstellen. Die heutige Nutzung ist durch großflächige Nadelholzforsten gekennzeichnet; in randlichen Einschnitten (Erosionstäler) und Abdachungen wie z.B. im Gebiet um Steinfeld wird Landwirtschaft in Form von Ackerbau (untergeordnet Grünland) betrieben.

(Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta, Stand 2005)

Das Landschaftsbild wird im Planbereich überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie überbaute Fläche geprägt. Gliedernde Elemente und sichtschutzbietende Gehölzpflanzungen sind die im Gebiet vorkommenden Einzelbäume sowie Baumgruppen/-reihen. Somit stellt das Plangebiet einen mäßig bis gut gegliederten Kulturlandschaftsbereich dar. Der Bereich des Plangebietes ist eben.



Abbildung 19: Luftbild des Planbereich, unmaßstäblich (NLWKN 2023)

Die Überplanung der landwirtschaftlichen Fläche mit der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO ermöglicht eine Erweiterung der bereits bestehenden Bausubstanz am Rand der Stadt Vechta. Durch die Sicherung (hierzu wurde ein Baumgutachten erstellt und die Gehölze entsprechend festgesetzt) und Neuanpflanzung von einheimischen Gehölzstrukturen, wird der Geltungsbereich nachhaltig in das Landschaftsbild eingebunden.

2.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit“) haben mittlerweile 196 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ unterzeichnet (Stand 2023). Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch die Aufnahme des Zieles der Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst nach der Definition der Konvention die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff der „Biologischen Vielfalt“ sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist die genetische Vielfalt einbezogen, die z.B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann.

Wie die bisherigen Ausführungen der Kapitel 2.a.1 und 2.a.2 zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen verdeutlichen, stellt das durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt Plangebiet aktuell nur für vergleichsweise wenige und überwiegend sehr häufige Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Entsprechend gering ist seine aktuelle Bedeutung für die Biologische Vielfalt. Endemische Arten, d. h. ausschließliche Vorkommen von Pflanzen oder Tieren in einem begrenzten Gebiet, sind im Planbereich und deren unmittelbarer Umgebung nicht vertreten.

2.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Schutzgebiet befinden sich südlich in über 800 m Entfernung. Es handelt sich hierbei um das Landschaftsschutzgebiet „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“ (LSG VEC 00072). Das nordöstlich gelegene Landschaftsschutzgebiet „Waldungen bei den Gütern Welpen und Fuchtel“ (LSG VEC 00041) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km.

2.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Der bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellte Bereich soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Hof Möhring – Erweiterung des Andreaswerkes südlich der Landwehrstraße“ umgewandelt werden. Das Plangebiet hat keine hohe Naherholungsbedeutung.

2.a.10.1 Immissionen Landwirtschaft

Durch das geplante Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Für das Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet) ist der Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen von 10 % der Jahresstunden heranzuziehen. Dieser Wert wird im gesamten zu überbauenden Planungsbereich eingehalten.

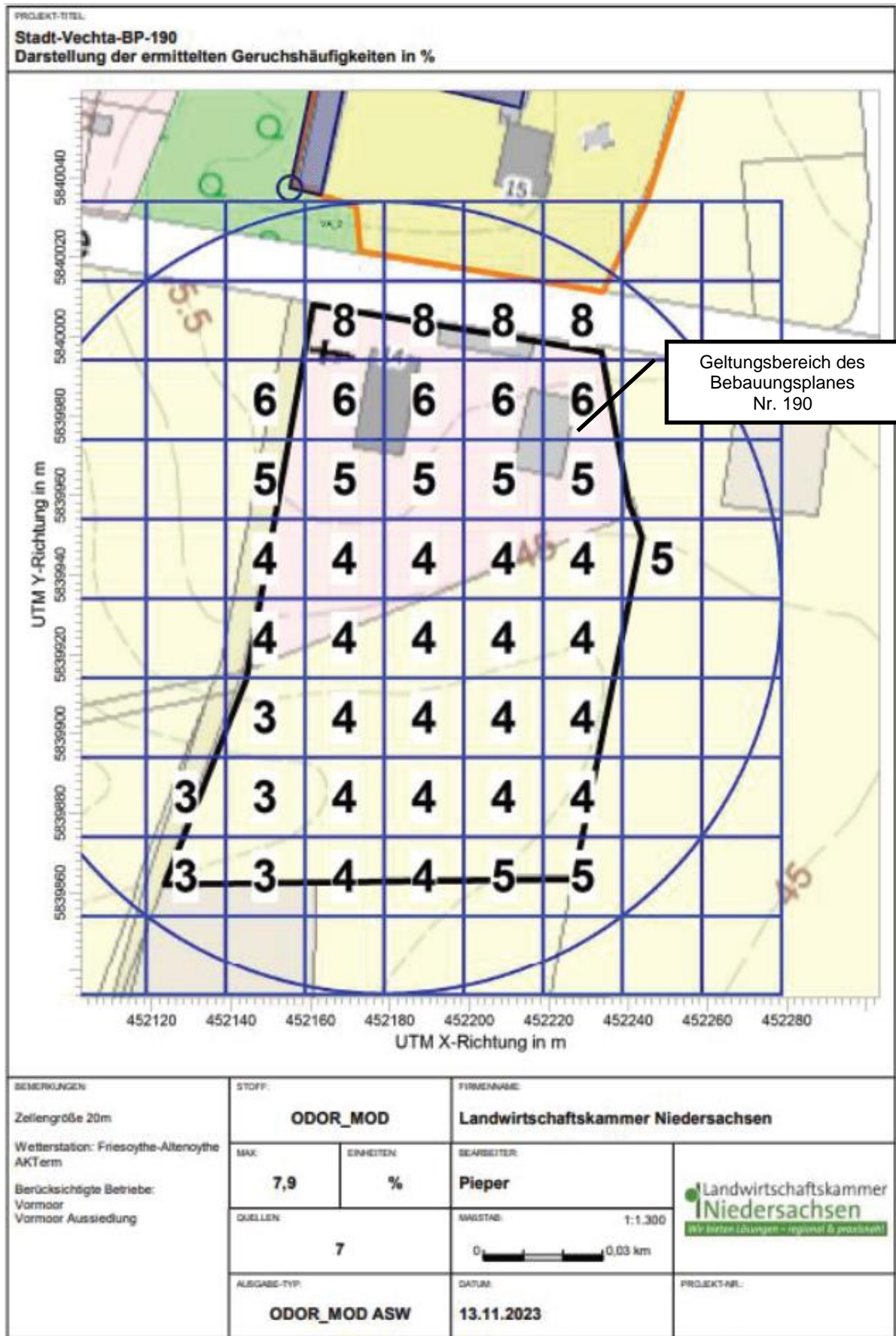


Abbildung 20: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen durch aktive landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe pro Jahr in % (Landwirtschaftskammer 2023)

