

Stadt Vechta

Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr.18 A L „Gewerbegebiet Schürenstätte“

im Verfahren nach 13a BauGB



Übersichtsplan

Oktober 2020

Begründung

Endfassung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen.....	1
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
1.5.1	Landesraumordnungsprogramm.....	2
1.5.2	Regionales Raumordnungsprogramm	2
1.5.3	Flächennutzungsplan.....	2
1.5.4	Bebauungspläne.....	2
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	5
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
3.2	Relevante Abwägungsbelange	7
3.2.1	Belange der Raumordnung/Bodenschutzklausel	7
3.2.2	Verkehrliche Belange.....	8
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	8
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Wald	9
	Vermeidungsmaßnahmen.....	11
3.2.5	Artenschutz.....	15
3.2.6	Klimaschutz	18
3.2.7	Oberflächentwässerung	18
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	18
4.1	Art der baulichen Nutzung	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen.....	19
4.4	Private Grünflächen.....	19
4.5	Erhaltung von Bäumen	19
4.6	Flächen für Wald	19
4.7	Verkehrsflächen.....	19
4.8	Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm.....	19
7.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	20
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	20
7.2	Ver- und Entsorgung.....	20
7.3	Daten zum Verfahrensablauf	21

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Vechta hat die Absicht, den Bebauungsplan Nr. 18A L an die Straßenführung in der Realnutzung und an die geplanten Erweiterungen des Gewerbebetriebes „Big Dutchman“ anzupassen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 18AL 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 Niedersächsischen 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 der Straße „Schürenstätte“ im Westen und der Oldenburger Straße im Osten. Der Bereich umfasst einen ca. 2,7 ha großen Bereich des Betriebsgeländes der Firma „Big Dutchman“ in Vechta-Langförden. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Siedlungsraum ist durch die baulichen Anlagen des Gewerbebetriebes „Big Dutchmann“ beidseitig der Straße Schürenstätte geprägt. Vorhanden sind Produktions- und Lagerhallen sowie Bürobauten. Große Teile des Gebietes sind durch die baulichen Anlagen des Betriebes sowie durch Stellplatzflächen versiegelt. In einigen Abschnitten des Gewerbegebietes sind jedoch auch Freiflächen mit Gehölzbestand und Rasenflächen vorhanden.

Das Plangebiet erfasst einen südlichen Teilbereich des Gewerbegebietes beidseitig der ehemaligen Straße Auf der Lage. Nördlich der Straßenfläche befinden sich kleinere Verwaltungsgebäude, eine zusammenhängende Gehölzfläche mit der Einstufung als Wald, eine Rasenfläche mit einzelnen Bäumen und eine Stellplatzfläche. Südlich der Straßenfläche ist ein großer Parkplatz, der durch Baumreihen gegliedert ist, vorhanden.

Am westlichen und südlichen Rand verläuft die Straße „Auf der Lage“ in der neuen Straßenführung, an die das Plangebiet verkehrlich angebunden ist.

Die Umgebung des Gewerbegebietes ist durch landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen, Wohnen im Außenbereich und landwirtschaftliche Betrieb östlich der Oldenburger Straße geprägt. Nordwestlich der gewerblichen Flächen sind betriebsbezogene Wohnungen und eine Siedlung mit Wohnen und Gewerbe vorhanden.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

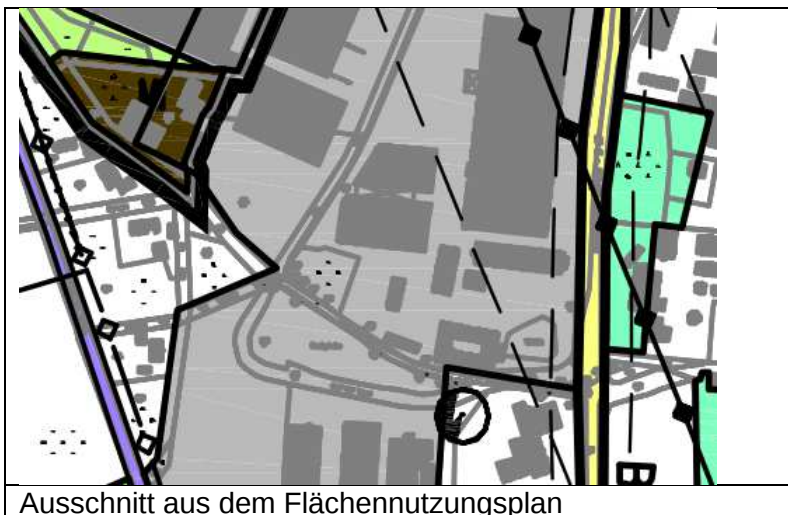
Das Landesraumordnungsprogramm 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

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 Teil einer Darstellung von zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen. Lediglich eine kleine Teilfläche im Südosten (Verkehrsfläche der Straße „Auf der Lage“) gehört noch zum Außenbereich.



