

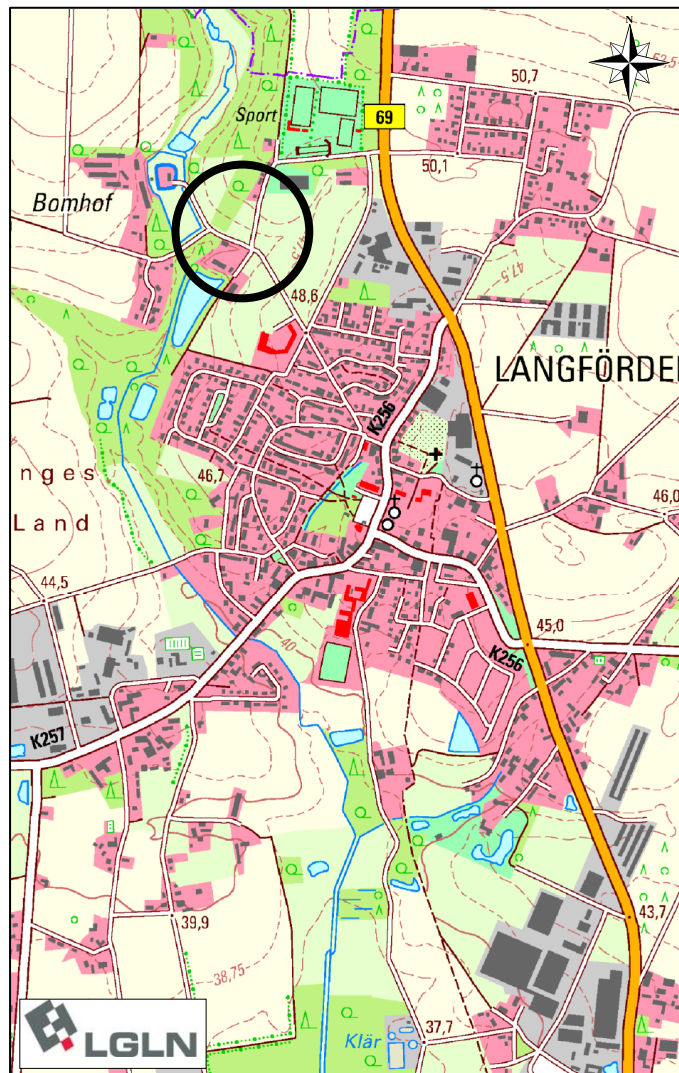
KREISSTADT VECHTA

BEBAUUNGSPLAN NR. 49L

„WOHNGEBIET WESTLICH DER JANS-DÖPE STRASSE“
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß §13B BAUGB

BEGRÜNDUNG

Stand:
Erneute eingeschränkte
Beteiligung gemäß § 4a
Abs. 3 Satz 4 BauGB



INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
1 EINLEITUNG	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Geltungsbereich	4
1.3 Angrenzende Bebauungspläne	4
1.4 Planungsrahmenbedingungen	5
2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
2.1 Entwicklungsziele für das Plangebiet	7
2.2 Städtebauliches Konzept	7
3 ÖFFENTLICHE BELANGE	9
3.1 Belange von Natur und Landschaft	9
3.2 Planerische Vorgaben und Hinweise	11
3.3 <i>Wald</i>	13
3.4 Artenschutz	15
4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	18
4.1 Art der baulichen Nutzung	19
4.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche	20
4.3 Überbaubare Flächen	21
4.4 Anzahl der Wohnungen	21
4.5 Mindestgrundstücksgröße	21
4.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	21
4.7 Kompensationsmaßnahmen	22
4.8 Erschließung/Verkehrsflächen	24
4.9 Regenrückhaltebecken temporär (§9 Abs. 2 BauGB)	25
4.10 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO	25
5 IMMISSIONSSCHUTZ	27
5.1 Gewerbe- und Verkehrslärm	27
5.2 Geruchsimmissionen	28
6 ALTLASTEN	28
7 BRANDSCHUTZ	29
8 VER- UND ENTSORGUNG	29
8.1 Wasserversorgung	29
8.2 Strom- und Gasversorgung	29
8.3 Abwasserbeseitigung	29
8.4 Müllbeseitigung	29
8.5 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen	30
9 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	30
10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE	31
10.1 Daten zum Verfahrensablauf	33

<u>Abbildungsverzeichnis</u>	
Abbildung 1 Regionales Raumordnungsprogramm des LK Vechta	6
Abbildung 2 Plangebiet im Umgebungsbereich (Google Maps)	9

Abbildung 3 Darstellung Waldfläche mit Waldrand	13
Abbildung 4 - Rasterdarstellung	28
Abbildung 5 Geltungsbereich d. Bebauungsplanes Nr. 49L Maßstab ca. 1:7.500	34
Abbildung 6 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP unmaßstäbliche Darstellung.....	34
Abbildung 7 Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan Nr. 49L	34

Anlagen

Anlage 1: Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 49 L - regionalplan & uvp Stand 7.10.2019

Anlage 2: Baumkontrollbereich – Meyerrose Baumsachverständigenbüro 31.08.2020

1 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Das Baugebiet „Westlich des Aphasie-Zentrums“ wird derzeit entwickelt. Die Baugrundstücke für eine Einfamilien - bzw. Doppelhausbebauung sind bereits weitestgehend bebaut.

Aufgrund der bestehenden hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, beabsichtigt die Stadt Vechta in Langförden weitere attraktive Wohnbauflächen westlich der Straße Jans-Döpe zu entwickeln. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 49L „Wohngebiet westlich Jans-Döpe“ aufgestellt.

Verfahrensstand

Die Stadt Vechta wählt für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 49L „Wohngebiete westlich Jans-Döpe“ das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach §13b BauGB zur Überplanung von Außenbereichsflächen für eine Wohnbauflächenentwicklung.

Die bei diesem Verfahren zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 2.668,5 qm unter¹ dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 qm.
- Das Plangebiet wird im Norden und Süden durch vorhandene Bebauung eingefasst.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UPV-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es konnten auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern festgestellt werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

¹ **Allgemeines Wohngebiet 1** (Gesamtfläche: 5.382 qm) mit einer max. GRZ von 0,3 mit zulässiger Überschreitung (0,45) nach § 19 Abs. 4 BauNVO = 2.421,9 qm

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2. Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

1.2 Geltungsbereich

Der ca. 8.000 qm große Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ein bislang unbeplantes städtisches Grundstück mit einer Größe von ca. 5.900 sowie die vorgelagerten Straßenflächen der Straße Jans-Döpe und des Bomhofer Weges.

Das Plangebiet wird durch ein Waldstück im Westen begrenzt, sowie durch schon bestehende Bebauung im Norden mit Einfamilienhäusern. Östlich verläuft die Straße Jans-Döpe und im Süden der Bomhofer Weg. Auf der südlichen Seite des Bomhofer Wegs stehen weitere Einfamilienhäuser.

Die Grenze des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Lage des Plangebiets in der Stadt ist aus der Abbildung 5 ersichtlich.

1.3 Angrenzende Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 24L

Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 24L „Tennisanlage östlich Jans-Döpe-Straße“ an das Plangebiet an.

Im Bebauungsplan Nr. 24L wurden zwei sonstige Sondergebiete nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Tennishalle festgesetzt. Die kleinere östlich gelegene Fläche ist für Betriebsleiter Wohnungen vorgesehen. Die größere dient als Tennishalle. In der Mitte des Bebauungsplanes gibt es eine private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB, die für eine Tennis Freianlage bestimmt ist. An der direkten Grenze zum Plangebiet, liegt der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24L. In der Änderung wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. An der südlich Einmündung der Jans-Döpe-Straße in den Bomhofer Weg und entlang der östlichen Seite, setzt der Bebauungsplan Nr. 24L 1. Änderung eine Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 *Landes- und Regionalplanung*

Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert 2017) und des regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Vechta (RROP des Landkreises Vechta, bekanntgemacht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems am 24.10.1997 und in Kraft getreten am 25.10.1997) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei der Bauleitplanung zu beachten (Anpassungspflicht).

