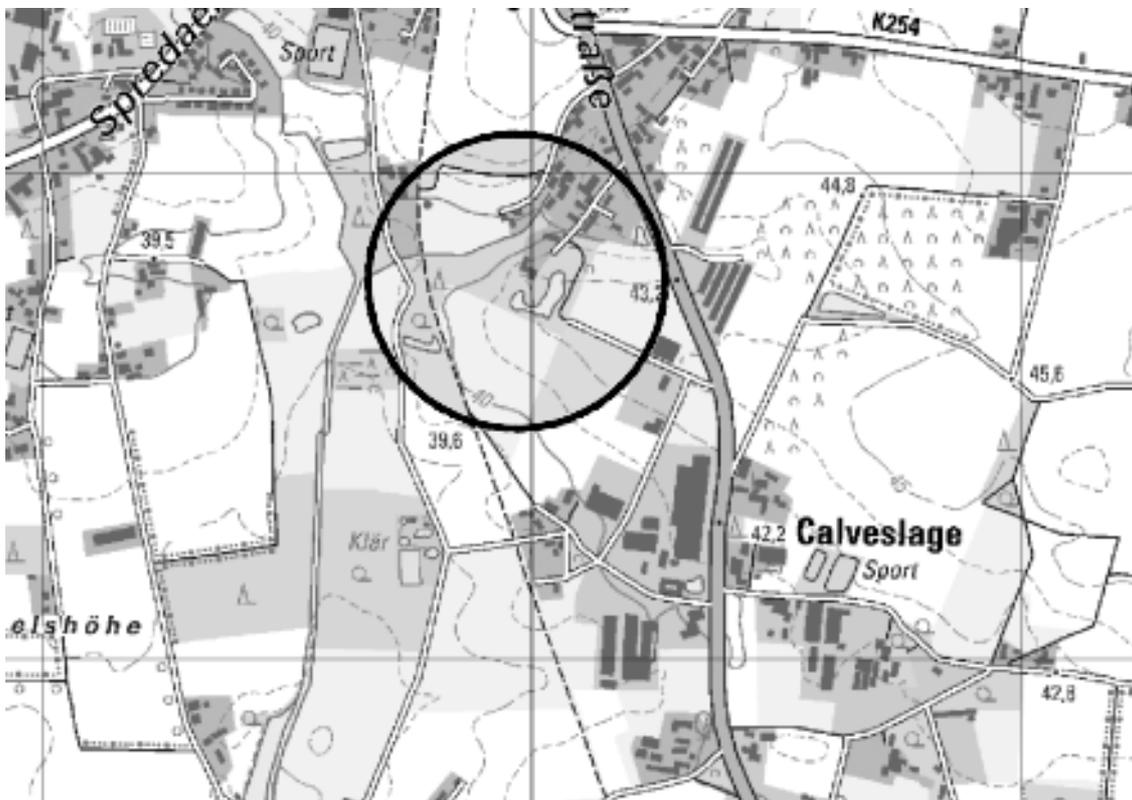


Stadt Vechta

Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr.54 L „Auf der Schürenstätte“



Übersichtsplan

August 2018

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen.....	4
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.5	Planungsrahmenbedingungen	5
1.5.1	Landesraumordnungsprogramm.....	5
1.5.2	Regionales Raumordnungsprogramm	5
1.5.3	Flächennutzungsplan.....	5
1.5.4	Bebauungspläne.....	6
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	8
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
3.1.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden	8
3.1.2	Öffentliche Auslegung.....	10
3.2	Relevante Abwägungsbelange	10
3.2.1	Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung.....	10
3.2.2	Verkehrliche Belange.....	10
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	11
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz.....	11
3.2.5	Artenschutz.....	12
3.2.6	Klimaschutz	12
3.2.7	Oberflächentwässerung	12
3.2.8	Archäologischen Denkmalpflege.....	12
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen.....	13
4.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	14
4.4	Private Grünfläche.....	14
4.5	Erhaltung von Bäumen	14
4.6	Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm.....	14
7.	ERGÄNZENDE ANGABEN	14
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	14
7.2	Ver- und Entsorgung.....	15
7.3	Daten zum Verfahrensablauf	16
TEIL II: UMWELTBERICHT		17
1.	EINLEITUNG	17
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	17
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	17
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung	21
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	24
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	24
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	24
2.1.2	Fläche und Boden.....	26
2.1.3	Wasser	27

2.1.4	Klima und Luft.....	27
2.1.5	Landschaft.....	28
2.1.6	Mensch.....	28
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	28
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	29
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	29
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	30
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	31
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser.....	31
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	31
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	31
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	31
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	31
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	31
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	32
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	32
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	32
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	34
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	34
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	34
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	35
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	35
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	35
	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	36

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Zur Bestandssicherung und Erweiterung von betriebsbezogenen Nutzungen, Wohnhäusern nördlich des Betriebes „Big Dutchman“ in Vechta-Langförden sollen Gewerbegebiete und Mischgebiete festgesetzt werden. Zudem sollen vorhandene Freiräume mit Gehölzpflanzungen und Teichanlagen durch die Festsetzung von Grünflächen gesichert werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 54 L sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt zwischen dem „Alten Bahndamm“ im Westen und der Oldenburger Straße im Osten. Der Bereich umfasst einen ca. 2,2 ha großen Bereich in Vechta-Langförden nördlich des Betriebsgeländes der Firma „Big Dutchman“. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist durch gärtnerisch gestaltete Flächen mit teilweise dichtem Baumbestand und Wasserflächen geprägt. Innerhalb dieser Grünanlagen befinden sich zwei Wohnhäuser sowie ein ehemaliger Reitstall mit einem Reitplatz. Das südwestlich gelegene Wohnhaus ist dem südlich gelegenen Gewerbebetrieb „Big Dutchman“ als Betriebsleiterwohnhaus zuzuordnen und wird über die Straße „In der Paterei“ erschlossen.

Bei dem nordöstlich gelegen Wohnhaus handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die zu Wohnzwecken umgenutzt wurde. Diese wird über die Straße „An der Bäke“ erschlossen, die über eine östlich der Straße „In den Rieden“ gelegene Siedlung mit Mischnutzung an die Oldenburger Straße anbindet. Bei der dortigen Wohnbebauung handelt es sich überwiegend um eingeschossige Einfamilienhäuser. Zudem sind dort Gewerbebetriebe vorhanden. In Richtung Nordwesten schließen sich weitere Wohngebiete sowie eine Fläche für die Regenrückhaltung an.

Das südwestliche gelegene Betriebsgelände der Firma „Big Dutchman“ mit großen Hallen, Lagerflächen und Verwaltungsgebäuden sowie Parkplätzen liegt unmittelbar an der Oldenburger Straße sowie beidseitig der Gemeindestraße „Schürenstätte“. Im direkten südwestlichen Anschluss an das Plangebiet sind die gewerblichen Flächen noch nicht erschlossen; hier sind landwirtschaftlich genutzte Grünflächen und -weiden vorhanden.

