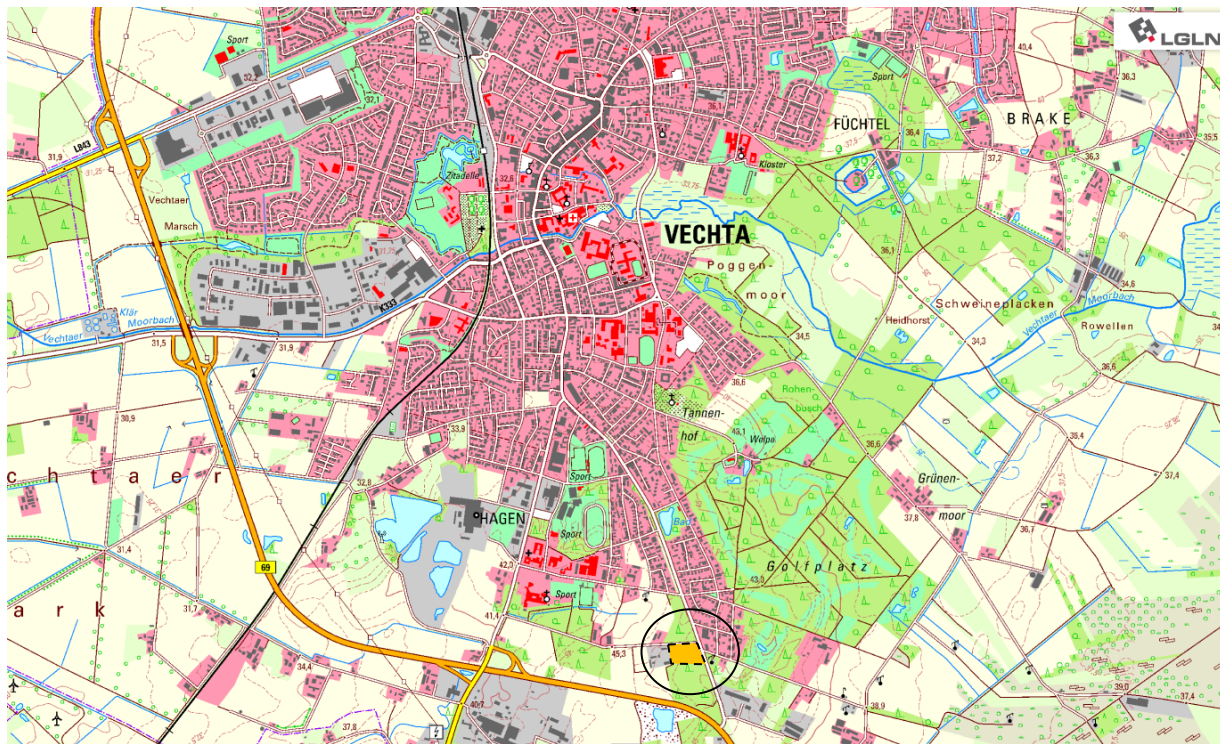


KREISSTADT VECHTA

Landkreis Vechta BEBAUUNGSPLAN NR. 153

„WOHNEN UND KULTUR AN DER DIEPHOLZER STR. / AM STERNBUSCH“

TEIL I BEGRÜNDUNG und TEIL II UMWELTBERICHT



Stand:

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Dezember 2019



ENTWURF

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. A.Haacke + Am Sande 10 + 31303 Burgdorf + Tel. 05136 – 89 21 35 + Mail: mail@bgs-info.de

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I BEGRÜNDUNG

1.	EINLEITUNG	5
1.1	Planungsanlass	5
1.2	Rechtsgrundlagen	5
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	5
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	6
1.5	Planungsrahmenbedingungen	7
1.5.1	Landesraumordnungsprogramm.....	7
1.5.2	Regionales Raumordnungsprogramm	7
1.5.3	Flächennutzungsplan	7
1.5.4	Bebauungspläne	8
	▪ Verfahrensstand	8
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	9
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	9
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	9
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.....	10
	▪ Geruchsemissionen	10
	▪ Verkehrslärm	12
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	12
3.2.5	Waldabstandsregelung.....	12
3.2.6	Artenschutz	13
3.2.7	Klimaschutz.....	16
3.2.8	Oberflächenentwässerung.....	16
3.2.9	Erdölleitung der Firma Exxon	16
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	17
4.1	Städtebauliches Konzept.....	17
	▪ Teilbereich 1 Ost - Studentenwohnpark	17
	▪ Teilbereich 2 West – Straße „Am Sternbusch“	17
4.2	Art der baulichen Nutzung	18
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	18
4.4	Höhe der baulichen Anlagen.....	18
4.5	Maßnahmen zum Schallschutz	19
4.6	Zu- und Abfahrtsverbot.....	19
4.7	Verkehrsflächen	20
4.8	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	20

4.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz..	21
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	21
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	21
5.2	Ver- und Entsorgung	21
5.3	Nachrichtliche Übernahme / Hinweise	22
5.4	Daten zum Verfahrensablauf	22
TEIL II:	UMWELTBERICHT	25
1.1	1.EINLEITUNG.....	25
1.2	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes.....	25
1.3	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	25
1.4	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung	27
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	32
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	33
2.1.2	Fläche und Boden	34
2.1.3	Wasser.....	35
2.1.4	Klima und Luft	36
2.1.5	Landschaft	36
2.1.6	Mensch	36
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	37
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	37
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	37
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	37
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	37
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	37
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	37
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	37
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	37
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	37
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	38
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen.....	39
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.....	39
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	39
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	41
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen	41
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	42

3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	42
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
	Anhang zum Umweltbericht	43
	Referenzliste der herangezogenen Quellen	<u>48</u>

<u>Abbildungen:</u>	1. Abgrenzung der Teilbereiche 1 und 2	
	2. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	
	3. Übersicht über vorhandene Bebauungspläne	
	4. Städtebaulicher Entwurf	
	5. Straßenplanung	

<u>Pläne:</u>	Städtebaulicher Entwurf Tb 1 Ost Studentenwohnpark.....	49
	Städtebaulicher Entwurf Tb 2 West Straßenplanung Am Sternbusch.....	50
	87. Flächennutzungsplanänderung.....	51
	Externe Waldersatzfläche.....	52

<u>Gutachten:</u>	siehe Referenzliste	48
--------------------------	---------------------------	----

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Vechta beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens „Studentenwohnanlage und Museumsbau“ auf dem Grundstück südlich des Einmündungsbereiches der Straße „Am Sternbusch“ in die „Diepholzer Straße“ zu schaffen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 153 und die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Auslöser für die Planungen ist das Bestreben der Firma genos Campusbau GmbH & Co KG auf dem Grundstück eine Wohnanlage für Studierende und Gäste bzw. Gastwissenschaftler der Vechtaer Hochschulen entstehen zu lassen. Es soll ein Quartier bestehend aus 5 Gebäuden sowie einem Bau für ein Museum für historische Kommunikationstechnik entwickelt werden.

Weiterhin beabsichtigt die Stadt Vechta mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 153 die planungsrechtliche Absicherung der Umplanung der Straße „Am Sternbusch“ zu schaffen. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan Nr. 153 in 2 Teilbereiche aufgeteilt, Teilbereich 1 - Ost für den Studentenpark und Teilbereich 2 - West für die Straßenplanung (siehe Abbildung 1).

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 153 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 umfasst eine Fläche von ca. 2,205 ha und befindet sich am südlichen Stadtrand von Vechta. Es ist in 2 Teilbereiche aufgeteilt

Die Begrenzung des Teilbereiches 1 - Ost für den Studentenwohnpark erfolgt:

- Im Norden durch die Straße „Am Sternbusch“,
- im Osten durch eine kleine Baumgruppe und anschließendem Flurstücks 214,
- im Westen durch die „Diepholzer Straße“ sowie
- im Süden durch einen größeren Waldbereich.

Die Grenze des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Lage des Plangebiets in der Stadt ist aus der Abbildung 1 ersichtlich.



Abbildung 1: Abgrenzung der Teilbereiche 1 und 2

Die Begrenzung des Teilbereiches 2 - West für die Straßenplanung „Am Sternbusch“ erfolgt:

- Im Norden durch angrenzende bewaldete Bereiche und das Gelände des Andreaswerkes,
- im Osten durch die Lohner Straße,
- im Westen durch die Diepholzer Straße sowie
- im Süden durch bewaldete Flächen, Äcker und das Plangebiet 1.

Die Lage des Plangebiets mit den Teilbereichen 1 und 2 im überörtlichen Stadtgefüge ist auf der Titelseite in der TK 25 Karte ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Teilbereiches 1 Ost wird derzeit ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Umgeben wird das Plangebiet im Norden und Westen durch verkehrlich stark genutzte Verkehrsflächen. Im Westen grenzt, durch eine Baumreihe und einem unbefestigten Weg getrennt, ein gewerblicher Betrieb mit Lagerstätten an. Im Süden schließt ein mittelgroßer Waldbestand an.

Das Plangebiet des Teilbereiches 2 West besteht derzeit schon als Straße „Am Sternbusch“. Die Straße ist asphaltiert, die Randbereiche mit Schotter und Ruderalvegetation ausgestaltet.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Die Ziele des Landesraumordnungsprogramms (LROP) und des regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Vechta (RROP) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei der Bauleitplanung zu beachten (Anpassungspflicht).

Das Landesraumordnungsprogramm (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017) enthält nur hinsichtlich der Abstandshaltung zu Wäldern eine Empfehlung. Zum besonderen Schutz der ökologisch wertvollen und empfindlichen Waldaußenränder, insbesondere zur Erhaltung der Klima- und Artenschutzfunktion wird ein Abstand von ca. 100 m zwischen Waldrändern und störenden Nutzungen empfohlen (Erläuterungen LROP 2017 zu Ziffer 03, Sätze 1 + 2). Dieser Grundsatz der Raumordnung unterliegt dem Ermessen und Abwägung der planenden Gemeinden. Im Kapitel 3.2.5 Waldabstandsregelung wird dieser Belang ausführlich dargelegt.

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta wird neu erstellt. Derzeit existiert kein regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Vechta wurde am 12.12.1983 vom Rat beschlossen, am 05.04.1984 genehmigt und am 19.04.1984 ortsüblich bekannt gegeben und ist damit wirksam und rechtsgültig.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Vechta stellt das Plangebiet 1 Ost als Fläche für Landwirtschaft dar (vgl. Abbildung 2). Die Flächen des Plangebietes 2 West sind als Verkehrsflächen dargestellt.

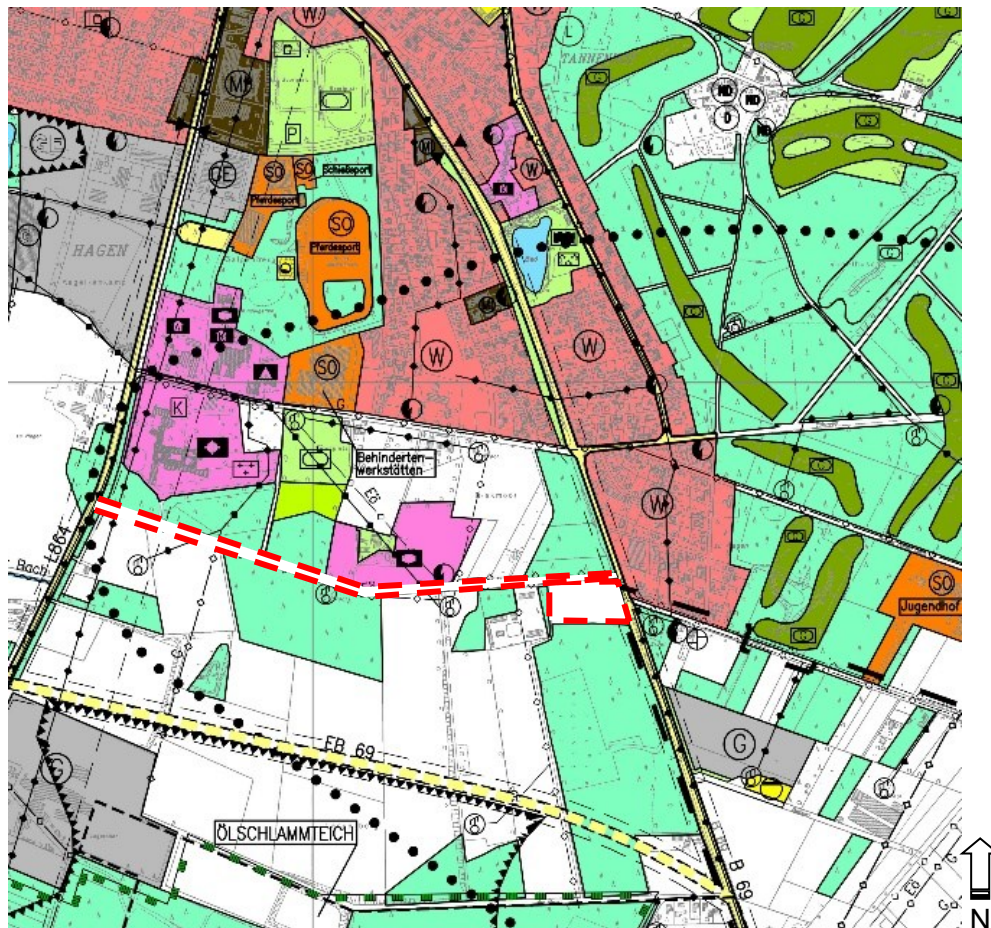


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Wohnen und Kultur an der Diepholzer Straße / Am Sternbusch“ wird die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Flächennutzungsplan soll dabei um die Darstellung von Sonderbauflächen (S) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erweitert werden. Die 87. Flächennutzungsplanänderung hat bereits die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligungen im Sinne der §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB durchlaufen.

1.5.4 Bebauungspläne

Für den Teilbereich 1 Ost gilt kein Bebauungsplan. Die Fläche ist dem Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen.