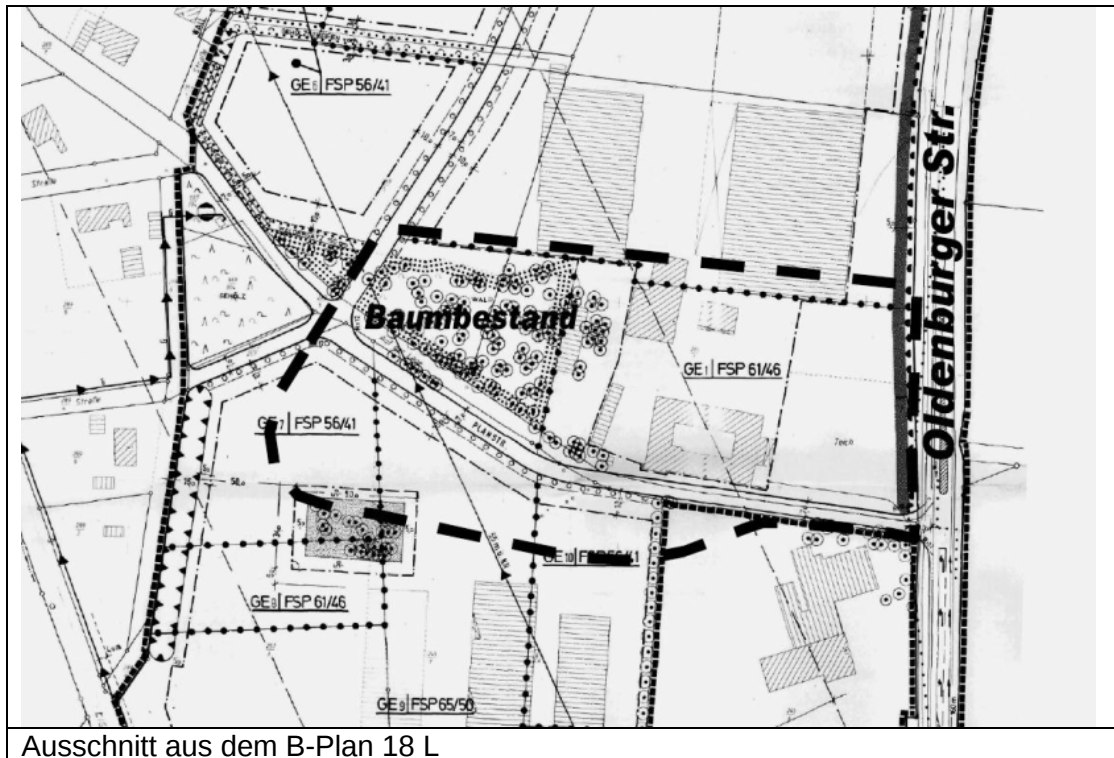
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche der Bebauungsplan Nr. 18L „Schürenstätte“, der im südlichen Bereich überplant wird.

In dem überplanten Teilabschnitt sind Gewerbegebiete (GE 1 und GE 7 bis 10), eine Waldfläche mit zahlreichen Erhaltungsgeboten für Einzelbäume, eine öffentliche Verkehrsfläche sowie eine kleine Grünfläche mit Erhaltungsgeboten festgesetzt. Für die jeweiligen Teilflächen des Gewerbegebietes gelten eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,6 und maximal zwei Vollgeschosse sowie Lärmemissionskontingente. Zudem sind randlich der überbaubaren Flächen weitere Erhaltungsgeboten für Einzelbäume festgesetzt.

Nördlich und südlich schließen großräumig Gewerbegebiete an. In südwestlicher Richtung ist entlang dem „Alten Bahndamm“ eine Gehölzfläche mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Randlich des Gewerbegebietes sind Anpflanzungsflächen, Erhaltungsgebote und ein Lärmschutzwall festgesetzt. Als gesonderter Teilbereich ist im Westen eine Rückhaltefläche ausgewiesen.