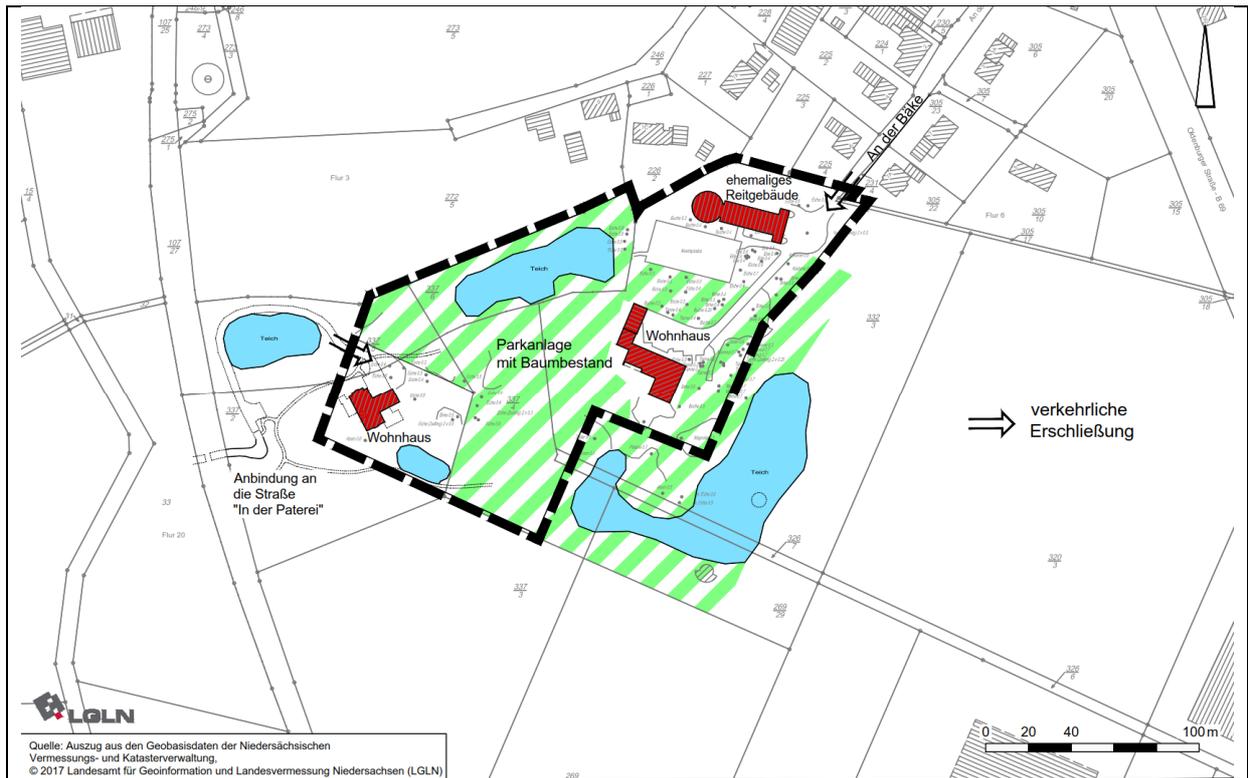


Abb. 1: Nutzungsstruktur Bestand

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017) enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta wird neu erstellt. Derzeit existiert kein regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta. Gleichwohl hat der bislang gültige RROP, entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, zwischen Vechta und Langförden ein Gewerbeband zu entwickeln, den Bereich zwischen der B 69 „Oldenburger Straße“ und der ehemaligen Bahnlinie Vechta-Schneiderkrug in der zeichnerischen Darstellung des RROP als Siedlungsbereich dargestellt. Weitere Festlegungen zur Eignung bzw. besonderen Bedeutung der Fläche wurden nicht getroffen.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Vechta ist das Plangebiet im Südwesten (Abschnitt mit Betriebsleiterwohnhaus) Teil einer Darstellung von zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen. Daran anschließend ist eine Grünfläche dargestellt, die bis an die ehemalige Bahnlinie Vechta-Schneiderkrug heranreicht. Die Flächen der privaten Parkanlage im Plangebiet sind als Wald dargestellt. Diese Darstellung ist mit der im Mai 2002 genehmigten Waldumwandlung hinfällig geworden.

Im Osten und Nordwesten stellt der FNP die Flächen im Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft (ohne Darstellung) dar. Am nordwestlichen Rand befindet sich die Darstellung einer Wasserfläche für die Sollebäke.

Südlich angrenzend sind gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Westen grenzen kleinteilig Grünflächen und Waldflächen sowie großräumig landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden befindet sich die Darstellung einer Fläche für die Versorgung. Nordöstlich grenzt eine gemischte Baufläche an. Im weiteren nördlichen Umfeld befinden sich Wohnbauflächen.

1.5.4 Bauungspläne

Für den nördlichen Teilbereich gilt kein Bauungsplan.

Der südliche Teilbereich gehört zum Bauungsplan Nr. 42 L „Gewerbegebiet westlich der Schürenstätte“, der in dem betreffenden Teilbereich überplant wird. In dem überplanten Teilabschnitt ist ein Gewerbegebiet (GE 4) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgelegt. Zudem sind zwei Vollgeschosse mit einer Firsthöhe von 10,50 m und eine offene Bauweise zulässig. Es gilt ein Lärmemissionskontingent von 58/43 dB(A). Randlich der überbaubaren Flächen sind Erhaltungsgebote für Einzelbäume festgesetzt. Die Flächen randlich des Gewerbegebietes gehören zur Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und zu Verkehrsflächen.

Südlich schließen großräumig Gewerbegebiete mit höherer baulicher Ausnutzung und höheren Schallkontingenten an. In südwestlicher Richtung ist entlang dem „Alten Bahndamm“ eine Grünfläche festgesetzt.

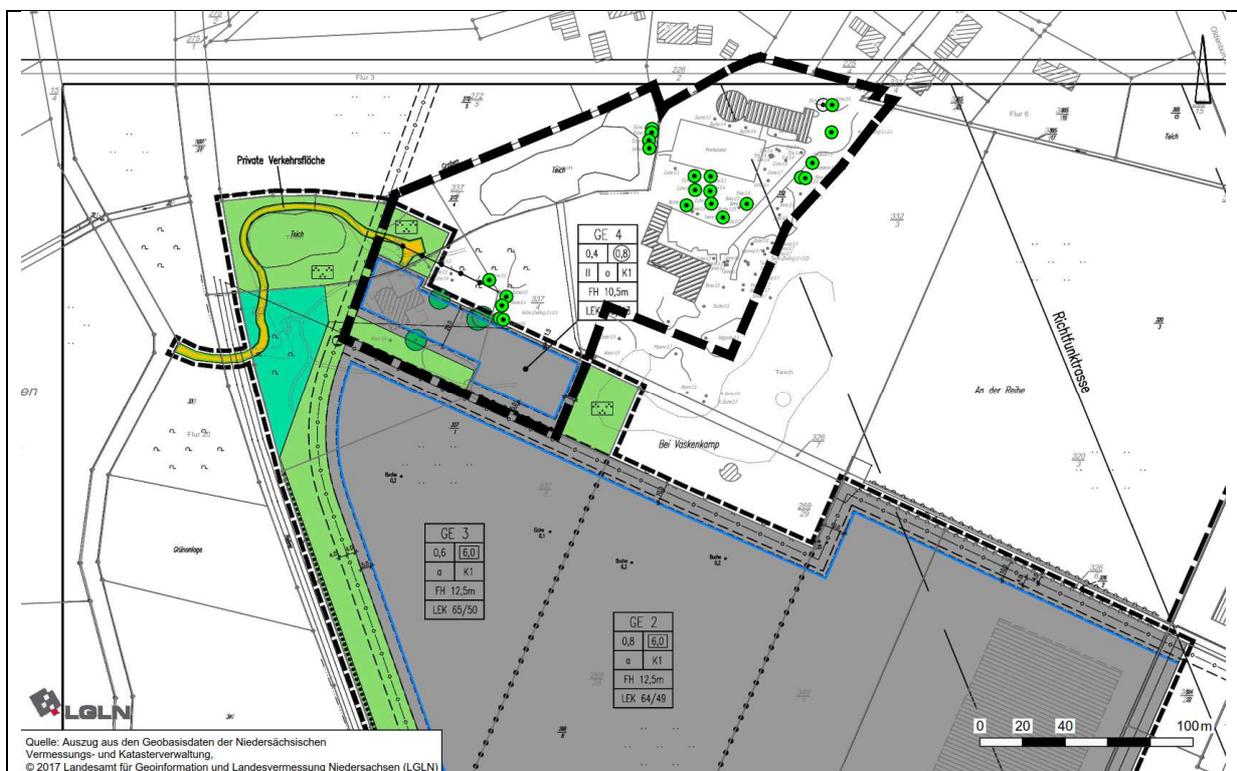


Abb. 2: Überlagerung des Geltungsbereiches mit dem B-Plan N4. 42 L

Für die Bebauung im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet gilt kein Bebauungsplan. Für den nordwestlichen Anschluss gilt der Bebauungsplan Nr. 36 L „Kreuzesch“. Im Anschlussbereich sind Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. In östlicher Richtung folgen die Festsetzung einer Fläche für die Entsorgung (Abwasser, Regenrückhaltung), Grünflächen und Allgemeinen Wohngebieten.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 L „Schürenstätte“ ist die planungsrechtliche Absicherung und Erweiterung der betriebsbezogenen Wohnhäuser der Firma „Big Dutchman“ sowie die planungsrechtliche Absicherung der prägenden Grünstrukturen.

Das südwestlich gelegene Wohnhaus ist im Grundsatz bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 L planungsrechtlich gesichert. Im Zusammenhang mit den geplanten Erweiterungsflächen sollen die Festsetzungen an den baulichen Bestand angepasst werden. Der östliche Bereich, der bisher als Gewerbegebiet festgesetzt ist, soll als Freifläche erhalten bleiben. Daher soll das Gewerbegebiet zugunsten einer privaten Grünfläche reduziert werden. Die nördliche Erweiterungsfläche soll als Mischgebiet festgesetzt werden, um dort eine Erweiterung von Wohnnutzungen und gegebenenfalls gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen.

Im Anschluss an die nördlich vorhandene Siedlung „An der Bäke“ mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe soll eine Erweiterung der Mischnutzung nach Süden ermöglicht werden. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der ehemaligen Reitanlage bzw. für Neubauvorhaben geschaffen. Damit können die vorhandene Wohnnutzung im Bestand gesichert und zusätzliche mischgebietsverträgliche Nutzungen ermöglicht werden.

Die Sicherung und Erweiterung von Wohnraum an diesem Standort ist erforderlich aufgrund der Nähe zur Firma „Big Dutchman“, da hier vorrangig Wohnungen mit betrieblichem Bezug zu dieser Firma vorhanden und geplant sind. Durch diese Bauleitplanung soll Planungsrecht für die Wohnnutzungen und weitere betriebsbezogene Nutzungen geschaffen werden.

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist zum Schutz der prägenden Grünstrukturen die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Erhaltung von Gehölzen vorgesehen. Diese Grünfläche sichert eine raumwirksame Freifläche zwischen dem Bebauungszusammenhang der Wohnbebauung an der Straße „An der Bäke“ (Mischgebiet) und dem Bebauungszusammenhang zwischen dem „Alten Bahndamm“ und der Oldenburger Straße (Gewerbe- und Mischgebiet).