Für den Teilbereich 2 West existiert im mittleren Bereich der Bebauungsplan Nr. 119 „Erweiterung Andreaswerk“, welcher im südlichen Bereich der Straße „Am Sternbusch“ mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 153 überplant wird.

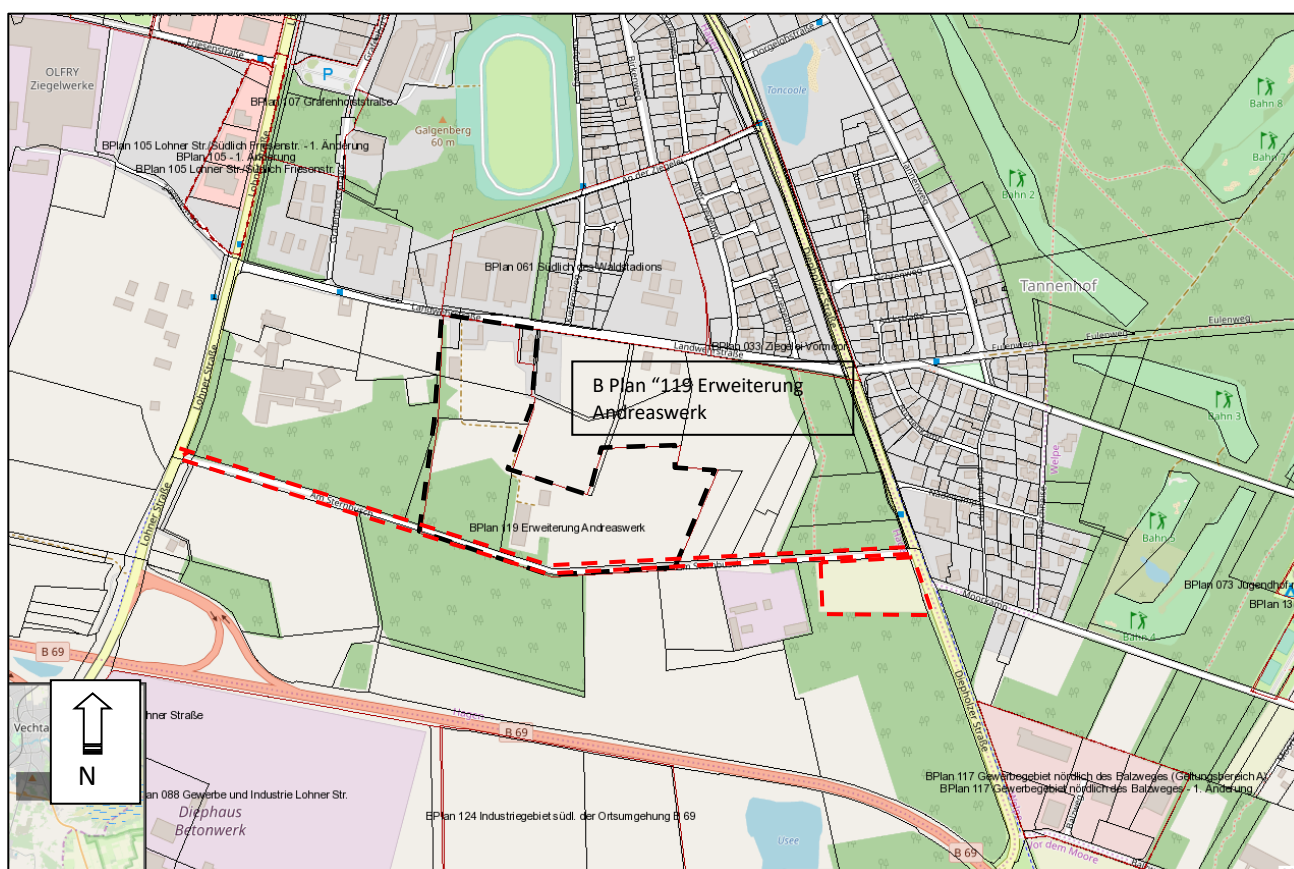


Abbildung 3: Übersicht über vorhandene Bebauungspläne - BP Nr. 119 - (Landkreis Vechta: Auszug aus dem BürgerGIS, Stand Juni 2019)

▪ Verfahrensstand

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens „Studentenwohnanlage und Museumsneubau“ sowie für die Umgestaltung der Straße „Am Sternbusch“ hat die Stadt Vechta am 21.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Wohnen und Kultur an der Diepholzer Straße“ sowie im Parallelverfahren die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

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. 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.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel ist die planungsrechtliche Absicherung einer Studentenwohnanlage und eines Museumsbaus mit den für diese Nutzungen erforderlichen Stellplätzen (vgl. Abbildung 4). Da das Gelände bislang dem Außenbereich zuzuordnen war, erfolgt zur Realisierung des Sondergebietes gemeinsam mit der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153. Die Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet das kommunale Planungsziel, neben der Bereitstellung einer Wohnanlage für Studierende und Gäste der Vechtaer Hochschulen auch einen Beitrag dazu zu leisten, den Wohnungsmarkt im Bereich der bisher durch Studierende belegten Dreizimmer-Wohnungen zu Gunsten junger Familien zu entspannen. Weiterhin soll mit der konzipierten Wohnanlage ein breiteres Wohnangebot speziell auf die Belange von Studierenden geschaffen werden.

Für den Teilbereich 2 West soll die Umgestaltung der Straße Am Sternbusch planungsrechtlich abgesichert werden. Mit der Umgestaltung der Straße als wichtige West-Ost-Querverbindung im südlichen Stadtgebiet von Vechta soll der Straßenausbau den verkehrlichen Bedürfnissen angepasst werden.

Ziele sind dabei:

- die Bereitstellung einer Wohnanlage für Studierende und Gäste der Vechtaer Hochschulen,
- Schaffung eines breiteren Angebotes an Wohnformen für Studierende sowie
- die Entlastung des Wohnungsmarktes im Bereich der bisher für Studierende belegten Dreizimmerwohnungen zu Gunsten junger Familien,
- Sicherung der verkehrlichen Funktion der Straße „Am Sternbusch“.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Nutzungen als Verkehrsflächen sowie der Neuentwicklung von Wohnraum für Studierende an dieser Stelle wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 „Wohnen und Kultur an der Diepholzer Str. / Am Sternbusch“ 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. 153 „Wohnen und Kultur an der Diepholzer Straße Am Sternbusch“, die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Der Flächennutzungsplan soll dabei um die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) gemäß § 11 BauNVO erweitert werden.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.09.2019 bis einschließlich 14.10.2019.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind Stellungnahmen von zwei in direkter Nachbarschaft gelegenen Betrieben abgegeben worden. Die vorgebrachten Belange beziehen sich im Wesentlichen um das zukünftige Nebeneinander von Gewerbe und dem studentischen Wohnen. Diese Belange werden im Kapitel 3.2.3 dargestellt. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind zehn Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweise eingegangen, die sich hauptsächlich um die Themenbereiche

vorhandene Ölleitung der Firma Exxon (Kap.3.2.9.) und Waldabstand (Kap.3.2.5.) richten.

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 landwirtschaftlichen Flächen, die im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft zuzuordnen sind, in Bauflächen umgewandelt. Die Festsetzung der Bauflächen dient der Neuausweisung von Studentenwohnnutzungen. Sie lassen eine zusätzliche Bebauung in einem angemessenen Umfang zu. Da der Wohnungsmarkt in Vechta zurzeit angespannt ist u.a. durch die bisher von Studierenden belegten Dreizimmer-Wohnungen wird mit der konzipierten Wohnanlage ein breiteres Wohnangebot geschaffen. Der innerstädtische Wohnungsmarkt kann sich zugunsten junger Familien wieder entspannen. Andere größere Flächen für die geplante verdichtete Wohnanlage für Studierende sind im Sinne einer Innenentwicklung an einem anderen Standort nicht vorhanden. Im Rahmen der Standortfindung musste eine Vielzahl von Rahmenbedingungen erfüllt werden, um einen geeigneten Standort für das angestrebte Sondergebiet für Studenten und die Realisierung eines Radiomuseums in dieser Größenordnung zu finden. Unter Beachtung dieser Faktoren wurde der vorliegende Planbereich ausgewählt.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland ist damit 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 Sondergebietes 1 und 2 erfolgt über die Straße „Am Sternbusch“. Diese ist direkt an die „Diepholzer Straße“ angebunden. Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über das örtliche Busnetz mit einer Bushaltestelle an der Diepholzer Straße. Der Planbereich ist somit gut in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 wurde ein Geruchsgutachten, und ein Schallschutzgutachten durchgeführt. Die in den Gutachten erzielten Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Die prognostizierten Werte lassen keine relevanten Beeinträchtigungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwarten.

▪ Geruchsemissionen

Zur Prüfung des zukünftigen Nebeneinanders von Wohnnutzungen und den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltungen ist ein Immissionsschutzgutachten von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen¹ erarbeitet worden. Insbesondere im westlichen Umfeld des Plangebietes des Teilbereiches 1 befindet sich ein geruchsemitterender landwirtschaftlicher Betrieb (Vormoor) mit Rinderhaltung.

¹

Aus Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus Cloppenburg vom 16.04.2019

Die zu erwartende Geruchsimmissionssituation wurde nach der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) beurteilt. Anhand eines Ausbreitungsmodells wird dort auf der Grundlage eines Geruchsstundenmodells und der Berechnungsbasis 1 GE/m³ (Geruchsstoffeinheit je Kubikmeter) das Umfeld der Anlage prognostiziert. Unter Berücksichtigung standortrelevanter meteorologischer Daten wird die relative Überschreitungshäufigkeit in Jahresstunden für Beurteilungsflächen im Umfeld einer geruchsemitierenden Anlage überprüft.

Demnach gilt für das Plangebiet eine ermittelte Geruchsstundenhäufigkeit in Prozent der Jahresstunden GE/m³ von 4,1 in den östlichen Bereichen und bis zu 7,7 (höchster Wert) im westlichen Bereich (siehe Abbildung 4).

Der Immissionsgrenzwert für Geruchsstoffe für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) beträgt 10,0, was einer Überschreitungshäufigkeit von 10% der Jahresstunden ausmacht. Demnach läge der im Plangebiet aufgetretene Wert von 7,7% deutlich unterhalb der Schwelle für ein allgemeines Wohngebiet. Die angestrebte Nutzung für Studentenwohnungen würde demnach durch Geruchsemissionen nicht beeinträchtigt werden.

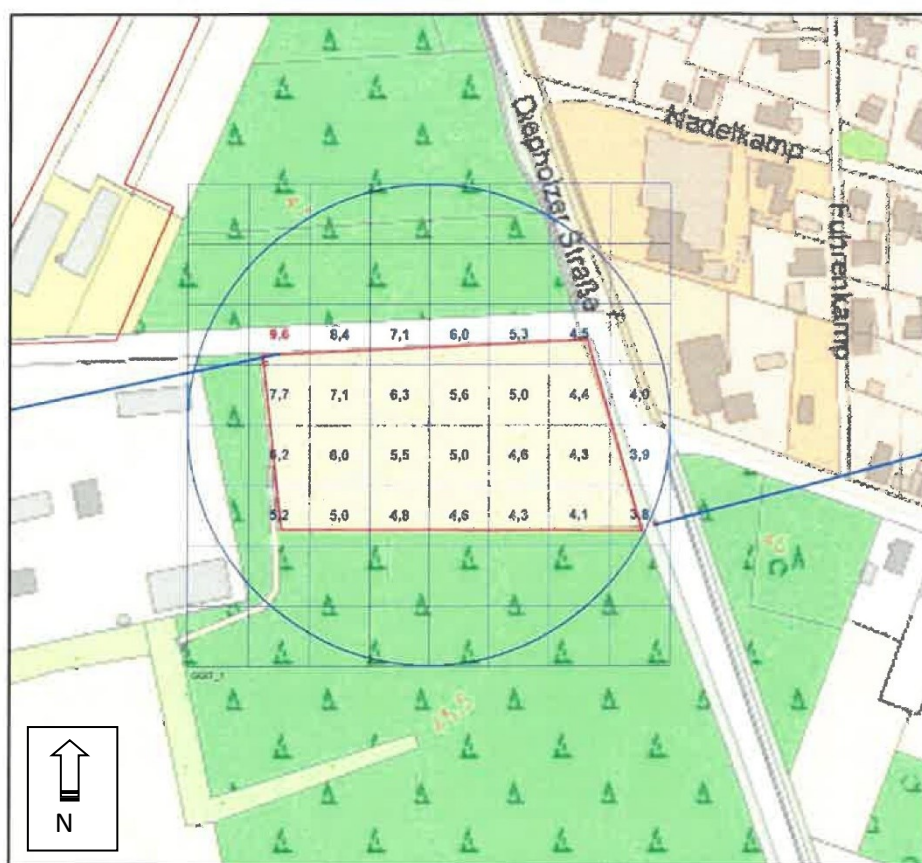


Abbildung 4: Darstellung der von den vorhandenen Tierhaltungen induzierten Geruchshäufigkeiten als Flächenwerte für ein Raster 25m x 25 m (Immissionsschutzgutachten Landwirtschaftskammer, Stand April 2019)

Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes Vormoor im Bereich der Intensivierung der Tierhaltung sind aufgrund der Lage des Betriebes nur in nordwestlicher Richtung möglich. Beachtet werden müssten dabei aber die Belange der Wohnsiedlung an der Landwehrstraße sowie die für soziale Zwecke dienende Einrichtung des Andreaswerkes. Außerdem würde eine Entwicklung in der zum Plangebiet abgewandten Seite die Geruchshäufigkeit weiter abnehmen.

