



**STADT  
VECHTA**

**LANDKREIS Vechta**

**B-Plan Nr. 176  
„Ortskern Oythe“**

**Entwurfsbegründung**

**gemäß §§ 3 Abs. 2  
i.V.m. §§ 4 Abs. 2 BauGB**

Projektnummer: 219049  
Datum: 2020-0513

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>3</b>
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	3
5.2	Flächennutzungsplan.....	3
5.3	Angrenzende Bebauungspläne.....	4
<b>6</b>	<b>Erschließung / Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>4</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
7.1.1	Mischgebiet .....	4
7.1.2	Gemeinbedarfsfläche.....	4
7.1.3	Öffentliche Grünfläche .....	5
7.1.4	Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	5
7.1.5	Waldflächen.....	6
7.1.6	Straßenverkehrsflächen.....	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
7.3	Passive Lärmschutzmaßnahmen.....	7
<b>8</b>	<b>Innenentwicklung</b> .....	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Klimaschutz / Klimaanpassung</b> .....	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Umweltbelange (Natur, Artenschutz und Landschaftspflege)</b> .....	<b>9</b>
10.1	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	9
10.2	Eingriff in Natur und Landschaft / Kompensation .....	10
10.3	Waldausgleich .....	10
10.4	Geruchsimmissionen .....	10
10.5	Wasserschutzgebiet .....	10
<b>11</b>	<b>Städtebauliche Werte</b> .....	<b>11</b>
<b>12</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen / Abschließende Erläuterungen</b> .....	<b>12</b>
12.1	Kampfmittel.....	12
12.2	Denkmalschutz .....	12
12.3	Artenschutz.....	12
12.4	Versorgungsanlagen.....	13
12.5	Hinweis zu möglicher Erdfallgefährdung .....	14
12.6	Ordnungswidrigkeiten .....	14
<b>13</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b> .....	<b>14</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<b>Abbildung 1: Übersichtsplan</b> .....	<b>1</b>
<b>Abbildung 2: Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Vechta</b> .....	<b>3</b>
<b>Abbildung 4: Übersichtskarte Wasserschutzgebiet Vechta-Holzhausen</b> .....	<b>11</b>

### Anhang

- Umweltbericht (inklusive Artenschutzbeitrag), IPW 2020

### Anlagen

- Schalltechnische Beurteilung, IPW 2019
- Bewertung ehemaliger Biergarten, hainartige Bepflanzung, Büro Ackermann 2018
- Stellungnahme Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum 2018
- Kampfmittelauswertung, LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst 2020

---

#### **Bearbeitung:**

Dipl. Ing. Norman Roda

Wallenhorst, 2020-05-13

Proj.-Nr.: 219049

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

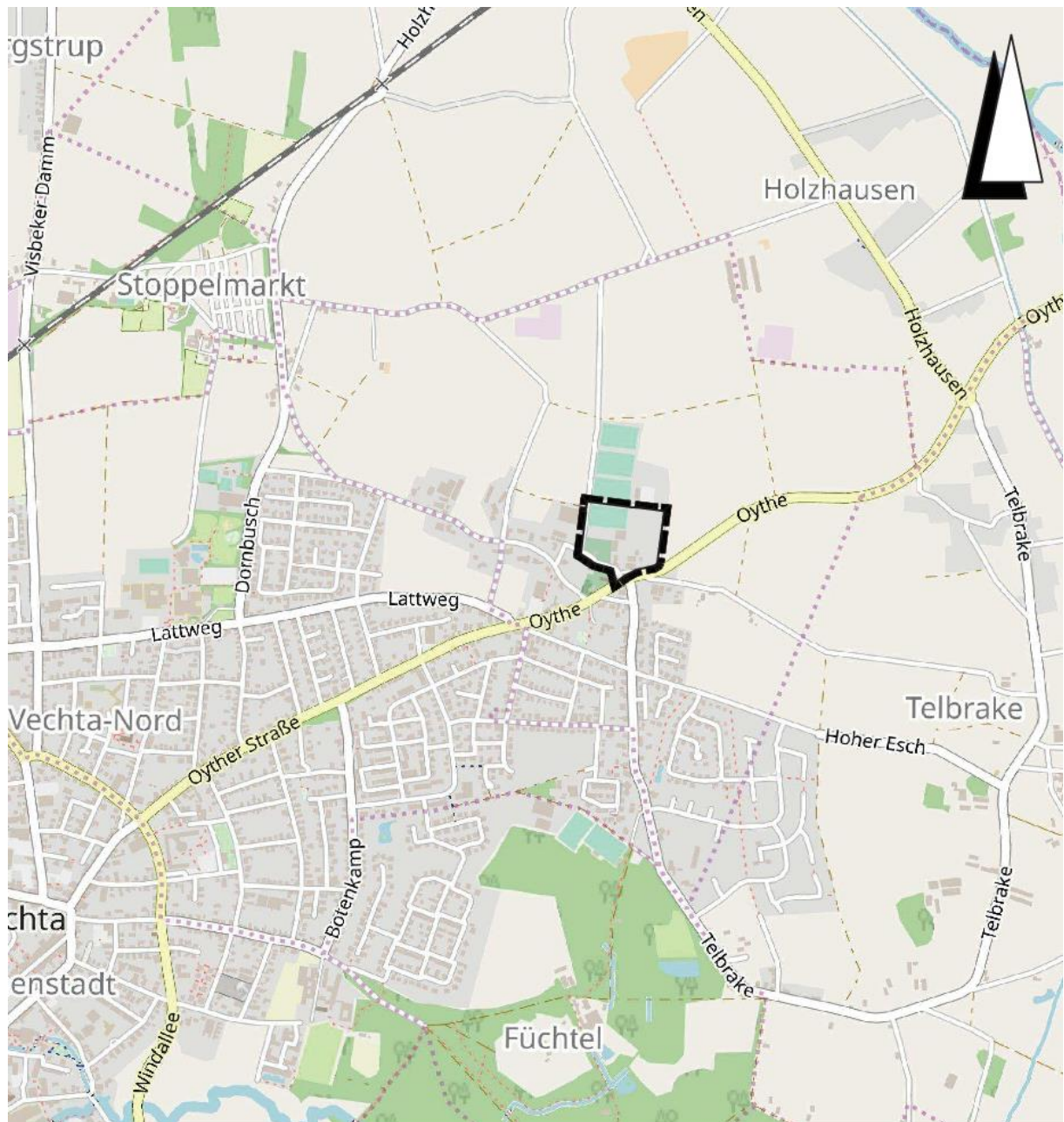
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