Wohnbauflächenentwicklung

Der Stadt Vechta kommt als Mittelzentrum die Aufgabe zu, durch geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern (aus: RROP, Teil A; regionale Ziele der Raumordnung, Ziel 1.1/01). Zu diesen Maßnahmen zählt insbesondere die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Dies geht einher mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms, wonach Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personenverkehrsnetz eingebunden werden (aus: LROP 2008, Kap. 2 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“, hier zur Abschnitt 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziffer 02.)

In den Erläuterungen zum LROP 2008 wird hierzu weiterhin ausgeführt, dass die Siedlungsstruktur und ihre weitere Entwicklung wesentlich die Rahmenbedingungen für die Auslastung vorhandener und neu zu planender Infrastruktureinrichtungen und für die Standortattraktivität der Siedlungen, der Verkehrs- und Versorgungsstrukturen bestimmen. Gesunde Wohnbedingungen, attraktive Einkaufsmöglichkeiten, gut erreichbare Gesundheits-, Kultur- und Freizeitangebote sowie attraktive Innenstädte und Dorfkerne bestimmen nicht nur die Lebensbedingungen der Bewohner und die Lebensqualität in den Städten und Gemeinden, sie sind auch ausschlaggebende Faktoren für Standortentscheidungen der Wirtschaft und damit für das Arbeitsplatzangebot.

Der Einbindung in das ÖPNV-Netz zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der Einrichtungen zur Daseinsvorsorge wird in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung eine hohe Bedeutung beigemessen.

Von den Haltepunkten in der Ortsmitte Langförden ist eine Anbindung an das regionale ÖPNV-Angebot möglich.

Die vorliegende Planung der Stadt Vechta entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielen zur Entwicklung des Landes und der Siedlungsstruktur.

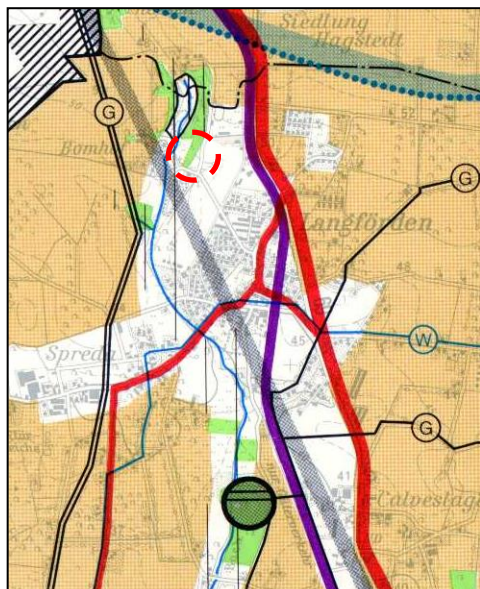


Abbildung 1 Regionales Raumordnungsprogramm des LK Vechta

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta

Der Bereich zwischen der Oldenburger Straße (B69) und dem Westrand der Ortslage Langförden wird in der zeichnerischen Darstellung des (mittlerweile nicht mehr gültigen) RROP als Siedlungsbereich dargestellt (vgl. nebenstehende unmaßstäbliche Abbildung). Westlich des Plangebietes grenzt ein schmales Waldstück an. Gemäß des RROP für den Landkreis Vechta, ist ein ausreichender Abstand baulicher Nutzungen vom Waldrand im Einzelfall sicher zu stellen.

Nachrichtlich wird angrenzend zum Plangebiet eine Richtfunkverbindung dargestellt.

Weitere Festlegungen zur Eignung bzw. besonderen Bedeutung der im Plangebiet gelegenen Flächen werden nicht getroffen.

1.4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan hat das Plangebiet derzeit keine Darstellung erhalten, gilt daher als Fläche für Landwirtschaftliche Nutzung. Ein kleiner Teil im Norden des Plangebiets befindet sich im Schutzbereich einer Richtfunkverbindung. Durch getroffene Höhenfestsetzungen wird die Richtfunkverbindung nicht eingeschränkt. Im Osten grenzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisanlage an das Plangebiet an. Auf westlicher Seite wird Wald dargestellt.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt, wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V. mit § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgestellt (vgl. Kap. 4) – der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß

§ 13a Abs. 2 BauGB angepasst, so dass ein Änderungsverfahren nicht erforderlich ist – vorgesehen ist die Darstellung einer Wohnbaufläche.

Die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes sind in Abbildung 6 dargestellt.

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Entwicklungsziele für das Plangebiet

Die für eine Wohnbauentwicklung vorgesehene Fläche, liegt in direkter Nachbarschaft zum neu entstehenden Kindergartenstandort „*Tennisanlage westlich der Jans-Döpe Straße*“. Westlich erstreckt sich ein kleines Waldstück mit dem Spredaer Bach.

Im Plangebiet soll dem kurzfristigen Bedarf an Wohnbaufläche für Einzel- und Doppelhäuser nachgegangen werden. Auf Grund der geringen Größe des Wohngebietes soll hier nur eine Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen.

Die äußere Erschließung des Wohngebiets soll von Süden über den Bomhofer Weg sowie aus Osten über die Straße Jans-Döpe erfolgen. Diese Straßenverbindung wird mit Hinblick auf den neuen Kindergartenstandort und die schon neu entstandenen Tennisplätze weiter ausgebaut werden. Über den Bomhofer Weg ist in südöstlicher Richtung die Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen im Ortskern Langfördens sichergestellt. Weiterhin ist über die Straße Jans-Döpe in Nordöstlicher Richtung eine günstige Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (B69) gegeben.

2.2 Städtebauliches Konzept

Grundlegende Überlegung bei der Ausarbeitung der städtebaulichen Konzeption ist es, das Plangebiet in den bestehenden Naturraum einzubinden und eine Verdichtung in der Nähe des neuen Kindergartenstandortes vorzunehmen.

In diesem Kontext soll u.a. eine ökologisch orientierte Gebietsentwicklung verfolgt werden, die insbesondere folgende Planungsfaktoren berücksichtigt:

- die im Plangebiet sowie im näheren Umfeld vorhandene Vegetation und Landschaftsbestandteile,
- die Wiederverwendung örtlich vorhandener Rohstoffe - hier des anfallenden Bodenaushubes.

Im Planungsgebiet anfallendes Aushubmaterial soll nach Möglichkeit im Gebiet verbleiben, z. B. indem es für die Freiflächengestaltung und -modellierung eingesetzt wird.

Spezifische Regelungen zur Ausführung einzelner Gebäude wie z.B. zum Wärmeschutz, zur Solarenergienutzung, zur individuellen Grundrissgestaltung, zur Energieversorgung/-konzeption (Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung, Klimatisierung und Beleuchtung), oder zur Materialwahl können im Bebauungsplan nicht verbindlich festgeschrieben werden.

2.2.1 Geplante Bebauung – Zielsetzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung (vgl. Kap. 2), sollen hier Einzel- und Doppelhäuser abgesichert werden.

Im Plangebiet ist eine lockere Bebauung vorgesehen, die sich in die bebaute sowie unbebaute/natürliche Umgebung einfügt. Durch die Orientierung der Bau-fenster ist ein 25 m breiter Sicherheitsabstand zum westlich angrenzenden Wald gewährleistet. Auf einer kleinen Fläche wird der Abstand um 5m unterschritten. In den großzügig geschnittenen Gartenbereichen ist ein 10m Streifen zum Wald, von jeder Bebauung freizuhalten.

Ferner soll ein möglichst geringer Grad von Grundstücksbebauung bzw. Flächenversiegelung angestrebt werden.

2.2.2 Erschließung

Die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche wird über den Bomhofer Weg im Süden und über die Straße Jans-Döpe im Osten erfolgen. Die Anbindung an das weitere Hauptverkehrsnetz erfolgt ebenfalls über die beiden Straßen.

Die Straße Jans-Döpe soll zukünftig in einem Querschnitt von 10m ausgebaut werden. Auf der östlichen Seite der 5,50m breiten Fahrbahn soll ein 2,50m breiter Parkstreifen entstehen. Auf der gegenüberliegenden Seite wird ein 2m breiter Gehweg angelegt.

Die Ausbaupläne für den Bomhofer Weg sehen eine 5m breite Fahrbahn vor, sowie einen 3m breiten Gehweg auf der nördlichen Seite.