Zur planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Nutzungen und Grünflächen sowie zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 L „Auf der Schürenstätte“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Da die geplante Entwicklung nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden kann (siehe Kapitel 1.5.3), ist es erforderlich, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 L „Auf der Schürenstätte“, die 95. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Der Flächennutzungsplan soll dabei um die Darstellung von gemischten Bauflächen (M) gemäß § 6 BauNVO erweitert werden. Zudem soll eine Änderung von gewerblicher Baufläche in Grünfläche vorgenommen werden.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

3.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen von privater Seite abgegeben worden. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind acht Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweise eingegangen, die wie folgt berücksichtigt wurden.

Landkreis Vechta

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Der Landkreis hat auf eine Kompensationsfläche aus einem Bauvorhaben hingewiesen. Zudem wurde die Vorlage eines Bestandsplans zur besseren Nachvollziehbarkeit der Eingriffsregelung angeregt. Des Weiteren wurde empfohlen, die Festsetzungen zum Schutz der Bäume zu ergänzen. Weitere Anregungen betreffen den Artenschutz und die erforderliche Kompensation des Eingriffs. Der Landkreis hat darauf hingewiesen, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Plangenehmigung für die Regenerückhaltung nicht vorliegt.

Die Anregungen zu den umweltschützenden Belangen werden überwiegend berücksichtigt.

Die Kompensationsfläche aus einem Bauvorhaben wird im Bereich des Plangebietes (innerhalb der Grünfläche „Parkanlage“) als Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Der Bestand mit bestehendem Bauplanungsrecht, versiegelten Flächen und Baumeinmaß im Bereich der neu geplanten Bauflächen und der Parkanlage ist bereits im Umweltbericht dargestellt. Hierdurch ist sichergestellt, dass alle wertgebenden Biotopbetroffenheiten (Parkanlage, Einzelbäume) bei der Bilanzierung berücksichtigt sind. Auf eine weitergehende Bestandsdarstellung wird, da nicht erforderlich, verzichtet. In den Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung wird die Eingriffsbewertung- und bilanzierung enthalten sein. Der Anregung eines zusätzlichen Baumschutzes wurde gefolgt und die Festsetzung 4.2 ergänzt.

Die Belange des Artenschutzes werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beachtet. Der Hinweis zum Artenschutz wird für die nachgeordnete Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen (s. Pkt. 1.3 Umweltbericht). Der Hinweis zum Artenschutz in der Planzeichnung wird entsprechend den Anregungen des Landkreises ergänzt.

Der Ausgleich des Kompensationsdefizits erfolgt über die durch den Eingriffsverursacher erbrachte und durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta anerkannte Kompensationsleistung: „Rückbau Geflügelfarmen Calveslage“.

EWE NETZ GmbH

Die Hinweise zu den vorhandenen Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Versorgungsleitungen werden in der Planung berücksichtigt. Die EWE wird rechtzeitig über Baumaßnahmen informiert.

OOWV

Die bestehenden Versorgungsleitungen werden in der Planung berücksichtigt. Die Hinweise zur den Schutzbestimmungen werden in die Planunterlagen aufgenommen. Der OOWV wird rechtzeitig über Baumaßnahmen informiert. Der Grundschutz kann über die vorhandenen Teichanlagen sichergestellt werden. Die technischen Voraussetzungen werden durch den Bauherrn geschaffen. Die Hinweise zum Trinkwasserschutz werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.

Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Es wurde darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Vorhabens 2 Biologie Landesmessstellen befinden, die vom NLWKN betrieben und unterhalten werden. Diese Messstellen dienen der Gewässerüberwachung und sind von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstellen dürfen auch in ihrer Funktionalität durch die Planungen / das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die beiden Messstellen liegen am Spredaer Bach rund 400 m vom Plangebiet entfernt. Eine Beeinträchtigung ist daher nicht zu erwarten.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Durch das Plangebiet verläuft eine Erdgasleitung. Betreiber dieser Erdgasleitung ist die EWE Netz GmbH. Für diese Erdgasleitung gelten Schutzstreifen, die nicht bebaut werden dürfen. Der Hinweis wird beachtet. Die Leitung verläuft außerhalb des Plangebietes im Südwesten und ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 42 L abgesichert. Die EWE Netz GmbH wurde am Verfahren beteiligt. Die Hinweise zu den Bodenbeschaffenheiten werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.

HASE-WASSERACHT, Wasser- und Bodenverband

Entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes verläuft das Verbandsgewässer II. Ordnung 15.3 „Sollebäke“. Die Beschränkungen und Auflagen des § 6 der Satzung des Verbandes sind einzuhalten. Die relevanten Vorgaben von § 6 der Satzung werden in die Planunterlagen aufgenommen. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird beim Landkreis Vechta beantragt.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie

Die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege werden beachtet und in die Begründung aufgenommen. Der Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden ist bereits in den Planunterlagen enthalten.

LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Es wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, aufgrund der Bewaldung der Fläche und der unzureichenden Qualität der Luftbilder konnte keine Auswertung vorgenommen werden. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Der Hinweis, dass keine Bedenken oder Anregungen bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

3.1.2 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse der Beteiligung werden im weiteren Verfahren dargelegt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung

Entsprechend der Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB).

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Teile von privaten Grünflächen, die im Flächennutzungsplan teilweise den Flächen für die Landwirtschaft zuzuordnen sind, in Bauflächen umgewandelt. Die Festsetzung der Bauflächen dient der Bestandssicherung und der Erweiterung von Wohnnutzungen. Die Festsetzungen lassen nur eine zusätzliche Bebauung in geringem Umfang zu. Da die Wohnnutzungen bzw. die sonstigen betriebsbezogenen Nutzungen in einem engem Zusammenhang mit den Betriebsgelände der Firma „Big Dutchman“ stehen und die Erschließung durch vorhandene Straße gesichert ist, ist eine Innenentwicklung an einem anderen Standort für die betriebsbezogenen Ansprüche der Nutzer nicht zielführend.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland ist damit ausreichend begründet (gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB).

3.2.2 Verkehrliche Belange

Die Erschließung des nördlichen Abschnitts erfolgt über die Straße „An der Bäke“. Diese ist direkt an die Oldenburger Straße angebunden. Die Erschließung des südlichen Abschnitts erfolgt über eine private Erschließung, welche von der Straße „An der Paterei“ ausgeht. Der Planbereich ist somit gut in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gewerbelärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 L wurde ein Schallschutzgutachten mit einer Emissionskontingentierung vom Büro Zech aus Lingen¹ durchgeführt. Für das Gewerbegebiet GE 4, in dem sich das betriebsbezogene Wohnhaus befindet, gelten Emissionskontingente von 58/43 dB(A) pro qm tags/nachts.

Diese entsprechen der eingeschränkten gewerblichen Nutzung eines betriebsbezogenen Wohnens. Das direkt angrenzende Mischgebiet ist mit der eingeschränkten gewerblichen Nutzung verträglich. Das östlich der Grünanlage heranrückende Mischgebiet ist bereits bebaut. Die dortige Bebauung hat den Schutzanspruch eines Wohnens im Außenbereich, für den Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet gelten. Insofern ergibt sich durch die Bauleitplanung keine relevante Änderung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Erdfallgefahr

Im Planungsgebiet liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Die Umwandlung bisher gärtnerisch genutzter Flächen in Bauflächen eines Mischgebietes führt zu einer zusätzlichen Versiegelung und zum Verlust von Gehölzbeständen. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbunden. Im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird ein Teil der bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche als Grünfläche und hier der Eingriff reduziert. Zudem werden große Teile der gärtnerischen Fläche mit Teichen und Gehölzen als Parkanlage gesichert. Zudem werden Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzen getroffen. Dazu wird im Umweltbericht näher ausgeführt. Der verbleibende Eingriff wird kompensiert.

Der Ausgleich des Kompensationsdefizits von 5.478,98 WE erfolgt über die durch den Eingriffsverursacher erbrachte und durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta, mit Schreiben vom 24.08.2017, anerkannte Kompensationsleistung: „Rückbau Geflügelfarmen Calveslage“ auf den Flurstücken 423/2 und 397/1 der Flur 6, Gemarkung Langförden.

¹ Zech Ingenieurgesellschaft, Hessenweg 38, 49809 Lingen, Schalltechnischer Bericht Nr. LL 3632.1/01 vom 20.04.2007 und 1. Ergänzung vom 10. 05.2007, 2. Ergänzung vom 31.07.2007, 3. Ergänzung vom 19.09.2008

3.2.5 Artenschutz

Der Planung stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegen. Dabei ist zu beachten, dass bei zulässigen Gehölzbeseitigungen die Brutzeiten vorkommender Brutvögel zu berücksichtigen sind oder es ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Sofern Altbäume mit Quartierspotenzial für Fledermäuse zu beseitigen sind, ist auf der Grundlage einer Überprüfung durch einen Fachbiologen (Baumkontrolle) sicher zu stellen, dass keine Individuen getötet werden.