2.a.10.2 Immissionen Gewerbe

Aufgrund der Lage und der naturräumlichen Ausstattung der Planfläche und der näheren Umgebung werden keine nennenswerten Immissionen durch Gewerbe erwartet.

2.a.10.3 Immissionen Straßenverkehr (B69)

Der Geltungsbereich liegt in der Nähe zur Bundesstraße 69. Von dieser können Emissionen ausgehen, welche jedoch aufgrund der vorliegenden 50 km/h-Zone gering sind. Bei Neu- und Umbau von Gebäuden bestehen keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger. Durch bauliche Maßnahmen (3-fach-Verglasung, Außendämmung etc.) können die Immissionen zusätzlich reduziert werden.

2.a.10.4 Sonstige Immissionen

Sonstige Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung liegen nicht vor bzw. sind irrelevant.

2.a.11 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441-205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der/die Finder*in, der/die Leiterin der Arbeiten oder der/die Unternehmer*in. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Vor Beginn der Erdarbeiten zur Erschließung des Plangebietes ist eine archäologische Überprüfung in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

2.a.12 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Emissionen

Im Plangebiet sind keine erheblichen Emissionen zu erwarten.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Vechta. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Vechta.

Eventuell anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich wird. Die Befahrbarkeit des Plangebiets mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Landwehrstraße der Stadt Vechta angeschlossen. Das Abwasser der tieferliegenden Fläche des Allgemeinen Wohngebietes muss evtl. durch den Eigentümer gepumpt werden.

2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierungen 2013 und 2021 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich sind insbesondere die vorgenommenen Ergänzungen der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche Ausrichtung der Gebäudedachflächen ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verbessert und ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergie-

giebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) ist am 1. November 2021 außer Kraft getreten und wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weiteren Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen und die Nutzung von regenerativer Energie zum Beheizen/Betreiben der Gebäude ist somit grundsätzlich möglich.

2.a.14 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Landschaftspläne und sonstige Fachpläne werden ausreichend in Kapitel 3 (Teil I, Begründung) berücksichtigt.

2.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist.

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

2.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation erhalten bleiben. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt und das Landschaftsbild können ihre Funktionen für den Naturhaushalt in dem bisherigen Umfang unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorherrschenden landwirtschaftli-

chen Nutzung erfüllen. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben erhalten.

Bei nicht Durchführung besteht kein Kompensationsbedarf. Somit würden etwaige Ausgleichsflächen in ihrer Biotopfunktion erhalten bleiben bzw. die entwickelten Kompensationspunkte/Aufwertungspunkte nicht weiter beansprucht.

2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand der Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2b aa) bis hh) BauGB.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

Die vorliegende Planung dient der planerischen und rechtlichen Absicherung des/der Vorhabenträger*in und stellt die Vereinbarkeit der im Plangebiet festgesetzten Nutzungen mit den Belangen der umliegenden Bebauung und sonstigen Schutzgütern her.

Gleichzeitig sind mit der Planung die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Nachteilig wirkt sich bei Durchführung der Planung insbesondere die zusätzliche Versiegelung des Bodens aus. Im Zuge der Realisierung der Planung kann jedoch auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung ein Ausgleich erzielt werden.

Wirkfaktoren

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabenbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

Baufeldfreimachung/Bauphase

Mit der Baufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit dauerhafter Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. In der Bauphase können Flächen beansprucht werden, die über das geplante Baufeld hinausgehen. Biotopstrukturen können im Zusammenhang mit der Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen oder beim Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen beansprucht werden.

Baustellenbetrieb

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung des Plangebiets beschränkt und können zu einer temporären Störung der Umwelt führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren**Flächeninanspruchnahme, Versiegelung**

Durch diese Bauleitplanung werden die anstehenden Biotopstrukturen im Plangebiet, vorwiegend die in der Biotoptypenkarte herausgestellten Biotoptypen dauerhaft beansprucht.

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die Errichtung von z.B. Gebäudestrukturen, deren siedlungsstruktureller Erschließung (Verkehrsflächen, Parkplätze etc.) sowie durch die umfangreichen Boden- und Geländearbeiten. In den vollversiegelten Bereichen gehen sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren, in teilversiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen stark eingeschränkt. Die Versiegelung führt zudem zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die Überbauung der Flächen stellt einen Verlust von Lebensräumen für Fauna, Flora und von Kulturlandschaft dar. Zwar verringert sich für den Menschen der unbebaute Erholungsraum geringfügig, es werden jedoch keine relevanten Wohnumfeld- oder Erholungsfunktionen (z. B. Wegebezüge) durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung zählt zu den bedeutsamsten anlagebedingten Wirkungen des Projektes (Verlust von gewachsenen, biotisch aktiven Böden und der Regel-, Speicher-, Filter-, Ertrags-, Lebensraum- und Archivfunktion). Durch Abgrabungen und Überschüttungen kommt es zu Überformungen der natürlichen Bodenstruktur. Über den direkt versiegelten Flächen kommt es zu kleinklimatischen Veränderungen durch Ausbildung/Erweiterung von Wärmeinseln. Durch Verlust/Beeinträchtigung von Gehölzen gehen klimatische Ausgleichsräume (Immissionsschutz-, Regenerations- und Pufferfunktionen) verloren.

