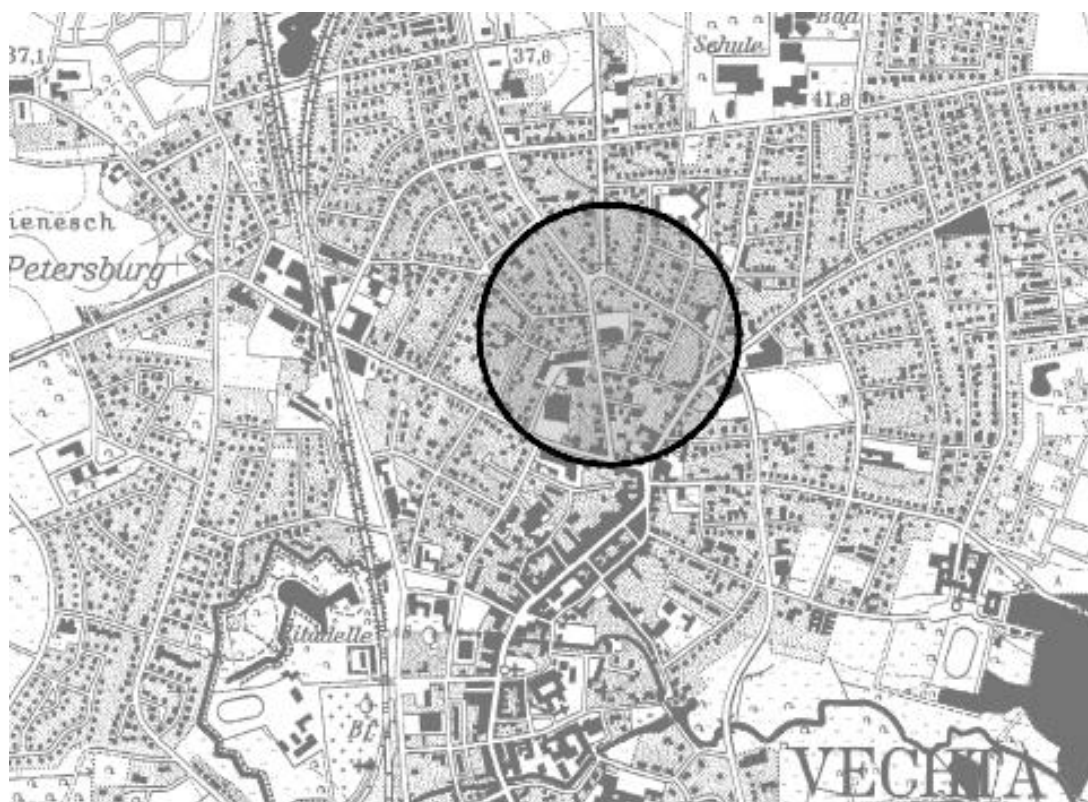


Stadt Vechta

Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr.15

„Kuhmarkt“, 9. Änderung



Übersichtsplan

Juli 2021

Begründung

Entwurf

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	4
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Rechtsgrundlagen.....	4
1.3	Geltungsbereich der Planung.....	4
1.4	Beschreibung des Plangebiets.....	4
1.5	Planungsrahmenbedingungen	4
1.5.1	Raumordnung	4
1.5.2	Flächennutzungsplan.....	5
1.5.3	Bebauungspläne.....	6
1.5.4	Zielkonzept zur Verdichtung in der Stadt Vechta.....	6
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	7
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	9
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	9
3.2	Relevante Abwägungsbelange	11
3.2.1	Belange der Raumordnung und Landesplanung	11
3.2.1	Verkehrliche Belange.....	14
3.2.2	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	14
3.2.2.1	Gewerbelärm	14
3.2.2.2	Verkehrslärm.....	16
3.2.2.3	Betriebsbedingte Mehrverkehre	17
3.2.2.4	Beurteilung des konkreten Vorhabens.....	18
3.2.3	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz	18
3.2.4	Klimaschutz	19
3.2.5	Oberflächenentwässerung	19
3.2.6	Kampfmittel.....	19
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	19
4.1	Art der baulichen Nutzung	19
4.2	Begrenzung der Anzahl der Wohnungen	21
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	23
4.3	Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze	23
4.4	Vorkehrungen zum Lärmschutz	23
4.5	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	24
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	24
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	24
5.2	Ver- und Entsorgung.....	24
TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT		25
1.	EINLEITUNG.....	25
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	25
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	25
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	29
1.3.1	Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet	30
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG	31
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	32

2.1.2	Fläche und Boden.....	33
2.1.3	Wasser	33
2.1.4	Klima und Luft.....	34
2.1.5	Landschaft.....	34
2.1.6	Mensch.....	34
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	35
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	35
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	35
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	36
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	36
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	37
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	38
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	38
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	39
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	39
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	39
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	39
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	40
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	40
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen	41
TEIL III	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	1

Anlagen:

Einzelhandelsgutachten Dr. Lademann & Partner, Oktober 2017 und ergänzende Stellungnahme vom März 2019

Lärmschutzgutachten der Firma itap, Projekt Nr.: 3731-20-b-cb vom 01.12.2020

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Vechta möchte im geplanten Neubau eines Combi-Verbrauchermarktes an der Oldenburger Straße Wohnungen in den Obergeschossen planungsrechtlich absichern und hierzu die Festsetzungen des Sondergebietes erweitern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 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) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der ca. 6.600 m² große Geltungsbereich des Plangebiets umfasst das heutige Grundstück des Combi-Verbrauchermarktes östlich der Oldenburger Straße, zwischen der Blumenstraße im Süden und der Straße „Kuhmarkt“ im Norden. Der genaue Umriss des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Beschreibung des Plangebiets

Das Grundstück liegt in der nördlichen Innenstadt an der Oldenburger Straße und wird ausschließlich durch den vorhandenen Verbrauchermarkt mit den dazugehörigen Stellplatz- und Nebenanlagen genutzt. Die Erschließung erfolgt über zwei Zufahrten von der westlich angrenzenden Oldenburger Straße. Unmittelbar nördlich, östlich, und südlich des Geländes grenzen Wohngebäude mit den dazugehörigen Hausgärten an den Vorhabenstandort an. Auf der gegenüberliegenden Seite der Oldenburger Straße ist eine Wohnbebauung mit gewerblichen Anteilen vorhanden.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 1997) ist durch Zeitablauf unwirksam. Der Entwurf der Regionalen Raumordnungsprogramms befindet sich derzeit in der Öffentlichkeitsbeteiligung. Es gilt demnach das Landesraumordnungsprogramm LROP 2017. Dort ist die Stadt Vechta als Mittelzentrum festgelegt.