Baumaßnahmen im potenziellen Landlebensraum von Amphibien sollen im Aktivitätszeitraum der Amphibien vorgenommen werden, um deren Ausweichen zu ermöglichen. Im Umweltbericht wird zum Artenschutz näher ausgeführt.

3.2.6 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass naturräumliche Freiflächen, Teiche und Gehölze erhalten werden.

3.2.7 Oberflächentwässerung

Durch die vorhandenen Teichanlagen ist ein ausreichendes Rückhaltevolumen für die Regenwasserableitung vorhanden. Der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung erfolgt in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen für die erforderlichen Anschlüsse und Einleitungen werden rechtzeitig erbracht.

3.2.8 Archäologischen Denkmalpflege

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind und zudem der Süden des Plangebietes laut digitaler Bodenkarte BÜK 50 von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Eschaufrag überlagert wird, ist folgender Hinweis zu beachten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 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.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

➤ Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird für den südlichen Abschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 L übernommen. Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der hier nur geringen Emissionskontingente und der vorhandenen Nutzung als betriebsbezogenes Wohnhaus, wird das Gewerbegebiet auf nicht störende Nutzungen beschränkt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

➤ Mischgebiete

Die an das eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzende Erweiterungsfläche (MI 2) sowie die Flächen im nördlichen Abschnitt (MI 1) werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen Ausprägung am Baugebiet an der Straße „An der Bäke“, das durch eine klassische Mischnutzung aus Wohnhäusern und Gewerbebetrieben gekennzeichnet ist, werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3,
- Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7,
- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. § 6 Abs. 3 BauNVO.

Diese Festsetzung gilt auch für das Mischgebiet im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 42 L.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

➤ Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Folglich gelten eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und maximal zwei Vollgeschosse. Es gilt die offene Bauweise. Diese Festsetzungen sind für die eingeschränkte gewerbliche Nutzung ausreichend. Die überbaubaren Flächen werden unter Berücksichtigung von Abstandsflächen zu den Grünanlagen und zu Einzelbäumen großräumig festgesetzt, um eine flexible Bebauung zu ermöglichen.

➤ Mischgebiete

Im Mischgebiet werden aufgrund der vergleichbaren Nutzungsansprüche die gleichen Ausnutzungen und die gleiche Bauweise wie im eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden so festgesetzt, dass eine Vielzahl wertgebender Baumbestände zur Erhaltung festgesetzt werden kann. In Teilbereichen werden wertgebende Baumbestände von überbaubaren Flächen überlagert. Ziel ist auch hier, möglichst viele Bäume zu erhalten. Auf eine Festsetzung wird jedoch zugunsten einer möglichen Bebauung verzichtet. Der potentiell mögliche Baumverlust wird im Umweltbericht bilanziert und kompensiert.

4.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet auf 12,5 m beschränkt. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung durch technisch bedingte Anlagen zulässig. Bezugshöhe im GE und im MI 2 ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße „in der Paterei“. Bezugshöhe im MI 1 ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße „An der Bäke“. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks.

4.4 Private Grünfläche

Die raumwirksame Grünanlage und die hier wertgebenden Gehölze und Wasserflächen werden durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und durch Erhalt von Bäumen sowie Gewässern gemäß § 9 (1) 25b BauGB gesichert.

4.5 Erhaltung von Bäumen

Die in der Plangrundlage aufgenommenen wertgebenden Baumbestände, die nicht durch überbaubare Fläche überlagert werden, werden gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. In einem Abstand von bis zu 5 m von den festgesetzten Einzelbäumen (Stammmittelpunkt) sind Versiegelungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht zulässig. Ausgenommen sind bestehende Versiegelungen etc..

4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Die Emissionskontingentierung für das Gewerbegebiet wird aus dem rechtskräftigen B-Plan 42 L übernommen. Damit sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche ein Emissionskontingent LEK von 58/43 dB(A) pro qm tags/nachts nicht überschreiten.

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

7. ERGÄNZENDE ANGABEN

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich	22.334 m²
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	2.996 m²
Mischgebiete MI 1 und MI 2	10.810 m²
Private Grünfläche „Parkanlage“	8.528 m²

7.2 Ver- und Entsorgung

Strom- und Gasversorgung: Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die EWE. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Informationen über die genaue Art und Lage der zu berücksichtigenden Anlagen können über die Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen> eingeholt werden.

Eine Erdgas-Leitung verläuft außerhalb des Plangebietes im Südwesten und ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 42 L abgesichert.

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung erfolgt durch den OOVV. Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOVV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem dürfen die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Die Leitung liegt nördlich der Teichanlage und quert im Südwesten den Bauteppich. Zu planungsrechtlichen Absicherung wurden ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt und die überbaubaren Flächen angepasst.

Der Mindestversorgungsdruck für die aktuelle Bebauung im Bereich des B-Plan Nr. 54 L Auf der Schürenstätte der Stadt Vechta reicht aus, um eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen (EG und 30G) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser direkt aus dem Versorgungsnetz des OOVV zu versorgen. Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck einen Mindestversorgungsdruck von $-3,05$ bar überschreiten, obliegt es ihm, entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.

Löschwasserversorgung: Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Landkreis Vechta und der zuständigen Feuerwehr Langförden.

Abwasserbeseitigung: Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das städtische Kanalnetz.

Müllentsorgung: Die Müllentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr entsprechend der satzungsgemäßen Bestimmungen des Landkreises Vechta.

Telekommunikation: Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder [mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

7.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und Information der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Beschluss über den Entwurf

Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 54 L

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 54 L Änderung als Anlage beigefügt.

Vechta, den

Bürgermeister

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 04. Mai 2017).

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestands sowie zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des betriebsbezogenen Wohnens und weiterer Wohnnutzungen wird der Bebauungsplan Nr. 54 L „Auf der Schürenstätte“ erstellt.

Das Plangebiet erstreckt sich auf 22.334 m² zwischen dem „Alten Bahndamm“ und der Oldenburger Straße nördlich des Betriebsgeländes der Firma „Big Dutchman“ sowie der nordöstlich angrenzenden Bebauung der Straßen „In den Rieden“ und „An der Bäke“.

Festgesetzt werden 10.810 m² Mischgebiet, 2.996 m² Gewerbegebiet und 8.528 m² private Grünfläche. Weiterhin werden zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

Um das betriebsbezogene Wohnen sowie die prägenden Grünstrukturen zu sichern, ist es erforderlich, hier einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser sieht im Südwesten des Plangebiets die Festsetzung eines Gewerbegebiets vor. Das Gewerbegebiet wird im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 42 L in seiner Form verschoben und verkleinert. Diese Festsetzung sichert das bereits vorhandene betriebsbezogene Wohnen in diesem Bereich. Nördlich davon ist die Ausweisung eines Mischgebiets geplant. Im zentralen Bereich ist zum Schutz der prägenden Grünstrukturen die Festsetzung einer privaten Grünfläche vorgesehen. Östlich davon soll zur Sicherung des bereits vorhandenen betriebsbezogenen Wohnens sowie weiteren geplanten betriebsbezogenen Nutzungen ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Insofern ist von einer Innenentwicklung auszugehen. Die oben aufgeführten Belange werden insbesondere dadurch gefördert und gesichert, dass die großen Grünflächen gesichert werden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]

Das Plangebiet umfasst Flächen, für die teilweise bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Gewerbegebiet) und teilweise bereits eine Bebauung vorhanden sind. Insofern wird keine Fläche zusätzlich in Anspruch genommen. Mit der Festsetzung großer Grünflächen und Gewässer wird Boden vor einer Neuversiegelung bewahrt.

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. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]

Es werden eine große private Grünfläche mit Gewässer sowie Einzelbäume festgesetzt. Die klimaausgleichenden Funktionen dieser Strukturen bleiben erhalten.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

Die Planung führt zu einem Verlust von Gehölzen und zu einer Vergrößerung der Versiegelungsrate. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu beurteilen. Nach den Maßgaben der Eingriffsregelung werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung getroffen, z. B. der Erhalt von Gewässern und Gehölzen. Für verbleibende Defizite wird ein außergebietlicher Ausgleich erforderlich.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind die „Bäken der Endeler und Holzhauser Heide“ ca. 5 km nordöstlich des Plangebietes und das „Herrenholz“ ca. 6 km östlich des Plangebietes. Aufgrund der großen Entfernung wird nicht von nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die FFH-Gebiete ausgegangen.

Diese Gebiete stellen auch die nächstgelegenen Naturschutzgebiete dar. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete sind der „Mühlenteich in Spreda“ knapp 1 km südöstlich des Plangebietes, das „Tal der Hagelager Bäke bei Bühren“ ca. 4 km nordwestlich des Plangebietes und „Freesenholz, Stubbenkamp, Wetschenholz, Holtershagen, Buchholz, Breitenbruch, Herrenholz, Arkeburg und Buchhorst“ ca. 3 km östlich des Plangebietes. Ca. 1 km südlich des Plangebietes steht das Naturdenkmal „Alte Eiche“.

Auch für diese Schutzgebiete lassen sich keine nachteiligen Auswirkungen durch die Planung prognostizieren.