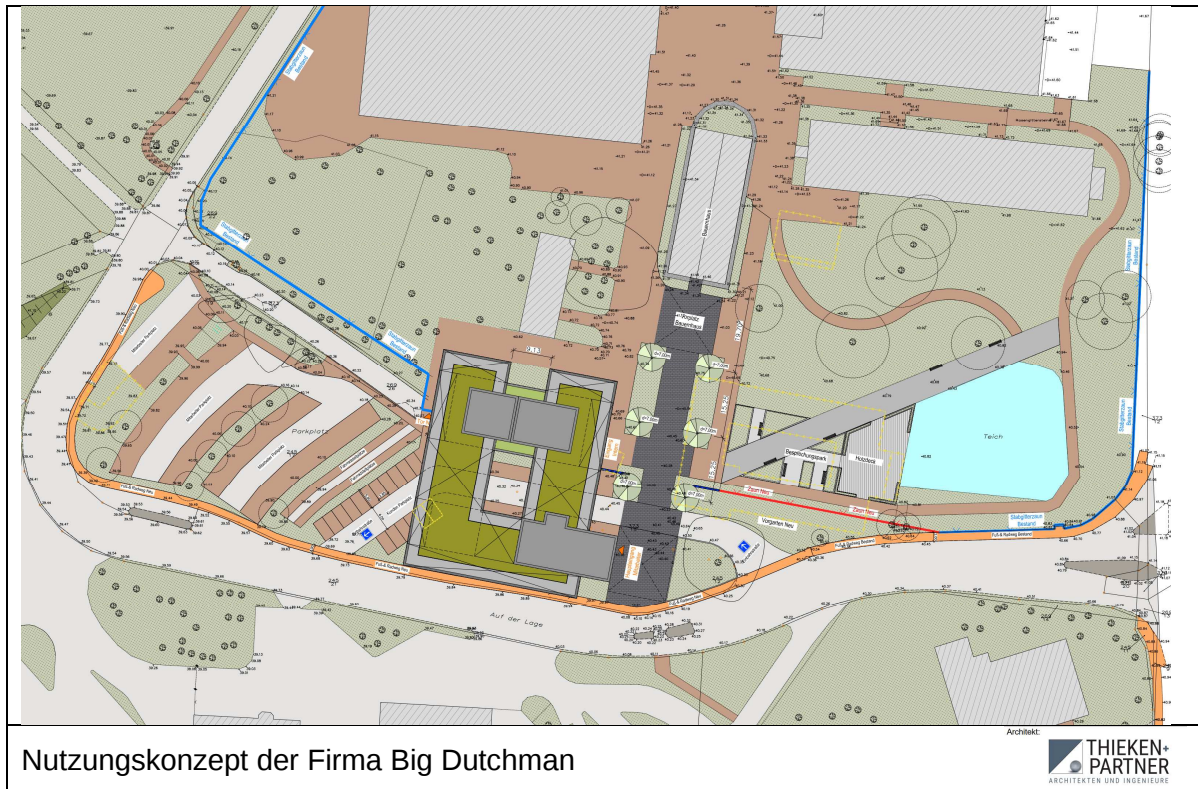
Ausschnitt aus dem B-Plan 18 L

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18A L „Schürenstätte“ ist die planungsrechtliche Absicherung der geplanten baulichen Erweiterungen der Firma Big Dutchman, die planungsrechtliche Absicherung der umgelegten Erschließungsstraße „Auf der Lage“ und die Aufhebung der bisherigen Verkehrsfläche.

Der Bebauungsplan Nr. 18L „Gewerbegebiet Schürenstätte“ ist am 19.11.1993 rechtskräftig geworden. Das hier ansässige Unternehmen Big Dutchman hat sich in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt und belegt nunmehr einen Großteil der Bauflächen des Gewerbegebietes beiderseits der Straße Schürenstätte. Weiterhin wurde westlich an das Plangebiet angrenzend der Bebauungsplan Nr. 42L „Gewerbegebiet westlich der Schürenstätte“ im Jahr 2009 aufgestellt über den u.a. das Logistikzentrum des Unternehmens planungsrechtlich abgesichert wurde. In diesem Zusammenhang wurde die Straße „Auf der Lage“ nach Süden verlegt, um eine Optimierung der Betriebsabläufe zu erreichen.

Nunmehr plant die Firma Big Dutchman zusätzliche Büro- und Verwaltungsgebäude in direkter Zuordnung zu den bereits vorhandenen Gebäuden nördlich des zentralen Zufahrtbereiches. Die Realisierung soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Teilweise sollen auch vorhandene Gebäude ersetzt werden. Parallel hierzu soll die zentrale Besucherzufahrt neu beordnet werden.



Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18L setzt die zur Umsetzung der Konzeption benötigte Fläche als Gewerbegebiet, als öffentliche Verkehrsfläche sowie teilweise als Fläche für Wald fest, wobei der vorhandene Baumbestand aus Eichen und Buchen im den Bebauungsplan aufgenommen und in der Planzeichnung als zu erhaltender Bestand festgesetzt wurde.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des o. g. Nutzungskonzeptes ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 18L dahingehend zu ändern, dass die verlegte Straße „Auf der Lage“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die bisherige Festsetzung der Verkehrsfläche kann dem Gewerbegebiet zugeordnet werden. Die gewerblichen Flächen sollen zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes so festgelegt werden, dass der Baumbestand weitestgehend berücksichtigt wird und die geplanten baulichen Erweiterungen realisiert werden können. Da im südöstlichen Teilbereich die bisherigen baulichen Anlagen entfallen, kann dieser Bereich als Grünflächen mit dem Zweck einer Parkanlage festgesetzt und die wertgebenden Bäume erhalten werden. Die Baumbestände östlich der Kantine können durch Erhaltungsgebote gesichert werden. Die Umsetzung der Planung erfordert eine Teilaufhebung der Waldfläche nordwestlich der Kantine. Hier sind nach dem örtlichen Baumaufmaß zwar keine Baumbestände mehr vorhanden, dennoch ist ein Ausgleich der überplanten Waldfläche erforderlich.

Ein Teilbereich der neuen Verkehrsfläche „Auf der Lage“ im Südosten gehört nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 L. Daher erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern eine Neuauflistung mit der Bezeichnung 18AL.

Die Neuordnung der Flächen im bereits erschlossenen Bereich ist als Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB einzustufen. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn die Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Das Gewerbegebiet hat eine Größe von rd. 10.200 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine Grundfläche von rd. 8.200 m², die deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen nicht (§ 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Des Weiteren trägt das beschleunigte Verfahren dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung (gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Somit sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die gewerblich genutzten Flächen als gewerbliche Baufläche dargestellt sind. Die o.g. südöstliche Verkehrsfläche ist von den Darstellungen nicht erfasst. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist dennoch gegeben, da einerseits keine andere Bodennutzung entgegensteht und andererseits bei dem Flächennutzungsplan nicht von einer parzellenscharfen Darstellung auszugehen ist.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 18AL erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einer frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde daher abgesehen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.08.2020 bis zum 14.09.2020 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Es sind 17 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweise eingegangen, die wie folgt berücksichtigt werden.

Keine Anregungen und Hinweise hatten:

- Gemeinde Cappeln
- Gemeinde Visbek
- Gemeinde Goldenstedt
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Die Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden wie folgt abgewogen:

Landkreis Vechta

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Die Hinweise zu den umweltschützenden Belangen (zur Eingriffsbilanzierung und zum Artenschutz) werden berücksichtigt.