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) schreibt in Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 4 vor, dass für die Anwendung des Kongruenzgebotes in Bezug auf aperiodische Sortimente in Mittel- und Oberzentren der jeweilige Kongruenzraum des Zentralen Ortes von der unteren Landesplanungsbehörde zu bestimmen ist. Im Entwurf des RROP für den Landkreis Vechta sind unter Punkt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ folgende Aussagen getroffen:

Die mittelzentralen Kongruenzräume der Städte Lohne und Vechta sollen ihrem Stadtgebiet entsprechen. Die Stadt Vechta hat hinsichtlich des Marktgebietes und der

Pendlerverflechtungen eine wichtige Versorgungsfunktion im Einzelhandel für die Gemeinden Bakum, Goldenstedt und Visbek.

Gemäß LROP 2,3 Ziffer 03 soll in einem Mittelzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Zudem darf das Einzugsgebiet in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot wird erfüllt, da der Vorhabenumsatz, laut Verträglichkeitsuntersuchung, mit Kunden aus Vechta und somit aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich generiert wird und dadurch deutlich weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft außerhalb des Verflechtungsbereichs generiert werden.

Da es sich bei der geplanten Nutzung um Versorgungsstrukturen des Einzelhandels handelt, sind insbesondere die Ziele des LROP unter 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels zu beachten. Die Abwägung erfolgt in Kapitel 3.2.1.

1.5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist durch die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vechta als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Die der Zweckbestimmung untergeordnete Wohnnutzung in den Obergeschossen kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



1.5.3 Bebauungspläne

Für das Änderungsgebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 15, 8. Änderung mit Rechtskraft vom 26.02.2020. Im Plangebiet ist ein Sonstiges Sondergebiet für die Nahversorgung festgesetzt.



Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter/Verbrauchermarkt inklusive Backshop mit maximal 1.775 m² Verkaufsfläche. Zudem gilt eine Beschränkung für den Anteil der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Randsortimente, diese dürfen 10 % Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine Grundflächenzahl von 0,6 in eingeschossiger Bauweise mit einer Gebäudehöhe bis zu 10 m begrenzt. Es gilt eine abweichende Bauweise, die Gebäudelängen auch über 50 m zulässt.

Zur Begrünung des Plangebietes ist je angefangene 8 Stellplätze ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Weitere Festsetzungen regeln den Lärmschutz und enthalten Vorgaben zur Pflasterung des Parkplatzes, zur Einhausung Anlieferungszone, zu den Zeiten der Warenanlieferung, zur den Einkaufswagensammelboxen und zu den Öffnungszeiten des Marktes.

1.5.4 Zielkonzept zur Verdichtung in der Stadt Vechta

Zur Sicherung einer angemessenen Verdichtung, die sich einerseits aus der Bereitstellung von Wohnraum mit sparsamen Flächenverbrauch ergibt und andererseits dem Stadtbild entsprechend verträgliche Strukturen sichern soll, hat die Stadt Vechta ein Konzept für die Nachverdichtung aufgestellt. Anhand einer Bestandsanalyse wurden quartiersweise die Verdichtungsstufen im Stadtgebiet ermittelt und unter Berücksichtigung der stadtstrukturellen Gegebenheiten ein Zielkonzept für die Verdichtung entwickelt. Das Zielkonzept wurde gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB durch den Rat der Stadt Vechta am 21.05.2012 erstmalig beschlossen und durch

Beschluss vom 19.12.2016 sowie vom 28.09.2020 fortgeschrieben. Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Vechta, eine städtebaulich verträgliche Verdichtung zu sichern, wird in dem Zielkonzept eine Vorgabe zur Anzahl der Wohnungen vorgegeben. Dabei wird zusätzlich zur auf das Gebäude bezogenen Obergrenze der Wohneinheiten auch die Anzahl der Wohneinheiten im Verhältnis zur Baugrundstücksgröße begrenzt.

Nachfolgend sind die in den Zonen entwickelten Vorgaben zur Verdichtung aufgeführt.

Zone 1	Pro 400 m ² Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 2	Pro 200 m ² (150 m ²) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude (2 Wohnungen pro Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhausscheibe)
Zone 3	Pro 150 m ² (125 m ²) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 3a	Pro 150 m ² (125 m ²) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 4	Pro 100 m ² (75 m ²) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 4a	Pro 100 m ² (75 m ²) Baugrundstücksfläche max. 1 Wohnung und max. 10 Wohnungen pro Wohngebäude
Zone 5	Innenstadt (unbegrenzt)
<i>Ausnahmen sind im Einzelfall nach Betrachtung der städtebaulichen Situation möglich.</i>	

In der Fortschreibung des Zielkonzeptes 2020 wurde folgender Tiefgaragenbonus festgelegt, die alternativ angewandt werden können:

- TG Bonus 1 - Werden alle für die jeweiligen Wohnungen erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht gilt jeweils die geringere Baugrundstücksfläche, die je Wohnung erforderlich ist.
- TG Bonus 2 - Werden bei Einhaltung der Verhältniszahl alle für die Wohnungen erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, kann die zulässige Anzahl der Wohnungen in den Zonen 2 bis 4a um bis zu 2 Wohnungen erhöht werden.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der derzeit an der Oldenburger Straße gelegene Combi-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von heute ca. 1.250 m² wurde im Jahr 1983 gebaut und entspricht aufgrund der Konkurrenzsituation im Hinblick auf das Erscheinungsbild des Gebäudes, der Verkaufsflächen, der Produktpräsentation und Kundenfreundlichkeit nicht mehr den heutigen Maßstäben. Es ist daher geplant, das bestehende Gebäude durch einen neuen Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.775 m² zu ersetzen. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Oldenburger Straße. Für den Neubau des Marktes wurde durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Kuhmarkt“ durch die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauNVO bereits Planungsrecht geschaffen, da der Standort für die Lebensmittelversorgung für die nördliche Innenstadt eine hohe Bedeutung hat und der Standort erhalten bleiben soll.

Die Stadt Vechta hat die Absicht, den Bebauungsplan Nr. 15 erneut zu ändern, um in dem geplanten Neubau des Verbrauchermarktes östlich der Oldenburger Straße in den Obergeschossen die Anlage von Wohnungen zu ermöglichen und den Bedarf nach innenstadtnahem Wohnraum zu decken. Hierzu hat der Vorhabenträger ein Konzept vorgelegt.