In der folgenden Tabelle werden die denkbaren Wirkungen durch diesen Bebauungsplan als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

Tabelle 2: Potentielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	betroffenen Schutzgüter
baubedingt			
Bauarbeiten zur Bau- feldvorbereitung	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Ver- änderung des (natürli- chen) Bodenaufbaus.	Lebensraumverlust / -degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodenversiegelung, Bo- dendegeneration und Ver- dichtung/Veränderung	Boden
	Überplanung von land- wirtschaftlicher Produk- tionsfläche (Acker)	Lebensraumverlust / -degeneration	Pflanzen Tiere
anlagebedingt			
Bebauung mit Ge- bäuden. Hinzu kom- men Nebengebäude und Verkehrsflächen	Versiegelung und nach- haltiger Lebensraumver- lust	Lebensraumverlust, Verän- derung der Standortverhält- nisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Tiere Pflanzen
		Bodenverlust	Boden
		Verringerung der Versicke- rungsrate, erhöhter Ober- flächenabfluss	Wasser
		Ggf. Veränderung von Kli- matopen	Klima
	Neubau von Gebäude und Infrastrukturanlagen	Lebensraumverlust, Verän- derung der Standortverhält- nisse, Zerschneidung von	Tiere Pflanzen Mensch

		Lebensräumen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Sichtbarkeit etc.)	Landschaft
betriebsbedingt			
Emissionen durch Hausfeuerungsanlagen	Belastung der Atmosphäre	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO ₂ -Ausstoß	Menschen Gesundheit Luft
Zusätzlicher Kfz- / LKW- Verkehr	geringfügige Lärmemissionen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen	Zusätzliche Belastung der Umgebung	Menschen Gesundheit Tiere

2.b.1 Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt

Durch diesen Bebauungsplan werden überwiegend Ackerfläche (A) für die Festsetzung eines Sondergebiets (SO) überplant.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2021) wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für den Geltungsbereich die in der Eingriffsbilanzierung unter „Ist- Bestand“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag- Modell (Stand 2013) ermittelt.

Die Planung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

Unter „Soll- Bestand“ werden die sich aufgrund der Darstellung ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet.

Tabelle 3: Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Lebensraumverlust und Verdrängung für die raumtypischen Tierarten. Endemische Arten kommen im Raum nicht vor. Die biologische Vielfalt wird nicht betroffen.	Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstehenden Strukturen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Lebensraumverlust. Überplanung von: Ackerfläche	Es entstehen neue Lebensräume durch Grünstrukturen und externe Kompensation.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Vechta beauftragten Entsorger.

ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der verbleibenden Strukturen, der Schaffung von Pflanz- und Grünflächen und der externen Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der Technik.

**Tabelle 4: Überschlägige Eingriffsbilanzierung - Bestand
Ist – Bestand (nach Drachenfels)**

Biototyp	Fläche (m ²)	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
Hofffläche (versiegelt)	670	0	0
Hofffläche (unversiegelt)	1.709	1	1.709
Siedlungsgehölz (überwiegend heimische Baumarten)	2.323	3	6.969
Strauch-Baum-Hecke	893	3	2.679
Graben	332	2	664
Hausgarten mit Großbäumen	958	2	1.916
Wallhecke	913	4	3.652
Ruderalflur	154	3	462
Acker	4.843	1	4.843
Verkehrsfläche	916	0	0
Summe	13.711	Summe	22.894

**Tabelle 5: Überschlägige Eingriffsbilanzierung - Planung
Soll - Planung**

Biototyp	Fläche (m ²)	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
Gemeinbedarfsfläche (40% versiegelt)	1.330	0	0
Gemeinbedarfsfläche (60% unversiegelt)	1.994	1	1.994
Allgemeines Wohngebiet (40% versiegelt)	1.887	0	0
Allgemeines Wohngebiet (60% unversiegelt)	2.831	1	2.831
Graben	322	2	644
Grünfläche Erhalt	3.232	3	12.435
Wallhecke	913	4	3.652
Grünfläche Neupflanzung	286	2	572
Verkehrsfläche	916	0	0
Summe	13.711	Summe	19.389
Kompensationsdefizit			3.505

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 22.894 WE und des Planungswertes von 19.389 WE geht ein Kompensationsdefizit von 3.505 WE hervor.

2.b.2 Fläche und Boden

Aufgrund der anteilig bereits bestehenden Überformung des Bodens durch die hier vorliegende und angrenzende intensive landwirtschaftliche Nutzung, liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird durch diese Bauleitplanung ein Eingriff in den Bodenhaushalt in Form einer Neuerschließung eines Hofgeländes vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Plangebiet Umweltauswirkungen und eine notwendige flächenhafte Kompensation ab.

Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Grün- bzw. Freiflächen in einem absehbaren Zeitraum entstehen werden.

Tabelle 6: Auswirkungen auf Fläche und Boden

Fläche und Boden		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Flächenverlust durch Versiegelung und Beseitigung von Ackerfläche.	Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstanden Strukturen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Flächenverlust durch Versiegelung und Beseitigung von Ackerfläche.	Zunahmen von Störungen durch die Nutzung der entstanden Strukturen.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Anfallende Abfälle und Baurestoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen erfolgt über die vom Landkreis Vechta beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der öffentlichen Grünflächen und der externen Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.

2.b.3 Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzustufen. Dies beruht auch auf der intensiven Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Gräben, Drainagen etc.). Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist. Die flächige, zusätzliche Versiegelung führt zu einer weiteren Verringerung der Grundwasserneubildung.

Durch die zusätzliche Versiegelung erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss innerhalb des Geltungsbereiches. Im Plangebiet ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich großflächige Frei- und Grünflächen.