## 1 Planungsanlass



**Abbildung 1: Übersichtsplan**

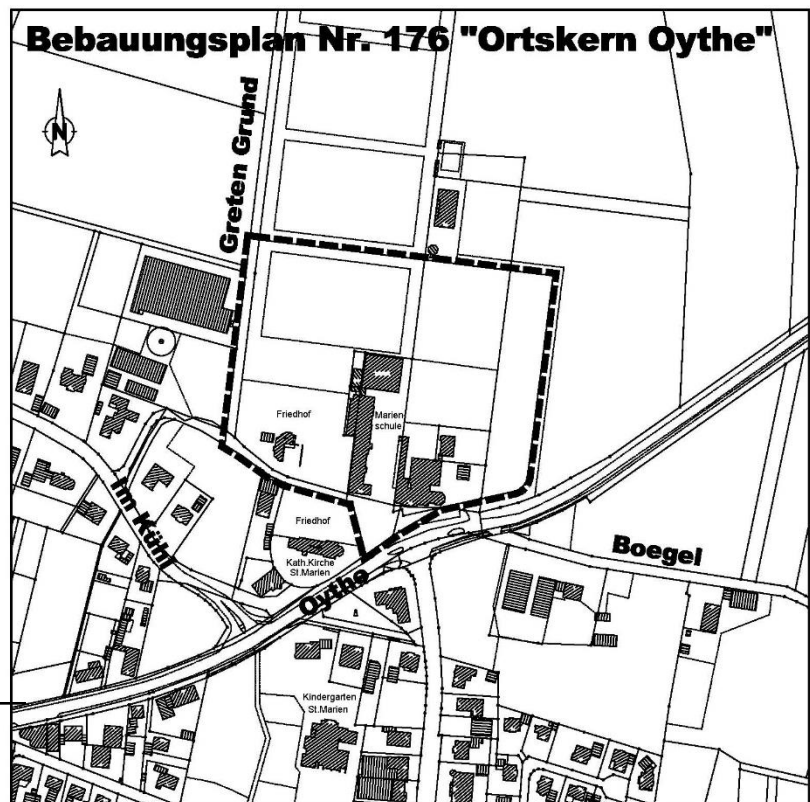
ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Planungsanlass sind konkrete Bauabsichten des Gastronomen auf der Nordseite der eigenen Grundstücke zwei Wohngebäude zu errichten. Desweiteren sollen Erweiterungsflächen für die angrenzende Grundschule geschaffen werden.

Das Plangebiet umfasst die Gastwirtschaft sowie den nördlich angrenzenden Bereich der ehemaligen Gartenwirtschaft und angrenzende Grünflächen. Desweiteren sind die Grundschule samt Sportplatz sowie der Friedhof im Geltungsbereich.

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von insgesamt ca. 41,2 ha mit den Grundstücken 19/4, 19/5, 19/6, 17/3 (teilweise) der Flur 5 sowie 122 (teilweise), 185/7, 185/3, 185/6, 186, 188/8, 188/2, 190/7 der Flur 2 der Gemeinde Oythe.