Demnach ist vorgesehen, im vorderen Abschnitt des Marktes in den Obergeschossen Wohnungen vorzusehen. In zwei getrennten Kuben sollen insgesamt 20 Wohnungen geschaffen werden. Die erforderliche Höhe für den dreigeschossigen Baukörper mit den Wohnungen beträgt rd. 12,27 m. Beim eingeschossigen Baukörper liegt die Gebäudehöhe bei 6,11 m; die Dachgestaltung ist hier als Gründach mit integriertem Spielplatz vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die erforderliche Zufahrt für die Tiefgarage wird an der Westseite angeordnet. Auf der Ostseite des Gebäudes erfolgt die Anlieferung für den Verbrauchermarkt. Die Anlieferzone wird zum Lärmschutz eingehaust. Die für den Verbrauchermarkt erforderlichen Einstellplätze werden wie auch bereits in der 8. Änderung des B-Planes Nr.15 vorgesehen, dem Markt vorgelagert. Geplant sind 84 Stellplätze. In die Stellplatzanlage wird eine E-Ladestation und die Einkaufswagenbox integriert.

Eine Begrünung des Areals ist durch randlichen Heckenpflanzungen und Einzelbäume in der Stellplatzanlage sowie randlich des Geländes vorgesehen.



Ein weiteres Planerfordernis ergibt sich aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.10.2019 (Az.: 4 CN 8/18) wonach eine Beschränkung der Zahl der zulässigen Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs.1 BauNVO) mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist. In dem Bebauungsplan Nr. 15, 8. Änderung wurde ein

Lebensmittelvollsortimenter/Verbrauchermarkt festgesetzt. Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird die numerische Festsetzung aufgehoben. Dieses erfordert gleichzeitig eine Festsetzung einer grundstücksbezogenen Verkaufsflächenzahl, um ein sog. Windhundrennen zu verhindern (Urteil vom 03.04.2008 - BVerwG 4 CN 3.07). Daher werden die geplanten rd. 1.775 m² Verkaufsflächen in Verkaufsflächenanteile je m² Baugrundstücksfläche umgerechnet und entsprechend festgesetzt.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt 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 der Bebauungsplanänderung wurde in der Zeit vom 20.05.2021 bis einschließlich 22.06.2021 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.

3.1.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 20.05.2021 bis einschließlich 22.06.2021 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit öffentlich ausgelegt. Es ist eine private Stellungnahme mit folgenden Einwendungen eingegangen:

Der östliche Abstand der Baugrenze zu den anliegenden Grundstücken sollte von 3,0 m auf 5,0 m erhöht werden, um die Schattenwirkung zu reduzieren. Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da das Marktgebäude im Osten bis auf ca. 3 m an die östliche Grundstücksgrenze geplant ist. Das Gebäude ist an dieser Stelle jedoch nur 6,11 m hoch, die Abstandsregelung von $\frac{1}{2} H$ entspricht den Vorschriften der NBauO (Niedersächsische Bauordnung).

Es wird darum gebeten aufzuzeigen, welche Nutzungen auf der östlichen Seite des Marktes untergebracht werden sollen. In dem östlichen Teil des Marktes sind im Anschluss an die Fleisch-, Wurst- und Käsetheke Vorbereitung, Gewürz- und Kühlräume sowie eine Schleuse für die Anlieferung von Fleischwaren angeordnet. Als Lärmschutz für die Andienungszone dient die 2 m hohe vorhandene und zu verlängernde Wand an der Grundstücksgrenze.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Fachbehördenbeteiligung

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Es sind 8 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweise eingegangen, die wie folgt berücksichtigt werden.

Keine Anregungen und Hinweise hatten:

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
- Ericsson Services GmbH

Die Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden wie folgt abgewogen:

EWE Netz GmbH

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Bestandsleitungen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet wurden. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht ersetzen.

BIL eG

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die zuständigen Leitungsbetreiber Ihre Betroffenheit prüfen und gesondert per Mail informieren.

Oldenburgische IHK

Die IHK empfiehlt, die Verträglichkeitsuntersuchung zu überarbeiten. Es sollte nachvollziehbar erläutert werden, wie die Agglomerationsregel des LROP konkret berücksichtigt worden ist. Die Anregung wird nicht berücksichtigt, die Stellungnahme des Gutachters ist ausreichend. Zudem ist die Verkaufsfläche bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15, 8. Änderung abgedeckt.

Die Planunterlagen sollten um die Festsetzung einer städtebaulich begründeten Mindestverkaufsfläche ergänzt werden. Die Anregung wird berücksichtigt, die Festsetzung wird in Abstimmung mit der Verträglichkeitsgutachter um eine Mindestverkaufsfläche ergänzt, um als Betriebstyp einen ausreichend großen Nahversorger für die umliegenden Baugebiete zu sichern. Die Mindestverkaufsfläche wird mit 1.250 qm festgesetzt und entspricht damit der Verkaufsfläche des jetzigen Nahversorgers an diesem Standort.

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Die Meldepflicht von Bodenfunden wird beachtet.

Landkreis Vechta

Der Landkreis Vechta weist darauf hin, dass Regionale Raumordnungsprogramm sich derzeit in der Öffentlichkeitsbeteiligung befindet. Die Begründung wird um Aussagen zum festgelegten Kongruenzraum ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen; dass für zusätzlich befestigte Flächen zumindest eine teilweise Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser vorzusehen ist. Gleichzeitig ist die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser erlaubnispflichtig. Die Hinweise werden in der Erschließungsplanung beachtet.

Der Landkreis merkt an, dass in der Planzeichnung eine grün gestrichelte Linie zur Abgrenzung/ Zuordnung der Schlafräume eingetragen ist. Diese Festsetzung ist nicht zulässig, da es dafür keine Rechtsgrundlage gemäß § 9 BauGB gibt. Die grüne Linie wird entfernt und die Zuordnung der Festsetzungen zum Schutz der Schlafräume textlich gefasst.

Die Lärmschutzwand ist über eine flächenmäßige Festsetzung gemäß Nr. 15.6 der PlanzV 90 zu kennzeichnen, die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Wie bereits in Kap. 1.5.1 dargestellt, sind die raumordnerischen Ziele des LROP 2017 unter 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels zu beachten.

*Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den nachfolgenden Anforderungen entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Herstellerdirektverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (**Agglomerationen**).*

- **Kongruenzgebot:**

In einem Mittelzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Dieser Kongruenzraum ist vom Landkreis Vechta als untere Landesplanungsbehörde zu ermitteln. Zudem darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekt in einem Mittelzentrum in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeindegebiet. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

- **Konzentrationsgebot:**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

- **Beeinträchtigerungsverbot:**

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- **Integrationsgebot:**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten

innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

- **Abstimmungsgebot:**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8a BauGB sowie nach § 2 Abs. 2 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Laut dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Vechta übernimmt der Standort zusammen mit dem Lidl-Discounter (auf der gegenüberliegenden Seite der Oldenburger Straße) die Lebensmittelversorgung für die nördliche Innenstadt, da dort keine entsprechenden Strukturen vorhanden sind. Nach dem Einzelhandelskonzept sollen beide Märkte als Nahversorgungsstandort Oldenburger Straße erhalten werden. Nach dem Landesraumordnungsprogramm 2017 ist die Stadt Vechta als Mittelzentrum raumordnerisch festgelegt und hat daher neben einem grundzentralen Versorgungsauftrag auch Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln.