▪ **Verkehrslärm**

Verkehrslärmimmissionen ausgehend von der „Diepholzer Straße“ sind für die festgesetzte Sondergebietsfläche relevant. Hierzu sind folgende Aussagen vom Fachgutachten zum Lärmschutz (IPW Ingenieurplanung GmbH & Co KG vom 19.08.2019)² entnommen worden:

„Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden teilweise an einzelnen Fassaden der geplanten Gebäude überschritten. Die Berechnungen haben ergeben, dass das Bauvorhaben aus schalltechnischer Sicht umsetzbar ist. Auflagen zum passiven Lärmschutz sind hierbei erforderlich.“

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von den angrenzenden Straßen ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen sind hier ausreichend gewährleistet.“

▪ **Gewerbelärm**

„Die Planwerte nach DIN 45 691 werden unter Einbezug der Vorbelastung im Plangebiet eingehalten. Hiermit ist nachgewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm im Plangebiet ist daher nicht auszugehen.“

Das südlich an der Bundesstraße B 69 gelegene Betonwerk befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km zum Plangebiet. Dies ist die gleiche Entfernung des Betriebes zum nächstgelegenen Wohngebiet an der Landwehrstraße. Bei zukünftigen Entwicklungen des Betriebes muss schon jetzt die notwendige Rücksichtnahme auf das Wohngebiet berücksichtigt werden. Der Betrieb wurde darüber hinaus in der Schalltechnischen Beurteilung als Vorbelastung berücksichtigt.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die Umwandlung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauflächen eines Sondergebietes führt zu einer zusätzlichen Versiegelung. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbunden. Im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes sind schützenswerte Bereiche, hier Waldflächen nicht überplant. Es werden ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen (Teilbereich 1 Ost) und bisher schon als Verkehrsflächen (Teilbereich 2 West) genutzte Bereiche überplant. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Bewertung der einzelnen Flächen sind im Kapitel 2.3.2 des Umweltberichtes dargelegt. Der verbleibende Eingriff wird extern an anderer Stelle kompensiert und bis zum Satzungsbeschluss vertraglich gesichert.

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte und die weiteren umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wie auch die Aussagen der Fachplanungen sind im vorliegenden Verfahren in die Planung eingearbeitet worden.

3.2.5 Waldabstandsregelung

Zum besonderen Schutz der ökologisch wertvollen und empfindlichen Waldaußenränder, insbesondere zur Erhaltung der Klima- und Artenschutzfunktion wird im Landesraumordnungsprogramm ein Abstand von ca. 100 m zwischen Waldrändern und störenden Nutzungen empfohlen (Erläuterungen LROP 2017 zu Ziffer 03, Sätze 1 + 2). Dieser Grundsatz der Raumordnung unterliegt dem Ermessen und Abwägung der planenden Gemeinden. Aus besonderen Gründen kann hiervon abgewichen werden.

² Aus Schalltechnische Beurteilung der IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst vom 19.08.2019

Zur Beurteilung der Empfindlichkeit des vorliegenden Waldrandbereiches wurden Untersuchungen hinsichtlich der Artenvorkommen im Plangebiet sowie im näheren Umkreis durch ein Fachbüro³ vorgenommen. Die Ergebnisse der Kartierungen (siehe Kap.3.2.6) schließen eine erhebliche Beeinträchtigung des Artenschutzes aus. Die Waldrandfunktionen werden schon derzeit durch die intensive Landwirtschaft erheblich beeinträchtigt. Die angrenzenden Kronentraufbereiche der Bäume wurden durch das tiefgehende Pflügen und dem Einsatz von Düngern und Pestiziden geschädigt. Der vorliegende Bebauungsplan vermindert die Beeinträchtigungen des Waldrandes durch die Verschiebung der Baufelder nach Norden. Weiterhin werden die Kronentraufbereiche durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem dadurch einhergehenden Verbot von Abgrabungen und Versiegelungen mehr geschützt als bisher.

Beim Prozess der Standortfindung musste eine Vielzahl von Rahmenbedingungen erfüllt sein, um einen geeigneten Standort für das angestrebte Sondergebiet für Studenten in dieser Größenordnung zu finden. Dabei mussten die verschiedenen Belange untereinander in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden. Den Belangen des Waldabstandes wurden durch Schonung des Gehölzbestandes und Freihaltung des Kronentraufbereiches entgegengekommen. Jedoch konnte dieser Belang im Verhältnis zu den städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielsetzungen nicht vollständig umgesetzt werden, weil dadurch die Realisierung des Studentenwohn-parks auf diesem Grundstück nicht möglich gewesen wäre. Zugunsten des öffentlichen Interesses an der Inanspruchnahme dieser Fläche mit der damit verbundenen Entspannung der Wohnungssituation für Studierende in Vechta (siehe Kap. 2) wurden andere Fachbelange, wie die Forderung nach einem größerem Waldabstand, in einem vertretbaren Maß untergeordnet.

Eine Verschiebung der geplanten südlichen Baukörper einschließlich aller dazu gehörenden Außenflächen nach Norden wurde während des Planungsprozesses geprüft. Mit dem vorliegenden Entwurf eines zwischen den Gebäuden liegenden Platzbereiches (Campus) soll erreicht werden, dass die Aufenthaltsbereiche der Studenten nicht zum südlichen Waldrandbereich gelegen sind, um Konflikte und Versiegelungen in den Waldrandbereichen zu verhindern.

Zum Ausgleich der Verminderung des Waldabstandes (30 m Zone - siehe im Anhang Karte Fehlender Waldabstand) ist in die Eingriffsbilanzierung (siehe Kap. 2.2.9 des Umweltberichtes) ein ökologischer Ausgleich in Werteinheiten berechnet worden. Hierfür wird an externer Stelle zusätzlich ca. 30 % der Plangebietsfläche neuer Wald angepflanzt.

Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich derzeit schon Gebäude ohne Waldabstand (Firma Weme-Metall, Betrieb Vormoor). Die Waldränder weisen derzeit schon eine Vorbeeinträchtigung auf.

3.2.6 Artenschutz

Zur Prüfung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ist ein Fachgutachten für eine faunistische Kartierung und eines Artenschutzbeitrages beauftragt worden. Auszüge aus dem Artenschutzbeitrag der IPW INGENIEURPLANUNG aus Wallenhorst³:

„... Im Ergebnis der o.a. Relevanzprüfung sowie aufgrund der Ausprägung des Vorhabenbereiches und seiner Umgebung sind die Artgruppen der Brutvögel, der Fledermäuse der Reptilien (Zauneidechse) und Amphibien (Kreuzkröte) potenziell von dem Vorhaben betroffen und daher näher zu betrachten.

³ Aus Artenschutzbeitrag (ASB) der IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst vom 25.11.2019

Aufgrund der Ergebnisse der aufgeführten Relevanzprüfung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgten somit im Sommerhalbjahr 2019 faunistische Kartierungen der Brutvögel, Amphibien (Kreuzkröte), Reptilien (IPW 2019) und der Fledermäuse (DENSE & LORENZ 2019)....“

Brutvögel

„... Im Jahr 2019 erfolgte im Zuge der Planungen eine Erfassung der Brutvögel als Revierkartierung auf der Grundlage der „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ nach Südbeck et al. 2005 (s. FAUNISTISCHE KARTIERUNGEN; AVIFAUNA, AMPHIBIEN (KREUZKRÖTE) UND REPTILIEN, IPW 2019).

Innerhalb des Untersuchungsgebietes, aber außerhalb des B-Plangebietes, befindet sich ein Nistplatz (Brutstandort) und Nahrungshabitat der Vogelart Trauerschnäpper als Vogelart mit „besonderer Planungsrelevanz“. Für die weitere nachgewiesene Art mit „besonderer Planungsrelevanz“ Grünspecht sind mit Realisierung der Planung gelegentlich genutzte Nahrungsflächen in ggf. relativer Brutplatznähe betroffen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten des Grünspechtes sind im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen worden.

Bei den nachgewiesenen Vogelarten mit Revierinhaberstatus handelt es sich um ungefährdete, häufige und weit verbreitete Arten mit meist weiter Anspruchsamplitude (Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Fitis, Heckenbraunelle, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp)....“

Zusammenfassung:

„... Unter Berücksichtigung von Bauzeitenfenster bei der Baufeldräumung (außerhalb der Brutzeit) werden die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1-3) BNatSchG für Arten aus der Gruppe der Brutvögel nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erfüllt.

Amphibien/ Kreuzkröte (Anhang IV der FFH-RL)

Im Jahr 2019 erfolgte im Zuge der Planungen eine Erfassung der Kreuzkröte als möglicherweise betroffene, artenschutzrechtlich relevante Amphibienart. (s. Faunistische Kartierungen; Avifauna, Amphibien (Kreuzkröte) und Reptilien, IPW 2019).

Im Hinblick auf die gemäß FFH-Richtlinie geschützten Amphibienart Kreuzkröte lässt sich zusammenfassend folgendes festhalten (sh. IPW 2019):

Im Rahmen der Kartierung 2019 wurden weder Amphibienarten noch Reptilienarten im Bereich des Plangebietes oder seiner unmittelbaren Umgebung nachgewiesen. Vorkommen streng geschützter Arten oder artenschutzrechtlich relevanter Arten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie) bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind durch die Planung nicht betroffen.

Da weder Vorkommen von Individuen der geschützten Arten, noch derer „Lebensstätten“ innerhalb des Untersuchungsgebietes vorhanden sind, bzw. nachgewiesen werden konnten, sind auch keine Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG für Arten aus der Gruppe der Amphibien (hier: Kreuzkröte) zu erwarten. Weitere Prüfschritte oder gesonderte Maßnahmen im Hinblick auf den besonderen Artenschutz sind nicht erforderlich.

Reptilien (Anhang IV der FFH-RL)

Im Jahr 2019 erfolgte im Zuge der Planungen eine Erfassung der Reptilien als möglicherweise betroffene, artenschutzrechtlich relevante Artengruppe. (s. FAUNISTISCHE KARTIERUNGEN; AVIFAUNA, AMPHIBIEN (KREUZKRÖTE) UND REPTILIEN, IPW 2019).

Im Hinblick auf gemäß FFH-Richtlinie geschützten Reptilienarten lässt sich zusammenfassend folgendes festhalten (sh. IPW 2019):

Im Rahmen der Kartierung 2019 wurden weder Amphibienarten noch Reptilienarten im Bereich des Plangebietes oder seiner unmittelbaren Umgebung nachgewiesen. Vorkommen streng geschützter Arten oder artenschutzrechtlich relevanter Arten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie) bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind durch die Planung nicht betroffen.

Da weder Vorkommen von Individuen der geschützten Arten, noch derer „Lebensstätten“ innerhalb des Untersuchungsgebietes vorhanden sind, bzw. nachgewiesen werden konnten, sind auch keine Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG für Arten aus der Gruppe der Reptilien zu erwarten. Weitere Prüfschritte oder gesonderte Maßnahmen im Hinblick auf den besonderen Artenschutz sind nicht erforderlich. ...“

Fledermäuse

„... Eine detaillierte Beschreibung der Erfassungsmethoden, der Ergebnisse sowie einer Auswirkungsprognose und artenschutzrechtliche Einschätzung durch die vorgesehen Planung befinden sich in dem Gutachten: Vechta, B-Plan Nr. 153 „Wohnen und Kultur an der Diepholzer Str. / Am Sternbusch“, Teilbereich 1 Ost; „Fachbeitrag Artenschutz – Fledermäuse“ von Dense & Lorenz (2019). ...“

Zusammenfassung:

„... Unter Berücksichtigung von Zeitfenstern für mögliche Baumfällungen, der Kontrolle der Höhlenbäume vor einer möglichen Baumfällung durch einen Fledermausspezialisten im Zuge der Baufeldräumung (inklusive möglicher Bergung/ Sicherung von Individuen) und durchzuführender CEF-Maßnahmen für den Fall des Verlustes von Höhlenbäumen werden die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG für Arten aus der Gruppe der Fledermäuse nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erfüllt. Der Verlust, bzw. die partielle Minderung des Wertes von Nahrungshabitaten und Leitfunktionen ist über Maßnahmen zur Vermeidung im Zuge der Eingriffsregelung zu minimieren.

Zusammenfassung - Notwendige Maßnahmen zur Vorhabensrealisierung

Im Plangebiet sind artenschutzrechtlich relevante Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse und der Brutvögel vorhanden. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Bauleitplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten ist und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.

- **Baufeldräumung:** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände 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, 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.

- **Baufeldräumung:** Im Falle einer erforderlich werdenden Fällung von Höhlenbäumen für Fledermäuse (derzeit nicht vorgesehen), darf eine Fällung dieser Bäume lediglich im Zeitraum zwischen dem 01.11. bis 28.02. erfolgen. Auch werden dann aus artenschutzrechtlicher Sicht Ersatzmaßnahmen erforderlich, um die ökologische Funktion des Quartiers im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten (Anbringung von mindestens drei Fledermauskästen (Rundhöhlen) pro überplantem Höhlenbaum im engen räumlichen Zusammenhang zum Untersuchungsgebiet). Um eine Tötung von Individuen in möglicherweise besetzten Quartieren zu vermeiden, ist weiterhin im Vorfeld der Baumfällarbeiten durch eine fachkundige Person für Fledermäuse (Fledermausspezialisten) eine Kontrolle der festgestellten Bäume mit Quartierpotenzial (s. Ergebniskarte und Abbildungen in DENSE 2019) mittels Hubsteiger oder Baumkletterer durchzuführen. Sollten bei der Kontrolle Fledermäuse gefunden werden, muss mit der Fällung gewartet werden bis die Tiere das Quartier von selbst verlassen haben. Sofern bei der Kontrolle eine Winterquartierfunktion nachgewiesen wird, werden weitere CEF- Maßnahmen erforderlich. (Aufhängen von fünf Winterschlafkästen im engeren Umfeld).

Wenn eine Vorab-Kontrolle nicht möglich ist, sollte der Baum bzw. der entsprechende Stammabschnitt im Beisein eines Fledermausspezialisten so gefällt werden, dass er vorsichtig mittels Greifbagger o. ä. abgelegt werden kann und eine Untersuchung der verdächtigen Struktur durch einen Fachmann erfolgen kann.“

3.2.7 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass der südlich angrenzende Wald incl. Baumkronen- und Wurzelbereich erhalten und nicht überplant wird. Die Baumkronen werden durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem dadurch festgelegten Verbot von jeglichen Versiegelungen in diesem Bereich geschützt. Weiterhin werden die durch das Vorhaben im Plangebiet verursachten Versiegelungen und die damit einhergehenden beeinträchtigten Klimafunktionen durch die Entwicklung einer 1 ha großen Waldfläche auf einer externen Fläche ausgeglichen. Weitere Angaben sind im Umweltbericht dargelegt.