Durch den Bebauungsplan Nr. 49L werden insgesamt 6 Wohnbaugrundstücke für Einzel- bzw. Doppelhäuser abgesichert.

3 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange von Natur und Landschaft

Da die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB durchgeführt wird, wird auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5, Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.



Abbildung 2 Plangebiet im Umgebungsbereich (Google Maps)

Die Abbildung veranschaulicht die Lage des Plangebietes mit angrenzenden Nutzungen. Das Plangebiet wird derzeit als intensiv Grünland genutzt. Angrenzend sind folgende Nutzungen zu verzeichnen:

- Nördlich grenzt eine lockere Wohnbebauung an
- Westlich schließt eine Waldfläche (überwiegend Fichte) an
- Im Süden liegt eine großflächige Parkanlage
- Östlich grenzen eine Tennisanlage und weitere Bauflächen (Kindergarten und Wohnen) an

Im Rahmen der Planung werden insbesondere die Schutzgüter Flora, Fauna, Grundwasser und Boden durch Versiegelungen berührt. Die Realisierung der Planung führt demnach zu Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die tatsächliche Bestandsnutzung als intensiv Grünland, sowie die unmittelbar umgebenden Nutzungen (Wohnen, Kindergarten, Parkanlage) tragen dazu bei, dass die entsprechenden Eingriffe als minimal zu bezeichnen sind.

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffs ist städtebaulich nicht sinnvoll, da die geplante Wohnbebauung in der unmittelbaren räumlichen Zuordnung zu einem bestehenden Wohngebiet ohne gleichwertige Alternative ist.

Der Eingriff kann durch geeignete Maßnahmen minimiert werden:

- Zwischen 70 % und 55 % der Grundstücksflächen werden zukünftig als Hausgarten genutzt (GRZ 0,3 mit Überschreitung 0,45)
- Vor Beginn aller Erdarbeiten ist der Oberboden auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben. Eine Zwischenlagerung ist in flachen Mieten vorzunehmen. Der anfallende Oberboden ist zu mindestens einem Drittel innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden. (K1)
- Auf den Baugrundstücken sind verpflichtend heimische Obstgehölze zu pflanzen (K 2)
- Die Grundstücksgrenzen sind zur Einfriedung als lebende Hecken anzulegen (K3)
- Die Anlage von Kies und Steinbeeten in den Vorgartenbereichen ist aus Gründen des Naturschutzes nicht zulässig. (K4)
- Bei der Neuanlage von Hausgärten sind keine Nadelgehölze zu verwenden. (K5)
- Ausbildung eines Krautsaums (K6)

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im vorliegenden Planfall die Eingriffe in Landschaftsbild und Naturhaushalt, die aufgrund der Planung zu erwarten

sind, als im Sinne des § 1a (3) BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleichserfordernis entfällt.

3.2 Planerische Vorgaben und Hinweise

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 1.4 Planungsrahmenbedingungen der Begründung des Bebauungsplan Nr. 49L umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange).

Landschaftsprogramm

Entsprechend der Einteilung des niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befindet sich das Plangebiet in der naturräumlichen Region Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig werden beispielsweise Eichenmischwälder, Weiden-Auewälder, Erlenbruchwälder und Bäche; als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig Buchenwälder, kleine Flüsse sowie nährstoffarme Feuchtwiesen und nährstoffreiches Feuchtgrünland genannt. Schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig sind in diesem Raum Feuchtgebüsche, Gräben, Grünland mittlerer Standorte, Ruderalfluren und sonstige wildkrautreiche Sandäcker.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta in der Fassung von 2005 trifft folgende Aussagen zum Untersuchungsgebiet:

Das gesamte Plangebiet gehört zum besiedelten Bereich Gebiet (Karte 1 - Biotopkomplexe und Biotoptypen).

In der Karte 1a „Biotoptypen und Biotopkomplexe – Bewertung und wichtige Bereiche“ des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Vechta (2005) wird der Geltungsbereich als Bereich mit „Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich“ dargestellt.

Im Plangebiet kommen Mineral Böden aus Pseudogley-Parabraunerde vor, die aus sandigem Schluff, lehmigen Sand, Sandlöß und Geschiebelehm bestehen.

Die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen hinsichtlich der Faktoren Standort, Naturnähe, Seltenheit, Ertragsfähigkeit, Nutzung und kulturhistorische Besonderheiten weist im Geltungsbereich eine eingeschränkte bis geringe Bedeutung auf (Karte 3a – Boden – Bewertung und wichtige Bereiche). Gemäß Karte 4.2 beträgt die Grundwasserneubildungsrate > 100 – 200 mm/a (mittel), wobei die Gefährdung für den Eintrag von Schadstoffen im Plangebiet im geringen Bereich liegt (Karte 4.2 – Grundwasser). Es gehört gemäß Karte 5 – Klima/Luft – zu einem Gebiet im klimatischen und lufthygienischen Belastungsbereich (=Siedlungsklima kleinerer Ortslagen und offene Bebauung).

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem Mindestanforderungen an den Naturschutz und die Landschaftspflege gestellt werden. Zu erhaltende und zu entwickelnde Biotopkomplexe bzw. Ökosystemtypen stellen Agrargebiete mit gewässer- und bodenschonender ackerbaulicher Nutzung dar (Karte 6 – Zielkonzept).

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Vechta (Stand 2005) trifft zum Untersuchungsgebiet folgende Aussagen:

Im Biotoptypen- und Nutzungsplan wird das Plangebiet als Grünland ausgewiesen. Im Ziel-Plan wird das Plangebiet in die Zielkulisse grundwasserferne Geest eingestellt und erhält Entwicklungsziele wie z.B. die Ein- und Durchgrünung von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Im Geltungsbereich existieren keine ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete nationalen/ internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme. Die Planung betrifft in vorrangig intensiv genutzte Grünlandflächen. Allgemeine Vorbelastungen der biotischen Lebensraumfunktion ergeben sich durch die örtliche Randlage und die aktuelle Nutzung.

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte

Von der Planung sind unmittelbar keine Schutzgebiete und -objekte betroffen.

Rote Listen Pflanzen- und Tierarten / Rote Listen Biotoptypen:

Im Plangebiet kommen keine Biotoptypen mit den Gefährdungskategorien 0, 1 oder 2 der Roten Liste 2 vor. Konkrete Angaben zu Rote Liste Arten liegen nicht vor, im Rahmen von ergänzenden Ortsbegehungen im März und Juli 2019 ergaben sich keine Zufallsfunde von gefährdeten Pflanzen- oder Tierarten.

Streng geschützte Arten / artenschutzrechtlich relevante Arten

Im Zuge der Ortsbegehungen im März und Juli 2019, wurden keine konkreten Hinweise oder Vorkommen artenschutzrelevanter Arten, bzw. von deren Lebensstätten für das Plangebiet festgestellt.

3.3 Wald

Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt ein ca. 60 Jahre alter Fichtenforst mit vorgelagertem Waldrand. Der Fichtenforst befindet sich in einem aus forstwirtschaftlicher Sicht guten bis sehr guten Pflegezustand. Der Bestand ist gesund und lässt zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Schäden durch Wasserstress oder Borkenkäferbefall erkennen. Zusätzlich ist der Bestand mit Buchen unterpflanzt. Diese Unterpflanzung ist vor ca. 6 – 8 Jahren durchgeführt worden.

Der Waldrand wird durch große heimische Laubbäume und Strauchwerk geprägt.



Abbildung 3 Darstellung Waldfläche mit Waldrand

Über ein Baumgutachten des Büros Meyerrose (siehe Anlage) wurden die Einzelbäume im Bereich des Waldrandes erfasst und gem. Baumkontrollrichtlinie der FLL bewertet und auf das Merkmal Standsicherheit und Vitalität untersucht. Weiter wurde bewertet, wie standsicher die Einzelbäume des Waldrandes nach einer zu erwartenden Entnahme des Nadelholzbestandes ist. Abschließend werden Vorschläge zur Reduzierung eines möglichen Schadensrisikos aufgezeigt.

Standsicherheit

Es wurden keine Mängel bezüglich der Standsicherheit festgestellt. Der Bestand weist eine zufriedenstellende Vitalität auf. Weitergehende Untersuchungen zur Standsicherheit sind nicht erforderlich.