Die Verträglichkeit des großflächigen Einzelhandels wurde bei der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 durch ein Gutachten von Dr. Lademann & Partner¹ nachgewiesen. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes handelt, ist die prinzipielle Geeignetheit der Fläche für Einzelhandel gegeben. In diesem Zusammenhang ist vor allem zu beachten, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Gemäß Verträglichkeitsgutachten ist daher nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz für die Bewertung prüfungsrelevant, welcher sich aus der Verkaufsflächenenerweiterung ergibt. Die städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Einzelhandelsgutachtens hat ergeben, dass die Ziele der Landesraumordnung erfüllt werden.

Das **Kongruenzgebot** wird erfüllt, da der Vorhabenumsatz, laut Verträglichkeitsuntersuchung, mit Kunden aus Vechta und somit aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich generiert wird und dadurch deutlich weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft außerhalb des Verflechtungsbereichs generiert werden.

Das **Konzentrationsgebot** ist erfüllt, da es sich um einen zentralen Siedlungsbereich handelt. Das Vorhaben steht im Einklang mit dem Konzentrationsgebot.

Das **Integrationsgebot** wird eingehalten. Zwar handelt es sich hierbei nicht um einen zentralen Versorgungsbereich; um die Nahversorgungsbedeutung dieses Standorts für die Stadt herauszustellen, wurde der Bereich aber entsprechend als Nahversorgungsstandort ausgewiesen und ist damit für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel legitimiert. Dabei kompensiert er bereits heute die unzureichende Lebensmittelversorgung in der Innenstadt. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Vechta wird der Standort daher auch als Nahversorgungsstandort definiert und abgegrenzt. Somit greift auch der Ausnahmetatbestand aus dem LROP 2017, da eine weitere Ansiedlung innerhalb der Innenstadt von Vechta nicht möglich ist.

1

Dr. Lademann & Partner, Friedrich Ebert Damm 311, 22159 Hamburg: Verträglichkeitsgutachten Stand Oktober 2017

Das **Abstimmungsgebot**, wonach Einzelhandelsgroßprojekte ab einer Verkaufsfläche von 800 m² interkommunal abzustimmen sind, wird erfüllt. Das Vorhaben ist mit den Empfehlungen aus dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Vechta in Einklang zu bringen. Es trägt dazu bei, einen legitimierten Nahversorgungsstandort zukunftsfähig abzusichern, ohne mehr als unwesentliche Auswirkungen zu induzieren.

Auch handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Weiterentwicklung eines Nahversorgungsbetriebs, der fest im Bewusstsein der Verbraucher verankert ist.

Gegen das **Beeinträchtigungsverbot**, das sicherstellen soll, dass Einzelhandelsprojekte im Sinne der Raumordnung weder die bestehenden, ausgeglichenen Versorgungsstrukturen bzw. deren Verwirklichung noch die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Standortgemeinde und der Nachgemeinde wesentlich beeinträchtigt werden dürfen, wird ebenfalls nicht verstoßen, da auf der Basis einer ökonomischen Wirkungsprognose des Planvorhabens keine unzulässigen Beeinträchtigungen ermittelt worden sind. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden.

Agglomerationen

In ca. 100 m Laufentfernung zum Vorhabenstandort - ebenfalls an der Oldenburger Straße gelegen - befindet sich der Lebensmitteldiscounter Lidl. Die IHK hat im Aufstellungsverfahren der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 um Prüfung möglicher Agglomerationen gebeten. Nach Verständnis des LROP 2017 handelt es sich bei einer Agglomeration um „mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können. Die Agglomerationsregel stellt vorrangig darauf ab, dass der Umgebungstatbestand der Realisierung mehrerer kleinflächiger Vorhaben, gesteuert wird. Hierbei ist nicht nur das Planvorhaben prüfungsrelevant, sondern es sind auch weitere im unmittelbaren Standortumfeld befindliche Angebote in die Prüfung von raumbedeutsamen Auswirkungen einzustellen. Hierbei wird v.a. dem Umstand Rechnung getragen, dass durch die räumliche Nachbarschaft verschiedener zentrenrelevanter Anbieter zueinander Synergieeffekte erzeugt werden. Im Falle des geprüften Vorhabens ist es unstrittig, dass es sich dabei um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt. Es ist auch unstrittig, dass die beiden Betriebe Lidl und Combi als Agglomeration wirken. Dr. Lademann & Partner haben in die Verträglichkeitsanalyse dementsprechend die Attraktivität und Ausstrahlkraft der Gesamtstandortlage (Combi und Lidl) eingestellt.

Berücksichtigt man, dass die Agglomeration insgesamt hinsichtlich der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot geprüft werden muss, ist auch dieses für die Agglomeration insgesamt erfüllt. Die beiden Betriebe sind schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dienen somit hauptsächlich der Nahversorgung. Das prospektive Einzugsgebiet sowohl des Vorhabens als auch der gesamten Agglomeration erstreckt sich auf Teile der Stadt Vechta und geht auch nicht über das Stadtgebiet hinaus. Abgesehen von den Streuumsätzen, die räumlich nicht genau zuordenbar sind (aber auch z.T. mit Verbrauchern aus dem übrigen Stadtgebiet von Vechta generiert werden), wird der Vorhabenumsatz sowie der Umsatz der Agglomeration insgesamt somit mit Kunden aus Vechta und damit aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich erwirtschaftet. Damit werden deutlich weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft außerhalb des Verflechtungsbereichs generiert. Dies gilt sowohl für das

nahversorgungsrelevante Hauptsortiment als auch für die Randsortimente des aperiodischen Bedarfsbereichs. Und das sowohl für Combi als auch die Standortagglomeration insgesamt.

3.2.1 Verkehrliche Belange

➤ Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage und ist über die Oldenburger Straße an das regionale und überregionale Straßennetz sowie an die Innenstadt angebunden. Die Erschließung des Marktgeländes erfolgt über zwei Zufahrten von der Oldenburger Straße.

➤ ÖPNV-Versorgung

In direktem Anschluss an das Plangebiet befindet sich die Haltestelle Vechta-Oldenburger Straße, die von den Linien 603 und 605 bedient wird.

3.2.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Siedlungsraum ist durch den Gewerbelärm des bisherigen Verbrauchermarktes vorbelastet. Eine weitere gewerbliche Vorbelastung für die Wohnbebauung ist der Discountmarkt auf der gegenüberliegenden Seite der Oldenburger Straße.