Tabelle 7: Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser

Wasser		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die zusätzliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zur Reduzierung der Versickerungsfläche.	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Versickerungsfläche. Im Bereich der zukünftigen Grünflächen sowie der unversiegelten Bereiche kann der Eingriff jedoch deutlich minimiert werden. Das unbelastete Oberflächenwasser kann örtlich verrieselt werden.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die zusätzliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zur Reduzierung der Versickerungsfläche.	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Versickerungsfläche. Im Bereich der unversiegelten Bereiche kann der Eingriff deutlich minimiert werden.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Baureststoffe werden einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Vechta beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt	Frei- und Grünflächen können

	der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	anteilig zur Infiltration genutzt werden.
--	---	---

2.b.4 Luft und Klima

Im Falle der zukünftigen Bebauung von Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Vor dem Hintergrund der zukünftig möglichen Bebauung treten gegenüber dem bisherigen Zustand kaum wahrnehmbare kleinklimatische Veränderungen ein. Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Änderungsbereich können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichener Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

Tabelle 8: Auswirkungen auf Luft und Klima

Luft und Klima		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Versiegelung und Bebauung führt zu Veränderungen des Ortsklima. Bebaute Bereiche gelten als ganzjährig wärmer als die Umgebung. Fehlende bzw. eine Verringerung der Verdunstungsflächen führt zur schnelleren Erwärmung.	Durch die Nutzung der vorgesehenen Planung kommt es zu kleinflächigen nicht erheblichen Änderungen des Mikroklimas. Zusätzlich werden Kompensationsflächen geschaffen
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die zusätzliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zu einer geringeren Änderung des Mikroklimas.	Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung, geringe Erhöhung der Temperatur im direkten Bereich der Bebauung.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Kurzzeitige Erhöhung von Immissionen durch während der Bauphase. Minderung durch den Einsatz neuester Technik.	Zunahme des Schadstoffausstoßes durch Heizung und Individualverkehr. Minderung durch den Einsatz neuester Technik.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant.	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.	Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Die Frei- und Grünflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Frei- und Grünflächen können Klimafunktionen anteilig übernehmen.

2.b.5 Landschaft

Es folgt eine Betrachtung des Schutzgutes Landschaft. Die folgende Tabelle stellt die relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kurz dar.

Tabelle 9: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Landschaft		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Durch die Bautätigkeit wird temporär in das Landschaftsbild eingegriffen. Die Gebäude und Nebenanlagen verändern das Landschaftsbild.	Die Frei- und Grünflächen sorgen für eine landschaftsgerichtete Einbindung des Plangebiets in das örtliche Landschaftsbildgefüge. Hinzu kommt, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen im Bestand erhalten bleiben und für eine Eingrünung der Planfläche sorgen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes.-	Die bestehende Nutzung der Fläche wird verändert. Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.	Die Frei- und Grünflächen sorgen für eine landschaftsgerichtete Einbindung des Plangebiets in das örtliche Landschaftsbildgefüge.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine der genannten Risiken aus.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind unter Berücksichtigung der verbleibenden Strukturen, der zukünftigen öffentlichen Grünflächen (Pflanz- und Grünflächen) und der externen Kompensation nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz der neusten Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der neusten Technik.

2.b.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB)

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter steht untereinander in einer engen Wechselwirkung. Stoffumwandlungsprozesse des Bodens beeinflussen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, selbst lokalklimatische Besonderheiten oder Veränderungen wirken sich auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise die Rate der Grundwasserneubildung aus. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima/Luft sind selbst in einem bereits vorbelasteten Raum ständig gegeben.

Der Planbereich stellt sich als alte Hofstelle mit Eingrünung sowie Acker dar, und liegt im Randbereich der Stadt Vechta. Somit ist bereits eine intensive anthropogene Beanspruchung bzw. Vorbelastung herauszustellen.

Dem entsprechend artenarm ist auch die Fauna bzw. es ist mit Ubiquisten (Allerweltsarten) zu rechnen. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Geltungs-

bereich bereits stark verändert worden. Versiegelungen bewirken eine Verminderung der Grundwasserneubildung. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades bewirkt einen Verlust von gewachsenen Bodenflächen, von Nutzflächen, von Lebensräumen und Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf die Wechselwirkungen wurde z.T. bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter eingegangen. Es bestehen direkte Beziehungen zwischen dem Boden, Oberflächenwasser, Pflanzen und Tieren sowie zwischen dem Grundwasser und dem Oberflächenwasser.

Im Plangebiet führt die zukünftig mögliche Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss innerhalb des Geltungsbereiches, während die Versickerung auf einem Teil der Fläche unterbunden wird. Darüber hinaus führt grundsätzlich die Überbauung von Boden und die Beseitigung von Vegetation durch Versiegelung zu einem Eingriff gem. § 14 BNatSchG. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Gebietes sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Ein möglicher Ausgleich der Wechselwirkungen wird durch das angewendete Bilanzierungskonzept (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) abgehandelt. So ist in der Regel zu berücksichtigen, dass mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme auch ein Ausgleich für weitere Schutzgüter erreicht werden kann sowie umgekehrt eine Eingriffsmaßnahme meistens auch mehrere Schutzgüter beeinträchtigt (multifunktionale Wirkung).

Tabelle 10: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Leserichtung	Mensch	Fläche	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		o	+	+	o	o	o	-	+	o
Fläche	-		+	+	+	o	o	o	o	o
Pflanzen	-	o		+	+	o	o	o	++	o
Tiere	o	+	+		+	o	o	o	+	o
Boden	--	+	+	+		o	o	o	o	o
Wasser	--	+	o	o	+		o	o	o	o
Klima	-	+	+	+	o	o		o	+	o
Luft	-	o	+	+	o	o	+		+	o
Landschaft	o	o	++	o	o	o	+	o		+
Kultur- und Sachgüter	-	o	o	o	o	o	o	o	o	

güter										
-- stark negative Wirkung / - negative Wirkung / o neutrale Wirkung / + positive Wirkung / ++ sehr positive Wirkung										

Multifunktionalität: Bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen ist generell darauf zu achten, dass diese multifunktional wirksam sind. Dies bedeutet, dass eine Maßnahme nicht nur einem Schutzgut zugutekommt, sondern möglichst immer mehreren Schutzgütern gleichzeitig. Auch sollten die jeweiligen Maßnahmen nicht kleinteilig verstreut im Raum liegen, sondern vorzugsweise als eine große Komplexmaßnahme ausgearbeitet werden, um eine besonders hohe naturschutzfachliche Wirksamkeit auf kleiner Fläche zu erreichen.