Der Landkreis hat darauf hingewiesen, dass die übrige Waldfläche und eine im rechtskräftigen Bebauungsplan an der Oldenburger Straße festgesetzte Fläche zum Anpflanzen in die Eingriffs-Ermittlung eingestellt werden sollte. Der Waldbestand ist aufgrund der umliegenden anthropogenen Beeinflussung bereits erheblich vorbelastet. Daher erfolgt die Einstufung gemäß Osnabrücker Modell mit der niedrigsten Wertstufe. Die Teilaufhebung der Waldfläche nordwestlich der Kantine führt zu keiner Verschlechterung des verbleibenden Waldbestandes.

Eine weitere Abwertung in der Bilanzierung ist daher unbegründet. Die Anpflanzfläche wird entsprechend berücksichtigt und in die Bilanzierung eingestellt.

Des Weiteren hat der Landkreis darauf hingewiesen, dass durch die Baumaßnahmen und den Verlust von Gehölzen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist im Rahmen einer Quartiersuche die Überprüfung der Gebäude- und Gehölzstrukturen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen erforderlich. In der Begründung wird zum Artenschutz bereits ausgeführt, dass bei der Umsetzung von Maßnahmen sicher zu stellen ist, dass keine in Nutzung befindliche Vogel- und Fledermausquartiere betroffen sind. Ergänzend wird der Hinweis in die Begründung aufgenommen, dass vor Umsetzung von Maßnahmen eine entsprechende Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen durchzuführen ist.

Die Hinweise zur Wasserwirtschaft werden in der Erschließungsplanung beachtet. Zu überprüfen ist eine ausreichende Dimensionierung des bestehenden Regenrückhaltebeckens und die Löschwasserversorgung.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 im Planentwurf wird redaktionell angepasst.

EWE NETZ GmbH

Die Hinweise zu den vorhandenen Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Hauptversorgungsleitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

OOWV

Die Hinweise zu den vorhandenen Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung und zur Löschwasserversorgung werden in die Begründung aufgenommen.

Freiwillige Feuerwehr Vechta

Die Feuerwehr hat keinerlei Einwände zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Schürenstätte. Die Feuerwehr bittet jedoch darum, dass die im Plangebiet vorhandene Wasserversorgung kritisch geprüft wird, da im rückwärtigen Bereich des Betriebs die Wasserversorgung nicht optimal ist. Der Hinweis wird in der Erschließungsplanung geprüft.

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. Die Leitung liegt außerhalb des Plangebietes.

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.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Der Hinweis, dass die Belange der Bundeswehr nicht berührt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur Gefahrenerforschung werden zur Kenntnis genommen. Es wird eine Luftbildauswertung beantragt.

Ein entsprechender Hinweis zum Vorhandensein von Kampfmitteln wurde in die Planunterlagen aufgenommen

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die Anregungen zur Bauverbotszone werden berücksichtigt; die Baugrenze wird zurückgenommen. Der Bereich mit dem Verbot der Ein- und Ausfahrt wird nachgetragen. Die Hinweise zur Vorbelastung, zu Einfriedungen und zu Werbeanlagen werden in die Planzeichnung aufgenommen.

Avacon Netz GmbH (DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG)

Der Hinweis, dass sich im Plangebiet sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG befinden, wird zur Kenntnis genommen.

Ericsson Services GmbH

Der Hinweis, dass die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben für das Plangebiet hat, wird zur Kenntnis genommen.

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 Belange der Raumordnung/Bodenschutzklausel

Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden (LROP 2.1 04). Durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen verfolgt die Planung einen flächensparenden Ansatz. Zudem ist das Plangebiet bereits erschlossen, sodass die Planung den Anforderungen des LROP entspricht und auch den im RROP festgelegten Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung berücksichtigt (RROP D1.5 02).

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidnungsklausel).

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden dem Außenbereich keine Flächen entzogen, da eine Neuordnung bereits gewerblich genutzter Flächen erfolgt und eine bereits vorhandene öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert wird.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, welcher durch den Bebauungsplan 18 L überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt ist und gewerblich genutzt wird. In diesem Bereich sind bereits Versiegelungen durch Gebäude und Verkehrsflächen vorhanden. Im östlichen Bereich befindet sich eine Grünfläche mit einem Teich. Durch die Festsetzung dieser Grünfläche wird das Gewässer sowie der Boden vor einer Neuversiegelung bewahrt. Es findet eine Neuordnung statt, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Ein kleiner Bereich im nördlichen Waldgebiet wird überplant. Des Weiteren wird ein kleiner, bisher bauleitplanerisch unbeordneter Teilbereich im südlichen Bereich neu in den BPlan 18A L mit aufgenommen. Dieser gehört jedoch zur Straßenverkehrsfläche der Straße „Auf der Lage“.

Ein Teil des Plangebietes ist als Wald im Sinne des Waldgesetzes einzustufen. Durch die Neuordnung des Betriebsgeländes werden Teilbereiche des Waldes überplant. Die Stadt Vechta gibt hier den wirtschaftlichen Belangen den Vorrang vor den Belangen des Waldes. Der Waldverlust kann an anderer Stelle kompensiert werden.

3.2.2 Verkehrliche Belange

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße „An der Lage“. Diese ist direkt an die Oldenburger Straße (B 69) angebunden. Im Westen ist das Gewerbegebiet an die Straße „Schürenstätte“ angebunden. Die B 69 stellt die Verbindung in das Mittelzentrum Vechta und einen Anschluss an die Autobahn BAB A1 dar. Der Planbereich ist somit gut in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz eingebunden.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen haben den Schutzanspruch eines Wohnens im Außenbereich mit Immissionsrichtwerten für ein Mischgebiet. Die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln im Ursprungsplan auf Teilflächen des Gewerbegebietes stellt sicher, dass diese Werte eingehalten werden. Die flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Teilflächen des Gewerbegebietes werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Hierdurch ist weiterhin sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte an der schutzwürdigen Nutzung eingehalten werden.