3.2.8 Oberflächenentwässerung

Der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung erfolgt in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen für die erforderlichen Anschlüsse und Einleitungen werden rechtzeitig erbracht. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten und kann dort dezentral versickert werden (siehe Bodengutachten⁴).

3.2.9 Erdölleitung der Firma Exxon

Im mittleren Plangebiet des Teilbereiches Ost verläuft von West nach Ost eine Erdölleitung der Firma Exxon. Durch das geplante Sondergebiet würde diese Leitung überbaut. Um diese beiden entgegenstehenden Belange zu koordinieren, hat es eine Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Firma ExxonMobil gegeben. Die Verlegung der Leitungen im Plangebiet wird derzeit geprüft. Hierfür ist ein gesondertes bergrechtliches Verfahren erforderlich. Nach Abschluss wird der neue Leitungsverlauf nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Bis dahin wird die vorhandene Leitung mit ihrem Schutzbereich nachrichtlich dargestellt.

1

Aus Baugrund- und Bodenuntersuchung der RPGeolabor und Umweltservice GmbH Cloppenburg vom 18.04.2019

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Städtebauliches Konzept

Teilbereich 1 Ost - Studentenwohnpark

Grundlegende Überlegung bei der Ausarbeitung der städtebaulichen Konzeption (vgl. Abb. 5) ist die Ausgestaltung eines Campus für Studierende. Das Grundstück soll zum einen durch eine verdichtete Wohnbebauung ausreichend Wohnraum für die Studenten zur Verfügung stellen und zum anderen auch durch die Gebäudestellung städtebauliche Qualitäten aufweisen. Der Campus soll für die Studenten hohe Aufenthaltsqualitäten vorweisen, um dort einen Treffpunkt zum Verweilen und zur Ausgestaltung von Veranstaltungen zu ermöglichen. Die Unterbringung der privaten Fahrzeuge erfolgt auf den zentralen Stellplatzanlagen zur Straße „Am Sternbusch“. Zum westlich angrenzenden Waldbereich wird durch die Stellung der Gebäudekörper und der Verlagerung von intensiven Nutzungsflächen hin zum Campus, ausreichend Abstand gehalten.

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes erfolgt daher auf der Grundlage der in Kap. 3.1 formulierten Planungs- und Gestaltungsziele.

Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Sternbusch“ und übergeordnet über die „Diepholzer Straße“. Das Grundstück selbst wird mittels drei Zufahrten an die Straße „Am Sternbusch“ angeschlossen.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept (Quelle: Planungsgemeinschaft ghp 2019)

Teilbereich 2 West – Straße „Am Sternbusch“

Die im Süden von Vechta bereits vorhandene Straße „Am Sternbusch“ stellt eine Querverbindung von der „Diepholzer Straße“ zur „Lohner Straße“ da. Sie kann als Auffahrtmöglichkeit auf die Bundesstraße 69 (B69) von Lohne in Richtung Diepholz genutzt werden. Damit sie an die verkehrliche Situation angepasst werden kann, ist eine Umgestaltung notwendig.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Teilbereich 1 Ost werden Sondergebietsflächen SO 1 Studentenwohnungen und SO 2 Museum / Hochschule mit konkreten Zweckbestimmungen im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die beiden Sondergebiete werden entsprechend der im Kapitel 2 aufgeführten Ziele der Stadt Vechta festgesetzt, um an dieser Stelle im Stadtgefüge ein verdichtetes Quartier für diese Nutzungsgruppe zu installieren und an anderen Stellen freierwerdenden Wohnraum für andere Bevölkerungsgruppen zur Verfügung zu stellen.

Sondergebiet 1 - Studentenwohnanlage

Gemäß der Zweckbestimmung dient das Sondergebiet 1 der Unterbringung von Studentenwohnungen. Ausnahmsweise können Einrichtungen für die Hochschule untergebracht werden. Zulässig sind Wohnungen für Studenten, Lehramtspersonal, Doktoranten und Auszubildende. Ausnahmsweise sind Einrichtungen für die Hochschule zulässig.

Sondergebiet 2 – Museum / Hochschule

Gemäß der Zweckbestimmung dient das Sondergebiet 2 der Unterbringung von musealen, Verwaltungs- und Hochschul-Einrichtungen sowie für eine Betriebsleiter Wohnung und eine Hausmeisterwohnung. Zulässig sind folgende Arten baulicher Nutzung:

- Museale Einrichtungen
- Hochschuleinrichtungen
- Verwaltungseinrichtungen
- Wohnungen für Betriebsleiter und Hausmeister.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Sondergebiete 1 und 2 beinhalten eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,4 und maximal fünf Vollgeschosse für das Sondergebiet SO1 sowie maximal IV Geschosse für das Sondergebiet SO2. Dabei werden die Obergrenze für Sondergebiete ausgenutzt, um eine verdichtete Bebauung für die Studentenwohnanlage mit Campus zu entwickeln und ausreichend Flächen für den PKW- und Fahrradstellplätze zu schaffen. Die überbaubaren Flächen sind entsprechend des vorliegenden Konzeptes des Studentencampus in jeweils sechs Baufelder festgesetzt worden. Die einzelnen Baufelder bieten dem jeweiligen Gebäudekörper noch eine geringfügige Variationsbreite. Bei der Festsetzung der Baufelder im südlichen Geltungsbereich fand ein Abstand (4 bis 10 m) zum südlich angrenzenden Wald Berücksichtigung. Die Traufkante der Baumkronen des südlich als auch des westlich angrenzenden Waldes wurden durch das Sondergebiet nicht überplant.

Flächen für Stellplatzanlagen

Der ruhende Verkehr (Pkw-Stellplätze) wird an zwei Stellen im Plangebiet konzentriert auf Flächen für Stellplatzanlagen als auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht. Damit wird gewährleistet, dass im sonstigen Plangeltungsbereich keine Störungen von dieser Nutzungsart ausgehen und der geplante Studentencampus zwischen den Gebäuden für andere Aktivitäten frei bleibt. Ausnahmsweise können Stellplätze für Behinderte auch auf anderen als den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen, Abfallcontainer sind dagegen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist im Sondergebieten 1 auf 16,00 m und im Sondergebiet 2 auf 14,00 m begrenzt. Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen,

Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung zulässig. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen den gewachsenen Boden (Höhenpunkt im Baufeld - unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches – z.B. Blechabdeckung der Attika (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Mit der Festsetzung soll eine angemessene Entwicklung von Geschossflächen unter Beachtung einer übermäßigen Höhenentwicklung an diesem Standort angestrebt werden.

In der Planzeichnung sind die jeweiligen Höhenpunkte (vom Vermesser eingemessen) für die jeweiligen Baufelder dargestellt. Damit wird gewährleistet, dass sich die zukünftigen Baukörper beim unteren Bezugspunkt mit ihrer Höhenentwicklung an die jeweilige bisherige gewachsene Bodenhöhe orientieren.

4.5 Maßnahmen zum Schallschutz

Aufgrund des Verkehrslärmemissionen der Diepholzer Straße sind passive Schallschutzmaßnahmen im Teilbereich 1 Ost im Sondergebiet 1 in den beiden Gebäudekörper zur Diepholzer Straße erforderlich. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden an einzelnen Fassaden der einzelnen Gebäude überschritten. Es werden Beurteilungspegel von maximal 62 / 54 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Festsetzungen:

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes 1 sind in den dafür festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

	Geschoss	Nordfassade	Ostfassade	Südfassade	Westfassade
Lärmpegel- Bereiche (LPB)	EG	III	IV	-	-
	1.OG	III	IV	-	-
	2.OG	III	IV	-	-
	3.OG	III	IV	-	-
	4.OG	III	IV	-	-

- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Stadt Vechta zur Einsicht bereitgehalten.

4.6 Zu- und Abfahrtsverbot

Zu- und Abfahrten sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig und dürfen eine maximal Zufahrtsbreite von höchstens bis zu 9,00 m aufweisen. Damit wird gewährleistet, dass es zum einen keine Zufahrten zur „Diepholzer Straße“ gibt und zum anderen die Straße „Am Sternbusch“ nur an drei Stellen mit Zu- und Abfahrten belegt wird. Eine übermäßige Störung des Verkehrs an der Straße „Am Sternbusch“ wird so vermieden.

4.7 Verkehrsflächen

Für den Teilbereich 2 West wird der Geltungsbereich als Verkehrsfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Damit soll die planungsrechtliche Absicherung der Umgestaltung der Straße „Am Sternbusch“ an die derzeitigen Verkehrsverhältnisse betrieben werden. Der Vorentwurf der Verkehrsflächen ist im Städtebaulichen Entwurf zum Teilbereich 2 West im Anhang zur Begründung dargelegt.

Entsprechend der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes die Straße „Am Sternbusch“ den örtlichen Verkehrsverhältnissen entsprechend auszubauen, stellt der Bebauungsplan die Straße einschließlich aller Bestandteile wie Fahrbahn, Parkstreifen, Trennstreifen, Bankett, Entwässerungseinrichtungen usw. dar.

4.8 Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25A BauGB im Teilbereich 2 Ost

Zur Gewährleistung einer Durchgrünung der Stellplatzbereiche und der südwestlichen Grundstücksbereiche wird eine Festsetzung mit der Anpflanzung von Einzelbäumen vorgenommen.

Innerhalb der Stellplatzflächen (Fläche A) ist je angefangene 8 Stellplätze mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen (Pflanzqualitäten: Stammumfang mindestens 12 – 14 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals).

Auf der südwestlichen Grundstücksfläche (Fläche B) ist je 100 qm befestigter Fläche ein großkroniger standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen (Pflanzqualitäten: Stammumfang mindestens 12 – 14 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals).

Anpflanzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25A BauGB im Teilbereich 1 West

Die Landschaftstypischen Einzelgehölze entlang der Straße Am Sternbusch sind zu erhalten

Die entlang der Straße Am Sternbusch vorhandenen und als zu erhaltende festgesetzten Einzelgehölze sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen im Plangebiet vorzunehmen. Hierbei sind mindestens 3 x verpflanzte Hochstämme der Qualität 18/20 zu verwenden. Während der Baumaßnahme sind Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 und DINJ 18920 vorzusehen. Die Auswahl der Einzelgehölze sind der Kernartenliste Einzelgehölze zu entnehmen.

Die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume hat wie folgt zu erfolgen:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916
 - Anpflanzung von Hochstammbäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 25/30
 - Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe
 - Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 4 Jahre
 - Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind Ersatzpflanzungen entsprechend den vorgenannten Festlegungen vorzunehmen
 - Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Einzelgehölze zu entnehmen
-

4.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sicherung des Kronentraufbereiches im Teilbereich 2 Ost

Zur Sicherung der Kronentraufbereiche des südlichen Waldrandes werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen sind Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Der Kronentraufbereich ist sukzessiv zu einem artenreichen Krautsaum zu entwickeln. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gemäß Ras-LP4 und DIN 18920 vorzusehen.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich	22.436 m²
Geltungsbereich 1 Ost	
Sondergebiet SO 1 und 2	10.671 m ²
Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft	715 m ²
Geltungsbereich 2 West	
Verkehrsflächen	11.050 m ²

5.2 Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung/Brandschutz

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Gebietes wird durch das Wasserwerk Vechta sichergestellt.

- Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes wird durch die Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE) sichergestellt. Die EWE wird rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten beteiligt.

- Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das städtische Kanalnetz und die städtische Kläranlage. Ein Freigefälle ist weder im Sternbusch noch in der Diepholzer Straße vorhanden. In der Straße Am Sternbusch befindet sich zur Entwässerung des Grundstückes Haus Nr. 50 bereits eine SW-DRL mit Anschluss an den Schmutzwasserfreigefällekanal im Moorkamp. Daher soll das Sondergebiet über ein neu zu erstellendes Schmutzwasserpumpwerk zum Freigefällekanal im Moorkamp entwässern.

- Oberflächenentwässerung & Regenrückhaltung

Teilbereich 1 Ost (Sondergebiet)

Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Diepholzer Straße kann keine weiteren wesentlichen Abflussströme aufnehmen, da keine geregelte Vorflut vorhanden ist.

Teilbereich 2 West – östl. Sternbusch ab Haus Nr. 50 bis Diepholzer Str.

Das Gelände fällt nach Osten in Richtung Diepholzer Straße ab. Gemäß Aussage der Stadt Vechta ist im Straßenquerschnitt kein Platz für eine Versickerung vorhanden. Daher soll in diesem Bereich ein Staukanal mit entsprechender Drosselung in den Regenwasserkanal der Diepholzer Straße erfolgen.

Teilbereich 2 West – westl. Sternbusch ab Haus Nr. 50 bis Lohner Str.

Derzeit erfolgt die Entwässerung diffus in das seitliche Gelände und dann über Gräben zum Regenwasserkanal in der Lohner Straße. Eine Regenwasserkanalisation im Sternbusch existiert nicht. Bei einem weiteren Ausbau der Straße ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder zurückzuhalten.

- Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr entsprechend der satzungsgemäßen Bestimmungen des Landkreises Vechta, vom 01.01.1993.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die entsprechenden Anbieter. Die Unternehmen werden rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

5.3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten 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.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Artenschutz

Folgende Maßgabe des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen ist bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten:

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel (vom 01. März bis 15. Juli) und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Unmittelbar vor den Baumfällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, sollten die Arbeiten umgehend eingestellt und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Baufeldräumung: Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände 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, 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.