**Abbildung 2: Geltungsbereich**

## 3 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat am 18.02.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 176 „Ortskern Oythe“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 176 „Ortskern Oythe“ der Stadt Vechta wird im 2-stufigen „Normalverfahren“ geändert und ergänzt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die der Träger Öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt. Neben verschiedenen Hinweisen, die entweder korrigiert oder nachrichtlich übernommen wurden, wurden naturschutz- und artenschutzfachliche Belange vorgetragen, die in den Umweltbericht mit einfließen. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung zum Bebauungsplan. Zudem wurden Hinweise zu möglichen Geruchsimmissionen gegeben. Zum Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ein Geruchsgutachten der Landwirtschaftskammer erstellt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

## 4 Bestandssituation

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an die Kirche mit Friedhof und Marienschule Oythe. Daran angrenzend schließen sich die Sportanlagen am Oyther Berg an. Ein Großteil der Sportplätze sind derzeit im Bau, so dass das Plangebiet auch im Norden und Osten von Sportanlagen umgeben ist.

Im Süden wird das Plangebiet von der Straße „Oythe“ (L 881) begrenzt.

An der Straße befindet sich der Parkplatz der Gastwirtschaft. Hinter den Gebäuden der Gaststätte liegt die baumbestandene ehemalige Gartenwirtschaft. Im Norden und Nordosten der Gastwirtschaft wird die Fläche derzeit landwirtschaftlich als Grünland (Wiese) genutzt.

## 5 Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

### 5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

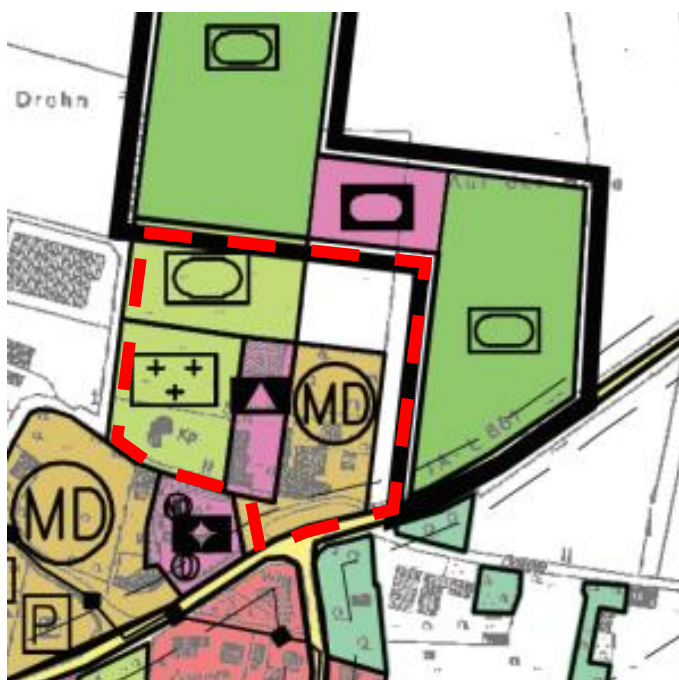
Laut Übersichtsplan der niedersächsischen Raumordnungsprogramme<sup>1</sup> ist für den Landkreis Vechta die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) eingeleitet.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert 2017) ist die Stadt Vechta als Mittelzentrum eingestuft.

### 5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Vechta ist der Bereich der Gastwirtschaft als Dorfgebiet (MD), der nördliche Teil des Grundstücks als Außenbereich ohne weitere Festsetzung dargestellt. Der bebaute Bereich der Grundschule ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, der nördliche Bereich des Schulgeländes sowie der westlich angrenzende Friedhof sind als öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sportplatz bzw. Friedhof dargestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des B-Plan Nr. 166 wurden die nördlich und östlich angrenzende Bereich in Grünflächen bzw. Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlagen geändert.

Im B-Plan Nr. 176 „Ortskern Oythe“ wird das Dorfgebiet (MD) als Mischgebietsfläche (MI) ausgewiesen. Zudem wird dieses sowie die Gemeinbedarfsfläche nach Norden erweitert. Da der Flächennutzungsplan jedoch nicht parzellenscharf ist und das Mischgebiet sich aus einem Dorfgebiet entwickeln lässt, muss der FNP nicht geändert werden.



**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Vechta**  
(mit Geltungsbereich des B-Plans 176)

<sup>1</sup> Übersichtskarte des Nds. Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mit Stand vom 14.5.2019 (online abgerufen am 1.8.2019)

### **5.3 Angrenzende Bebauungspläne**

Unmittelbar nördlich und östlich dieses Bebauungsplanes befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 166 „Erweiterung Sportplatz Oyther Berg“ in Aufstellung. Dieser sieht bis zum Grasweg Grün- und Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen vor. Der B-Plan Nr. 166 wird den derzeit noch rechtskräftigen B-Plan Nr. 128 „Sportplatz Oythe“ ersetzen.