Standsicherheit des Waldrandes nach der Nadelholzentnahme

Nach einer vollständigen Entnahme des Nadelholzbestandes sind die Bäume des Waldrandes durch die plötzliche Freistellung nicht mehr standsicher. Die Standsicherheit ließe sich nur ein massives Einkürzen der Bäume erreichen. Durch diese starken Schnittmaßnahmen ist zu erwarten, dass ein Teil der Bäume absterben wird.

Alternativ ist eine Teilentnahme des Nadelholzbestandes über 12 Jahre mit Schnittmaßnahmen an den Randbäumen möglich.

Maßnahmen zur Minimierung des Schadensrisikos

Es wird der Erhalt des gesamten Fichtenbestandes mit Entnahme von abgestorbenen und vitalschwachen Fichten vorgeschlagen. Zusätzlich sollen abgestorbene Bäume des Waldrandes entnommen und weitere in der Krone eingekürzt werden.

Konflikt Wald – Geplante angrenzende Bebauung

Eine wesentliche Aufgabe des Bauleitplanverfahrens ist es, Konflikte und Risiken zwischen verschiedenen, das Plangebiet betreffende Nutzungen zu minimieren oder nach Möglichkeit vollständig auszuschließen. In diesem konkreten Fall steht die städtebauliche Intention einer Wohnbebauung am Waldrand dem Risiko eines fallenden Baumes oder eines Astwurfes entgegen.

Um dieses Risiko nach Möglichkeit vollständig auszuschließen, gibt es nach derzeitigem Planstand zwei Wege. Zum einen kann im städtebaulichen Entwurf dahingehend reagiert werden, dass über Abstandsregelungen zur Wohnbebauung Risiken ausgeschlossen werden. Weiter können technische Pflegemaßnahmen am Baumbestand und regelmäßige Kontrollen des Baumbestandes zu einer weiteren Risikominimierung beitragen.

Städtebauliche Maßnahmen

- Der Planentwurf sieht einen Abstand von 25 m der Bäume zur überbaubaren Fläche vor. Dies entspricht in etwa der Kipphöhe der Bäume. Im nördlichen Bereich wird der Abstand geringfügig unterschritten. Bäume in diesem Bereich frühzeitig auf 20 m einkürzen?? Dann halten wir auch dort den gewünschten Abstand ein
- Außerhalb der Baufenster werden Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO wie fest montierte Spielgeräte, Gartenlauben etc. ausgeschlossen

Technische/Pflegerische Maßnahmen am randlichen Baumbestand

- Der randliche Baumbestand wird mit Beginn der baulichen Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den Maßnahmenvorschlägen des Gutachtens behandelt. Abgestorbene Bäume werden entnommen. Die Bäume mit den dort genannten Nummern 27,30 und 36 werden eingekürzt. Die betreffenden Bäume sind vor Ort durchnummeriert worden. Weiter

wird sichergestellt, dass im Kronenbereich keine Wurzelbeschädigungen durch Ablagerungen oder Befahren von Baumaschinen auftreten.

- Der randliche Baumbestand wird jährlich auf Standsicherheit und möglichen Astwurf kontrolliert. Nach Starkwindereignissen und Unwettern erfolgt eine Zusatzkontrolle. Erforderliche technische Maßnahmen zur Wiederherstellung der Standsicherheit und zur Vermeidung von Astwurf werden unmittelbar veranlasst.
- Mit Entnahme des Nadelholzbestandes werden die randständigen Bäume über einen Zeitraum von 12 Jahren über drei Schnittmaßnahmen um ca. 8 m eingekürzt.

3.4 Artenschutz

Es gibt keine Hinweise darauf (Landschaftsplan), dass das Plangebiet und seine Umgebung eine besondere Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften besitzt. Zur Absicherung dieses Hinweises ist ein ornithologisches Fachgutachten² erstellt worden.

Die weiteren vorliegenden Kenntnisse weisen für das Gebiet und die nähere Umgebung eine Ausstattung an Biotopstrukturen durchschnittlicher ökologischer Wertigkeit auf.

Gleichwohl ist es möglich, dass einzelne, besonders bzw. streng geschützte Tierarten, insbesondere Vögel, im Gebiet vorkommen. Besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht festgestellt worden.

Vor allem als Nahrungshabitat für geschützte Tierarten kann das Gebiet von Funktion sein, im Einzelfall könnten auch punktuell Ruhe- und Fortpflanzungsstätten vorkommen.

Soweit solche Funktionen tatsächlich durch die Planung betroffen werden, bietet die benachbarten Grünlandflächen, sowie die angrenzende Parkanlage Ersatzlebensraum an.

Für solche Einzelvorkommen kann damit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Es ist folglich auszuschließen, dass potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten in solchem Maße beschädigt oder zerstört werden, dass ihre ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt werden könnten.

Durch geeignete Vorkehrungen bei der Umsetzung konkreter Bauvorhaben kann zudem dafür Sorge getragen werden, dass möglicherweise punktuell

² Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 49 L - regionalplan & uvp Stand 7.10.2019

vorkommende, wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nicht verletzt oder getötet werden, und dass wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht so stark gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Populationen verschlechtert.

Geeignete Vorkehrungen können vor allem die Terminierung von Bau- und Landschaftspflegemaßnahmen in Rücksichtnahme auf Brut-, Aufzucht- und Ruhephasen möglicher Tiervorkommen sein, darüber hinaus sind im Einzelfall Umsetzungsmaßnahmen denkbar. Solche Maßnahmen sind vor allem mit Blick auf Vogelarten im Zusammenhang mit Eingriffen in die ökologisch bedeutsameren Biotoptypen wie Baumbestand und Gebüsche zweckmäßig. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wildlebende 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- Und wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Zwar ist die planende Stadt / Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht

werden kann, vollzugsunfähig ist. Die Belange des Artenschutzes werden im anliegenden ornithologischen Fachgutachten³ berücksichtigt.

Zusammenfassung der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 49L

Bestand

Im Rahmen der Brutvogelerfassung 2019 (6 vollständige Flächenbegehungen von Anfang April 2019 bis Ende Juni 2019) wurden insgesamt 24 Vogelarten im UG festgestellt. Bei den Arten Blaumeise, Kohlmeise, Amsel und Buchfink gelang der Brutnachweis. Bei 15 Arten wurden aufgrund der Beobachtungen Reviermittelpunkte mit Brutverdacht, im direkten Umfeld des Geltungsbereiches des B-Plan 49L abgegrenzt. Turmfalke, Schwanzmeise, Bachstelze und Grünfink nutzten den Bereich als Nahrungshabitat und der Mäusebussard überflog das UG einmalig.

Als streng geschützte Arten traten Mäusebussard und Turmfalke im UG auf. Im Gebiet traten Vogelarten auf, die in der Roten Liste bzw. auf der Vorwarnliste Niedersachsens (KRÜGER & NIPKOW 2015) geführt werden. Zu nennen sind hier Turmfalke, Trauerschnäpper und Gartenrotschwanz.

Im Rahmen der Erfassungen wurde auch auf das Vorkommen von Tierarten aus anderen Gruppen geachtet. Die Erfassungen ergaben keine Hinweise auf das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten. Aufgrund der Lage und Biotopausstattung der Vorhabensfläche können Fledermausquartiere oder elementare Jagdhabitats für Fledermäuse im unmittelbaren Bereich des B-Plan 49L ausgeschlossen werden. Auf eine ausführliche Auflistung und Darstellung der festgestellten weit verbreiteten Arten wird verzichtet.

Vermeidungsmaßnahmen

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ergeben sich keine besonderen Anforderungen. Um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erfüllen, sind folgend aufgeführte Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen,

- Evtl. notwendige Fäll-, Rodungs- und Abrissarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölz- und Gebäudebrütern sowie gehölz- und gebäudebewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
- Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

³ Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 49 L - regionalplan & uvp Stand 7.10.2019

Ist ein Einhalten der Bauzeitbeschränkung nicht möglich, sind unmittelbar vor den Fällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehende einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturbehörde abzustimmen. Werden Quartierstrukturen beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

Im Zuge der Umsetzung des B-Plan Nr. 49L kann es zu geringfügigen Störungen auf potenziell vorkommende Fledermäuse, besonders in dem westlich angrenzenden Gehölzbestand, kommen. Diese durch Bewegungsunruhe bzw. Lichtemissionen potenziell verursachten Störungen sind nicht als populationserheblich und aus diesem Grund auch nicht als artenschutzrechtlich relevant zu bezeichnen. Nichtsdestotrotz kann dieser Störung durch die Auswahl der zukünftigen Beleuchtung in dem Bebauungsplan Nr. 49L entgegen gewirkt werden.