Zur Prüfung der Auswirkungen der Erweiterung und Neuordnung des Marktgeländes mit Wohnungen und zur Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro Itap² erstellt.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich Allgemeine Wohngebiete mit dem Schutzanspruch von 55/40 dB(A) tags/nachts (Immissionsrichtwerte gemäß der TA-Lärm). Die Siedlungsbereiche auf der gegenüberliegenden Seite der Oldenburger Straße sind einem Mischgebiet mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tags/nachts zuzuordnen. Für die umliegenden Wohn- und Mischgebiete sind die Auswirkungen durch die mit dem Verbrauchermarkt und die mit der Wohnnutzung verbundenen Lärmquellen zu untersuchen. Die geplante Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets soll gemäß der Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe dem Schutzanspruch eines Mischgebiets von 60/45 dB(A) für Gewerbelärm und von 60/50 dB(A) für Verkehrslärm unterliegen. Zu beurteilen sind diesbezüglich die Geräuschimmissionen aus dem öffentlichem Straßenverkehr und die Lärmimmissionen des Verbrauchermarktes.

3.2.2.1 Gewerbelärm

Als gewerbliche Lärmquellen berücksichtigt werden der Parkplatz mit ca. 84 Stellplätzen westlich des neuen Marktgebäudes und zwei Zufahrten zur Oldenburger Straße am nordwestlichen und südwestlichen Rand. Weitere Lärmquellen waren die Anlieferungszone des Marktes, die Lüftungsanlagen und Verflüssiger, das Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen sowie der Außensitzbereich der Bäckerei. In die Schallprognose wurden Öffnungszeiten von 7.00 bis 21.30 Uhr für den Verbrauchermarkt und von 6.30 bis 21.00 Uhr für die Bäckereifiliale eingestellt.

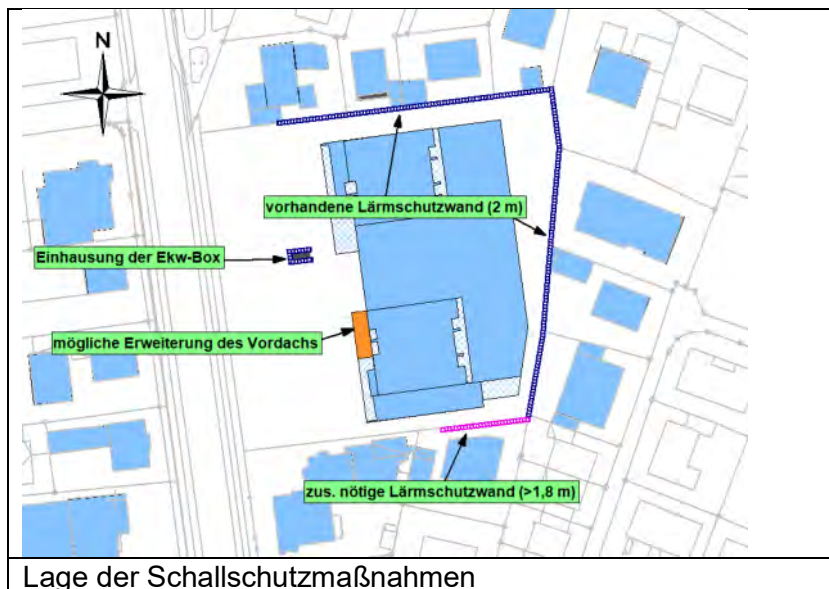
Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass zum Schutz der maßgeblich betroffenen Bebauung folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind:

² itap. Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Marie Curie-Straße 8, 26129 Oldenburg.; Schalltechnisches Gutachten Projekt Nr.: 3731-20-b-cb vom 01.12.2020

Aktive Schallschutzmaßnahmen

- Die Pflasterung des geplanten Parkplatzes ist mit einer Fugenbreite $< 3\text{mm}$ und ohne Fassung herzustellen.
- Die Haupt-Ladezone ist einzuhausen. Das Dach sowie die westliche Wand der Einhausung sollten mindestens ein Schalldämm-Maß von $R_w = 25\text{ dB}$ aufweisen. Die südliche Wand der Einhausung sollte mindestens ein Schalldämm-Maß von 30 dB haben.
- Das Tor zur Anlieferungszone sollte mindestens ein Schalldämm-Maß von $R_w = 15\text{ dB}$ aufweisen.
- Die Einkaufswagensammelboxen sind ebenfalls schallmindernd einzuhausen (Schalldämm-Maß $R_w = 15\text{ dB}$).
- Der Verflüssiger auf dem Dach des Combi-Markts darf einen maximalen immissionswirksame Schallleistungspegel von 70 dB(A) in Richtung der Immissionsorte IP 8 und 9 erzeugen.
- Es ist eine etwa 21 Meter lange, geschlossene Lärmschutzwand mit einer Abschirmhöhe von mindestens 1,8 Metern an der südlichen Grundstücksgrenze (flächenbezogene Masse von mindestens 20 kg/m^2) zu errichten.
- Zudem erfolgt der Erhalt der vorhandenen Lärmschutzwand in 2 m Höhe auf der nördlichen und östlichen Grenze. Bei Abgang bzw. bei Bedarf erfolgt ein Ersatz bzw. eine Ertüchtigung der Wand mit Ausführung wie oben (flächenbezogene Masse von mindestens 20 kg/m^2).

Die o. g. Maßnahmen zum Schallschutz werden als textliche und zeichnerischen Festsetzungen übernommen.



Passive/aktive Schallschutzmaßnahmen

An einem hinter dem südlichen Immissionsort im ersten Obergeschoss liegenden Fenster sind aufgrund des Parkplatzverkehrs sowie der Einkaufswagensammelbox geringe Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um bis zu 1dB(A) festgestellt worden. Aus diesem Grund sind an dem dahinterliegenden Fenster nicht zu öffnende Fenster zu verbauen, so dass hier im Sinne der TA Lärm kein Immissionsort entsteht. Als aktive Schallschutz-Alternative könnte zur

Einhaltung der Immissionsrichtwerte an dem o.g. Immissionsort das Vordach des zweiten Hauseingangs nach Norden bis an die Gebäudeecke des südlichen Wohngeschossaufbaus erweitert werden. Die Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren bei Vorlage der konkreten Objektplanung festgelegt.