2.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Schutzgebiet befinden sich südlich in über 800 m Entfernung. Es handelt sich hierbei um das Landschaftsschutzgebiet „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“ (LSG VEC 00072). Das nordöstlich gelegene Landschaftsschutzgebiet „Waldungen bei den Gütern Welpen und Fuchtel“ (LSG VEC 00041) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km.

Aufgrund der großen Entfernungen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.b.8 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

2.b.8.1 Immissionen Landwirtschaft

Siehe Kapitel 2.a.10.1

2.b.8.2 Immissionen Gewerbe

Siehe Kapitel 2.a.10.2

2.b.8.3 Immissionen Straße

Siehe Kapitel 2.a.10.3

2.b.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Es konnten keine erheblichen Auswirkungen herausgestellt werden. Ein Hinweis auf § 14 Abs. 1 und 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist Teil der vorliegenden Begründung und des dazugehörigen Planteils.

2.c Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

2.c.1 Tiere

Es wird herausgestellt, dass es zu keinen erheblichen Einwirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse kommt, wenn die folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden ebenfalls nicht erfüllt.

Maßnahmen zur Vermeidung

- Vermeidungsmaßnahme V1: Bau- Abriss- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (vom 1. März bis zum 30. September) durchzuführen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Unmittelbar vor Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen von höhlenbewohnenden Vogelarten sowie Fledermäuse zu überprüfen.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren.
- Vermeidungsmaßnahme 4: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V5: Die nächtliche Beleuchtung ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der bestehenden Gehölzbestände vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird, Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren. Es sollten insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen-ökologischen Funktionalität

Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Offenlandlebensraumes ist folgende Ausgleichsmaßnahme durchzuführen:

- Ausgleichsmaßnahme A1: Anbringen von Ersatzquartieren im räumlich funktionalen Zusammenhang
 - 2 x Starenhöhlen / Fluglochweite Ø 45 mm
 - 2 x Halbhöhle,
 - 2 x Nisthöhle Fluglochweite Ø 32 mm
 - 2 x Fledermaus-Wandsysteme bzw. Fassadenröhren

z.B. von Schwegler oder vergleichbar.

Fachgerechte Anbringung

Die Anbringung der Kästen erfolgt durch fachkundiges Personal in Leiterhöhe von 3 m – 5 m an zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmten Stellen. Die Standorte der angebrachten Kästen werden verortet und in einer Karte dargestellt. Die CEF-Maßnahmen haben zur Gewährleistung der ökologischen Funktion vor dem Eingriff zu erfolgen. Zum Zeitpunkt des Baubeginns ist die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen nachzuweisen.

Wartung, Reinigung und Funktionskontrolle

Die angebrachten Kästen sind alle 2 Jahre zu überprüfen, zu warten und zu reinigen. Die Nutzung der jeweiligen Arten und somit die Funktion der CEF-Maßnahme ist anhand fachlich anerkannter Methoden zu prüfen und zu dokumentieren. Diese Leistung ist zunächst für 10 Jahre zu gewährleisten. Die Dokumentation erfolgt in Form eines Kurzberichtes nach jeder Kontrolle (alle 2 Jahre).

2.c.2 Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation

Es wird Ackerfläche (A) und bereits versiegelte landwirtschaftliche Nutzfläche (Hofstelle) überplant. Es soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Hof Möhring – Erweiterung des Andreaswerkes südlich der Landwehrstraße“ entstehen.

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 22.894 WE und des Planungswertes von 19.389 WE geht ein Kompensationsdefizit von 3.505 WE hervor.

Aus der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 190 „Hof Möhring – Erweiterung des Andreaswerkes südlich der Landwehrstraße“ geht ein Kompensationsdefizit von **3.505 WE** hervor. Diese Werteinheiten werden an anderer Stelle auf Eigentumsflächen des Vorhabenträgers durch Extensivgrünland kompensiert. Dies wird in das Grundbuch eingetragen und ist Teil des städtebaulichen Vertrages.

Kompensationsfläche

Gemeinde/ Gemarkung	Flur	Flur- stück	Maßnahme	Werteinheiten und Aufwertungsfaktor	Geschaffene Werteinheiten (WE) und Flächengröße der Kompensation
Vechta	17	13/0	Extensiv- grünland	Acker (A) mit 1 WE/m ² (+2 WE/m ²)	3.505 WE 1.753 m ²
				Summe	1.753 m²



Abbildung 21: Kompensationsfläche, unmaßstäblich (LGLN 2023)

Kompensationsmaßnahme

Die Kompensationsfläche wird wie folgt entwickelt:

- Als externe Kompensationsmaßnahme gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist auf dem Flurstück 13/0, Flur 17 in der Gemarkung Vechta eine Fläche mit einer geeigneten Saatgutmischung anzusäen (1.753 m²) und dauerhaft extensiv als Grünland zu bewirtschaften.

- Die Ansaat ist mit einer Saatgutmischung für artenreiche Grünländer mit hohem Kräuteranteil unter Verwendung von zertifiziertem Regiosaatgut durchzuführen. Dabei ist auf eine fachgerechte Ausbringung des Saatguts zu achten.

Die Grünlandfläche ist nach folgenden Maßgaben zu bewirtschaften:

- Keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen.
- Keine Erneuerung der Grünlandnarbe. Ausnahmen sind im begründeten Einzelfall in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) in Form von Nachsaat (Schlitzsaat oder einfache Übersaat mit Kreiselstreuer) möglich.
- Kein Walzen und/oder Schleppen zwischen 15.03. und 15.06. eines Jahres.
- Die Flächen dürfen nicht unbewirtschaftet liegengelassen werden. Eine Verbrachung ist zu unterbinden.