Zum allgemeinen Schutz von Natur und Landschaft (Schutzgut Fauna in der Eingriffsregelung) ist die Beleuchtung im B-Plan Nr. 49L auf Natriumdampflampen bzw. auf LED- Leuchten zu beschränken. Das künstliche Licht in der Außenbeleuchtung wirkt auf das Anflugverhalten von nachtaktiven Insekten. Dabei hat die LED mit ihrer spektralen Lichtverteilung die geringste Anziehungskraft auf Insekten. Dadurch wird erreicht, dass die angrenzenden Gehölz-/ Waldbereiche ihre Wertigkeit als Jagdgebiete für Fledermäuse (v. a. für Myotis- Arten) behalten.

Fazit

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 nicht erfüllt.

Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Entsprechend den in Kap. 2 definierten städtebaulichen Zielsetzungen werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 49L gemäß BauGB und BauNVO getroffen:

Bauflächen – Gebäude – Nutzungen

Für das Plangebiet werden die nachfolgenden Festsetzungen i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO getroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan Nr. 49L soll die Entwicklung eines neuen Wohngebietes planungsrechtlich abgesichert werden. Entsprechend dieser Zielsetzung werden daher die überbaubaren Flächen des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung der definierten städtebaulichen Entwicklungsziele wird einschränkend festgesetzt, dass zwar die für die Quartiersentwicklung (neben dem Wohnen) bedeutsamen Nutzungen (Läden, Wirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nach § 4 (2) BauNVO zulässig sein sollen, die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO⁴ i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO (Ausschluss von vorgesehenen Ausnahmen im Baugebiet) aber nicht zulässig sind.

⁴ Ausnahmen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe sowie
5. Tankstellen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich an dem städtebaulichen Konzept (vgl. Kap. 2.)

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, wurde die Grundflächenzahl mit 0.3 und die Geschossflächenzahl mit 0.4 festgesetzt.

Entsprechend der Zielsetzung, eine lockere Bebauung zwischen Kindergarten und Wald zu entwickeln, sollen hier Gebäude entstehen, die ein oder zwei Geschossig sein können. Jedoch wird hier auf eine zwingende zweigeschossige Bebauung verzichtet und es wird zusätzlich eine Traufhöhe von max. 4,5m im Bebauungsplan aufgenommen.

Um einen Ausbau des Obergeschosses zu ermöglichen, gilt die festgesetzte Traufhöhe nicht für untergeordnete Nebengiebel, Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten.

Dieser Gebäudetyp entspricht der vorherrschenden Bebauungsstruktur in Langförden.

Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses) darf nicht höher als 50 cm über fertig ausgebautem Erschließungsniveau NN der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Straße liegen.

Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO gilt jeweils die Oberkante der Fahrbahnmitte der ausgebauten vorgelagerten Erschließungsstraße, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Als oberer Bezugspunkt (First- bzw. Gebäudehöhe) gilt der oberste Punkt des Daches. Die Traufhöhe gilt als Maß zwischen der Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand. Die NN-Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße müssen bei der Stadt Vechta erfragt werden.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem uneinheitlichen Siedlungsbild mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag entgegenzuwirken.

Für die Bebauung im "Allgemeinen Wohngebiet" wurde die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche

4.3 Überbaubare Flächen

Über die festgesetzten überbaubaren Flächen wird eine Bebauung des Plangebietes entsprechend der städtebaulichen Konzeption ermöglicht.

Die Überbaubaren Flächen halten einen 25m Abstand zum Waldrand ein.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt einen 5m breiten Streifen zum Wald als Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem einhergehenden Verbot von Abgrabungen und Versiegelungen fest. Weiterhin wird in den Gartenbereichen der Grundstücke, einen 5 m Streifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung frei zu halten ist.

4.4 Anzahl der Wohnungen

Um einen dem geplanten Siedlungscharakter widersprechenden Verdichtungsgrad der Bebauung zu vermeiden, wird je Wohngebäude die maximale Wohnungsanzahl auf 2 je Gebäude begrenzt. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

4.5 Mindestgrundstücksgröße

Für die Baugrundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt. Maßgeblich für die Beurteilung ist der im Grundbuch eingetragene Wert der Grundstücksgröße. Die Mindestgröße leitet sich von den bestehenden Grundstücksgrößen ab, sodass die aufgelockerte Bebauung, die für diesen ländlichen Bereich typisch ist, fortgesetzt wird.

4.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um zu vermeiden, dass es durch die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen zu einer Beeinträchtigung des Siedlungs-/Straßenbildes kommt, wird festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstandsbereich von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie von Straßenverkehrsflächen und zu den Grünflächen die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen – unzulässig ist.

Zudem wird festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche westlich der rückwertigen Baugrenzen in einem Abstandsbereich von 10,0

m zur westlichen Grundstücksgrenze die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen – unzulässig ist.

4.7 Kompensationsmaßnahmen

K 1 - Behandlung des Oberbodens

Vor Beginn aller Erdarbeiten ist der Oberboden auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben. Eine Zwischenlagerung ist in flachen Mieten vorzunehmen. Der anfallende Oberboden ist zu mindestens einem Drittel innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden.

K 2 - Anlage von Obstgehölzen auf den Baugrundstücken

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.

Durchführung:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gem. DIN 18916
- Anpflanzung von 5-10-jährigen Halbstämmen
- Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 4 Jahre
- Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Obstgehölze zu entnehmen

K 3 - Einfriedung

Als Einfriedung zu den benachbarten Grundstücken sind Hecken anzulegen – die zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Einfriedungen zu entnehmen .

K 4 - Ausschluss von Kies- und Steinbeeten

Ausgestalterischen Gründen und aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlagen für Avifauna etc.) sind die Vorgärten im Allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

K 5 – Ausschluss Verwendung von Nadelgehölzen

Bei der Neuanlage von Hausgärten sind keine Nadelgehölze zu verwenden. Die für Einzelbaum und Gehölzanpflanzungen zu verwendende Arten sind der Kernartenlisten Einzelgehölz und Gehölzpflanzungen zu entnehmen.

K6 – Anlage eines Krautsaums

Der westlich angrenzende Waldrand, ist durch die Anlage eines östlich vorge-lagerten 5,0m breiten Krautsaumes zu schützen. Innerhalb des Krautsaumes sind Versiegelungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Der Krautsaum ist sukzessiv zu einem artenreichen Krautsaum zu entwickeln. Der Krautsaum ist durch eine Initialsaat aus standortgerechter artenreicher Kräu-termischung herzustellen.

Kernartenliste Einfriedung

Hainbuche (Carpinus betulus)
Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schwarzdorn (Prunus spinosa)

Kernartenliste Obstgehölze

Deutscher Name	Botanischer Name	Qualität
<u>Walnuss</u>	Juglans regia	3 xv., D.B. 16 - 18 Halbstamm 5 - 10 jährig
<u>Apfel</u> „Schöner aus Lutten“ „Ostfriesischer Striebling“ „Pannemanns Tafelapfel“ „Groninger“	Malus sylvestris	3 xv., D.B. 150 - 200 Halbstamm 5 - 10 jährig
<u>Kirsche</u> „Oktavia“ „Regina“ „Valeska“	Prunus avium L.	3 xv., m.B. 16 - 18 Halbstamm 5 - 10 jährig
<u>Zwetsche</u> Borsumer „Zwetsche“	Prunus domestica	3 xv., m.B. 16 - 18 Halbstamm 5 - 10 jährig
<u>Birne</u> „Neue Poiteau“ „Gellerts Butterbirne“ „Conference“	Pyrus communis	3 xv., D.B. 16 - 18 Halbstamm 5 - 10 jährig

Kernartenliste Einzelgehölze und Gehölzanpflanzungen

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides

Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuß	Corylus avellana
Artengr. Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata agg (oxyac.)
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Trauben-Eiche	Quercus petraea (sessilifl.)
Stiel-Eiche	Quercus robur
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

4.7.1.1 Sicherstellung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Die Pflege der neu angelegten Anpflanzungen ist dauerhaft durch den Eingriffsverursacher sicherzustellen.