## **6 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Das Mischgebiet (MI) wird über die vorhandene Straße „Oythe“ erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung mit Frisch- und Schmutzwasser (auch Regenwasser) des gesamten Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Leitungen und Kanäle.

Auch für die Energieversorgung des Plangebietes können die vorhandenen Leitungen genutzt werden.

## **7 Planinhalte**

Konkreter Anlass der Planung ist der Wunsch der Eigentümer der Gastwirtschaft auf den rückwärtigen eigenen Grundstücken Wohnhäuser zu errichten. Für die Fläche besteht zurzeit kein Planungsrecht. Zudem hat die angrenzende Grundschule Erweiterungsabsichten. Die Stadt Vechta möchte daher den Ortskern in Oythe mit dem Bebauungsplan Nr. 176 „Ortskern Oythe“ neu ordnen.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **7.1.1 Mischgebiet**

Der Bereich der Gastwirtschaft mit ehemaligem Biergarten ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Im Bebauungsplan wird dort der tatsächlichen Einstufung entsprechend ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Gleichzeitig wird das Baugebiet um ca. 40 m über den ehemaligen Biergarten hinaus nach Norden erweitert.

Im Mischgebiet werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dabei werden explizit auch die Vergnügungsstätten ausgeschlossen, die aufgrund ihrer geringen Größe ausnahmsweise in Mischgebieten zulässig wären. Damit soll im Ortskern von Oythe in unmittelbarer Nähe zur Mariengrundschule und dem Friedhof eine an dieser Stelle ungewollte städtebauliche Entwicklung mit Nutzungen verhindert werden, die einen negativen Einfluss auf die Umgebung haben könnte.

#### **7.1.2 Gemeinbedarfsfläche**

Die Mariengrundschule ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche wird nach Norden bis zur Geltungsbereichsgrenze erweitert. In diesem Bereich sind schulische Sportanlagen vorgesehen. Daher wird in diesem Bereich die Zweckbestimmung „Sportanlagen“ festgesetzt (siehe auch Kap. 7.1.3 Öffentliche Grünfläche) Textlich ist festgesetzt, dass innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der

Zweckbestimmung „Schule“ bzw. Sportanlagen“ sämtliche mit der jeweiligen Nutzung in Verbindung stehende bauliche Anlagen zulässig sind.

### **7.1.3 Öffentliche Grünfläche**

Als öffentliche Grünflächen sind der Friedhof sowie der vorhandene Sportplatz festgesetzt.

Der Sportplatz wird durch die geplante Schulerweiterungsfläche verkleinert. Allerdings sollen darauf Sportanlagen der Grundschule entstehen. Die vormals für die Friedhofserweiterung vorgesehene Grünfläche wird mit diesem Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

### **7.1.4 Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Auf der gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenfläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Diese ist gemäß den folgenden Vorgaben herzurichten und dauerhaft zu unterhalten:

- Anpflanzung eines Obstbaumbestandes entsprechend fachlicher Vorgaben mit virusfreien und virusgetesteten Obstbaumsorten, die Gütebestimmungen entsprechen
- Verwendung alter Lokalsorten
- Anpflanzung von drei parallelen Baumreihen mit einem Pflanzabstand von 10 m x 10 m und in den Reihen versetzt gepflanzt
- Verwendung von Pflanzgut von mindestens 1,80 m Stammlänge (Hochstamm)
- Baumpflegemaßnahmen durch Erhaltungs- und Verjüngungsschnitt entsprechend fachlicher Vorgaben (regelmäßige Erziehungschnitte in den ersten 5-10 Jahren, dann regelmäßige Ertragsschnitte)
- Verzicht auf chemisch-synthetische Pflanzenbehandlung
- Stammschutz vor Verbiss.

Unter den Obstbäumen ist Grünland für eine extensive Grünlandbewirtschaftung einzusäen. Extensive Bewirtschaftung heißt, dass das Grünland einer eingeschränkten Nutzung unterliegt, welche dauerhaft durchzuführen ist. Im Einzelnen gelten hierfür folgende Vorgaben:

- kein Pflegeumbruch
- keine Veränderung des Reliefs (z. B. Auffüllen von Boden)
- kein Walzen, Schleppen in der Zeit vom 15.03. bis 15.06.
- keine Kalkung
- keine Düngung, maximal „Erhaltungsdüngung“ nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich
- keine Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und chemischen Insektenvernichtungsmitteln
- Verzicht auf Maßnahmen, die die bestehende Entwässerung verbessern
- anfallendes Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.



Innerhalb der Maßnahmenfläche ist entlang der gesamten östlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Planes eine ca. 3 m breite aus Hecke aus standorttypischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Durch die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes kann einerseits ein Teil der durch den Eingriff erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden. Gleichzeitig bildet die festgesetzte Streuobstwiese städtebaulich einen Puffer zwischen dem geplanten und bereits bestehenden Baugebieten zu den östlich angrenzenden Sportflächen.