Schnittnutzung

- Pro Jahr mindestens einmalige und maximal zweimalige Mahd.
- Keine Mahd vor dem 15.06. eines jeden Jahres. Nach vorheriger telefonischer Abstimmung mit der UNB kann eine frühere Mahd um maximal 5 Tage im Ausnahmefall zugelassen werden, wenn bestätigt wird, dass sich weder Gelege noch Jungtiere besonders geschützter oder streng geschützter Arten oder des Niederwildes auf der Fläche befinden.
- 2. Mahd bis zum 30.09. eines jeden Jahres. Die Fläche muss kurzrasig in den Winter gehen.
- Am Abend vor der Mahd sind vom Bewirtschafter oder von ihm beauftragten Personen, z.B. Jäger, Naturschutzvereinigungen etc., Vergrämuungsmaßnahmen verpflichtend durchzuführen. Dazu sind pro Hektar mindestens 5 z.B. an Stäben befestigte Kunststoffütten, längere Flatterbänder oder ähnliche Vorrichtungen über die gesamte Fläche zu verteilen, so dass durch die Mahd gefährdete Tiere in Nachbarflächen ausweichen. Die Verantwortung zur Durchführung der Maßnahme verbleibt beim Bewirtschafter, auch wenn er die Aufgabe Dritten übertragen hat. Wurde die Maßnahme nicht durchgeführt, ist eine Mahd unzulässig.
- Das Befahren und Bearbeiten der Fläche erfolgt mit Fahrzeugen mit einer maximalen Mähbreite von 3,0 m. Maximale Fahrgeschwindigkeit insbesondere bei der Mahd 8,0 km/h.
- Die Mahd erfolgt von innen nach außen.
- Das Mahdgut ist abzufahren.

Weidenutzung

- Die Weidesaison ist vom 15.04. bis 15.11. eines jeden Jahres begrenzt. Voraussetzung für die Beweidung ist die Trittfestigkeit der Narbe.
- Vor dem 16.06. eines jeden Jahres darf die Fläche nur mit max. 2 Stück Weidevieh je Hektar beweidet werden (1 Mutterkuh + 1 Saugkalb bis sechs Monate zählen als 1 Weidevieh).
- Nach dem 15.06. kann sich der Viehbestand am Futterangebot der Fläche orientieren. Bei nicht ausreichendem Futterangebot sind die Tiere zu entfernen.
- Ganzjährig ist die Zufütterung der Tiere verboten. Lockfutter in Handportionen sind erlaubt.
- Die überständige Vegetation ist spätestens zum 30.09. zu mulchen. Das Mulchgut kann auf der Fläche verbleiben. Die Fläche muss kurzrasig in den Winter gehen.

Düngung

- Keine organische Düngung. Eine Düngung mit Festmist ist nur nach Absprache mit der UNB zulässig.
- Eine mineralische Erhaltungsdüngung und Kalkung ist nur mittels Nachweis einer Nährstoff- und pH-Wert-Analyse und nach Absprache mit der UNB zulässig.

Pflanzenschutzmittel

- Keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln.
- Die Ausbreitung aufkommender Problem-pflanzen z.B. Disteln, Stumpfblättriger Ampfer, Brennnessel, Rainfarn, Binsen ist durch einen selektiven Pflegeschnitt oder eine Mulchung vor der Samenreife zu verhindern. Bei Problemen sind Abweichungen und Ausnahmen von den Auflagen im Einzelfall und nur im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass höhere Viehdichten bzw. frühere und häufigere Mahdtermine einer Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde bedürfen.

Anzeige der Fertigstellung

- Die Fertigstellung ist dem Landkreis Vechta - Fachbereich Umwelt schriftlich anzuzeigen und die Rechnung der Firma, von der das Saatgut bezogen wurde, vorzulegen. Die Funktionsfähigkeit ist nachzuweisen.

Grenzmarkierung

- Die extensiv zu bewirtschaftende Teilfläche auf Flurstück 13/0, Flur 17, Gemarkung Vechta ist durch deutlich erkennbare Grenzmarkierungen in Form von Eichenspaltpfählen (Kantenmaß mindestens 23 cm, Höhe ca. 1,5 m, Einbautiefe mindestens 0,7 m) im Abstand von maximal 50 m zueinander, 60 cm von der Flächengrenze entfernt, zu kennzeichnen. Diese Markierungen sind durchgängig dauerhaft zu erhalten.

Dauerhafter Erhalt der Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen sind gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG in der planerisch festgelegten Funktion dauerhaft zu erhalten. Ausfälle bei den Gehölzpflanzungen sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Hinweis

Unter dem Flurstück verläuft eine Erdölleitung (siehe nachstehende Abbildung) der Exxon-Mobil Production Deutschland GmbH. Im Schutzstreifenbereich besteht ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt u.a. auch das Anpflanzen oder aufwachsen lassen von Bäumen und Sträuchern, sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen

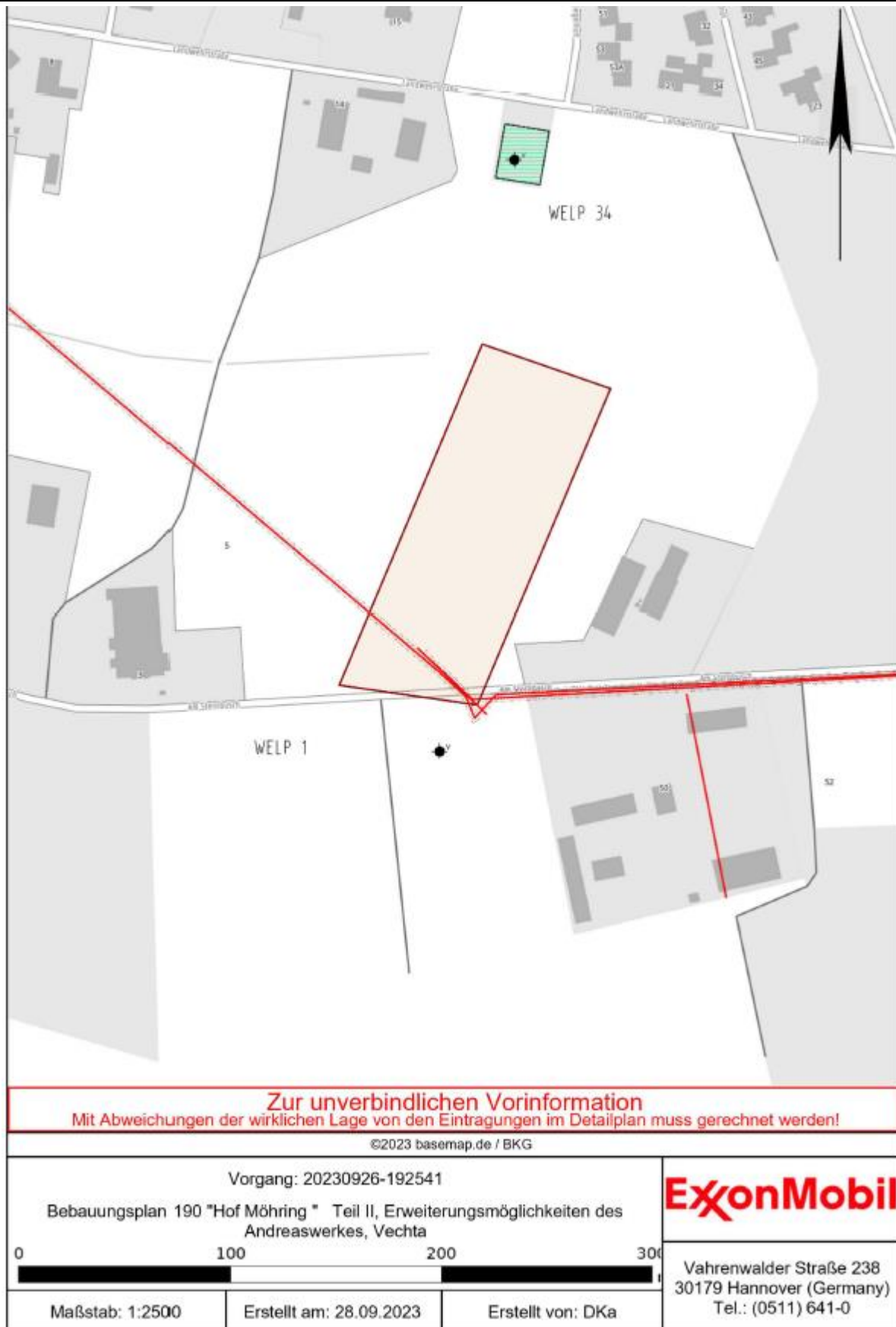


Abbildung 22: Darstellung der Erdölleitung innerhalb der Kompensationsfläche

2.c.3 Fläche und Boden

Generell gilt vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes die Versiegelung und somit den Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Des Weiteren sind versiegelte Bereiche im möglichen Umfang zu entsiegeln, zu lockern und eine Wiedernutzbarkeit herzustellen. Dem kann auf Grund des zukünftig möglichen Versiegelungsanteils innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) nur bedingt gefolgt werden.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse wird mit der zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahme reagiert.

- Begrenzung des Baufeldes auf das nötige Maß, Sicherung der Bereiche außerhalb des Eingriffs vor Befahrung.
- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen, etc. nach Beendigung der Bauphase.
- Durch eine sorgfältige Auswahl und Zulassung der Baustoffe, insbesondere keine bodengefährdenden Stoffe, wird der Eingriff minimiert. Hierdurch lassen sich Schadstoffeinträge in den Boden verhindern.
- Durch das Ablagern des Mutterbodens kommt es zu nachhaltigen Veränderungen der Standortverhältnisse. Zur Minimierung wird der Boden kurzzeitig gelagert und weitgehend wieder eingebaut bzw. abtransportiert.

2.c.4 Wasser

Das auf der Fläche für den Gemeinbedarf anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das Oberflächenwasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal der Landwehrstraße einzuleiten.

Das auf dem Grundstück des Allgemeinen Wohngebietes anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Zudem ist ein Versickerungskonzept durch den Vorhabenträger aufzustellen. Hierbei sind ausreichende Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Genehmigungsbehörde ist der Landkreis Vechta – Untere Wasserbehörde. Die Pläne müssen zwischen dem Vorhabenträger und der Genehmigungsbehörde abgestimmt werden.

Die wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse müssen rechtzeitig vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen beantragt werden.

2.c.5 Luft und Klima

Die zukünftig entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet sowie die externe Kompensationsfläche können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die in den Bauleitplänen bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrünung der nicht überbauten Flächen

2.c.6 Landschaft

Die Frei- und Grünflächengestaltung (Heimischen Gehölzstrukturen) sowie Bestandserhaltung sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Geltungsbereiches in das Landschaftsbildgefüge.

2.c.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Siehe Kapitel 2.a.11.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl

Andere Planungsmöglichkeiten gibt es nicht, da sich der Geltungsbereich in direkter Nähe zu einem anderen Standort der Andreaswerke befindet und sich dementsprechend kurze Wege ergeben. Zusätzlich kann durch die Planungen die alte Hofstelle teilweise erhalten werden.

2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j)

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist keine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben. Im näheren und weiteren Umfeld sind zudem keine Betriebe oder Anlagen bekannt, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV/KAS 18 einzustufen sind. Die geplante Nutzung beinhaltet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Nutzung, von der besondere Risiken ausgehen.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN (ANLAGE 1 ZIFF. 3 ZUM BAUGB)

3.a Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung (Ziff. 3a, Anlage 1 BauGB)

Umweltbericht/Eingriffsregelung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal-argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels 2021) verwendet. In Bezug auf den Artenschutz wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in die Planunterlagen aufgenommen.

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ergeben sich keine besonderen Anforderungen. Es sind die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen, um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erfüllen.

Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5 sowie Ausgleichsmaß-

nahme A1 ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Baugrund

Im Rahmen der Projektrealisierung wird eine fachgerechte und funktionierende Flächenentwässerung vorgehalten und behördlich abgestimmt. Das dazu zu erstellende Gutachten wird nachgereicht.

Immissionsschutztechnischer Bericht

Wie in Kapitel 2.a.10.1 erkennbar ist, werden alle Grenzwerte eingehalten.

Schwierigkeiten bei der Erhebung

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden. Ferner können noch nicht absehbare Wechselwirkungen verschiedenster Umweltvariablen entstehen, deren Effekte unbekannt sind.

Weiterhin besteht die Schwierigkeit ein komplexes Wirkungsgefüge in kompakter Form darzustellen. Bis zum Abschluss des Verfahrens können sich durch eingehende Stellungnahmen neue Fragestellungen ergeben, die entsprechend ihrer Wertigkeit in diesen Umweltbericht eingearbeitet werden.

3.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB umfasst der Umweltbericht die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Diese Überwachung wird als Monitoring bezeichnet. Für das Monitoring sind die Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Gemeinden freigestellt sind. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können z.B. gehören: Artenkontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen oder Erfolgs-/Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitorings liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Demnach sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.

Die Entwicklung der Ersatzmaßnahme wird durch die Stadt Vechta nach Inkrafttreten des möglichen Bebauungsplanes Nr. 190, nach der Fertigstellung sowie im dritten Jahr nach der Fertigstellung der Maßnahme überprüft. Ggf. werden in Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde ergänzende Maßnahmen festgesetzt.

3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

In der Stadt Vechta ist die Umnutzung der ehemaligen Hofstelle Möhring an der Landwehrstraße durch das Andreaswerk geplant. Das Andreaswerk wurde 1969 gegründet und ist dem Deutschen Caritasverband angeschlossen. Es fördert und betreut in seinen Einrichtungen Menschen mit Beeinträchtigungen. Die Planung sieht vor, den Geltungsbereich mit einer

neuen Nutzung durch das Andreaswerk zu belegen. Die bestehenden Gebäude bleiben Großteils erhalten. Zusätzlich sind einige Neubauten geplant.

Die Planfläche befindet sich im Süden der Stadt Vechta und grenzt südlich an die Landwehrstraße an. In allen anderen Richtungen befinden sich Gehölzstrukturen mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Fläche selbst beinhaltet Gebäude der ehemaligen Hofstelle Möhring mit Gehölzbestand sowie landwirtschaftlich genutzte Fläche. Westlich verläuft zudem eine schmale Straße.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 1,8 ha. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 44 und 45 m NHN. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird im nördlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf und im südlichen Teil Wohnbaufläche festgesetzt. Die Lage des Geltungsbereiches ist den Abbildungen 1 und 2 zu entnehmen (Teil I der Begründung).

Das Plangebiet wird zurzeit als Ackerfläche sowie als ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnnutzung genutzt. Diese können nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Drachenfels 2021, dem Biotoptyp Ackerfläche (A) mit dem Wertfaktor 1 (siehe Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage, 2013, vom Niedersächsischen Städtetag) sowie versiegelter Fläche mit dem Wertfaktor 0 zugeordnet werden. Ergänzend werden auf der Planfläche befindliche Gehölzstrukturen (Wertigkeit 3-4) mit in die Planung einbezogen.

Als zu untersuchende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dieser Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind zu nennen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und
- eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie
- die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen,

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen) werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

Um die Belange des Artenschutzes berücksichtigen, wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch diese Bauleitplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.d Referenzliste der Quellen

Literatur und Quellen

DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Hannover

DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - Informationsdienst des Naturschutz Niedersachsen, 32. Jg. Nr. 1, S. 1-60, Hannover

LANDKREIS VECHTA (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta

LANDKREIS VECHTA (2021): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage

Rechtsgrundlagen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – vom 19. August 1970 (Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), aktuelle Fassung

Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), aktuelle Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), aktuelle Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), aktuelle Fassung

Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. **BImSchV**) vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), aktuelle Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**NAGBNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, aktuelle Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 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)

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**NUVPG**) vom 30. April 2007 (Nds. GVBl. Nr. 13/2007 S. 179), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (**NROG**) vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr.5/2010 S. 64), aktuelle Fassung

Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), aktuelle Fassung

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie, **VogelSch-RL**) (ABl. Nr. L 103 S. 1), aktuelle Fassung

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-Richtlinie**, FFH-RL) (ABl. Nr. L 206 S. 7), aktuelle Fassung

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - **GefStoffV**) vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), aktuelle Fassung

Hinweise auf Internet-Adressen

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) / NIBIS-Kartenserver

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen

http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

Server des Bundesumweltministeriums

<http://www.umweltbundesamt-umwelt-deutschland.de>

http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php

<http://www.umweltbundesamt.de/gesundheit/laerm/index.htm>

TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN

1 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN

Siehe Anlage

2 ABWÄGUNGSERGEBNIS

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Das Gleiche gilt gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB für das Ergebnis der Umweltprüfung.

Die Abwägungsvorgänge sind bereits ausführlich in den Teilen I und II sowie oben unter Teil III Ziff. 1 dieser Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Unzumutbare Immissionen wirken nicht auf den Geltungsbereich. Durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen wird die Eingriffsregelung beachtet. Des Weiteren stehen artenschutzrechtliche Belange bei Beachtung bzw. Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Die Gemeinde Emsbüren stellt daher insgesamt die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Wohnbauflächen und Arbeitsplätzen vor die anderen Belange, so dass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann. Als Abwägungsergebnis ist der Plan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge auch in Bezug auf den Umweltbericht zu beschließen.

3 VERFAHREN

Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 190 der Stadt Vechta wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den ____.

i.A.
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Stadt Vechta.

Vechta, den ____.

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Vechta hat am ____ den Entwurf dieser Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anerkannt.

Vechta, den ____.

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung mit Umweltbericht hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom ____ bis ____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Vechta, den ____.

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Vechta hat diese Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am ____ beschlossen.

Vechta, den ____.

.....
Bürgermeister