- **Baufeldräumung:** Im Falle einer erforderlich werdenden Fällung von Höhlenbäumen für Fledermäuse (derzeit nicht vorgesehen), darf eine Fällung dieser Bäume lediglich im Zeitraum zwischen dem 01.11. bis 28.02. erfolgen. Auch werden dann aus artenschutzrechtlicher Sicht Ersatzmaßnahmen erforderlich, um die ökologische Funktion des Quartiers im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten (Anbringung von mindestens drei Fledermauskästen (Rundhöhlen) pro überplantem Höhlenbaum im engen räumlichen Zusammenhang zum Untersuchungsgebiet). Um eine Tötung von Individuen in möglicherweise besetzten Quartieren zu vermeiden, ist weiterhin im Vorfeld der Baumfällarbeiten durch eine fachkundige Person für Fledermäuse (Fledermausspezialisten) eine Kontrolle der festgestellten Bäume mit Quartierpotenzial (s. Ergebniskarte und Abbildungen in DENSE 2019) mittels Hubsteiger oder Baumkletterer durchzuführen. Sollten bei der Kontrolle Fledermäuse gefunden werden, muss mit der Fällung gewartet werden bis die Tiere das Quartier von selbst verlassen haben. Sofern bei der Kontrolle eine Winterquartierfunktion nachgewiesen wird, werden weitere CEF- Maßnahmen erforderlich. (Aufhängen von fünf Winterschlafkästen im engeren Umfeld).

Wenn eine Vorab-Kontrolle nicht möglich ist, sollte der Baum bzw. der entsprechende Stammabschnitt im Beisein eines Fledermausspezialisten so gefällt werden, dass er vorsichtig mittels Greifbagger o. ä. abgelegt werden kann und eine Untersuchung der verdächtigen Struktur durch einen Fachmann erfolgen kann.

Ordnungswidrigkeiten

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

DIN-Normen

DIN-Normen, auf die der Bauleitplan Bezug nimmt, werden in der jeweils gültigen Fassung während der Dienststunden im Fachdienst Stadtplanung, Bauordnung und Landschaftsplanung der Stadt Vechta, Burgstraße 6, 49377 Vechta, Raum 218 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

5.4 Daten zum Verfahrensablauf

Satzungsbeschluss

Diese Begründung wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 153 „Wohnen und Kultur an der Diepholzer Str. / Am Sternbusch“ vom Rat der Stadt Vechta am beschlossen.

Vechta, den

Der Bürgermeister

Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Wohnen und Kultur an der Diepholzer Str. / Am Sternbusch“ erfolgte im Auftrag der Stadt Vechta vom Planungsbüro für Stadt- und Landschaftsplanung:

Burgdorf, den

Dipl.-Ing. A.Haacke

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 zum Umweltbericht 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 der Realisierung des Vorhabens „Studentenwohnanlage und Museumsbau“ wird der Bebauungsplan Nr. 153 erstellt. Weiterhin beabsichtigt die Stadt Vechta mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtliche Absicherung der Umplanung der Straße „Am Sternbusch“ herzustellen.

Das Plangebiet erstreckt sich auf 22.500 m² in 2 Teilbereichen. Der 1. Teilbereich grenzt südlich der Straße Am Sternbusch und westlich der Diepholzer Straße an. Der 2 Teilbereich umfasst die Straße Am Sternbusch, die sich südlich des Geländes des Andreaswerkes zwischen der Diepholzer Straße und der Lohner Straße befindet.

Festgesetzt werden 10.671 m² Sondergebietsflächen, 715 qm Maßnahmenflächen zum Schutz von Natur und Landschaft und 11.050 m² Verkehrsflächen.

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 Projekt der Studentenwohnanlage und des Museumsbaus sowie den Umbau der Straße Am Sternbusch zu sichern, ist es erforderlich, hier einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser sieht im 1. Teilbereich die Festsetzung eines Sondergebiets vor. Mit der Schonung der Waldrandbereiche vor einer Bebauung und einer Entwicklung einer Durchgrünung des Plangebietes wird das Orts- und Landschaftsbild geschont. Mit der Festsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen werden an anderer Stelle Fläche aufgewertet. Im 2. Teilbereich wird eine Verkehrsfläche festgesetzt, die bisher auch schon versiegelt war. Der angrenzende Baumbestand wird weitestgehend geschont.

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, die bereits mit der Straße Am Sternbusch bebaut sind (Teilbereich 2) und Flächen, die bisher als landwirtschaftliche Fläche noch nicht baulich beansprucht sind (Teilbereich 1). Insofern werden teilweise neue Flächen (Teilbereich 1) zusätzlich in Anspruch genommen. Mit der Festsetzung von externen Kompensationsflächen wird Boden an anderer Stelle aus der intensiven Bewirtschaftung genommen.

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 wird eine relativ kleine Fläche mit einer Neubebauung in Anspruch genommen. Westlich angrenzend befinden sich einige stark versiegelte Flächen eines Gewerbebetriebes. Die angrenzende Waldbereiche werden dagegen geschont. Die klimaausgleichenden Funktionen dieser Strukturen werden verschlechtert. Mit der Festsetzung von externen Kompensationsflächen werden die Erfordernisse des Klimaschutzes an anderer Stelle verbessert.

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 intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen 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 der Waldbereiche und Gehölzen. Für verbleibende Defizite des fehlenden Waldabstandsbereiches wird ein ökologischer Wertausgleich erforderlich (siehe Kap. 2.2.9) der auf einer externen Fläche durch eine Waldanpflanzung kompensiert wird.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das „Goldenstedter Moor“ in ca. 6 km Entfernung östlich des Plangebietes (Teilbereich 1). Aufgrund der großen Entfernung wird nicht von nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet ausgegangen.

Dieses Gebiet stellt auch das nächstgelegene Naturschutzgebiet dar. In knapp 1 km südlich des Plangebietes, getrennt durch die Bundesstraße B 69, befindet sich das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld“.

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

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 (Teilbereich 2), die bereits mit einer Straße Am Sternbusch bebaut sind. Eine umfangreichere Neuversiegelung von Boden findet hier entsprechend nicht statt. Die Neufestsetzung eines Sondergebietes im 1. Teilbereich führt auf diesen Flächen zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Hierfür wird nach den Maßgaben der Eingriffsregelung ein externer 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]

In beiden Teilbereichen befinden sich keine Gewässer.

Die Oberflächenentwässerung für bauliche Anlagen wird auf der nachgeordneten Genehmigungsebene geregelt. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Flächen zurückgehalten.

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 sind. 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. *wildlebenden 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 wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wildlebende 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) ein 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 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 wildlebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten 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. Als Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden aktuelle Kenntnisse (innerhalb des relevanten jahreszeitlichen Untersuchungszeitraumes) über das vorkommende Artenspektrum (im speziellen zu Brutvögeln und Fledermäusen) im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld ermittelt und bewertet. Auszüge aus dem Artenschutzbeitrag der IPW INGENIEURPLANUNG aus Wallenhorst²:

² Aus Artenschutzbeitrag (ASB) der IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst vom 25.11.2019

„... Im Ergebnis der o.a. Relevanzprüfung sowie aufgrund der Ausprägung des Vorhabenbereiches und seiner Umgebung sind die Artgruppen der Brutvögel, der Fledermäuse der Reptilien (Zauneidechse) und Amphibien (Kreuzkröte) potenziell von dem Vorhaben betroffen und daher näher zu betrachten.

Aufgrund der Ergebnisse der aufgeführten Relevanzprüfung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgten somit im Sommerhalbjahr 2019 faunistische Kartierungen der Brutvögel, Amphibien (Kreuzkröte), Reptilien (IPW 2019) und der Fledermäuse (DENSE & LORENZ 2019)....“

Brutvögel

„... Im Jahr 2019 erfolgte im Zuge der Planungen eine Erfassung der Brutvögel als Revierkartierung auf der Grundlage der „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ nach Südbeck et al. 2005 (s. FAUNISTISCHE KARTIERUNGEN; AVIFAUNA, AMPHIBIEN (KREUZKRÖTE) UND REPTILIEN, IPW 2019).

Innerhalb des Untersuchungsgebietes, aber außerhalb des B-Plangebietes, befindet sich ein Nistplatz (Brutstandort) und Nahrungshabitat der Vogelart Trauerschnäpper als Vogelart mit „besonderer Planungsrelevanz“. Für die weitere nachgewiesene Art mit „besonderer Planungsrelevanz“ Grünspecht sind mit Realisierung der Planung gelegentlich genutzte Nahrungsflächen in ggf. relativer Brutplatznähe betroffen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten des Grünspechtes sind im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen worden.

Bei den nachgewiesenen Vogelarten mit Revierinhaberstatus handelt es sich um ungefährdete, häufige und weit verbreitete Arten mit meist weiter Anspruchsamplitude (Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Fitis, Heckenbraunelle, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp)....“

Zusammenfassung:

„... Unter Berücksichtigung von Bauzeitenfenster bei der Baufeldräumung (außerhalb der Brutzeit) werden die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1-3) BNatSchG für Arten aus der Gruppe der Brutvögel nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erfüllt.

Amphibien/ Kreuzkröte (Anhang IV der FFH-RL)

Im Jahr 2019 erfolgte im Zuge der Planungen eine Erfassung der Kreuzkröte als möglicherweise betroffene, artenschutzrechtlich relevante Amphibienart. (s. Faunistische Kartierungen; Avifauna, Amphibien (Kreuzkröte) und Reptilien, IPW 2019).

Im Hinblick auf die gemäß FFH-Richtlinie geschützten Amphibienart Kreuzkröte lässt sich zusammenfassend folgendes festhalten (sh. IPW 2019):

Im Rahmen der Kartierung 2019 wurden weder Amphibienarten noch Reptilienarten im Bereich des Plangebietes oder seiner unmittelbaren Umgebung nachgewiesen. Vorkommen streng geschützter Arten oder artenschutzrechtlich relevanter Arten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie) bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind durch die Planung nicht betroffen.

Da weder Vorkommen von Individuen der geschützten Arten, noch derer „Lebensstätten“ innerhalb des Untersuchungsgebietes vorhanden sind, bzw. nachgewiesen werden konnten, sind auch keine Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG für Arten aus der Gruppe der Amphibien (hier: Kreuzkröte) zu erwarten. Weitere Prüfschritte oder gesonderte Maßnahmen im Hinblick auf den besonderen Artenschutz sind nicht erforderlich.

Reptilien (Anhang IV der FFH-RL)

Im Jahr 2019 erfolgte im Zuge der Planungen eine Erfassung der Reptilien als möglicherweise

betroffene, artenschutzrechtlich relevante Artengruppe. (s. FAUNISTISCHE KARTIERUNGEN; AVIFAUNA, AMPHIBIEN (KREUZKRÖTE) UND REPTILIEN, IPW 2019).

Im Hinblick auf gemäß FFH-Richtlinie geschützten Reptilienarten lässt sich zusammenfassend folgendes festhalten (sh. IPW 2019):

Im Rahmen der Kartierung 2019 wurden weder Amphibienarten noch Reptilienarten im Bereich des Plangebietes oder seiner unmittelbaren Umgebung nachgewiesen. Vorkommen streng geschützter Arten oder artenschutzrechtlich relevanter Arten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie) bzw. deren Fortpflanzungs- / oder Ruhestätten sind durch die Planung nicht betroffen.

Da weder Vorkommen von Individuen der geschützten Arten, noch derer „Lebensstätten“ innerhalb des Untersuchungsgebietes vorhanden sind, bzw. nachgewiesen werden konnten, sind auch keine Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG für Arten aus der Gruppe der Reptilien zu erwarten. Weitere Prüfschritte oder gesonderte Maßnahmen im Hinblick auf den besonderen Artenschutz sind nicht erforderlich. ...“

Fledermäuse

„... Eine detaillierte Beschreibung der Erfassungsmethoden, der Ergebnisse sowie einer Auswirkungsprognose und artenschutzrechtliche Einschätzung durch die vorgesehene Planung befinden sich in dem Gutachten: Vechta, B-Plan Nr. 153 „Wohnen und Kultur an der Diepholzer Str. / Am Sternbusch“, Teilbereich 1 Ost; „Fachbeitrag Artenschutz – Fledermäuse“ von Dense & Lorenz (2019). ...“

Zusammenfassung:

„... Unter Berücksichtigung von Zeitfenstern für mögliche Baumfällungen, der Kontrolle der Höhlenbäume vor einer möglichen Baumfällung durch einen Fledermausspezialisten im Zuge der Baufeldräumung (inklusive möglicher Bergung/ Sicherung von Individuen) und durchzuführender CEF-Maßnahmen für den Fall des Verlustes von Höhlenbäumen werden die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG für Arten aus der Gruppe der Fledermäuse nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erfüllt. Der Verlust, bzw. die partielle Minderung des Wertes von Nahrungshabitaten und Leitfunktionen ist über Maßnahmen zur Vermeidung im Zuge der Eingriffsregelung zu minimieren.

Zusammenfassung - Notwendige Maßnahmen zur Vorhabensrealisierung

Im Plangebiet sind artenschutzrechtlich relevante Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse und der Brutvögel vorhanden. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Bauleitplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten ist und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.

- **Baufeldräumung:** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände 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, 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.

- **Baufeldräumung:** Im Falle einer erforderlich werdenden Fällung von Höhlenbäumen für Fledermäuse (derzeit nicht vorgesehen), darf eine Fällung dieser Bäume lediglich im Zeitraum zwischen dem 01.11. bis 28.02. erfolgen. Auch werden dann aus artenschutzrechtlicher Sicht Ersatzmaßnahmen erforderlich, um die ökologische Funktion des Quartiers im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten (Anbringung von mindestens drei Fledermauskästen (Rundhöhlen) pro überplantem Höhlenbaum im engen räumlichen Zusammenhang zum Untersuchungsgebiet). Um eine Tötung von Individuen in möglicherweise besetzten Quartieren zu vermeiden, ist weiterhin im Vorfeld der Baumfällarbeiten durch eine fachkundige Person für Fledermäuse (Fledermausspezialisten) eine Kontrolle der festgestellten Bäume mit Quartierpotenzial (s. Ergebniskarte und Abbildungen in DENSE 2019) mittels Hubsteiger oder Baumkletterer durchzuführen. Sollten bei der Kontrolle Fledermäuse gefunden werden, muss mit der Fällung gewartet werden bis die Tiere das Quartier von selbst verlassen haben. Sofern bei der Kontrolle eine Winterquartierfunktion nachgewiesen wird, werden weitere CEF- Maßnahmen erforderlich. (Aufhängen von fünf Winterschlafkästen im engeren Umfeld).