Organisatorische Maßnahmen

- Die Warenanlieferung durch Lkw darf ausschließlich im Tagzeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr stattfinden, weil zur Nachtzeit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten zu erwarten sind
- Die Anlieferung der Fleischwaren darf ausschließlich im Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeiten (zwischen 07:00 und 20:00 Uhr) stattfinden.
- Das Tor zur eingehausten Ladezone ist während der Be- und Entladungen sowie während des Betriebs der Papierpresse geschlossen zu halten.
- Die Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes sind so festzulegen, dass Einkaufswagen- und Stellplatzbewegungen im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ausgeschlossen werden können. In der Prognose wurde eine Öffnungszeit zwischen 7:00 Uhr und 21:30 Uhr berücksichtigt.

Die Begrenzung der Öffnungszeiten wird als textliche Festsetzungen übernommen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Schallschutzmaßnahmen werden die Richtwerte für Gewerbelärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung und in den Obergeschossen des geplanten erweiterten Verbrauchermarktes im Tag- und im Nachtzeitraum eingehalten werden.

3.2.2.2 Verkehrslärm

Die verkehrsbedingten Geräuschemissionen resultieren aus dem Verkehr auf der nördlich bis nordöstlich des Plangebiets verlaufenden Straße Am Kuhmarkt sowie der westlich verlaufenden Oldenburger Straße. Die Prognose der Beurteilungspegel hat ergeben, dass der Orientierungswert von 60 dB(A) im Tagzeitraum innerhalb der Baugrenzen um weniger als 1 dB überschritten wird. Der Orientierungswert von 60 dB(A) im Nachtzeitraum wird innerhalb der Baugrenzen um maximal 3 dB überschritten. Hieraus ergeben sich folgende Anforderungen an den Schallschutz:

Passiver Schallschutz

Maßgeblich sind die Außenlärmpegel, die auf Basis des nächtlichen Beurteilungspegels inklusive eines Zuschlags von 10 dB für die Berücksichtigung der nächtlichen Störwirkung gebildet wurden. Die Außenlärmpegel werden im Gutachten in 5-dB- Abstufungen und als Isolinien in 1-dB-Stufen abgebildet. Innerhalb der überbaubaren Flächen werden Außenlärmpegel von bis zu 66 dB(A) an der Baugrenze erreicht. An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind daher erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen (siehe nachfolgende Tabelle).

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Gesamtbewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB(A)	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
65	35	30
70	40	35

Zur Vermeidung einer möglichen Überdimensionierung der Schalldämm-Maße durch die Betrachtung der Außenlärmpegel in 5-dB Stufen kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die gemäß DIN 4109 (Stand 2018) zulässige Dezibel genaue Berechnung der Außenlärmpegel bei der Bestimmung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße zugrunde gelegt werden.

Die oben in der Tabelle aufgeführten oder alternativ Dezibel genau berechneten Bau-Schalldämm-Maße dürfen vom Bau-Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 (Stand 2018) nicht unterschritten werden. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Schutz von Schlafräumen

In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von nicht mehr als 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichend er Belüftung zu gewährleisten.

- S1 Zukünftige Schlafräume innerhalb der überbaubaren Fläche mit einem Beurteilungspegel von 45 bis 50 dB(A) nachts sind entweder zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, sodass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird .
- S2 Zukünftige Schlafräume innerhalb der überbaubaren Fläche mit einem Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) nachts sind vornehmlich zur lärmabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, sodass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Außenwohnbereiche

Von der Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 tagsüber ist nur ein kleiner Teilbereich im Nordwesten betroffen. Da die Überschreitung nur bis zu 1 dB(A) beträgt, wird auf eine Festsetzung von Maßnahmen für Außenwohnbereiche verzichtet. Ggf. erforderliche Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren bei Vorlage der konkreten Objektplanung festgelegt.

3.2.2.3 Betriebsbedingte Mehrverkehre

Ein weiterer Bestandteil der Untersuchung sind die Auswirkungen des betriebsbedingten Mehrverkehrs. Es ist zu prüfen, ob durch den betriebsbedingten Verkehr relevante Erhöhungen des Fahrzeugverkehrs auf der Oldenburger Straße im Sinne der 16. BImSchV zu erwarten sind.

Aufgrund dessen, dass auf dem Vorhabengebiet aktuell bereits ein Verbrauchermarkt in ähnlicher Größe betrieben wird, sind die kundenbedingte Verkehre bereits Teil des Verkehrsaufkommens auf den anliegenden Straßen. Durch den Neubau ist möglicherweise eine Erhöhung der Kundenfrequenz und des Anlieferungsverkehrs zu erwarten, jedoch werden diese Punkte zu keiner Verdopplung des Verkehrsaufkommens auf den genannten Straßen führen. Somit wird keine Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB an den maßgeblichen Immissionsorten

durch die zusätzliche Verkehrsbelastung erreicht. Gesonderten Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuschbelastung sind diesbezüglich nicht erforderlich.

3.2.2.4 Beurteilung des konkreten Vorhabens

Für das konkrete Vorhaben wurden bei der Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel zusätzlich die gewerblichen Geräuschemissionen durch den geplanten Verbraucher sowie die Abschirmung der geplanten Gebäude bei der Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel berücksichtigt. Aus dem Grund, dass bedingt durch den geplanten Tagbetrieb des Marktes die höchsten Außenlärmpegel in diesem Zeitraum zu erwarten sind, ist der Tagzeitraum bei der Berechnung der Schalldämm-Maße für die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume zugrunde zu legen. Die Berechnung hat ergeben, dass

- an den am stärksten belasteten westlichen Fassaden der beiden geplanten Wohnaufbauten der maximal zu erwartende maßgebliche Außenlärmpegel im ersten- und im zweiten Obergeschoss 66 dB(A) beträgt,
- an den jeweils nördlichen und südlichen Fassaden der beiden geplanten Wohnaufbauten der maximal zu erwartende maßgebliche Außenlärmpegel im ersten- und im zweiten Obergeschoss 65 dB(A) beträgt,
- an den jeweils östlichen Fassaden der beiden geplanten Wohnaufbauten der maximal zu erwartende maßgebliche Außenlärmpegel im ersten- und im zweiten Obergeschoss 60 dB(A) beträgt.

Die erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz werden im Baugenehmigungsverfahren bei Vorlage der konkreten Objektplanung festgelegt.

Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich auf der Nordseite des Marktes. Aufgrund der vorhandenen Schallschutzwand und dem Umstand, dass relevante Geräuschemissionen wie Spitzenpegel innerhalb des Gebäudes stattfinden, wurde auf weitergehenden Untersuchungen verzichtet. Die detaillierte Ausführung der Zufahrt wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

3.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

➤ Natur und Landschaft, Eingriffsbeurteilung

Die Flächen im Plangebiet sind bereits durch baulichen Anlage und Stellplatzflächen größtenteils versiegelt. Lediglich in den Randbereichen sind Grünflächen mit einigen Gehölzen vorhanden. Das Plangebiet ist auf der Rechtsgrundlage der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 zu beurteilen, der ein Sondergebiet mit bis zu 90 % Versiegelung festsetzt. Zudem wird die Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Stellplätze vorgesehen, so dass eine innere Durchgrünung gesichert wird.