Hinweis nach § 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann im Falle des § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

4.8 Erschließung/Verkehrsflächen

Die nachfolgenden Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen orientieren sich an der sich aus dem städtebaulichen Konzept ergebenden Funktion der Erschließungsstraßen bzw. der damit verbundenen zukünftigen Verkehrsbelastung.

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Straße Jans-Döpe im Osten, sowie über den Bomhofer Weg im Süden. Beide Straßen sollen ausgebaut werden, sodass der Straßenquerschnitt sich vergrößert und ein Fuß- und Radweg angelegt werden kann. Dieser gewährleistet eine sicherere Anbindung des Wohngebietes, des zukünftigen Kindergartens und der Sportanlagen an den Ortskern von Langförden.

Die Straße Jans Döpe soll in einem Querschnitt von 10m ausgebaut werden. Auf der östlichen Seite der 5,50m breiten Fahrbahn wird ein 2,50m breiter Parkstreifen entstehen. Auf der gegenüberliegenden Seite wird ein 2m breiter Gehweg angelegt.

Der Bomhofer Weg bekommt eine 5m breite Fahrbahn. Sowie einen 3m breiten Gehweg auf der nördlichen Seite.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zur Erschließung der Grundstücke ist pro Wohnbaugrundstück eine Grundstückszufahrt von max. 4m Breite von der Straße Jans-Döpe oder dem Bomhofer Weg zulässig. Zusätzlich ist eine Zuwegung mit einer Breite von 1,5 – 2,0 m zulässig.

Somit ist eine sparsame Erschließung gewährleistet. Die zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beiträgt. Des Weiteren wird der Verlust von Straßenbegleitgrün und öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum möglichst geringgehalten.

4.9 Regenrückhaltebecken temporär (§9 Abs. 2 BauGB)

Um die Oberflächenentwässerung in den Gebieten des Bebauungsplanes 49L und des Bebauungsplanes 24L zu gewährleisten wird die temporäre Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Plangebiet des Bebauungsplanes im südwestlichen Bereich vorgesehen. Die temporäre Festsetzung des Regenrückhaltebeckens erfolgt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig wird ein Gesamtkonzept für den Bereich des Bebauungsplanes und das komplette Einzugsgebiet der Straße Jans-Döpe erarbeitet. Sobald Flächen für ein größeres Regenrückhaltebecken verfügbar sind werden die Flächen des Regenrückhaltebeckens als Bauplätze zur Verfügung stehen können.

4.10 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Grundstückseinfriedung

Es wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis maximal 0,80 m zulässig sind. Diese Festsetzung soll verhindern, dass z.B. durch hohe Sichtschutzzäune oder hohe Mauern entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ortstypischen Bebauung gestört wird.

Als Einfriedung zu den benachbarten Grundstücken sind Hecken anzulegen. Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Einfriedung zu entnehmen (siehe Kap. 4.7).

Die Einfriedung zum westlich angrenzenden Wald ist lückenlos vorzunehmen.

Vorgärten

Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für Avifauna etc.) sind die Vorgärten im Allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Gewerbe- und Verkehrslärm

Gewerbelärm

In einer Entfernung von ca. 300 m befindet sich das Mischfutterwerk ForFarmers. Aufgrund des vorliegenden immissionsschutztechnischen Berichts der Ingenieurbüros Zech, Lingen (Okt. 2014) werden zukünftig die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete an den nächstgelegenen Immissionsorten (Wohnbebauung an der Ostpreußenstraße bzw. Schlesienstraße) eingehalten.

Da sich das geplante Wohngebiet in größerem Abstand zu dem Werk und damit zu den Emissionsquellen befindet, kann davon ausgegangen werden, dass auch hier die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Verkehrslärmsituation

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Verkehrsmengen auf den umgebenden Straßen des Plangebietes sind keine unzulässigen Verkehrslärmimmissionen zu erwarten, die auf das Plangebiet einwirken bzw. das Erfordernis zur Berücksichtigung von aktiven bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen auslösen würden.

Von der B 69 ausgehende Verkehrslärmimmissionen wirken aufgrund des Abstandes nicht mehr auf die geplante Nutzung ein.

Freizeitlärm

Aufgrund der Entfernung zum Fußballplatz des Blau Weis Langfördens und der Schützenhalle des St. Laurentius-Holtrup-Langfördens ist hier mit keiner unzulässigen Immission zu rechnen. Die neu errichteten Tennisplätze, südlich des Tennishalle, werden durch einen Wall eingefasst. Des Weiteren liegen die Ruhebereiche der geplanten Bebauung nach Westen orientiert, sodass auch hier keine Einschränkungen zu erwarten sind.

5.2 Geruchsimmissionen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Tierhaltungsanlagen oder sonstige geruchemittierende Betriebe. Aufgrund der in einem Radius von rund 250m um das Plangebiet gelegenen Tierhaltungsanlagen (westlich des Gutes Bomhof sowie östlich der B 69) wurde durch die Landwirtschaftskammer Weser-Ems eine Immissionsberechnung nach der Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) durchgeführt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass hier der Grenzwert von 10% der Jahressstunden für Allgemeine Wohngebiete um mindestens 1- 4 % überschritten wurde. (vgl. nebenstehende Rasterdarstellung). Durch die Ortsrandlage des Plangebietes und der damit einhergehenden Ortsüblichkeit landwirtschaftlicher Gerüche, ist eine geringe Überschreitung in diesem Maße akzeptabel.

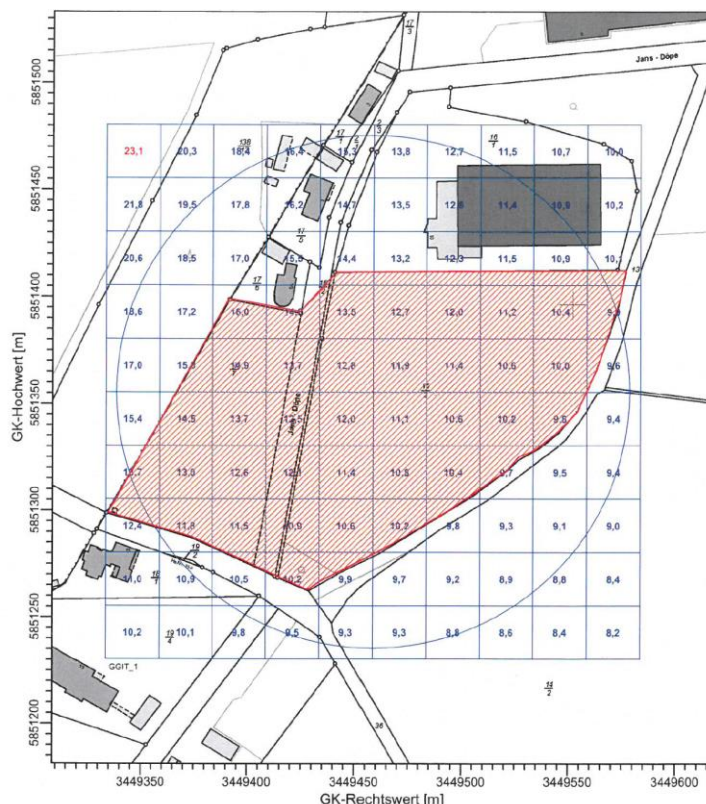


Abbildung 4 - Rasterdarstellung

Durch die von dem Mischfutterwerk ForFarmers ausgehenden Geruchsemissionen ergibt sich laut Gutachten des Ingenieurbüros Zech, Lingen (Okt. 2014) für das Plangebiet eine Zusatzbelastung von max. ca. 2-3% der Jahresstunden⁵. Vor dem Hintergrund der o.g. Vorbelastung des Plangebietes führt diese sehr geringe Zusatzbelastung lediglich in einem kleinen Teilbereich zu Überschreitungen von 1-2 % der Jahresstunden.