Wenn eine Vorab-Kontrolle nicht möglich ist, sollte der Baum bzw. der entsprechende Stammabschnitt im Beisein eines Fledermausspezialisten so gefällt werden, dass er vorsichtig mittels Greifbagger o. ä. abgelegt werden kann und eine Untersuchung der verdächtigen Struktur durch einen Fachmann erfolgen kann.“

Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1:

1. Verletzungs- und Tötungsverbot

- Vögel:

In den Bauflächen können aufgrund der vegetationslosen landwirtschaftlichen Flächen des Teilbereiches 1 bei der Baufeldräumung Tötungen von potenziell vorkommendem Gehölz bewohnenden Brutvögeln ausgeschlossen werden.

- Fledermäuse

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

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

Im Plangebiet der beiden Teilbereiche 1 und 2 werden keine Gehölz gebundene Habitate beseitigt, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit nach den Ergebnissen der fachbiologischen Überprüfung bei den angrenzenden Baumaßnahmen eine Beeinträchtigung von Bäumen mit Fledermausquartieren vorliegen könnte, wird durch Bereitstellung künstlicher Quartiershilfen sichergestellt, dass die ökologische Funktion für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang Bäume gewährleistet bleibt. Dies gilt für gegebenenfalls bei der Baumkontrolle festgestellte wiederkehrend genutzte Vogelbruthöhlen entsprechend.

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

Teilbereich 1



Abbildung 7: Luftbild (NIBIS)

Teilbereich 2

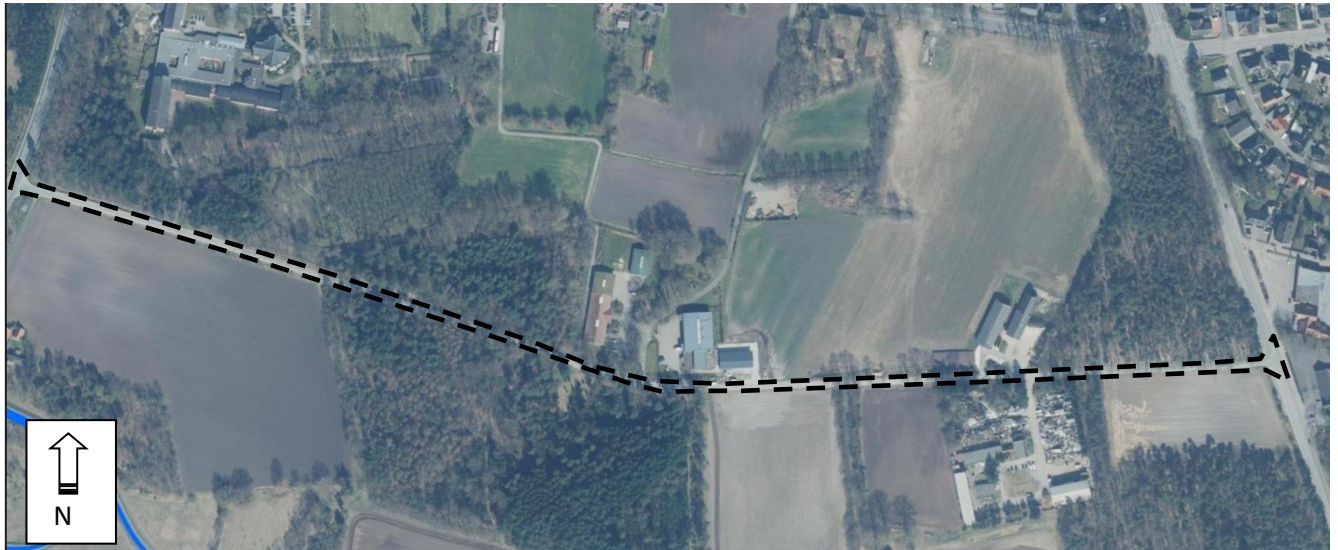


Abbildung 8: Luftbild (NLSTBV)

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 Drachenfels erfasst und es liegt ein vom Vermesser vorgenommene Baumeinmaß vor.

Das Plangebiet des 1. Teilbereiches Ost stellt sich als intensiv landwirtschaftliche Nutzfläche ohne Vegetationselemente dar. Der 2. Teilbereich West beinhaltet die Verkehrsflächen der Straße Am Sternbusch sowie das angrenzende unversiegelte Rasenbankett.

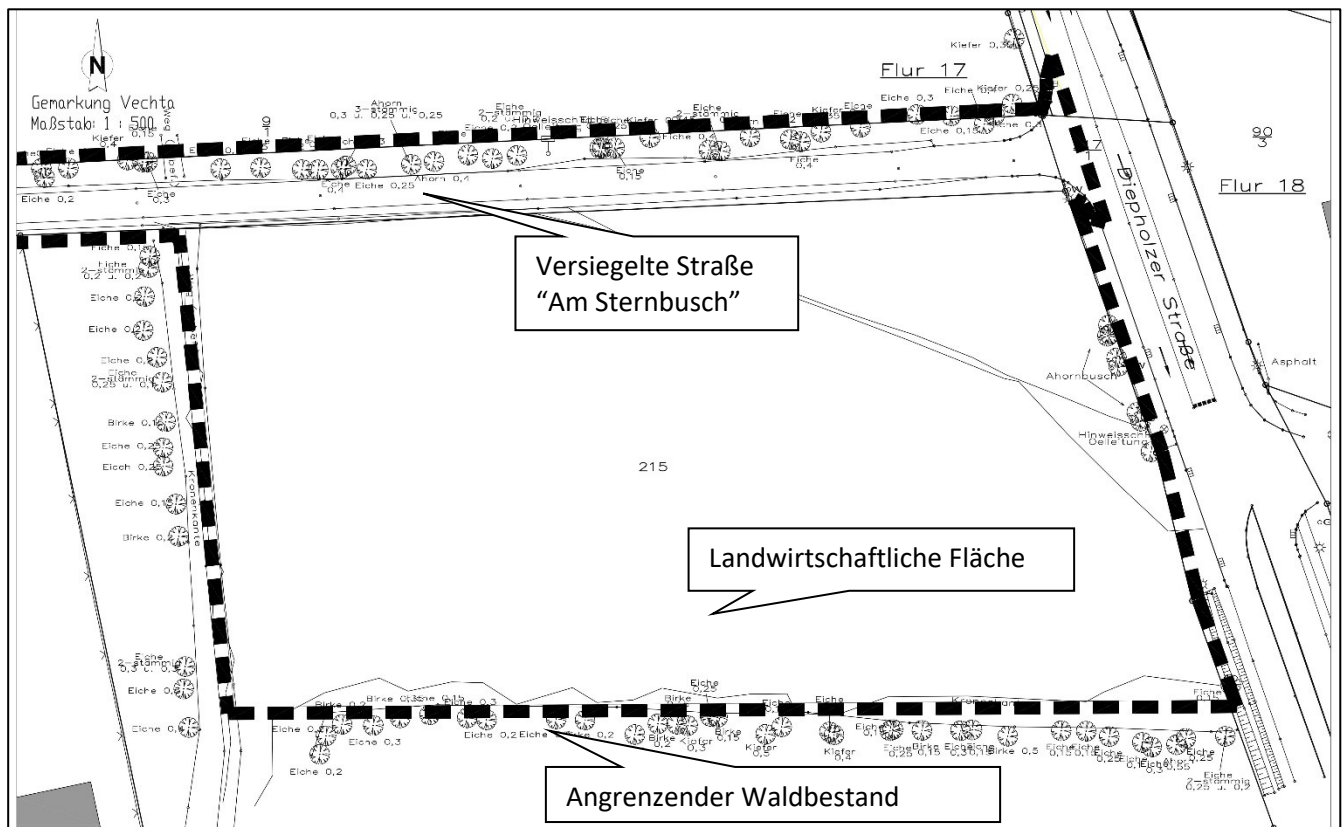


Abbildung 9: Teilbereich 1 Baumeinmaß, Versiegelung

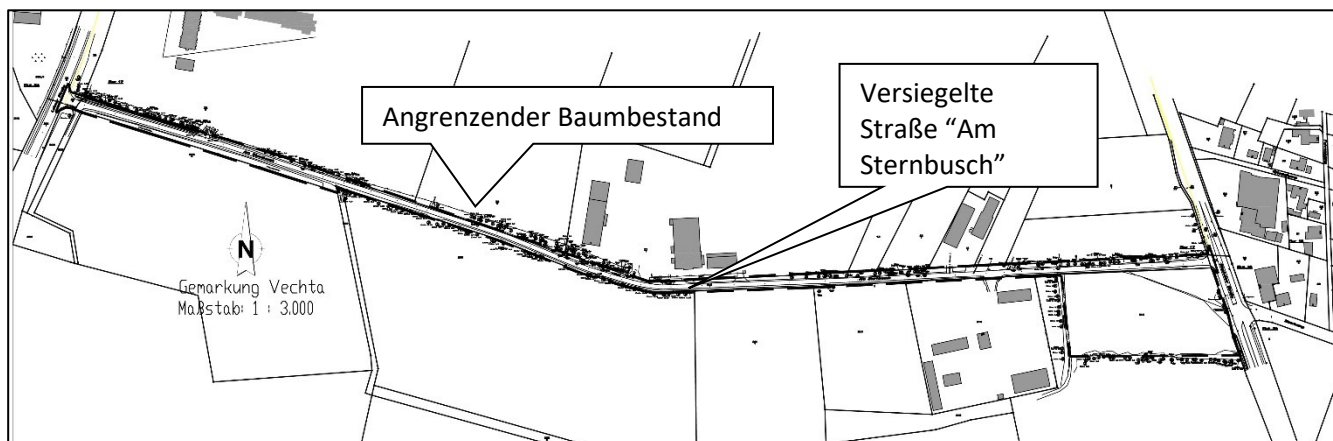


Abbildung 10: Teilbereich 2 Baumeinmaß

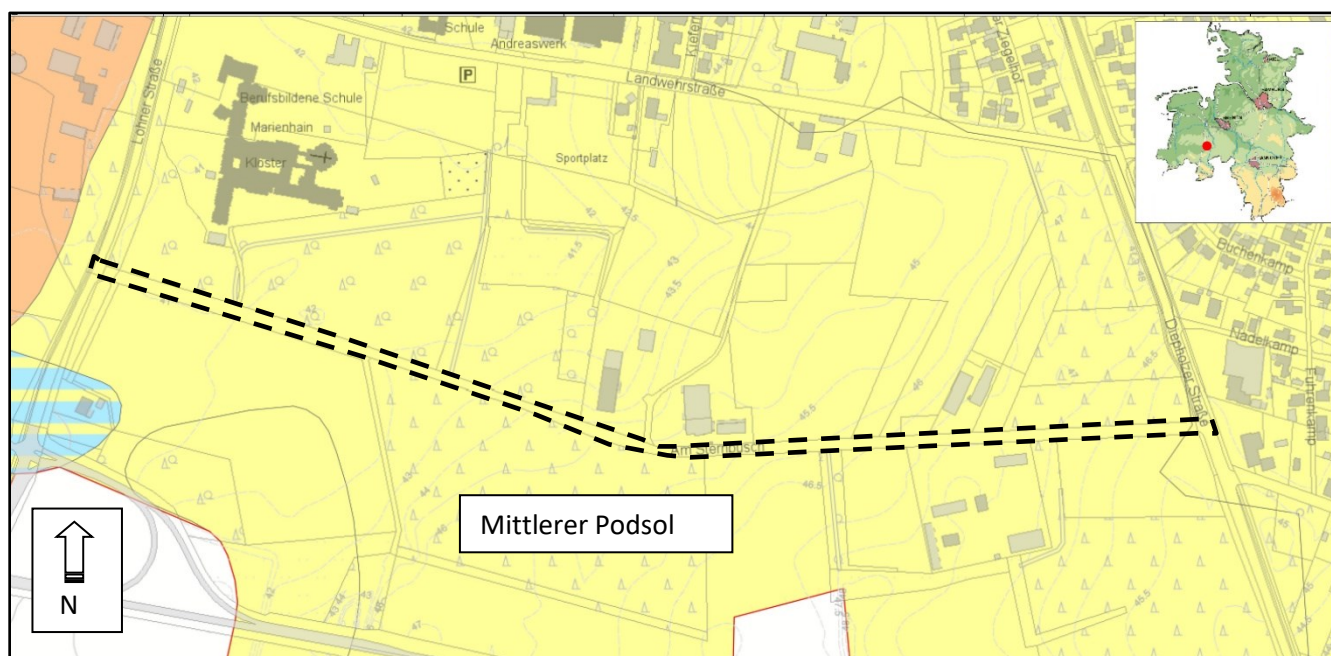
voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Teilbereich 2 ist die Straße Am Sternbusch bereits vorhanden. Für den Teilbereich 1 der landwirtschaftlichen Fläche bestehen keine Baurechte. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung für den Teilbereich 2 weiterhin von der Straße Am Sternbusch auszugehen. Für den Teilbereich 1 wird bei Nichtdurchführung weiterhin von einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche auszugehen sein.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Die Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) gibt als Bodentypen für das Plangebiet der beiden Teilbereiche 1 und 2 einen Mittleren Podsol vor.