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ergibt sich keine Veränderung der Versiegelung und des Anpflanzungsgebotes. Ein ausgleichspflichtiger Eingriff erfolgt nicht. Die Änderung der Gebäudehöhe von 10 m auf 12,50 m bzw. 6,50 m führt ebenfalls nicht zu erheblichen Auswirkungen. Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

➤ Artenschutz

Der Planung stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegen. Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten. Um die Verletzung oder 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 (1. März bis 30. September) durchzuführen.

Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Werden Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

3.2.4 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass in einem innerstädtischen, bereits bebautem Gebiet auf dem Wege der Innenentwicklung eine Nachverdichtung ermöglicht und der Verbrauch von Außenbereichsflächen vermieden wird. Durch das Vorhaben werden keine grundsätzlich neuen Flächen versiegelt. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung einer bereits bestehenden Nutzung im Innenbereich, die auf bereits versiegelter Fläche umgesetzt wird.

3.2.5 Oberflächenentwässerung

Da die Flächen im Plangebiet bereits einer Bebauung zugeführt sind und die zulässige Versiegelungsrate durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 nicht erhöht wird, sind im Bebauungsplan keine Regelungen zur schadlosen Oberflächenentwässerung erforderlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass die aus der möglichen Nachverdichtung resultierenden zusätzlichen Wassermengen im Grundsatz von dem vorhandenen Kanalnetz mit aufgenommen werden können.

3.2.6 Kampfmittel

Es wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Nach den Ergebnissen der Auswertung besteht kein Handlungsbedarf.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Nach den dargestellten Zielen des Planvorhabens werden Sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, die sich innerhalb der überbaubaren Fläche nach der geschossweise vorgesehenen Nutzung gliedern. Auf der ersten Geschossebene soll ein Verbrauchermarkt entstehen. Auf den darüber liegenden zwei Geschossen sind Wohnungen mit einem dazwischenliegenden Spielplatz auf dem Dach des Marktes geplant. Die Sondergebiete werden aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen in drei Sondergebiete gegliedert. Das **Sondergebiet SO 1** erfasst den Teilbereich, wo eine Bebauung nur auf der Erdgeschossebene erfolgt. Entsprechend der Nutzung ist hier ausschließlich die Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt. Das **Sondergebiet SO 2** erfasst den Abschnitt mit den Wohntürmen in den Obergeschossen und dem darunterliegenden Markt. Entsprechend ist hier die

Zweckbestimmung „Nahversorgung und Wohnen“ festgesetzt. Das **Sondergebiet SO 3** beinhaltet den eingeschossigen Teilbereich mit dem Markt und den darüberliegenden Spielplatz für das Wohnen. Die Zweckbestimmung ist hier ebenfalls „Nahversorgung und Wohnen“.

Die nachfolgenden Festsetzungen regeln die zulässigen Nutzungen geschossweise.

Sonstigen Sondergebiete SO 1/ SO 2/SO 3 (Erdgeschoss)

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1/ SO 2/SO 3 mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ist Lebensmitteleinzelhandel als Vollsortimenter/Verbrauchermarkt einschließlich Nebenanlagen inklusive Backshop mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Vechtaer Sortimentsliste im Erdgeschoss zulässig. Es ist eine Verkaufsfläche maximal 0,2689 m² je m² Baugrundstücksfläche (= maximal 1.775 m² Verkaufsfläche) zulässig, die sich nach folgender Rechnung ergibt.

Baugrundstücksfläche	Verkaufsfläche	Verkaufsfläche je m ² Baugrundstücksfläche
Sondergebiet 6.600 m ²	1.775 m ²	1.775 m ² : 6.600 m ² = 0,2689

Die Mindestverkaufsfläche für den Vollsortimenter/Verbrauchermarkt beträgt 1.250 m².

Der Anteil der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß nachfolgender Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Vechta (Randsortimente) darf 10 v. H. an der Verkaufsfläche betragen (177qm). Dieses wird durch eine textliche Festsetzung gesichert.

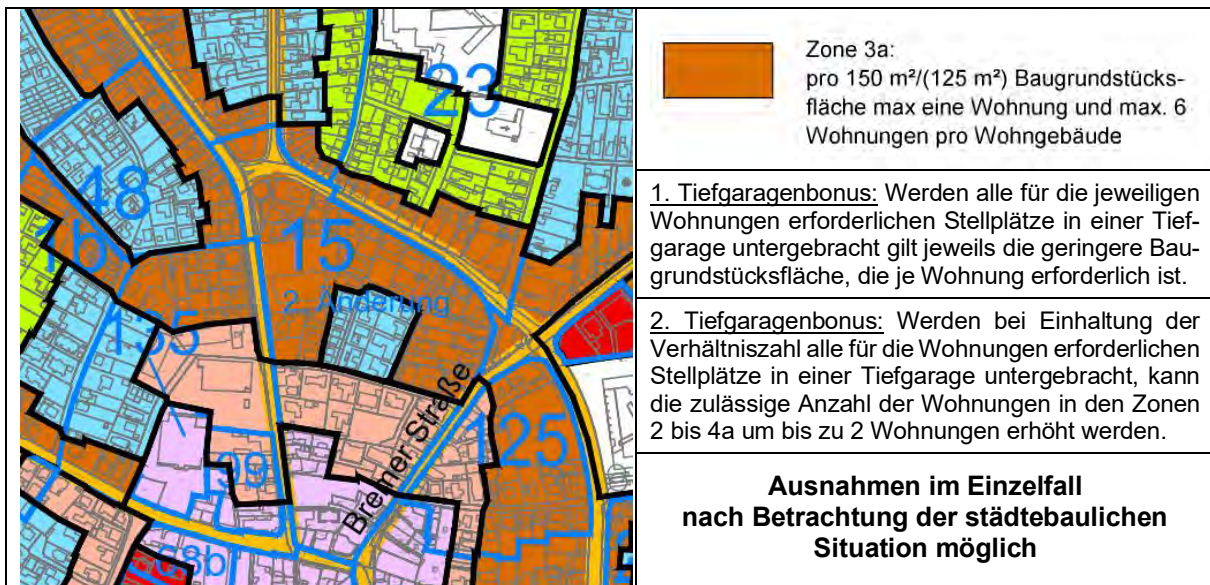
Vechtaer Sortimentsliste aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2014