### **7.1.5 Waldflächen**

Nördlich des bestehenden Gasthofes befindet sich ein ehemaliger Biergarten.

Der Landschaftsarchitekt Ackermann<sup>2</sup> kommt in seinem Gutachten zu dem Schluss, dass es sich bei der Fläche aufgrund seiner historischen Nutzung, die auch heute noch deutlich zu erkennen sei, bei der zu bewertenden Fläche nördlich des Gasthofkomplexes seines Erachtens „eindeutig um einen aufgelassenen Biergarten mit hainartigen weit auseinanderstehenden Baumreihen also eine „Parkanlage“ und damit nicht um „Wald“ i.S.d. Bundes- und Niedersächsischen Waldgesetzes (jeweils § 2 Abs. 2 Pkt. 4 BWaldG + NWaldG)“ handele.

Dem hingegen kommt das Forstamt Ankum in seiner von der Stadt Vechta beauftragten Stellungnahme der Einstufung einer Fläche als Wald oder Parkgehölz sowie Prüfung der Waldeigenschaft und Wertigkeit zu folgendem Schluss:

„Gemäß Nds. Waldrecht ist „Wald“ jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nach hiesiger Einschätzung um eine Waldfläche im rechtlichen Sinn. Die Flächengröße sowie deren Bestockung u.a. mit alten Buchen etc. lassen einen Naturhaushalt mit eigenem Waldbinnenklima erkennen, so dass die Fläche als Wald einzustufen ist.

Im Falle einer Überplanung und Inanspruchnahme der Fläche wäre eine Ersatzaufforstung an einer anderen Stelle in einem Flächenfaktor von 1:1,3 erforderlich, die als adäquate Kompensation gemäß Nds. Waldrecht anzusehen ist.“<sup>3</sup> (siehe dazu Kap. 10.3 Waldausgleich).

Daher wird nördlich und westlich des festgesetzten Mischgebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b „Fläche für Wald“ festgesetzt. Die Fläche östlich des Mischgebietes dient gleichzeitig als Sicht- und Lärmschutz der privaten Wohnbereiche gegenüber der Gemeinbedarfsfläche. Gleichzeitig werden dadurch Teile der Bäume und Sträucher des ehemaligen Biergartens erhalten.

### **7.1.6 Straßenverkehrsflächen**

Die Festsetzungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientiert sich am derzeitigen Bestand (siehe auch Kap. 6 Erschließung / Ver- und Entsorgung)

---

<sup>2</sup> Ackermann, Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur, Hannover, August 2018

<sup>3</sup> Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum, Oktober 2018

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Da das Plangebiet zwar im Ortskern von Oythe liegt, jedoch im nördlichen Bereich offen strukturiert ist, werden in den MI-Gebieten eine GRZ von 0,6 (für den Bereich der Gastwirtschaft) sowie 0,2 bis 0,4 für die nördlich vorwiegend zur Wohnnutzung vorgesehene Flächen festgesetzt. Eine GRZ von 0,6 entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (gemäß § 17 BauNVO).

Die maximal zulässige Geschossigkeit wird im Mischgebiet auf II Vollgeschosse mit einer maximalen Firsthöhe von 56,0 m NHN festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Firsthöhe von ca. 10,5 m, entspricht zudem dem vorhandenen Bestand und ist für die geplanten Gebäude ausreichend.

Die Baugrenze orientiert sich im Bereich der Gastwirtschaft größtenteils am Bestand und verläuft auf der Grenze zur Gemeinbedarfsfläche sowie zur festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ teilweise auf der Grundstücksgrenze. An der gesamten östlichen MI-Gebietsgrenze verläuft sie zur festgesetzten privaten Grünfläche und bildet nördlich des bereits bebauten Bereiches eine 35 m tiefe bebaubare Fläche.

Im Norden wird ein 10 m breiter Abstand zur festgesetzten Grünfläche eingehalten, da diese Fläche für die Neuanpflanzung des Waldersatzes vorgesehen ist.

## 7.3 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Da das Plangebiet im südwestlichen Bereich direkt an die Straße „Oythe“ (L 881) grenzt, wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine Schalltechnische Beurteilung des Planvorhabens erstellt. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Die Berechnungen haben ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 176 „Ortskern Oythe“ in der dargestellten Form aufgestellt werden kann. Allerdings werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ teilweise überschritten. Aktiver Lärmschutz scheidet auf Grund der beengten innerörtlichen Lage und der erforderlichen Zufahrten aus. Daher wird in der Studie passiver Lärmschutz für die Gebäude vorgeschlagen.

Im B-Plan werden dazu im südlichen Bereich des MI-Gebietes folgende Lärmpegelbereiche festgesetzt:

<b>Lärmpegelbereiche (LPB)</b>	alle Geschosse	III	IV
--------------------------------	----------------	-----	----

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den festgesetzten Lärmpegelbereichen müssen Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen für die Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind (Wohn-, Schlafzimmer, etc.) der DIN 4109-1:2016-07 („Schallschutz im Hochbau“ Teil 1, Tabelle 7) entsprechen.