Abbildung 11: Teilbereich 2 Bodenkarte von Niedersachsen (BK50)³

³ Aus NIBIS-Datenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Zugriff 26.08.2019

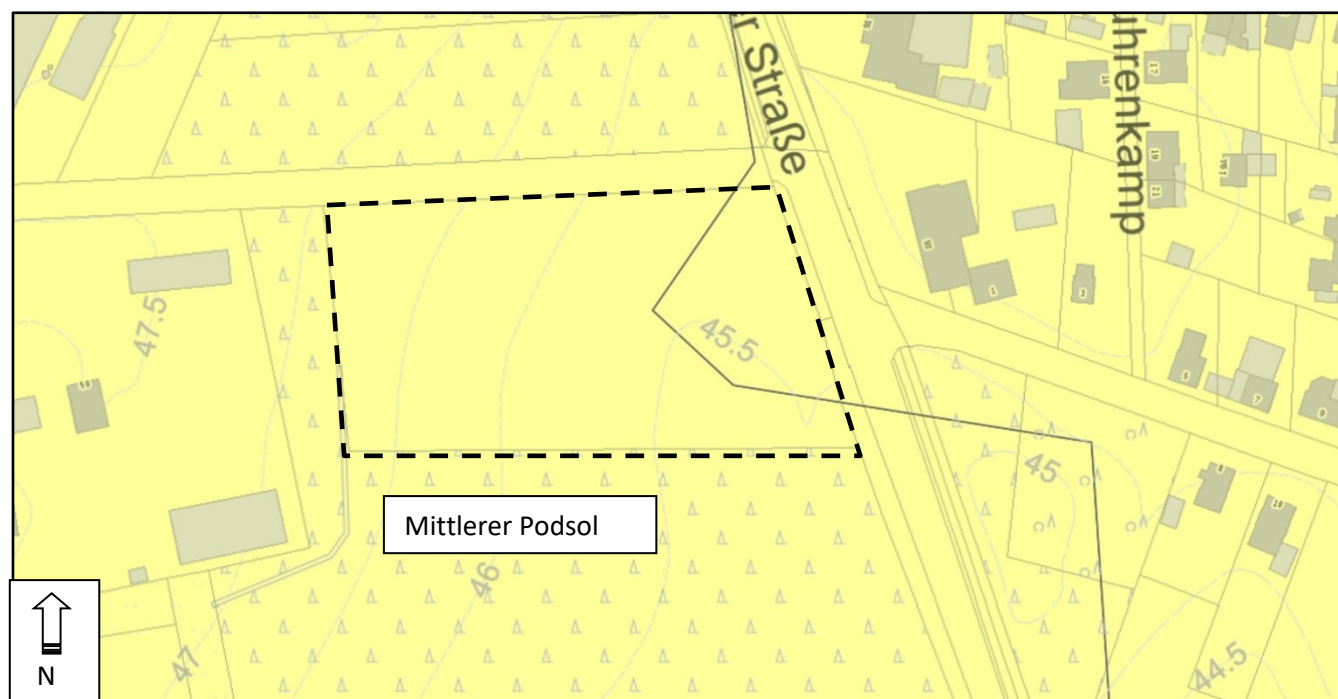


Abbildung 12: Teilbereich 1 Bodenkarte von Niedersachsen (BK50)¹

Der Teilbereich 1 wird intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Teilbereich 2 besteht bereits die Straße Am Sternbusch mit Randbewuchs von Laubgehölzen.

Ein besonderer Schutzbedarf des Bodens liegt nicht vor. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Teilbereich 2 ist die Straße Am Sternbusch bereits vorhanden. Für den Teilbereich 1 der landwirtschaftlichen Fläche bestehen keine Baurechte. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung für den Teilbereich 2 weiterhin von der Straße Am Sternbusch auszugehen. Für den Teilbereich 1 wird bei Nichtdurchführung weiterhin von einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche auszugehen sein.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Im Plangebiet der beiden Teilbereiche 1 und 2 befinden sich keine und in direkter Nachbarschaft grenzen auch keine Gewässer an.

Die Grundwasser-Neubildungsrate beträgt 250 – 300 mm/Jahr. Bei Geländehöhen zwischen 45,5 und 46,5 m NHN im Teilbereich 1 kann von Grundwassereinfluss ausgegangen werden. Im Teilbereich 2 befinden sich Geländehöhen im Westen die Lohner Straße von 41 m NHN bis zur Höhe von 46,5 m NHN im Osten des Teilbereichs 1. Der Bodentyp „Podsol“ lässt jedoch eher auf Stauwassereinfluss schließen. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als hoch beurteilt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Teilbereich 2 ist die Straße Am Sternbusch bereits vorhanden. Für den Teilbereich 1 der landwirtschaftlichen Fläche bestehen keine Baurechte. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung für den Teilbereich 2 weiterhin von der Straße Am Sternbusch auszugehen. Für den Teilbereich 1 wird bei Nichtdurchführung weiterhin von einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche auszugehen sein.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

Die Stadt Vechta liegt in der ozeanisch geprägten Klimazone⁴. 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.

Das Lokalklima wird v. a. durch das Relief, die Landnutzung und die Vegetation geprägt. Das Plangebiet ist sehr kleinteilig, ohne Bewuchs durch die intensive Landwirtschaft und liegt in Siedlungsrandlage, umgeben von Waldflächen. Zum einen sind hier Einflüsse der umgebenden Wohn- und Gewerbegebiete (Wärmespeicher) vorhanden, zum anderen Ausgleichswirkungen der Grünland- und Waldflächen (nächtliche Kalt- und Frischluftentstehung, Filterwirkung).

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Teilbereich 2 ist die Straße Am Sternbusch bereits vorhanden. Für den Teilbereich 1 der landwirtschaftlichen Fläche bestehen keine Baurechte. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung für den Teilbereich 2 weiterhin von der Straße Am Sternbusch auszugehen. Für den Teilbereich 1 wird bei Nichtdurchführung weiterhin von einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche auszugehen sein.

Die übrigen Bereiche blieben unverändert.

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

Prägend ist der Wechsel zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Waldbereichen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Im Teilbereich 2 besteht bereits die Straße Am Sternbusch mit den aus dem Verkehr verursachten geringfügigen Lärmemissionen. Vom Teilbereich 1 mit der Nutzung als landwirtschaftlichen Nutzfläche gehen negative Auswirkungen aus möglichen Pestizideinsätzen der Landwirtschaft aus.

Eine besondere Erholungsfunktion für die Öffentlichkeit ist nicht gegeben.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Teilbereich 2 ist die Straße Am Sternbusch bereits vorhanden. Für den Teilbereich 1 der landwirtschaftlichen Fläche bestehen keine Baurechte. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung für den Teilbereich 2 weiterhin von der Straße Am Sternbusch auszugehen. Für den Teilbereich 1 wird bei Nichtdurchführung weiterhin von einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche auszugehen sein.

⁴ NIBIS-Datenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Teilbereich 2 ist die Straße Am Sternbusch bereits vorhanden. Für den Teilbereich 1 der landwirtschaftlichen Fläche bestehen keine Baurechte. Insofern ist bei Nichtdurchführung der Planung für den Teilbereich 2 weiterhin von der Straße Am Sternbusch auszugehen. Für den Teilbereich 1 wird bei Nichtdurchführung weiterhin von einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche auszugehen sein.

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 zum Umweltbericht ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. 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 des Umweltberichtes). 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 im Teilbereich 2 Ost (8.537 m²)

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

Es werden keine Einzelbäume oder Gehölzgruppen überplant. Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht nur auf den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen verloren, das Biotopverbundpotential wird damit nur bedingt verringert. Dies ist als geringe Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu beurteilen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Durch die Planung kommt es zu einer zulässigen Neuversiegelung von bisher nicht versiegelter Fläche im Teilbereich 2 Ost (Größe von 8.537 m²). Sämtliche Bodenfunktionen gehen verloren. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu beurteilen. Im Teilbereich 1 West werden keine zusätzlichen Versiegelungen auftreten.

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 Rückhaltevorrichtungen im Boden 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 offenen landwirtschaftlichen Flächen führt zu einer Verminderung der klimawirksamen Funktion der Verdunstung. 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 intensiv genutzte landwirtschaftliche Bereich des Teilbereichs 1 wird in eine Siedlungsfläche umgewandelt. Aufgrund der relativ kleinen Fläche des Teilbereichs 1 und der weiterhin als Verkehrsfläche (Straße Am Sternbusch) genutzten Bereich des Teilbereichs 2 ist auch bei Umsetzung der Planung die Auswirkung auf die Landschaft als gering zu bewerten. Weiterhin wird im Plangebiet des Teilbereichs Anpflanzfestsetzungen von Bäumen vorgenommen, die eine Durchgrünung des Plangebietes bewirken.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Das Vorhaben begründet durch die geplante Nutzungsart als vorwiegende Wohnnutzung 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

Die im Teilbereich 2 vorhandene Straße Am Sternbusch wird in neues Planrecht überführt. Die vorhandene Straße 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:

- Erhalt der straßenbegleitende Gehölzen bei der Planung Am Sternbusch Teilbereich 1
- Erhalt der angrenzenden Waldrandbereiche.
- Festsetzung der Kronentraufbereiche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft.
- Der erhaltenswerter Waldrandbereich soll 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 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.

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 Vermeidungs- und Minimierungsgebot der Eingriffsregelung verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen, werden durch plangebietsexterne Maßnahmen ausgeglichen.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Die nachfolgende Tabelle (Teilbereich 1 und 2) weist die rechnerische Bilanz des durch die Planung verursachten Eingriffs nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell⁷ aus. Zunächst wird der derzeitige ökologische Wert der betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert) errechnet, dem im weiteren Schritt der ökologische Flächenwert nach Realisierung der Planung und ggf. Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt wird.

⁷ Landkreis Osnabrück: Osnabrücker Kompensationsmodell 2016, Arbeitshilfe zur Vorbereitung u Umsetzung der Eingriffsregelung

Teilbereich 2 Ost**Tabelle 1: Ermittlung des Bestandsflächenwertes Teilbereich 1 Ost**

Bestand / Biotoptypen		Fläche (m²)	WF	WE
			Wertfaktor	Eingriffsflächenwert
Plangebiet Teilbereich 1 Ost	11.386,0			
Landwirtschaftliche Nutzfläche 1	93,72%	10.671,00	0,9	9.603,90
Landwirtschaftliche Nutzfläche 2	6,28%	715,00	0,9	643,50
Ökologischer Wertausgleich	Zzgl.30%	3.201,30	0,9	2.881,17
Summe				13.128,57

Ökologischer Wertausgleich für Verringerung Waldabstand Ist-Landwirtschaft 1 (0,9)

Tabelle 2: Ermittlung des Planungsflächenwertes Teilbereich 1 Ost

Planung		Fläche (m²)	WF	WE
			Wertfaktor	Eingriffsflächenwert
Sondergebiet SO 1 und 2	10.671,0			
versiegelbar	80%	8.536,8	0,0	0,00
Restfläche (Straßenbegleitgrün)	20%	2.134,2	1,0	2.134,20
Anzupflanzende Gehölze (§9(1)Nr.25A BauGB)		450,0	1,5	675,00
(Insgesamt 18 Bäume x 25 qm)				
Maßnahmenfläche für Natur (§9(1)Nr.20 BauGB)		715,0	1,5	1.072,50
Summe				3.881,70

WF - Wertfaktor, WE – Werteinheiten

Eingriffsflächenwert Planungsflächenwert Kompensationsdefizit

Bilanz	13.128,57	3.881,70		9.246,87
---------------	-----------	----------	--	-----------------

Maßgeblich ist die Neuversiegelung 8.536 qm landwirtschaftlicher Nutzfläche und der zusätzliche ökologischer Wertausgleich von 3.201,30 qm landwirtschaftlicher Fläche. Das daraus resultierende Kompensationsdefizit beträgt **9.247 WE**.

Anstelle von Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 a BauGB wird der erforderliche Ausgleich in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Teilbereich 1 West

Die Umplanung der Straße Am Sternbusch erfolgt hauptsächlich um die planungsrechtliche Absicherung zu gewährleisten. Eine Neuversiegelung erfolgt weitestgehend nicht. Sollten Gehölze entfernt werden müssen, so ist hier ein qualitativer und quantitativer Ausgleich zu schaffen. Hierzu sind die vorhandenen Gehölze mit einer Festsetzung mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Gehölzen unter Schutz gestellt.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen für die Kompensation des Teilbereiches 2 Ost

Der Entwurf des Bebauungsplanes führt unter Berücksichtigung der vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen im Teilbereiche 2 Ost zu einem rechnerischen Eingriff in den Naturhaushalt über **9.247 Werteinheiten** (sh. Eingriffsbilanz Kap. 2.2.9). Eine Kompensation des Eingriffes ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente in der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden.

Der Vorhabenträger hat die Flächen für Kompensationsmaßnahmen rechtlich gesichert. Auf

einer Teilfläche in der Gemarkung Neubruchhausen, Flur 1 Flurstück Nr. 2 wird eine Ersatzaufforstung vorgenommen. Die Fläche mit einer Gesamtgröße von 16.630 qm wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt. Vorgesehen ist die Aufforstung eines naturnahen Mischwaldes aus gebietsheimischen und standortgerechten Laubhölzern. Die Anpflanzung ist in den ersten 5 Jahren gegen Wildverbiss zu schützen und nach den Vorgaben des § 11 NWaldLG nachhaltig zu bewirtschaften.

Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vollständig kompensiert werden. Die externen Ersatzflächen sind vor Rechtskraft des Bebauungsplanes durch einen städtebaulichen Vertrag und durch Grundbucheintragung (siehe Anlage 2) dauerhaft zu sichern.

Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vollständig kompensiert werden.

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. In diesem Fall überträgt die Stadt Vechta das Monitoring auf den Eingriffsverursacher mit entsprechender Berichtspflicht. Diese werden vertraglich abgesichert.

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

- Der Eingriffsverursacher wird alle 3 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. Der Termin der Ortsbegehung ist der Stadt Vechta schriftlich mitzuteilen. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Der Eingriffsverursacher wird alle 3 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. Das Ergebnis wird der Stadt Vechta vorgelegt.
- Die Stadt Vechta wird Hinweisen von Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen, dokumentieren und ggf. dem Eingriffsverursacher informieren. Dieser hat in Abstimmung mit der Stadt geeignete Maßnahmen zur Behebung der nachteiligen Umweltauswirkungen zu veranlassen.
- Der Eingriffsverursacher hat regelmäßig wiederkehrend im Abstand von drei Jahren die Monitoring Maßnahmen zu veranlassen.