Durch die geringfügige Anpassung der Teilfläche infolge der Straßenverlegung werden keine Auswirkungen erwartet, zumal durch die Sicherung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ der emittierende Bereich reduziert wird. Zudem sind im Planbereich überwiegend Verwaltungs- und Aufenthaltsgebäude und damit keine lärmintensiven Nutzungen geplant.

Insofern ergibt sich durch die Bauleitplanung keine Verschlechterung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Wald

Gesetzlich geschützte Gebiete, Schutzobjekte

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet Mühlenteich in Spreda (LSG VEC 00033). Dieses liegt ca. 650 m in südwestlicher Richtung.

Das nächstgelegene FFH Gebiet ist „Herrenholz“ (EU Kennzahl 3116-301) und liegt etwa 6 km in östlicher Richtung.

Aufgrund der weiten Entfernung lassen sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch die Planung prognostizieren.

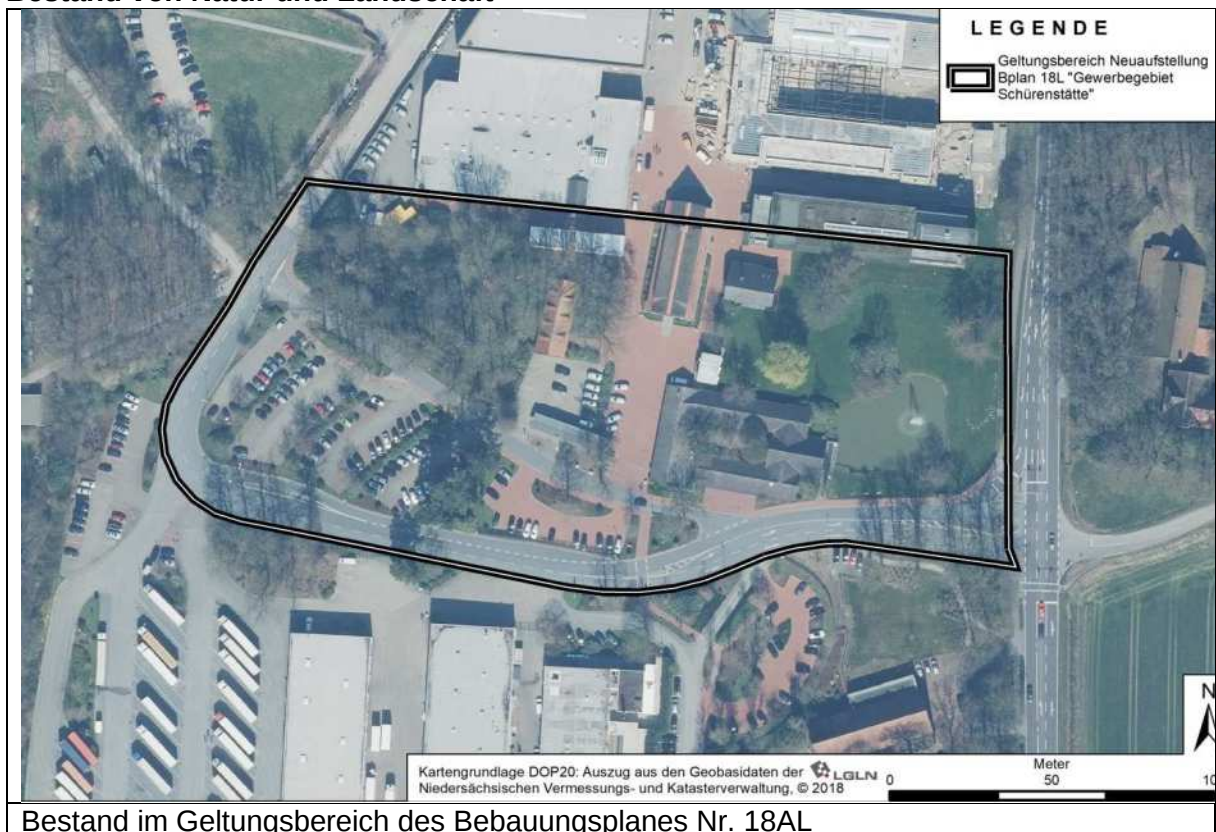
Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Kommunale Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan:¹ Gemäß dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta liegt das Plangebiet in einem besiedelten Bereich mit einer Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich. Das Landschaftsbild ist durch Gewerbe- und Industrie geprägt mit einer stark eingeschränkten Voraussetzung für das Landschaftsbilderleben.

Landschaftsplan:² Dem Landschaftsplan (2005) können keine relevanten Informationen zu dem Plangebiet entnommen werden.

Bestand von Natur und Landschaft



¹ Landkreis Vechta: Landschaftsrahmenplan 2001

² Stadt Vechta: Landschaftsplan 2005

Das Plangebiet wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.18 L „Gewerbegebiet Schürenstätte“ überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Eine kleine Teilfläche der Straßenverkehrsfläche „Auf der Lage“ befindet sich außerhalb des Bebauungsplanes 18 L und wird in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 18A L integriert. Das Plangebiet befindet sich östlich der Oldenburger Straße (B 69). Im Süden und Westen verläuft die Straße „Auf der Lage“ und im Westen angrenzend die Straße „Schürenstätte“. Das Plangebiet ist großflächig versiegelt. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Parkplätze. Auf der Parkplatzfläche verteilt befinden sich einige Eichen.