Berücksichtigung einer Kompensationsfläche aus einem Bauvorhaben

Nach den Hinweisen des Landkreises ragt eine Kompensationsfläche aus einem Bauvorhaben in das Plangebiet.



Abb. 3: Lage der Kompensation (Quelle: Lk. Vechta)

Die Überschneidung mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betrifft einen kleinen Anteil der im äußersten Norden festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Die Kompensationsfläche wird durch Festsetzung als Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

Das Plangebiet umfasst Flächen, für die teilweise bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Gewerbegebiet) und teilweise bereits eine Bebauung vorhanden sind. Mit der Festsetzung großer Grünflächen und Gewässer wird Boden vor einer Neuversiegelung bewahrt. Die zulässige Neuversiegelung im westlichen Mischgebiet führt zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Hierfür wird nach den Maßgaben der Eingriffsregelung ein Ausgleich vorgesehen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

Im nördlichen Plangebiet ist ein größerer Teich vorhanden. Dieser wird durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche gesichert.

Nördlich des Teichs – direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend – verläuft die Sollebäke als Nebengewässer des Spredaer Bachs.

Das Gewässer ist nicht betroffen. Die Oberflächenentwässerung für zusätzliche bauliche Anlagen wird auf der nachgeordneten Genehmigungsebene geregelt. Die Ableitung soll über die vorhandenen Gartenteiche erfolgen.

Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan² liegt das Plangebiet in einem Bereich, der als Agrargebiet mit hohem Kleinstrukturanteil als gehölzreiche Kulturlandschaft zu entwickeln ist. Seit der Erstellung des Landschaftsrahmenplanes hat sich die Landschaft in Richtung Siedlung und Erholung weiter entwickelt. Die Güterverkehrslinie wurde zu einem Radweg umgebaut. Die Siedlungsentwicklung ist deutlich weiter nach Süden vorangeschritten, so dass das Plangebiet mittlerweile am Siedlungsrand liegt, so dass die Aussagen der Landschaftsrahmenplanung für diesen Bereich nicht mehr aktuell sind.

Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche werden jedoch naturraumtypische Strukturen erhalten.

Gemäß dem Landschaftsplan³ ist im östlichen Plangebiet ein zu erhaltender Eschbodenehervorgehoben. Auf Grund der mittlerweile fortgeschrittenen Bebauung und nach Auswertung der aktuell fortgeschriebenen Bodenkarte⁴ ist diese Angabe nicht mehr aktuell.

² Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta, 2001

³ Landschaftsplan für die Stadt Vechta, TOPOS Stadtplanung, Architektur, Landschaftsplanung, 2005

⁴ Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50)

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung

Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind⁵. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG.

Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 [2] Satz 1 BNatSchG handelt, liegt gemäß § 44 (5) BNatSchG (neue Fassung)⁶ein Verstoß gegen

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese*

⁵ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

⁶ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *Ein Verstoß gegen das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz oder Vermarktungsverbote nicht vor.

Potenziell vorkommende artenschutzrechtlich relevante Arten:

Kenntnisse zu Vorkommen streng geschützter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Beurteilung der relevanten Arten erfolgt auf der Grundlage der Ableitung des Lebensraumpotenzials anhand des örtlichen Habitatangebotes:

Europäische Vogelarten:

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (2) BNatSchG den streng geschützten Arten gleichgestellt.

Als Brutvögel können Gehölz bewohnende Vogelarten und Wasservögel erwartet werden.

Fledermäuse:

Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinien streng geschützt.

In den Gehölzbeständen können im Zusammenhang mit einzelnen Altbäumen Quartiersqualitäten für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.

Gehölzsäume gelten allgemein als vergleichsweise insektenreiche Lebensräume und können als Jagdhabitat für Fledermäuse bedeutsam sein.

Amphibien

Von den regional vorkommenden streng geschützten Amphibienarten können im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Teiche Vorkommen von Teichfrosch, Laubfrosch, und Kammolch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Andere Arten:

Vorkommen anderer streng geschützter Tier- und Pflanzenarten können auf Grund der örtlichen Standortbedingungen, der aktuellen Nutzung und fehlender Habitatqualitäten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1:

1. Verletzungs- und Tötungsverbot

- Vögel:

In den Bauflächen können bei der Baufeldräumung bzw. bei der Gehölzbeseitigung Tötungen von potenziell vorkommenden Gehölz bewohnenden Brutvögeln durch Berücksichtigung der Brutzeiten ausgeschlossen werden. Falls bei der konkreten Umsetzung des Vorhabens dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Da die Gewässer nicht überplant werden, sind potenziell vorkommende Wasservögel nicht betroffen.

- Fledermäuse

Sofern Altbäume mit Quartierspotenzial zu beseitigen sind, ist auf der Grundlage einer Überprüfung durch einen Fachbiologen (Baumkontrolle) sicher zu stellen, dass keine Individuen getötet werden.

- Amphibien

Die örtlichen Gewässer werden nicht überplant, so dass Tötungen und Verletzungen im Gewässer ausgeschlossen werden können. Baumaßnahmen im potenziellen Landlebensraum sollen im Aktivitätszeitraum der Amphibien vorgenommen werden, um deren Ausweichen zu ermöglichen. Somit wird kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko begründet. Soweit dann Tötungen von Einzelindividuen nicht gänzlich auszuschließen sind, obliegt dies dem allgemeinen Lebensrisiko, so dass der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des Verletzungs- und Tötungsrisikos mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

2. Störungsverbot

Die zu erwartenden Baumaßnahmen und Bauvorhaben lassen keine Störungen erwarten, die den Erhaltungszustand der potenziell relevanten lokalen Vogel-, Fledermaus- und Amphibienpopulationen verschlechtern könnten.

3. Verbot der Zerstörung, Beschädigung oder Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

In den festgesetzten Grünflächen des Plangebietes und in der Umgebung sind großräumig umfangreiche vergleichbare gehölzgebundene Habitate vorhanden, so dass damit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Falls Einzelbäume mit Quartierspotenzial für Fledermäuse für die Umsetzung eines konkreten Vorhabens unvermeidbar zu beseitigen sind, ist dann auf der nachgeordneten Durchführungsebene eine fachbiologische Überprüfung der Bäume auf Fledermausquartiere vorzunehmen. Soweit demnach Fledermausquartiere betroffen sind, wird durch Bereitstellung geeigneter künstlicher Quartiershilfen sichergestellt, dass die ökologische Funktion für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang gewährleistet bleibt. Dies gilt entsprechend für gegebenenfalls bei der Baumkontrolle festgestellte wiederkehrend genutzte Vogelbruthöhlen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung



Abb. 4: Luftbild (LGLN)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

derzeitiger Zustand

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels⁷ erfasst und es liegt ein Baumeinmaß vor.

⁷ Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

Das Plangebiet stellt sich neben den zwei Wohnhäusern, der dazugehörigen Erschließung, dem ehemaligen Reitgebäude (versiegelte Fläche insgesamt ca. 2.500 m²) und dem Reitplatz als Parkanlage (PA) mit Rasenflächen, Gehölzbeständen mit örtlich altem Baumbestand, Wegen, Beeten und Zierteichen da.

Neben den intensiv gestalteten Bereichen (Intensiv gepflegter Park PAI) sind Teilbereiche naturnah gestaltet und lassen eine extensivere Pflege erkennen (Alter Landschaftspark – PAL).

Für das südliche Plangebiet gilt Planrecht gemäß dem Bebauungsplan Nr. 42 L. Hier sind ein Gewerbegebiet und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. In der privaten Grünfläche ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Weiterhin sind vier Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt.