Um trotzdem für die notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern sowie in Räumen mit sauerstoffzehrenden Heizungsanlagen ein schallgedämmter Lüfter einzubauen, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Diese Lüftungsmöglichkeiten können sich auf der Rückseite der Gebäude; auf der straßenabgewandten Gebäudeseite oder an Fassaden, die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straße bilden, befinden.

Außenwohnbereiche, das sind Terrassen, Balkone, etc., sind auf der straßenabgewandten abgewandten Seite der Hauptgebäude anzuordnen oder entsprechend den Textlichen Festsetzungen vor Lärmimmissionen zu schützen.

## 8 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Das Plangebiet befindet sich größtenteils innerhalb bebauter Ortslage und erstreckt sich nur geringfügig darüber hinaus. Zudem wird gerade mit dem Ausbau und der Neuanlage von Sportplätzen nördlich und östlich des Plangebietes die Ortslage von Oythe erweitert.

Primäres Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, den Eigentümern der Gastwirtschaft Entwicklungsmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück zu bieten. Gleichzeitig soll das Planungsrecht auch der angrenzenden Grundschule Erweiterungsmöglichkeiten ermöglichen. Mit beiden Festsetzungen werden innerhalb bzw. am Rande der Ortslage Bauvorhaben ermöglicht, die sonst wahrscheinlich eine Baufläche im Außenbereich in Anspruch genommen hätten. Sowohl die Entwicklungsmöglichkeiten der Gastwirtschaft wie auch der Grundschule werden damit vor Ort gestärkt. Das Vorhaben ist daher mit dem Grundsatz der Innentwicklung vereinbar.

## 9 Klimaschutz / Klimaanpassung

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 176 „Ortskern Oythe“ werden Entwicklungsmöglichkeiten für die Betreiber der ortsansässigen Gastwirtschaft sowie für die Grundschule vorbereitet. Damit wird eine vorhandene Bebauungsstruktur ergänzt und geringfügig erweitert. Dadurch wird die Ressource Boden effizient genutzt und die offene Landschaft als besonders klimawirksamer Freiraum nur minimal in Anspruch genommen.

Im ehemaligen außergastronomischen Bereich hat sich zwischenzeitlich eine kleine Waldfläche entwickelt. Diese muss zugunsten einer baulichen Entwicklung vor Ort weichen und soll auf dem nördlichen Teil des Grundstücks ersatzweise neu angepflanzt werden. Trotzdem sind negative Einwirkungen auf das Kleinklima durch die zusätzliche Versiegelung der moderaten Nachverdichtungen nicht zu erwarten.

## **10 Umweltbelange (Natur, Artenschutz und Landschaftspflege)**

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Die primäre Aufgabe des Umweltberichtes besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit, die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.

Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus dem § 2a des Baugesetzbuches.

### **10.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Von der Ausweisung der Mischgebiets- und Gemeinbedarfsflächen, der Flächen für Wald und privaten Grünflächen sowie dazugehöriger Verkehrsflächen sind Bereiche betroffen, die in Teilen bereits der zukünftig im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung entsprechen. Zu nennen sind hier vor allem ein Friedhof, ein Sportplatz, eine Schule sowie eine Wohn- und Gewerbenutzung im Südosten des Plangebietes. Die Gemeinbedarfsfläche soll in nördliche Richtung erweitert werden, sodass sich der bestehende Sportplatz verkleinert. Weiterhin ist im östlichen Plangebietsteil eine Erweiterung der wohnbaulichen Nutzungen in nördliche Richtung geplant, wovon vor allem ein Siedlungsgehölz und eine Grünland-Einsaat betroffen sind. Für den Geltungsbereich wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen die geplanten Nutzungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Verlust eines Siedlungsgehölzes und weiterer älterer Gehölze (Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Landschaftsbild) sowie von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum (Schutzgüter Boden und Wasser) durch Versiegelung.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG sind zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten sowie Vorgaben zum Abriss / Umbau von Gebäuden und zu den Baumfällungen älterer Bäume zu gewährleisten.

Diese Vermeidungsmaßnahmen sind im Artenschutzberichtsteil des Umweltberichtes ausführlich beschrieben und begründet. Die Maßnahmen sind als Hinweise nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Unter Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind nach aktueller Einschätzung keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

## 10.2 Eingriff in Natur und Landschaft / Kompensation

Der Bebauungsplan Nr. 176 „Ortskern Oythe“ verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (3.396 Werteinheiten).

Diese externen Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausschließlich den Bereichen der Gemeinbedarfsflächen, öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen zugeordnet.