Östlich der Parkfläche gibt es einen kleinen Kiefernbestand. Nördlich der Parkplatzfläche befindet sich ein festgesetztes Waldgebiet mit Eichen und Buchen. Im östlichen Bereich befindet sich eine Grünfläche aus Scherrasen mit einem Teichgewässer sowie Einzelbaumbestand.

Der zentrale Bereich des Plangebietes ist durch Straßen und Gebäude versiegelt.

Gemäß der niedersächsischen Bodenkarte (BK50) wird der Boden als Pseudogley-Podsol ausgewiesen. Das Plangebiet umfasst größtenteils versiegelte Fläche.³

Als Oberflächengewässer ist im Plangebiet im östlichen Bereich ein naturfernes Teichgewässer zu nennen. Die Grundwasserneubildungsrate wird aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades der Siedlungsflächen als gering eingestuft und mit 201 – 250 mm/a beziffert⁴. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel angegeben.

Die örtlichen Gehölze begünstigen das Kleinklima und die offene Wasserfläche lässt eine örtlich erhöhte Verdunstungskälte erwarten.

Das durch Gewerbegebäude, Parkplätze und Straßen geprägte Ortsbild wird durch die Gehölze und die Parkartig angelegte Grünfläche mit Teich aufgelockert.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft und Wald

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

- Erneute Festsetzung einer Waldfläche/Überplanung eines Teilstücks der Waldfläche (etwa 682 m²),
- Festsetzung von eingeschränktem Gewerbegebiet, überplant wird eine entlang einer bisherigen Planstraße festgesetzte Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (etwa 470 m²)
- Festsetzung von Einzelbäumen im Gewerbegebiet,
- Erstmalige Festsetzung einer Grünfläche (7.408 m²) mit Zweckbestimmung „Parkanlage“,
- Festsetzung von Einzelbäumen auf der o.g. Grünfläche,
- Abriss und Neubau von Gebäuden,
- Rückbau innerer Straßen,
- Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche,
- Überplanung eines Teilstückes einer Grünfläche im südwestlichen Bereich.

³ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Letzter Zugriff 01.03.2018

⁴ NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Letzter Zugriff 01.03.2018

Die Reduzierung der Waldfläche im nordwestlichen Plangebiet um etwa 682 m² ist als erhebliche Beeinträchtigung für die darauf angewiesenen Tier- und Pflanzenwelt zu bewerten.

Weiterhin kann der Verlust der im Altplan entlang der Planstraße festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (ca. 470 m²) als erhebliche Beeinträchtigung für Natur und Landschaft gewertet werden. Auf der anderen Seite werden durch die im östlichen Plangebiet erstmalig festgesetzte Grünfläche mit den hier festgesetzten Einzelbäumen die mit dem Bebauungsplan zulässigen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft gegenüber dem vormaligen Bauplanungsrecht reduziert und die Grünfläche steht für die Zuordnung von Ausgleichsleistungen im Sinne der Eingriffsregelung zur Verfügung.

In Bezug auf die Avifauna und Fledermäuse könnte sich der Störungsgrad ggf. während der Dauer des Abbruchs und der Errichtung der Gebäude kurzzeitig erhöhen, jedoch wird sich die Eignung als Lebensraum für die Fauna durch die Festsetzungen nicht erheblich verschlechtern.

Durch die Reduzierung der Gewerbegebietsflächen wird gegenüber der Ursprungsplanung die zulässige Flächenversiegelung reduziert.

Erhebliche Beeinträchtigungen für Wasser, Klima, Luft und Landschaft werden nicht begründet.

Vermeidungsmaßnahmen

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

- Festsetzung Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“,
- Festsetzung von Einzelbäumen in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gemäß § 9 (1) 25 b BauGB,
- Festsetzung von erhaltenswerten Einzelbäumen (Eichen, Buche, Ahorn, Lärchen, Trauerweide) im Gewerbegebiet,
- Festsetzung einer Waldfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB.

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 folgende Maßnahmen:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung soll zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die im Plan festgesetzten Einzelbäume in unmittelbarer Nähe der geplanten zu bauenden oder abzureissenden Gebäude, 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.
- Die vorhandenen festgesetzten Grünflächen sollen während der Bauphase durch Auszäunung vor Beeinträchtigungen geschützt 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 sorgsamen 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.

Zur Quantifizierung der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden die Werte des Plangebietes vor und nach der Verwirklichung der Planung nach dem Modell des Landkreises Osnabrück⁵ gegenübergestellt und bilanziert. Dabei wird im Falle der Bilanzierung der privaten Grünfläche in Tabelle 2 aufgrund der Festsetzung der Einzelbäume ein Wertfaktor von 2 angesetzt:

⁵ Landkreis Osnabrück: Osnabrücker Kompensationsmodell 2016, Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

Tabelle 1: Ermittlung des Bestandsflächenwertes

Bestand		Fläche (m ²)	WF	WE
Verkehrsfläche im Außenbereich		470	0	0
Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 L				
Gewerbegebiet	19.386			
versiegelbar	80%	15.509	0	0
	davon			
Fläche für Einzelbäume	60 m ² pro Stk	1.800	2	3.600
(Festgesetzte Einzelbäume im Gewerbegebiet ca. 30 Stück)				
	Restfläche	2.155	0,9	1.940
Verkehrsfläche		2.030	0	0
Private Grünfläche		350	1,5	525
Wald		3.570	2,6	9.282
Flächen für Anpflanzungen		470	1	470
Pflanzstreifen (Bäume/Sträucher)		310	1,6	496
Summe		26.664		16.313