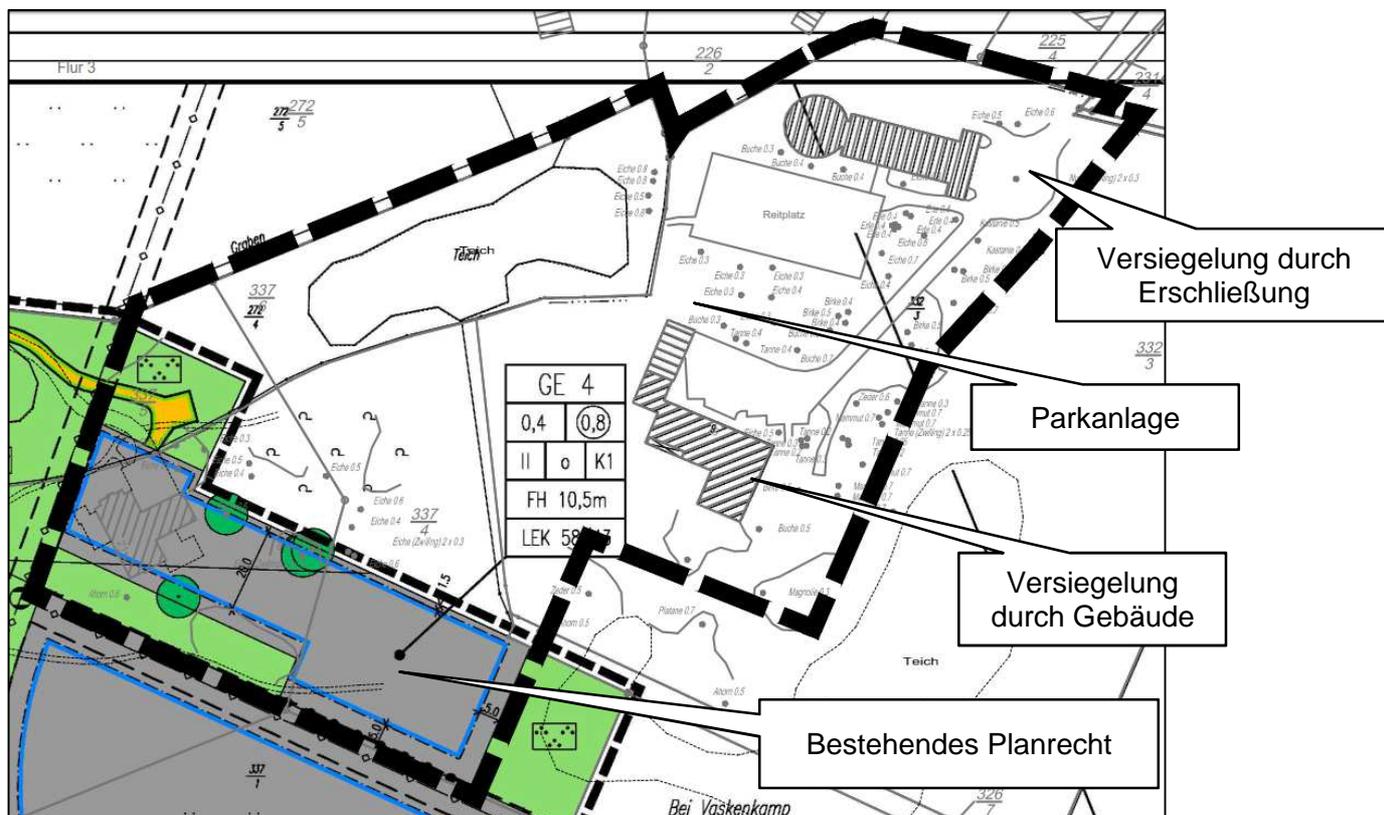


Abb. 5: Baumeinmaß, bestehendes Planrecht, Biotopkomplex Parkanlage, Versiegelung

Als Brutvögel können Gehölz bewohnende Vogelarten und Wasservögel erwartet werden.

In den Gehölzbeständen können im Zusammenhang mit einzelnen Altbäumen Quartiersqualitäten für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.

Gehölzsäume gelten allgemein als vergleichsweise insektenreiche Lebensräume und können als Jagdhabitat für Fledermäuse bedeutsam sein.

Aufgrund der vorhandenen Teiche ist mit Amphibienvorkommen zu rechnen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das südwestliche Plangebiet gilt Planrecht als Gewerbegebiet, private Verkehrsfläche, Grünfläche sowie Erhaltungsgebote für Einzelbäume.

Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung von der Umsetzung des Gewerbegebietes auszugehen. Die diesbezüglichen Umweltauswirkungen wurden im Bebauungsplan Nr. 42L abgehandelt. Für das übrige Plangebiet bestehen keine Baurechte, so dass hier keine besonderen, über den Bestand hinausgehende Entwicklungen erkennbar sind.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Die Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) gibt als Bodentypen für das Plangebiet Mittleren Kolluvisol⁸, Tiefer Pdsol-Gley und Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Parabraunerde, vor.

Für das südliche Plangebiet gilt Planrecht gemäß dem Bebauungsplan Nr. 42 L. Hier sind ein Gewerbegebiet und private Grünflächen festgesetzt. Im Gewerbegebiet ist eine Versiegelung von 60 % der Grundfläche zulässig. In der privaten Grünfläche ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die auch versiegelt sein kann. Insgesamt ist eine Versiegelung von 2.113 m² zulässig. Im sonstigen Plangebiet sind bereits etwa 2.500 m² durch Gebäude und Zuwegungen versiegelt.

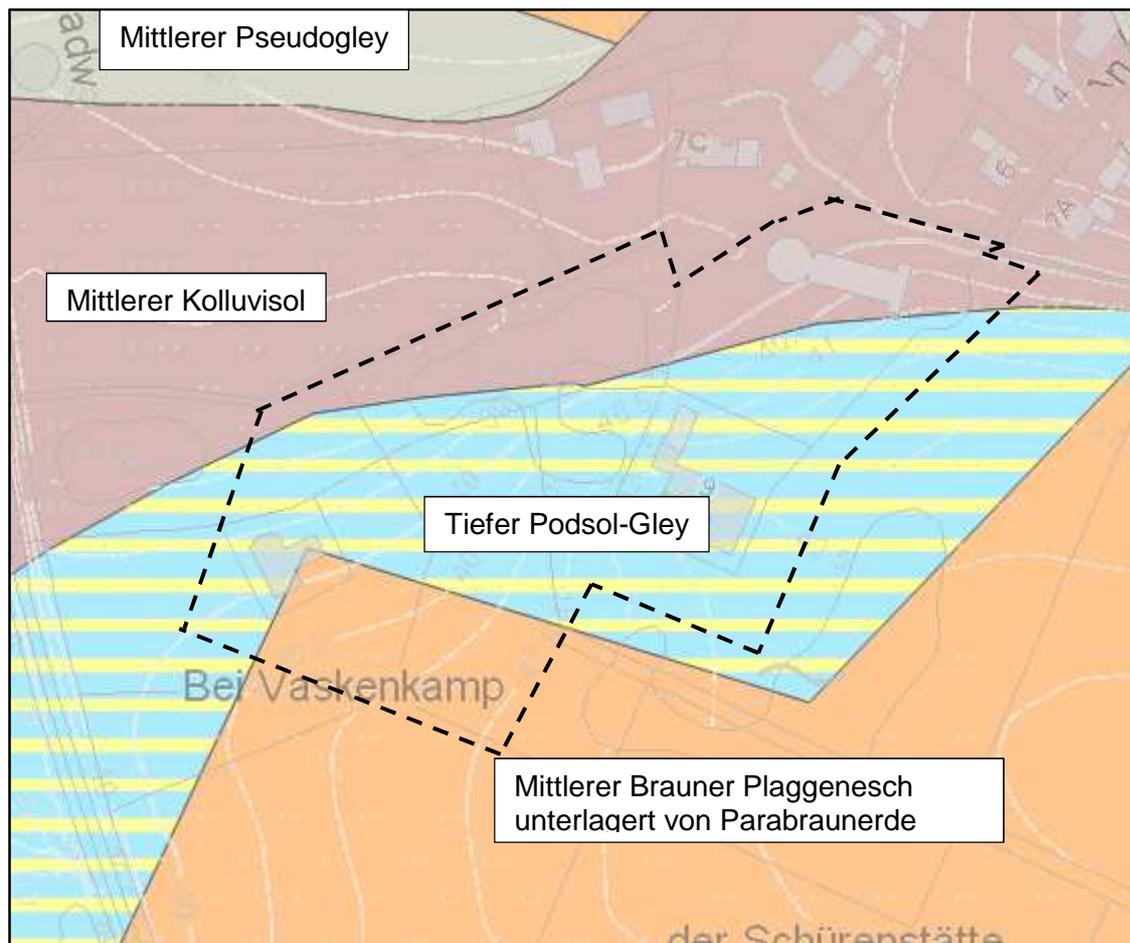


Abb. 6: Bodenkarte von Niedersachsen (BK50)⁹

⁸ vorwiegend durch menschlichen Einfluss überformter Bodentyp, z.B. durch ackerbauliche Umlagerung von humosem Bodenmaterial,

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind durch die Bebauung und sonstige Siedlungstätigkeit weitgehend überformt. Im südlichen Plangebiet gilt bereits bisher schon Bauplanungsrecht als Gewerbegebiet. Ein besonderer Schutzbedarf des Bodens liegt nicht vor.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das südwestliche Plangebiet gilt Planrecht als Gewerbegebiet und private Verkehrsfläche sowie für eine Grünfläche und Erhaltungsgebote für Einzelbäume. Für das übrige Plangebiet bestehen keine Baurechte.

Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung von der Umsetzung des Gewerbegebietes auszugehen. Die diesbezüglichen Umweltauswirkungen wurden im Bebauungsplan Nr. 42L abgehandelt.

Die übrigen Bereiche blieben unverändert.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Nördlich an das Plangebiet grenzt die Sollebäke an. Im nördlichen Plangebiet liegt ein größerer Teich.

Die Grundwasser-Neubildungsrate beträgt 200 – 250 mm/Jahr. Die Grundwasseroberfläche liegt zwischen 35 und 40 m NHN. Bei Geländehöhen zwischen 42 und 39 m NHN kann von Grundwassereinfluss ausgegangen werden. Die Bodentypen „Pseudogley“ lassen jedoch eher auf Stauwassereinfluss schließen. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als hoch beurteilt.¹⁰

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das südwestliche Plangebiet gilt Planrecht als Gewerbegebiet und private Verkehrsfläche sowie für eine Grünfläche und Erhaltungsgebote für Einzelbäume. Für das übrige Plangebiet bestehen keine Baurechte. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung von der Umsetzung des Gewerbegebietes auszugehen. Die diesbezüglichen Umweltauswirkungen wurden im Bebauungsplan Nr. 42L abgehandelt.