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 erfolgte vom Fachbüro IPW INGENIEURPLANUNG aus Wallenhorst.¹⁴ Das Lebensraumpotential für die Fauna wird anhand der Biotoptypen abgeleitet. Die artenschutzrechtliche Beurteilung wurde vom Fachbüro IPW INGENIEURPLANUNG durchgeführt¹⁵ ergänzt durch einen Fachbeitrag zu Fledermäusen¹⁶. Die Bilanzierung erfolgt nach den Bewertungskonventionen des Landkreises Osnabrück¹⁴. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden die Datenbanken des Landes Niedersachsen¹⁷ ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.¹⁸

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird im Verfahren ergänzt.

¹⁴ Biotoptypenkartierung IPW INGENIEURPLANUNG aus Wallenhorst im Vernehmen mit 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

¹⁵ Artenschutzbeitrag IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst, 2019

¹⁶ Fachbeitrag Artenschutz – Fledermäuse, Dense&Lorenz, Osnabrück, 2019

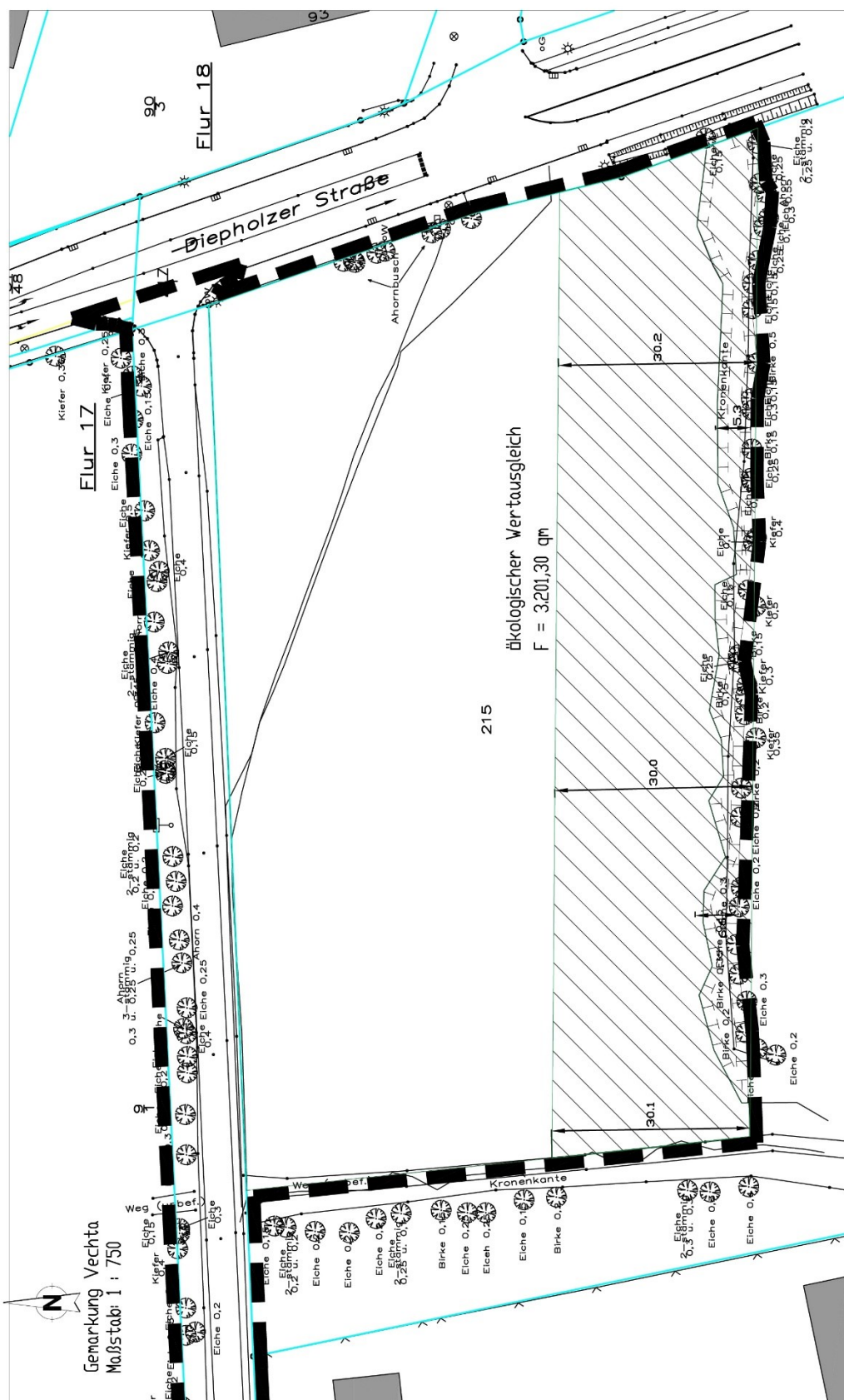
¹⁷ NIBIS-Kartenserver des LBEG, Niedersächsische Umweltkarten des NLWKN

¹⁸ *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.

ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

Karte 1: Fehlender Waldabstand – Ökologischer Wertausgleich

KREISSTADT VECHTA BP Nr. 153 "Wohnen u. Kultur an der Diepholzer Str. / Am Sternbusch"
Karte: Fehlender Waldabstand – Ökologischer Wertausgleich



Büro für Stadt- u. Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. A. Haacke, Am Sande 10, 31303 Burgdorf, Tel. 05136 - 89 21 35, mail@bgs-info.de

Stand: 10.12.2019

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 kurzfristig bis in einem Zeitraum von etwa 2 – 3 Jahren erwartet. Genauere Angaben zum Bau 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. 0,8536 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

[illegible]

[illegible]

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
 - Landkreis Osnabrück (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell
 - NIBIS Kartenserver
 - Niedersächsische Umweltkarten
 - Verkehrstechnische Untersuchung, IPW INGENIEURPLANUNG aus Wallenhorst vom 18.09.2019
 - Schalltechnische Beurteilung, IPW INGENIEURPLANUNG aus Wallenhorst vom 19.08.2019
 - Baugrund- u. Bodenuntersuchung, RPGeolabor u. Umweltservice GmbH aus Osnabrück vom 18.04.2019
 - Immissionsschutzgutachten, Nieders. Landwirtschaftskammer aus Cloppenburg vom 16.04.2019
 - Artenschutzbeitrag, IPW INGENIEURPLANUNG aus Wallenhorst vom 25.11.2019
 - Biotoptypenkartierung, IPW INGENIEURPLANUNG aus Wallenhorst vom 07.10.2019
 - Faunistische Kartierung, Avifauna, Amphibien u. Reptilien, IPW INGENIEURPLANUNG aus Wallenhorst vom 18.11.2019
 - Fachbeitrag - Fledermäuse, Dense&Lorenz aus Osnabrück vom 21.11.2019
-

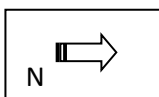
Städtebaulicher Entwurf

Teilbereich 1 Ost Studentenwohnpark (Planung ghp Architekten)



Städtebaulicher Entwurf

Teilbereich 2 West Straßenplanung "Am Sternbusch"

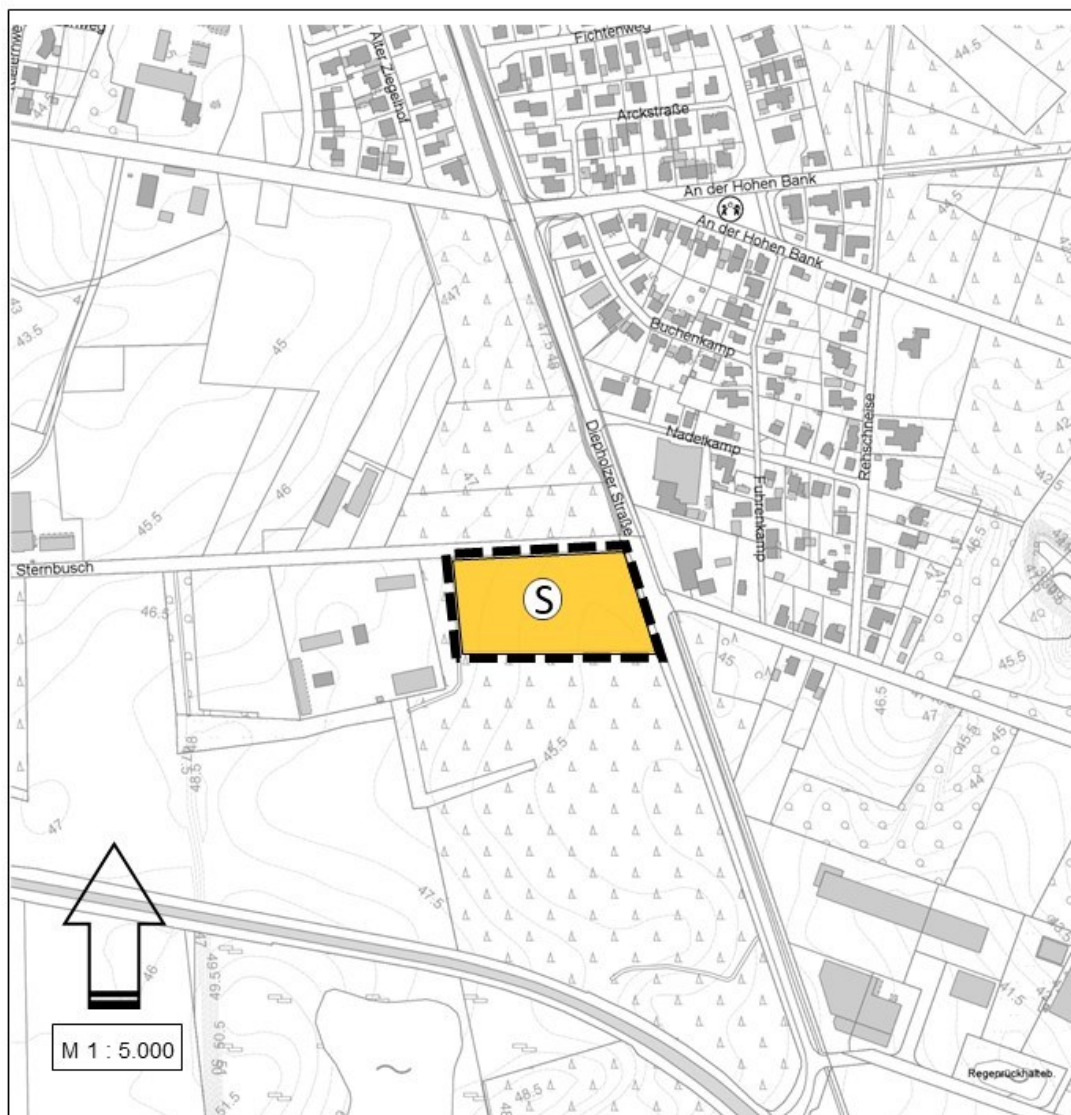


Ohne Maßstab



ENTWURF der 87. Flächennutzungsplanänderung**STADT VECHTA****87. Änderung des Flächennutzungsplanes**

„Wohnen u. Kultur an der Diepholzer Str./Am Sternbusch“

**Planzeichenerklärung****1. Art der baulichen Nutzung**Sonderbaufläche (S)
Studentenwohnen**2. Sonstige Planzeichen**Grenze des Änderungs-
bereiches des
Flächennutzungsplanes**Planunterlage****Kartengrundlage:**

Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK5)

Maßstab 1 : 5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Nds. Vermessungs- u. Katasterverwaltung**Herausgeber:**

Anlage 2: Externe Waldersatzfläche

Mit der vorliegenden Planung werden Kompensationsmaßnahmen notwendig. Insgesamt werden 9.247 m² Wald in Anspruch genommen. In Abhängigkeit der ökologischen Wertigkeit bzw. der Waldfunktionen des betroffenen Waldes, werden in Rücksprache mit der zuständigen Forstbehörde die Größe der Ersatzaufforstungsfläche und Auflagen für die Art der Ersatzaufforstung festgelegt.

Mögliche Kompensationsmaßnahmen	Flächen größe (m ²)	Wertfaktor (WF)	Kompensations wert (WE)
Ersatzwald für Biotope im Plangebiet	16.636		
Kompensation aus Bebauungsplan Nr. 153 Auf einer Teilfläche in der Gemarkung Neubruchhausen, Flur 1, Flurstück 2 wird eine Ersatzaufforstung aus Laubwald (WX) vorgenommen.	9.247	Werterhöhung 1,0	9.247
Gesamt Differenz:	+7.389		

Für das nachfolgende Flurstück ist die vorzunehmende externe Kompensationsfläche für den Eingriff im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 153 „Wohnen und Kultur an der Diepholzer Str./Am Sternbusch“ wie folgt Grundbuchlich oder als Baulast zu sichern:

Die in der Gemarkung Neubruchhausen, Flur 1 Flurstück Nr. 2 mit einer Gesamtflächengröße von 16.630 qm derzeit intensiv genutzte Ackerfläche wird ein Teilbereich von 9.247 qm aus der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zu einer extensiven Waldfläche umgewandelt.

Eintragung einer Baulast und/oder grundbuchliche Sicherung zugunsten der Stadt Vechta:

„Auf einer Teilfläche von 9.247 qm ist die Anlage und dauerhafte Sicherung eines Mischwaldes durchzuführen. Folgende Maßnahmen sind wie folgt beschränkt:

- Anpflanzung eines Mischwaldes aus standortheimischen Gehölzen;
- Einzäunung des angepflanzten Waldes gegen Wildverbiss in den ersten 5 Jahren;
- Einjährige Herstellungs- und vierjährige Entwicklungspflege;
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig“.

Anlage 3: Lage der externen Kompensationsfläche:
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Bassum, Stadt
Gemarkung: Neubruchhausen
Flur: 1 Flurstück: 2

Liegenschaftskarte 1:2000
Standardpräsentation

Erstellt am 08.07.2019

N = 5855505

E = 32485862



N = 5855065

Maßstab 1:2000

0 20 40 60 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Syke - Stand: 06.07.2019
Schloßweide 37
28857 Syke

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Syke -
Schloßweide 37
28857 Syke

Zeichen: A-KSK/2019

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.