Tabelle 2: Ermittlung des Planungsflächenwertes

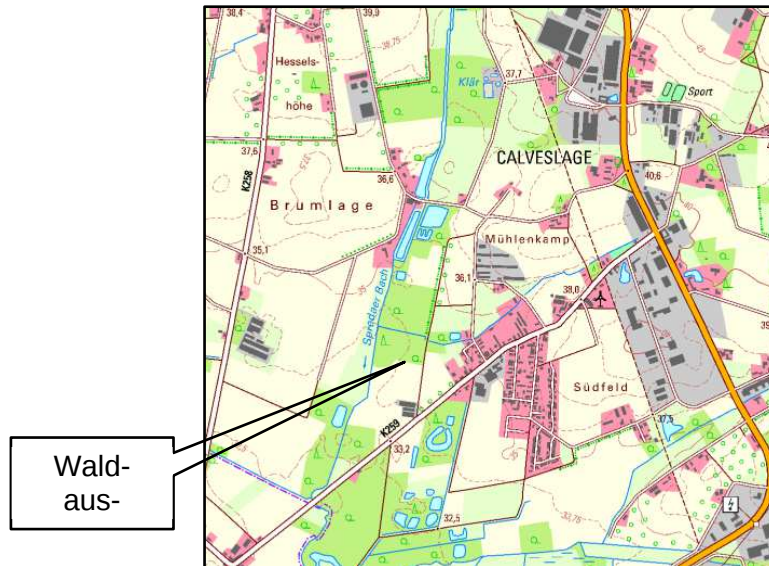
Planung		Fläche (m ²)	WF	WE
Gewerbegebiet	11.254			
versiegelbar	80%	9.003	0	0
	davon			
Fläche für Einzelbäume	60 m ² pro Stk	540	2	1.080
(Festgesetzte Einzelbäume im Gewerbegebiet: 9 Stück)				
	Restfläche	1.711	0,9	1.540
Verkehrsfläche		5.114	0	0
Private Grünfläche „Parkanlage“ mit Festsetzung von 11 Einzelbäumen		7.408	2	14.816
Wald		2.888	2,6	7.509
Zwischensumme		26.664		24.945

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung verdeutlichen eine Positivbilanz von 8.632 Einheiten zugunsten der Planung. Aus der Eingriffsregelung ergeben sich keine weiteren Anforderungen. Der Vorhabensträger behält sich vor, die in der Eingriffsbilanzierung positiv dargestellten 8.632 Wertpunkte als Gutschrift in ein sogenanntes Ökokonto einzubuchen und für zukünftige Eingriffe zu verwenden.

Waldausgleich

Der Ausgleich für die überplante Waldfläche von 682 m² wird sinngemäß nach den Ausführungsbestimmungen zum Niedersächsischen Waldlandsgesetz NWaldLG) nach den betroffenen Waldfunktionen⁶ mit dem Kompensationsfaktor 1,2 bemessen (= 820 m²).

Der Waldausgleich erfolgt in der Gemarkung Langförden nördlich der Bakumer Straße auf dem Flurstück 71/0 der Flur 20.



Lageübersicht Waldausgleich (Kartengrundlage LGLN)

Die bestehende Waldfläche wird am nördlichen Rand des genannten Flurstücks auf etwa 125 m Länge und in einer Breite von etwa 6,6 m durch Gehölzanpflanzung erweitert.

Die zur Entwicklung eines vielfältigen naturnahen Waldsaumes zu verwendenden geeigneten standortgerechten heimischen Gehölzarten werden mit der zuständigen Forstfachdienststelle abgestimmt. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitnah nach dem Satzungsbeschluss.



Abbildung Lagedetail Waldsaumentwicklung

⁶ Nutzfunktion, Schutzfunktion und Erholungsfunktion

3.2.5 Artenschutz

Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

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 sind⁷. 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 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)⁸: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁹, liegt ein Verstoß gegen*

⁷ 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.

⁸ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung [durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434](#)

⁹ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

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 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. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 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.

Artenschutzrechtliche Arten im Plangebiet

Europäische Vogelarten:

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (2) BNatSchG den streng geschützten Arten gleichgestellt. Als Brutvögel können Gehölz bewohnende Arten 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. Altgehölze mit Spalten und Astlöchern sowie ggf. Gebäude können im innerörtlichen oder gewerblichen Bereich Bedeutung als Quartiere (Wochenstube, Sommer- und Winterquartiere) erlangen.

Amphibien:

Von den regional vorkommenden streng geschützten Amphibienarten können im Plangebiet aufgrund des vorhandenen Teiches 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 BNatSchG

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.