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft können in den restlichen Bereichen (Mischgebiete, Maßnahmenfläche, Flächen für Wald) vollständig ausgeglichen werden.

## 10.3 Waldausgleich

Der ehemalige außergastronomische Bereich der Gastwirtschaft wird vom Forstamt Ankum<sup>4</sup> als Waldfläche gemäß Nds. Waldrecht eingestuft, die im Falle einer Überplanung an anderer Stelle mit dem Flächenfaktor 1: 1,3 ausgeglichen werden muss.

Daher wird nördlich und westlich des festgesetzten Mischgebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b „Fläche für Wald“ festgesetzt. Die Fläche östlich des Mischgebietes dient gleichzeitig als Sicht- und Lärmschutz der privaten Wohnbereiche gegenüber der Gemeinbedarfsfläche. Gleichzeitig werden dadurch Teile der Bäume und Sträucher des ehemaligen Biergartens erhalten.

## 10.4 Geruchsimmissionen

Direkt westlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Die Landwirtschaftskammer hat ein Gutachten zur Geruchsimmission auf das Plangebiet erstellt. Es kommt zu dem Schluss, dass nördlich der bestehenden Grundschule auf der angedachten Schulerweiterungsflächen aufgrund der Geruchsbelastung nur schulische Sportanlagen zuzulassen sind, da diese gegenüberüber Unterrichtsräumen eine geringere Schutzbedürftigkeit hätten. Daher wird auf der nördlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche die Zweckbestimmung „Sportanlagen“ festgesetzt.

## 10.5 Wasserschutzgebiet

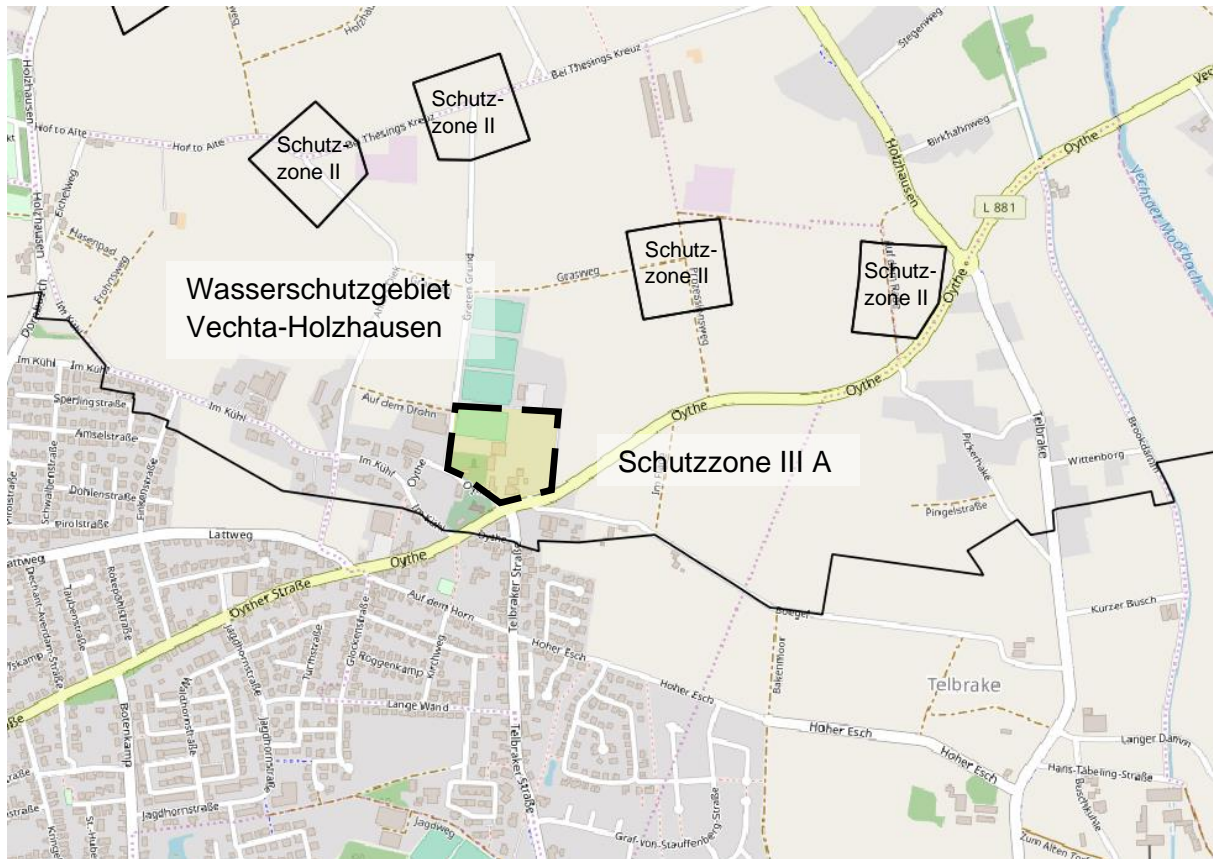
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Vechta-Holzhausen<sup>5</sup>. Darin ist festgelegt, dass die Ausweisung von Baugebieten nur mit Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung genehmigungsbedürftig zulässig ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 „Ortskern Oythe“, der von der Stadt Vechta als Satzung beschlossen und vom Landkreis Vechta als Untere Wasserbehörde genehmigt werden muss, wird damit die bauliche Entwicklung im Plangebiet vorbereitet.