6 ALTLASTEN

Eine Aussage über das Vorhandensein von Altlasten oder sonstigen Bodenverunreinigungen (im Plangebiet) kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht getroffen werden – Hinweise darauf liegen der Stadt Vechta nicht vor.

⁵ Zur Erläuterung: Als irrelevant gilt eine Zusatzbelastung an Geruchsimmissionen bei einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 2 % der Jahresstunden.

7 BRANDSCHUTZ

Gemäß § 42 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge, den örtlichen Verhältnissen entsprechend, zur Verfügung stehen. Innerhalb des Plangebietes wird die Löschwasserversorgung über entsprechende Hydranten des Wasserwerkes Vechta sichergestellt. Die für das Plangebiet erforderliche Löschwassermenge bzw. Löschwasserversorgung wird gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW berechnet.

Die Anzahl und Lage dieser Hydranten werden mit der Feuerwehr Langförden, mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta und dem OOWV abgestimmt.

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Gebietes wird durch den OOWV sichergestellt.

8.2 Strom- und Gasversorgung

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

8.3 Abwasserbeseitigung

Für den Planungsraum wird derzeit ein Entwässerungskonzept erstellt, das unter Berücksichtigung der vorhandenen wie geplanten Bebauung eine schadlose Regelung der Oberflächenentwässerung sicherstellt.

8.3.1 *Schmutzwasserbeseitigung*

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das zu erstellende städtische Kanalnetz und die städtische Kläranlage.

8.3.2 *Oberflächenentwässerung*

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, soll das von den Dach-, Stell und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Hierzu ist die Anlage eines temporären Regenrückhaltebeckens erforderlich. Dies wird im südwestlichen Teil entstehen.

8.4 Müllbeseitigung

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr gemäß Satzung des Landkreises Vechta vom 01.01.1993.

8.5 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

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.

Anlagen für die Breitbandversorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Um eine zukunftsfähige und wirtschaftliche Breitbandversorgung sicherstellen zu können, enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzung: „Mit den Hausanschlussleitungen für Ver- und Entsorgung, ist ein Mikrorohr (HDPE32) für die Versorgung des Gebäudes mit Lichtwellenleitern zu verlegen.“

Bei der Breitbandversorgung mit der zukünftig an Bedeutung gewinnenden Lichtwellentechnik, stellen nicht vorhandene Hausanschlussmöglichkeiten das größte Hindernis dar. Um wirtschaftlich und nachhaltig, auch für nachfolgende Generationen, die notwendige und zukunftsfähige Breitbandversorgung realisieren zu können, wird daher die o. g. Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der vorgenannten Gründe entspricht diese Festsetzung den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB und wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB getroffen.

Nach Rücksprache mit dem Breitbandkompetenzzentrum und mit Versorgern, gewährleistet die Verlegung eines HDPE 32 Leerrohrs eine diskriminierungsfreie Versorgung.

9 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Nutzung	Fläche/ qm
Allgemeines Wohngebiete WA 1	5.382
davon Temporäres RRB	2.085
Private Grünfläche/Maßnahmenfläche	548
Straßenverkehrsfläche	2.117
Fläche für Versorgung	25
Gesamtfläche	8.072

10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

Bodenfunde

Zur Sicherstellung der Belange des Denkmalschutzes wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441- 799—2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Kampfmittel

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

Transformator-Kasten der EWE

Der an der Straße „Bomhofer Weg“ gelegene Transformator-Kasten der EWE-AG wird nachrichtlich als Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmt „Elektrizität“ dargestellt.

Artenschutz

Folgende Maßgabe des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- 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 und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (01. März bis 30. September) durchzuführen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitbeschränkung nicht möglich, sind unmittelbar vor den Fällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnesster/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehende einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden Quartierstrukturen beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die notwendige Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken versiegelten Flächen hinausgehen. Gehölzbiotope und angrenzende Bereiche sollen nicht beleuchtet werden. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (Natriumdampflampen bzw. LED Leuchten). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

Waldrand

Es wird darauf hingewiesen, dass es auf Grund der Waldrandlage der Grundstücke zur Einschränkung der Nutzung von Solarenergie kommen kann. Des Weiteren ist in diesem Bereich mit einem erhöhten Laubaufkommen zurechnen. Innerhalb des 10m Schutzstreifens zum Waldrand sind Grill und Feuerstellen verboten.

Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses)

Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses) sollte maximal 0,5 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße liegen. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Vor Beginn der Baumaßnahme ist die Höhe der fertiggestellten Erschließungsstraße bei der Stadt Vechta zu erfragen.

Freihaltung der Sichtdreiecke

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

Ordnungswidrigkeiten

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

10.1 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und
der öffentlichen Auslegung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