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:

Das Stillgewässer, als mögliches Habitatquartier von Amphibien auf der Grünfläche, wird nicht überplant. Andere potenzielle Landlebensräume im Plangebiet sind nicht bekannt. 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

Störungsverbot

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

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

Betroffenheiten von aktuell genutzten Lebensstätten durch Vögel oder Fledermäuse, können durch bauzeitliche Anpassungen vermieden werden. Für Vogelnester und Fledermausquartiere an bzw. in Gebäuden und Gehölzen, die einer mehrjährigen Nutzung unterliegen, besteht auch nach Abschluss der Brutzeit und Quartiersnutzung weiterhin Schutzstatus. Das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen kommt nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies ist hier anzunehmen, da vergleichbare Lebensräume im unmittelbaren Umfeld als Ausweichmöglichkeiten bestehen. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes wird nicht prognostiziert. Gegebenenfalls zur Fällung vorgesehene Gehölze bzw. für den Abriss vorgesehene Gebäude sollten in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gehölzfällungen bzw. dem Abriss auf Fledermausquartiere sowie aktuellen Besatz überprüft werden und sicher gestellt werden, dass keine aktuell besetzten Quartiere vorhanden sind.

Artenschutzrechtliches Fazit:

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gegenüber Vogel- und Fledermausarten sind bei der Baufeldräumung und bei Umbaumaßnahmen nistende Vogelarten und besetzte Fledermausquartiere zu beachten. Gehölzfällungen, Erdbaumaßnahmen und gebäudebezogene Abriss- oder Umbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindliche Vogel- und Fledermausquartiere betroffen sind. Insofern ist vor Umsetzung der Maßnahmen eine entsprechende Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen durchzuführen. Soweit mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind, müssen zudem gegebenenfalls vorgezogene Maßnahmen ergriffen werden, um der betroffenen Vogel- oder Fledermausart Ausweichmöglichkeiten im räumlich funktionalen Zusammenhang zu gewährleisten.

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, welche die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

3.2.6 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die Waldfläche, wertgebende Einzelbäume, Freiflächen, Teiche und Gehölze erhalten werden. Durch die bestandssichernde Festsetzung der östlichen Grünfläche mit einem kleinen Teich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie durch die Festsetzung von Einzelbäumen und der Übernahme der Fläche für Wald werden die Erfordernisse des Klimaschutzes ausreichend berücksichtigt und gegenüber dem Ausgangsbebauungsplan begünstigt.

3.2.7 Oberflächentwässerung

Der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung erfolgt in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen für die erforderlichen Anschlüsse und Einleitungen werden rechtzeitig erbracht. Auf einer westlichen Teilfläche ist im Ursprungsplan eine Rückhaltefläche ausgewiesen, die zur Regelung der schadlosen Oberflächenentwässerung dient. Die geplante Neuordnung des Geländes geht jedoch mit keiner zusätzlichen Versiegelung einher, so dass Auswirkungen auf die schadlose Oberflächentwässerung nicht zu erwarten sind.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Da im Plangebiet überwiegend Verwaltungs- und Aufenthaltsgebäude und damit keine lärmintensiven Nutzungen geplant sind, wird als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} sind nur Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, da diese sich nicht in die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen und im Stadtgebiet andere Standorte dafür vorhanden sind. Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Zur Sicherung einer den gewerblichen Anforderungen entsprechenden Grundstücksausnutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Stattdessen wird die zulässige Gebäudehöhe begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich an der Objektplanung und wird daher im Bereich des geplanten Neubaus auf 21 m, bezogen auf den Gehweg an der Straße „Auf der Lage“ begrenzt. Für die übrigen Abschnitt der überbaubaren Flächen werden abgestufte Gebäudehöhen von 12,50 und 15 m festgesetzt. Für einen Teilabschnitt an der Erschließungsstraße gilt eine Baugrenze von ab 4 m über dem Bezugspunkt, die maximale Höhe ist wie im angrenzenden Abschnitt auf 21 m Höhe begrenzt.

Mit diesen Festsetzungen und den in der Planzeichnung abgegrenzten überbaubaren Flächen ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend definiert.

Es gilt eine abweichende Bauweise, die auch Gebäudelängen über 50 m zulässt.

4.4 Private Grünflächen

Die raumwirksame Grünanlage und die hier wertgebenden Gehölze und Wasserflächen werden durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gesichert.

4.5 Erhaltung von Bäumen

Die in der Plangrundlage aufgenommen wertgebenden Baumbestände in der Parkanlage sowie östlich und nördlich der Kantine werden gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt.

4.6 Flächen für Wald

Die Festsetzung der Waldfläche wird weitestgehend aus dem Ursprungsplan übernommen. Im Norden erfolgt eine Abrundung, im Nordwesten wird ein Teilbereich überplant. Für die überplante Fläche wird ein Ausgleich erfolgen.

4.7 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße „Auf der Lage“ wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen.

4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Die flächenbezogenen Schallleistungspegel für Teilflächen werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

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

7. ERGÄNZENDE ANGABEN

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich	26.664 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	11.254 m ²
Verkehrsfläche	5.114 m ²
Private Grünfläche „Parkanlage“	7.408 m ²
Waldfläche	2.888 m ²

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die EWE.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den OOVV. Der durchschnittliche flächenspezifische Trinkwasserbedarf für Gewerbe im OOVV Verbandsgebiet liegt bei ca. 1500 m³/(ha*a). Unter der Voraussetzung, dass dieser Wert im Plangebiet nicht überschritten wird, kann eine Bebauung mit drei Vollgeschossen (EG + 2 OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz versorgt werden. Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck, den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 3,0 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt in Abstimmung mit dem Landkreis Vechta und der zuständigen Feuerwehr Langförden. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Innerhalb dieses Umkreises befindet sich der Hydrant 048132, welcher bei Einzelentnahme 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundsatz des Plangebietes bereitstellen kann. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weist der OOVV darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOVV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOVV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

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

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

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. 18A L

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 18A L Änderung als Anlage beigelegt.

Vechta, den

Bürgermeister