Auch in der Bauleitplanung nachfolgenden Genehmigungsplanung sind die in der Wasserschutzgebietsverordnung benannten Verbote zu beachten.

---

<sup>4</sup> Siehe dazu Kap. 7.1.5 Waldflächen; die Stellungnahme des Forstamtes Ankum ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

<sup>5</sup> Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes-Holzhausen, Oldenburg, Juni 1991



**Abbildung 4: Übersichtskarte Wasserschutzgebiet Vechta-Holzhausen**  
ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

## 11 Städtebauliche Werte

Mischgebietsfläche (MI):	8255 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche:	7710 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	2955 m <sup>2</sup>
davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg, Parkplatz)	1565 m <sup>2</sup>
Fläche für Wald:	4845 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche („Streuobstwiese“):	4060 m <sup>2</sup>
Grünfläche (öffentlich):	14170 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Fläche insgesamt (Geltungsbereich)	41995 m <sup>2</sup>

## **12 Nachrichtliche Übernahmen / Abschließende Erläuterungen**

### **12.1 Kampfmittel**

Der Kampfmitteldienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung, Niedersachsen, empfiehlt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 176 „Ortskern Oythe“ eine Luftbildauswertung bzgl. Kampfmitteln. Diese hat die Stadt am 21.11.2019 beantragt.

Im Ergebnis der Luftbildauswertung vom 24.03.2020 wird festgestellt, dass sich auf dem größten Teil des Plangebietes der Verdacht auf Kampfmittel nicht bestätigt hat. Lediglich auf zwei kleinen Flächen im Nordwesten des Plangebietes auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz befanden sich zwei Schützenlöcher, die zu der im Norden des B-Plans direkt angrenzenden Flakstellung gehörten. Dort werden Kampfmittel vermutet. Diese werden daher in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB als Kampfmittelverdachtsflächen dargestellt.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

### **12.2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale bekannt. In unmittelbarer Nähe (gegenüber dem im Plangebiet befindlichen Friedhof, steht die unter Denkmalschutz stehende kath. Maria Frieden Kirche.

Bodendenkmale sind im Plangebiet und aus der näheren Umgebung nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten jedoch ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **12.3 Artenschutz**

#### **Baufeldfreimachung**

Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Abriss-/ oder Umbauarbeiten an Gebäuden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, der Abriss-/ oder Umbauarbeiten an Gebäuden

oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **Baumfällarbeiten**

Erforderliche Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen 01. Oktober und 01. März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden. Sollten die Baumfällarbeiten außerhalb der genannten Zeiträume erfolgen, sind vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern >30 cm, diese durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Vor der Fällung von älteren Bäumen westlich der Gaststätte und am Waldrand des Siedlungsgehölzes sind diese grundsätzlich durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf vorhandene Baumhöhlungen und eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Beim Fund oder Nachweis von Fledermäusen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **Umbau-/ Abriss von Gebäudeteilen:**

Werden Umbau-/ oder Abrissmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden stattfinden, ist durch einen Fledermauskundler zu prüfen, ob Fledermäuse in den entsprechenden Bereichen vorhanden sind. Es ist sicherzustellen, dass keine besetzten Quartiere von Fledermäusen zerstört werden. Daher sind im Falle eines geplanten Umbaus oder Abrisses im Vorfeld zwei bis drei Begehungstermine zur Wochenstubezeit (Kontrolle während der Schwärmzeiten) durchzuführen. Beim Fund oder Nachweis von Fledermäusen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Zeitlich sollten Abriss- oder Umbaumaßnahmen auf die Zeit zwischen Ende/Mitte September und Mitte November und von Ende Februar bis Anfang April (hier nur bei Temperaturen über 10°C) gelegt werden.

## **12.4 Versorgungsanlagen**

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich Versorgungsleitungen und / oder Anlagen der EWENETZ 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.

Sollte sich durch ein Bauvorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung von Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung



vorhandenen Leitungen und Anlagen der Deutschen Telekom Deutschland GmbH informieren (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder per Email: [Planauskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisungen sind zu beachten.

### **12.5 Hinweis zu möglicher Erdfallgefährdung**

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 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich zum Teil setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lösslehm und Auelehm.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

### **12.6 Ordnungswidrigkeiten**

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

## **13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 176 „Ortskern Oythe“ wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Vechta ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2020-05-13

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....

Desmarowitz