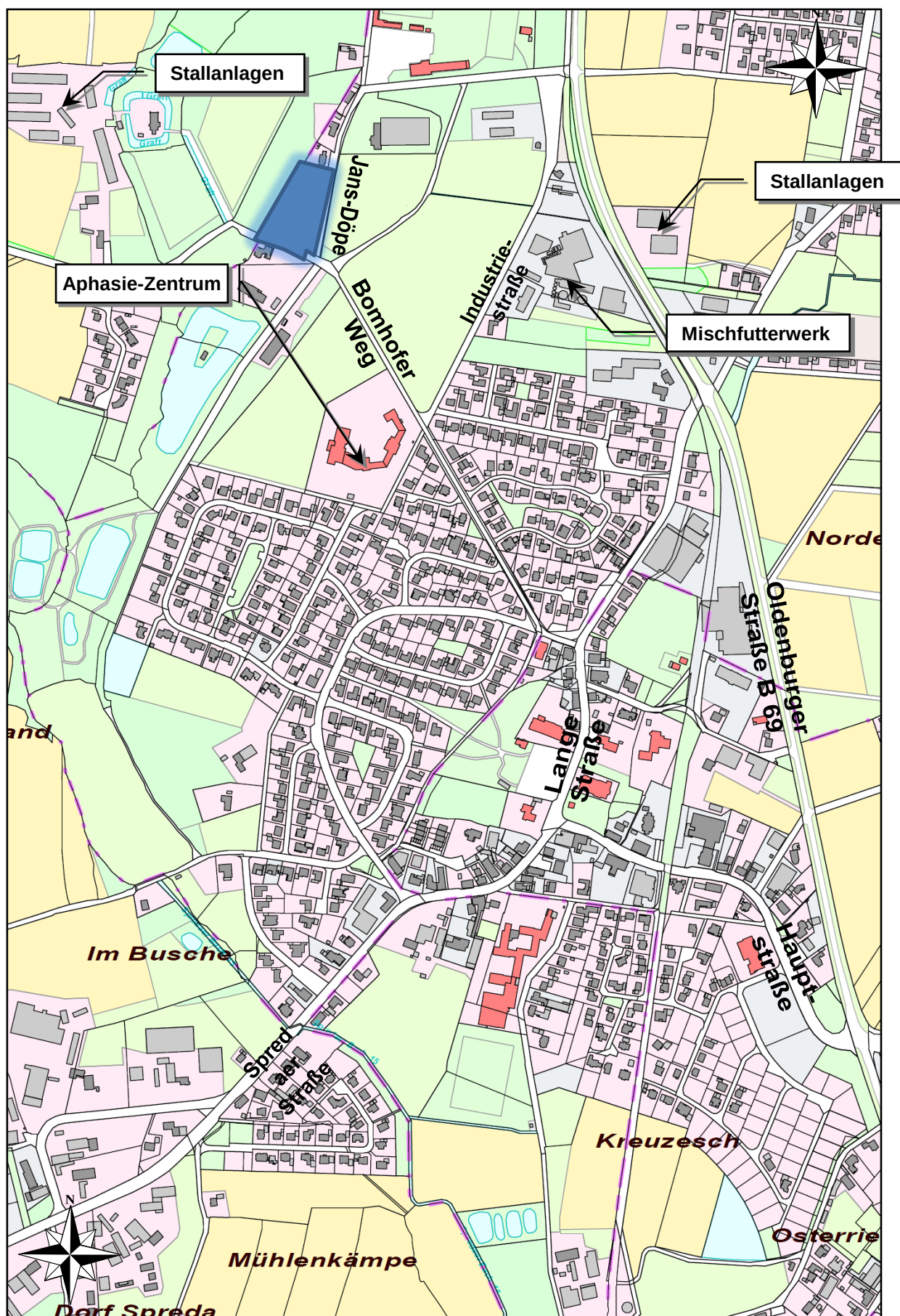


Abbildung 5 Geltungsbereich d. Bebauungsplanes Nr. 49L Maßstab ca. 1:7.500

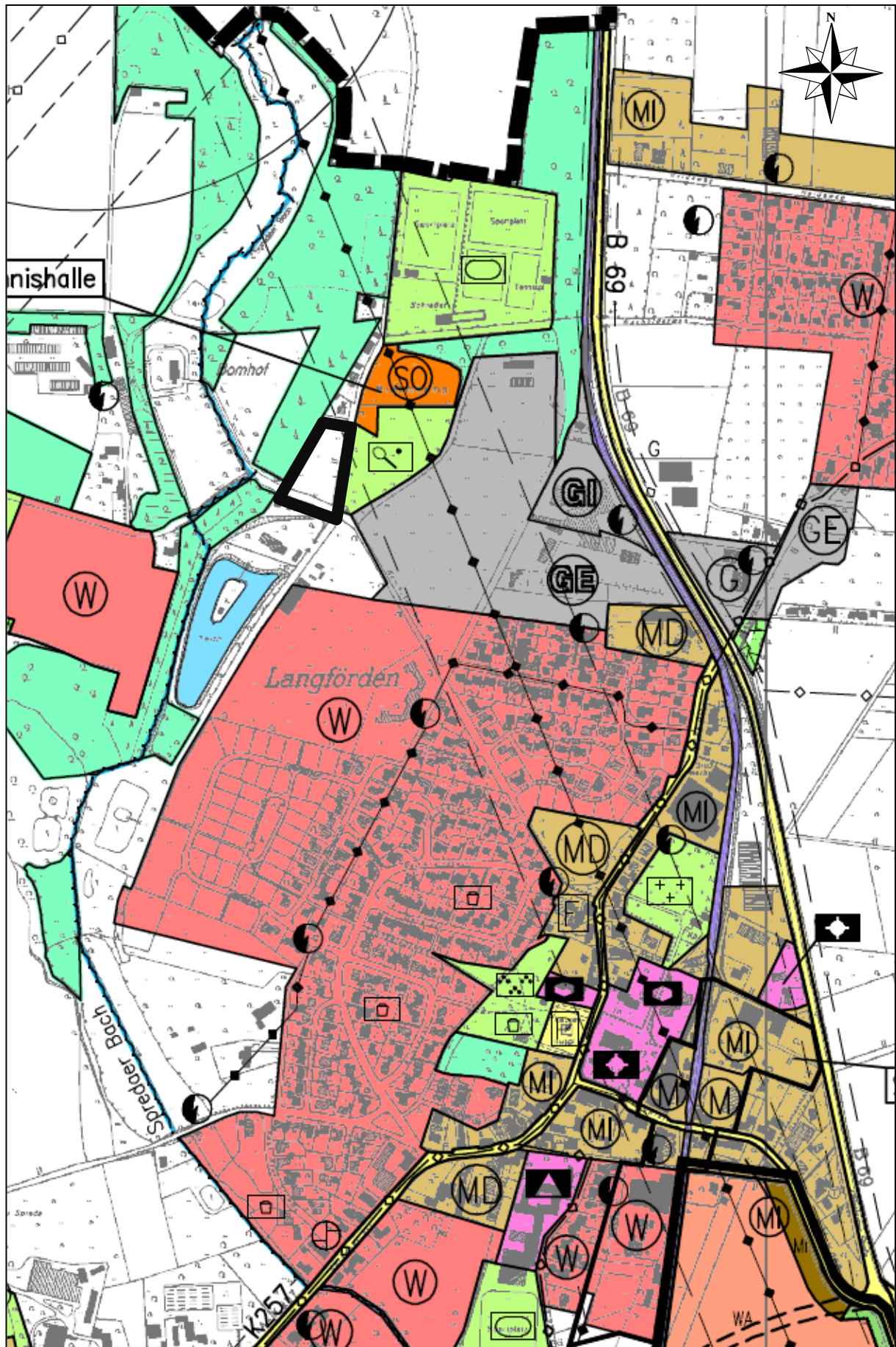


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP unmaßstäbliche Darstellung

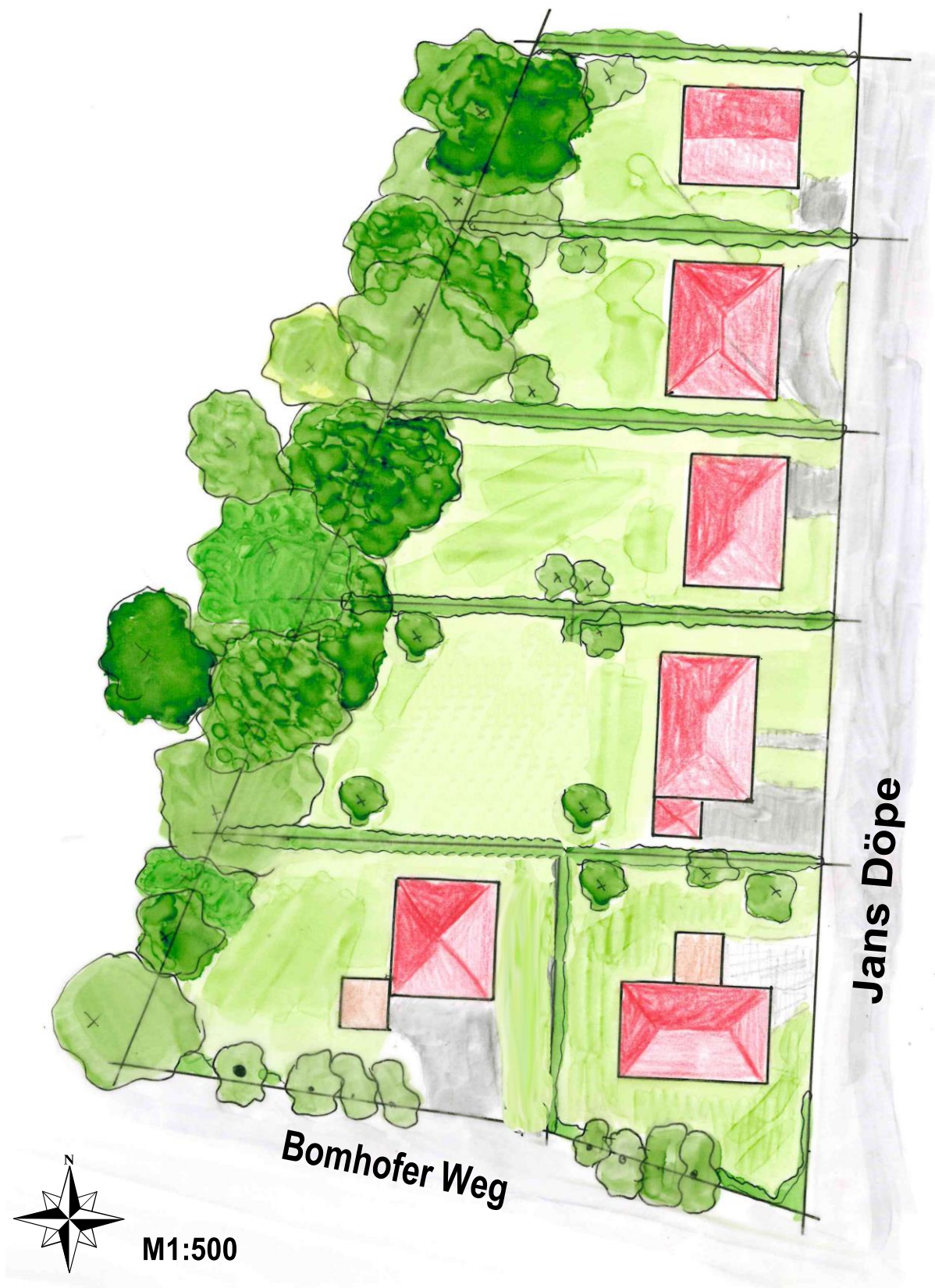


Abbildung 7 Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan Nr. 49L