Die übrigen Bereiche blieben unverändert.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

Die Stadt Vechta liegt in der ozeanisch geprägten Klimazone. Die küstennahe Lage und die überwiegende Luftzufuhr aus westlicher Richtung sorgen für einen weitgehenden Ausgleich der Lufttemperaturen im Sommer und Winter. Kühle Sommer und milde Winter sind daher kennzeichnend.¹¹

⁹ Aus NIBIS-Datenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Zugriff 31.01.2018

¹⁰ NIBIS-Datenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

¹¹ Landschaftsplan der Stadt Vechta

Das Lokalklima wird v. a. durch das Relief, die Landnutzung und die Vegetation geprägt. Das Plangebiet liegt in Siedlungsrandlage. Zum einen sind hier Einflüsse der umgebenden Wohn- und Gewerbegebiete (Wärmespeicher) vorhanden, zum anderen Ausgleichswirkungen der Grünland- und Gewässerflächen sowie der Gehölze (nächtliche Kalt- und Frischluftentstehung, Filterwirkung).

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das südwestliche Plangebiet gilt Planrecht als Gewerbegebiet und private Verkehrsfläche sowie für eine Grünfläche und Erhaltungsgebote für Einzelbäume. Für das übrige Plangebiet bestehen keine Baurechte. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung von der Umsetzung des Gewerbegebietes auszugehen. Die diesbezüglichen Umweltauswirkungen wurden im Bebauungsplan Nr. 42L abgehandelt.

Die übrigen Bereiche blieben unverändert.

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

Prägend ist der parkartige Charakter des Plangebietes.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das Plangebiet wie bisher darstellen.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Nördlich des Plangebietes liegen Wohngebiete als schützenswerte Nutzungen. Hier gelten Grenz- oder Richtwerte bezüglich der Immissionen von Lärm oder Geruch. Südlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 42 L ein Gewerbegebiet fest, das überwiegend realisiert ist, direkt südlich des Plangebietes jedoch nicht. Zur Verringerung nachteiliger Lärmauswirkungen gelten Lärmemissionskontingente von 65/50 dB(A) tags/nachts. Im Plangebiet ist ebenfalls teilweise ein Gewerbegebiet mit einem Lärmemissionskontingen von 58/63 dB(A) festgesetzt.

Eine besondere Erholungsfunktion für die Öffentlichkeit ist nicht gegeben.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das südwestliche Plangebiet gilt Planrecht als Gewerbegebiet und private Verkehrsfläche sowie für eine Grünfläche und Erhaltungsgebote für Einzelbäume. Für das übrige Plangebiet bestehen keine Baurechte. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung von der Umsetzung des Gewerbegebietes auszugehen.

Die diesbezüglichen Umweltauswirkungen wurden im Bebauungsplan Nr. 42L abgehandelt.

Die übrigen Bereiche blieben unverändert.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Hinweise auf Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmale liegen nicht vor.

Als Sachgüter sind die Baurechte gemäß dem Bebauungsplan Nr. 42 L sowie die vorhandene Bebauung, die Gehölze und das Gewässer einzustellen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das südwestliche Plangebiet gilt Planrecht als Gewerbegebiet und private Verkehrsfläche sowie für eine Grünfläche und Erhaltungsgebote für Einzelbäume. Für das übrige Plangebiet bestehen keine Baurechte. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung von der Umsetzung des Gewerbegebietes auszugehen. Die diesbezüglichen Umweltauswirkungen wurden im Bebauungsplan Nr. 42L abgehandelt.

Die übrigen Bereiche blieben unverändert. Kultur- und sonstige Sachgüter wären nicht betroffen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tierlebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. sowie der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Neuversiegelung von Grundflächen (etwa 3.800 m²)¹²
- Verlust von Gehölzgruppen und Einzelbäumen

¹² Siehe Pkt. 2.3.2, Maßnahmen zum Ausgleich, Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, Tabellen Ermittlung der Bestands- und Planungsflächenwerte (Bilanzierung)

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Biotoptyp Parkanalage wird durch die zusätzlich zulässige Bebauung verkleinert. Die damit verbundene mögliche neu versiegelte Fläche geht dauerhaft als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Davon können Einzelbäume betroffen sein. In der nicht überbaubaren Flächen ist nicht erkennbar, dass aus unmittelbarem Anlass des Bebauungsplanes die Beseitigung einzelner Bäume begründet wird. Dagegen ist durch Festsetzung der überbaubaren Fläche eine konkrete Flächenüberbauung zu erwarten.

Von der überbaubaren östlichen Mischgebietsfläche sind gemäß Baumeinmaß folgende 16 Bäume¹³ betroffen:

Baumart	Stammdurchmesser	Anzahl
Birke	0,5	1
Buche	0,3	1
Buche	0,4	2
Eiche	0,3	2
Erle	0,4	7
Eiche	0,5	1
Eiche	0,6	1
Eiche	0,7	1

In der westlichen Gewerbegebietsfläche werden 4 bisherige Einzelbaumfestsetzungen aufgehoben. Davon betroffen sind

	Baumart	Stammdurchmesser
1	Eiche	0,6
2	Eiche (Zwilling)	2 x 0,5
3	Birke	0,5
4	nicht mehr vorhanden	

Darüber hinaus sind in der westlichen Gewerbegebietsfläche innerhalb der überbaubaren Fläche folgende 6 Bäume betroffen:

Baumart	Stammdurchmesser	Anzahl
Eiche	0,3	1
Eiche	0,4	2
Eiche	0,5	2
Birke	0,5	1

¹³ Angaben beziehen sich nur auf Laubbäume ab Stammdurchmesser 0,3 m

Der versiegelungsbedingte dauerhafte Flächenverlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen und die mögliche Beseitigung von Einzelbäumen sind als erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu beurteilen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Durch die Planung kommt es zu einer zulässigen Neuversiegelung von 6.296 m². Sämtliche Bodenfunktionen gehen verloren. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu beurteilen.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Die Versickerungsfläche wird um die zusätzlich versiegelte Fläche verkleinert. Es wird davon ausgegangen, dass das anfallende Oberflächengewässer über die vorhandenen Teiche abfließen kann, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Wasser und kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vorliegen.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Der zulässige Verlust von Bäumen und Gehölzgruppen führt zu einer Verminderung der klimawirksamen Funktion der Verdunstung und der Filterung von Stäuben. Da eine kleinklimatische Ausgleichswirkung für den nördlich angrenzenden Siedlungsbereich nicht gegeben ist, ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen und nicht von erheblicher Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung auszugehen.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Der parkartige Charakter des Grundstücks bleibt auch bei Umsetzung der Planung gewahrt und über das Plangebiet hinausgehende Fernwirkungen auf die Landschaft sind nicht erkennbar, so dass das Vorhaben mit keinen erheblichen Auswirkungen verbunden ist.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Das Vorhaben begründet keine besonderen Lärmbelastungen und keine besonderen Auswirkungen auf die Erholungseignung der Landschaft, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen erkennbar sind.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Das geltende Planrecht wird in neues Planrecht überführt. Die vorhandene Bebauung wird gesichert. Nachteilige Auswirkungen auf die Sachgüter sind nicht abzusehen.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Erhalt von Gewässern und Einzelbäumen (Eichen, Buchen \geq 30 cm Stammdurchmesser)
- Festsetzung von erhaltenswerten Einzelbäume (Eichen, Buchen \geq 30 cm Stammdurchmesser) in den Mischgebieten (außerhalb der überbaubaren Fläche)
- Erhaltenswerte Gehölzbestände sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub soll in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere die zum Artenschutz genannten Maßnahmen. (Berücksichtigung von Brutzeiterminen, Erhalt von Altbäumen, Baumkontrolle vor Baumbeseitigung von Altbäumen mit Quartiersqualitäten für Fledermäuse, ggf. Bereitstellung von Kunstquartieren für Fledermäuse, Baufeldfreimachungen im potenziellen Landlebensraum für Amphibien im Aktivitätszeitraum der Amphibien)

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die vorstehend (Kap. 2.2.) dargelegten und nach den Vermeidung- und Minimierungsgebot der Eingriffsregelung verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen werden durch plangebietsexterne Maßnahmen ausgeglichen. Der externe Ausgleichsbedarf ermittelt sich wie folgt:

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden nach dem Modell des Landkreises Osnabrück¹⁴ die Werte des Plangebietes vor und nach der Verwirklichung der Planung gegenübergestellt und bilanziert. Dabei werden in diesem Fall die parkartigen Grundstücksbereiche auf Grund der kleinteilig wechselnden Ausprägung sowohl als intensiv gepflegte Parkanlage als auch als alter Landschaftspark einem gemittelten Biotopwert von WF 1,5 zugeordnet.

Tabelle 1: Ermittlung des Bestandsflächenwertes

Bestand		Fläche (m²)	WF	WE
<i>Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42L</i>				
Gewerbegebiet	3.314,00			
versiegelbar	60%	1.988,40	0,0	0,00
Restfläche	40%	1.325,60	0,9	1.193,04
Verkehrsfläche		125,00	0,0	0,00
Private Grünfläche (Park)		1.113,00	1,5	1.669,50
Unbeplante Fläche	14.782,00			
davon versiegelte Fläche		2.500,00	0,0	0,00
davon Reitplatz		830,00	0,8	664,00
Grünfläche, Hausgarten, Parkanlage, Gewässer		14.452,00	1,5	21.678,00
Summe		22.334,00		25.204,54

Tabelle 2: Ermittlung des Planungsflächenwertes

Planung		Fläche (m²)	WF	WE
Eingeschränktes Gewerbegebiet	2.996,00			
versiegelbar	60%	1.797,60	0,0	0,00
Restfläche	40%	1.198,40	0,9	1.078,56
Mischgebiete	10.810,00			
versiegelbar	60%	6.486,00	0,0	0,00
Restfläche Garten, Park	40%	4.324,00	1,5	6.486,00
Private Grünfläche (Garten, Park, Gewässer)		8.528,00	1,5	12.792,00
Summe		22.334,00		20.356,56

WF - Wertfaktor, WE - Werteinheiten

Neuversiegelung: 3.795,20

Bilanz -5.478,98

¹⁴ Landkreis Osnabrück: Osnabrücker Kompensationsmodell 2016, Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

Maßgeblich ist die Neuversiegelung von etwa 3.800 m² bisheriger Parkanlage.

plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich des Kompensationsdefizits von 5.478,98 WE erfolgt über die durch den Eingriffsverursacher erbrachte und durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta, mit Schreiben vom 24.08.2017, anerkannte Kompensationsleistung: „Rückbau Geflügelfarmen Calveslage“ auf den Flurstücken 423/2 und 397/1 der Flur 6, Gemarkung Langförden. Die erforderlichen Werteinheiten können hier abgebucht werden. Die Maßnahmenbeschreibung und –bewertung liegt der Stadt Vechta vor. Die Sicherung der Ersatzfläche erfolgt durch einen Eintrag ins Grundbuch.

Fazit zur Eingriffsregelung

Der Eingriff wird vollständig ausgeglichen.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Stadt Vechta wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Stadt Vechta wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Stadt Vechta wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es wurden verschiedene gebietsinterne Maximal- und Minimalszenarien geprüft, wobei die vorliegende Planung das derzeitige optimale Ergebnis der städtebaulichen Abwägung dokumentiert.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung begründet keine besonderen unfallträchtigen Vorhaben.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.¹⁵ Das Lebensraumpotential für die Fauna wird anhand der Biotoptypen abgeleitet. Die artenschutzrechtliche Beurteilung wird anhand dieser Ableitung durchgeführt. Die Bilanzierung erfolgt nach den Bewertungskonventionen des Landkreises Osnabrück. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan¹⁶, der Landschaftsplan¹⁷ und die Datenbanken des Landes Niedersachsen¹⁸ ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.¹⁹

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestands sowie zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des betriebsbezogenen Wohnens und weiterer Wohnnutzungen wird der Bebauungsplan Nr. 54 L „Auf der Schürenstätte“ erstellt.

Das Plangebiet erstreckt sich auf ca. 2,23 ha. Festgesetzt werden Mischgebiet (ca. 1,08 ha), Gewerbegebiet (ca. 0,3 ha) und private Grünfläche (ca. 0,85 ha).

Prägend für die Bestandssituation sind zwei Wohnhäuser, eine ehemalige Reithalle, die dazugehörige Erschließung und die parkartig gestaltetet Gartenfläche mit Rasenfläche, Gehölzen mit örtlich altem Baumbestand, Wegen, Beeten und Zierteichen.

Im südlichen Plangebiet ist das bisherige Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 42 L Gewerbegebiet und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zu beachten.

Hinweise auf Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmale liegen nicht vor.

Mit Verwirklichung der Planung wird eine zusätzliche Versiegelung von Grundfläche (etwa 3.800 m²) zulässig. Darin eingeschlossen ist der Verlust von Gehölzgruppen und Einzelbäumen.

Dadurch werden erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft begründet, und es sind die Maßgaben der Eingriffsregelung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu beachten.

Im südlichen Plangebiet werden die Beeinträchtigungen durch Rücknahme des Gewerbegebietes reduziert.

¹⁵ Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016

¹⁶ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta, 2001

¹⁷ Landschaftsplan für die Stadt Vechta, TOPOS Stadtplanung, Architektur, Landschaftsplanung, 2005

¹⁸ NIBIS-Kartenserver des LBEG, Niedersächsische Umweltkarten des NLWKN

¹⁹ *Hinweis zum Umweltschadensrecht:* Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Im zentralen Plangebiet sind durch großflächige Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage keine baulichen Maßnahmen zulässig und entsprechende Beeinträchtigungen auf die hier vorhandene Wasserfläche und die hier wertgebenden Gehölze werden vermieden.

In den Bauflächen außerhalb der überbaubaren Flächen werden die wertgebenden Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt.

Das unter Beachtung des Vermeidungs- und Minimierungsgebots der Eingriffsregelung verbleibende und nach dem Osnabrücker Modell (2016) ermittelte Defizit für Natur und Landschaft wird außerhalb des Plangebietes über die durch den Eingriffsverursacher erbrachte und durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta anerkannte Kompensationsleistung: „Rückbau Geflügelfarmen Calveslage“ ausgeglichen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände stehen der Planung nicht entgegen. Dabei sind auf der nachgeordneten Umsetzungsebene bei den notwendigen zulässigen Gehölzbeseitigungen die Brutvogelzeiten zu beachten. Vor Beseitigung von Altbäumen mit Quartiersqualitäten für Fledermäuse ist eine Baumkontrolle durch einen Fachbiologen durchzuführen. Baumaßnahmen im potenziellen Landlebensraum für Amphibien sollen im Aktivitätszeitraum der Amphibien vorgenommen werden.

Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta, 2001
- Landkreis Osnabrück (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell
- Landschaftsplan für die Stadt Vechta, TOPOS Stadtplanung, Architektur, Landschaftsplanung, 2005
- NIBIS Kartenserver
- Niedersächsische Umweltkarten

ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Die Umsetzung der Maßnahmen wird kurz- bis mittelfristig bis in einem Zeitraum von etwa 5 – 15 Jahren erwartet. Genauere Angaben zum Bau und zum Abriss sind nicht möglich.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche von ca. 0,63 ha einer Versiegelung zugeführt. Die davon verbundenen natürlichen Ressourcen stehen der weiteren Nutzung nicht mehr zur Verfügung.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Bau- oder betriebsbedingten Emissionen werden im Bebauungsplan nicht geregelt.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Der Bebauungsplan trifft zur Bauphase oder zum Betrieb des Baugebietes keine entsprechenden Regelungen.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Der Bebauungsplan begründet kein konkretes Vorhaben, dass in der Bauphase oder in der Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für die Umwelt verbunden ist.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebietes unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Der Bebauungsplan begründet kein konkretes Vorhaben, dass in der Bauphase oder in der Betriebsphase mit besonderen kumulierenden Wirkungen verbunden ist.
gg)	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:	Der Bebauungsplan regelt keine konkreten Vorhaben, so dass keine genaueren Angaben möglich sind.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Der Bebauungsplan regelt keine bestimmten Techniken und Stoffe für den Einsatz in der Bauphase oder für den Betrieb der Anlagen im Bebauungsplan, so dass keine genaueren Angaben möglich sind.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
a) Auswirkungen auf ...	b													
Tiere	X	x	x	x	o	X	X	X	X	o	o	X	Die Umweltauswirkungen begründen versiegelungsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung. Dafür werden nach den Maßgaben der Eingriffsregelung geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.	
Pflanzen	X	x	x	x	o	X	X	X	X	o	o	X		
Fläche	X	x	x	x	o	X	X	X	X	o	o	X		
Boden	X	x	x	x	o	X	X	X	X	o	o	X		
Wasser	x	x	x	x	o	x	x	x	x	o	o	x	Durch die Versiegelung entfällt die Fläche für die Grundwasserneubildung. Die Entwässerung wird über die vorhandenen Teiche sichergestellt.	
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o		
Klima	x	x	x	x	o	x	x	x	x	o	x	x	Mit der zukünftigen Bebauung, Versiegelung und Eingrünung sind örtlich begrenzte Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Die Schwelle erheblicher Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung wird nicht überschritten.	
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	o	o	x	Keine Betroffenheiten die nicht schon vorstehend schutzgutbezogen erfasst sind	
Landschaft	x	x	x	x	o	o	x	x	x	o	o	x	Keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen	
biologische Vielfalt	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	nicht betroffen	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	nicht betroffen	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	nicht betroffen	

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	nicht betroffen
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	nicht betroffen
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	nicht betroffen
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	nicht betroffen
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	nicht betroffen
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	nicht betroffen
g) Darstellungen von	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	nicht betroffen
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	nicht betroffen
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	nicht betroffen
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	nicht betroffen
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	nicht betroffen