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
nahversorgungsrelevant - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke - Reformwaren - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika - Pharmazie, Sanitätswaren - Schnittblumen - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften zentrenrelevant - Bücher - Bürobedarf - Spielwaren und Bastelartikel - Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien - Babyartikel, Kinderkleinartikel - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie - Sportartikel (inkl. Bekleidung, Schuhe) - Campingkleinartikel (z. B. Bunsenbrenner) - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä. - Optische und feinmechanische Erzeugnisse - Musikalienhandel - Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger - Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)** - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Computer, Geräte der Telekommunikation - Waffen, Jagd- und Angelsportgeräte /-zubehör	- Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel - Elektroinstallationsbedarf - Elektrogroßgeräte wie z. B. Herde, Öfen, (weiße Ware)*** - Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter) - Antennen, Satellitenanlagen - Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel - Matratzen, Bettwaren - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, - Malereibedarf - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen - Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen - Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse - Babyartikel (sperrig, z. B. Kinderwagen, Kindersitze) - Sportgroßgeräte - Fahrräder, Fahrradzubehör - Campinggroßartikel (sperrig, z. B. Zelt) - Kfz- / Motorradzubehör - Rasenmäher
* Aufzählung nicht abschließend ** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte GMA-Empfehlungen 2013	

Sonstiges Sondergebiet SO2 (1. und 2. Obergeschoss)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO2 mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung + Wohnen“ sind innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Zulässigkeit von drei Vollgeschossen jeweils bis zu 10 Wohnungen in den Obergeschossen zulässig.

Die Flächen im Plangebiet gehören nach dem Zielkonzept zur verträglichen Nachverdichtung der Stadt Vechta zur Zone 3a mit der Zulässigkeit von 6 Wohnungen pro Wohngebäude und 1 Wohnung pro 150 m²(125 m²).



Auszug aus dem Zielkonzept – Fortschreibung 2020

Bei dem Zielkonzept handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, dass selber keine rechtliche Wirkung entfaltet, jedoch als öffentlicher Belang in die Abwägung einzustellen ist. Auch enthält das Zielkonzept den Hinweis, dass Ausnahmen im Einzelfall nach Betrachtung der städtebaulichen Situation möglich sind.

Die Kuben über dem Marktgebäude werden jeweils als 1 Wohngebäude betrachtet. Da für das Plangebiet der Tiefgaragenbonus greift, sind nach dem Zielkonzept je Wohngebäude $6 + 2 = 8$ Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Demnach sind je Gebäude 2 Wohnungen mehr geplant als das Dichtekonzept vorgibt. In Anbetracht der zentrale Lage und der Kombination mit einem Nahversorger kann diese geringe Abweichung vom Zielkonzept toleriert werden. Die Baumasse wird in diesem Fall vorrangig durch den Verbrauchermarkt vorgegeben. Die Zulässigkeit von 2 Wohnungen mehr als im Zielkonzept führt zu keiner deutlich größeren Baumassen. Zudem sind überwiegend kleine Wohnungen vorgesehen, so dass aus diesem Grunde keine Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild zu erwarten sind. Die verkehrlichen Auswirkungen werden nicht maßgeblich durch die Wohnungen, sondern den Verbrauchermarkt bestimmt. Daher führt die geringfügige Abweichung der Anzahl der Wohnungen aus verkehrlicher Sicht zu keinen wesentlichen Auswirkungen. Das Baugrundstück hat eine Größe von ca. 6.600 m². Bei der Verhältniszahl von 1 Wohnung je 150 m² Baugrundstücksfläche wären 44 Wohnungen zulässig. Mit jeweils 10 Wohnungen pro Wohnturm und entsprechend 20 Wohnungen auf dem gesamten Baugrundstück wird diese Vorgabe des Zielkonzeptes deutlich eingehalten. Insgesamt ist das geplante Vorhaben mit dem Zielkonzept zur Nachverdichtung als verträglich zu beurteilen.

Sonstiges Sondergebiet SO3 (Erdgeschoss Dach)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO3 mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung + Wohnen“ ist innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss ein Kinderspielplatz zulässig. Hierdurch wird die Spielplatzversorgung für die Wohnungen in den Wohntürmen sichergestellt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für den westlichen Sondergebiet SO3 mit Staffelgeschoss (Verbrauchermarkt im Erdgeschoss und Wohntürme in den Obergeschossen) auf maximal drei und die zulässige Gebäudehöhe auf 12,50m begrenzt. Im östlichen Sondergebiet SO1 ohne Staffelgeschoss (Markt im Erdgeschoss) und im Sondergebiet SO3 (Markt mit Spielplatz auf dem Dach) ist nur ein Vollgeschoss mit einer Gebäudehöhe von bis zu 6,50 m zulässig. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Gehwegs an der Oldenburger Straße (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassade Mitte gemessen. Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe auf 40 % der Dachfläche zulässig.

Die Grundflächenzahl wird einheitlich mit 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche im Sondergebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 50 von Hundert überschritten werden kann. Somit kann das Grundstück bis zu 90 % versiegelt und die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden.

Zudem wird eine abweichende Bauweise mit den Vorgaben der offenen Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen von über 50 m zulässt. Es können also entsprechend große Baukörper entstehen, die den heutigen Ansprüchen an einen Verbrauchermarkt gerecht werden.

4.3 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

Die überbaubaren Flächen orientieren sich an dem geplanten Standorte des Marktgebäudes. Die Baugrenze im Westen verläuft parallel zur Oldenburger Straße in einem Abstand von 28 m bzw. 35 m. Im Norden beträgt der Abstand zum benachbarten Grundstück 3 m, im Osten minimal 3 m und im Süden 3 m.

Entsprechend dem Vorhaben mit dem Markt vorgelagerten Stellplätzen wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Diese Stellplätze dienen als Parkplätze für den Verbrauchermarkt. Die Stellplätze für die Wohnnutzung werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung ST = Stellplätze umgrenzten Fläche nicht zulässig.

4.4 Vorkehrungen zum Lärmschutz

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm und Verkehrslärm festgesetzt:

Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm

- Sicherung der vorhandenen 2 m hohen Lärmschutzwand an der nördlichen und östlichen Grenze,
- zusätzlich 1,80 m hohe und 21 m lange Wand an der südlichen Grenze,
- Verwendung von geräuscharmen Pflaster,
- Einhausung der Ladezone,
- Einhausung der Einkaufswagensammelboxen,
- Begrenzung der Schalleistungspegel für den Verflüssiger auf dem Dach,

- Begrenzung der Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes.

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

- erhöhte Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile,
- erhöhte Anforderungen an den Schallschutz der Schlafräume.

4.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes ist je angefangene 8 Stellplätze auf der Stellplatzfläche mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 12-14 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals). Für die Gehölzanpflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus regionalen Beständen (§ 40 Abs. 4 BNatSchG) zu verwenden.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich	6.600 m ²
Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung + Wohnen“	6.600 m ²

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die EWE.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Vechta.

Die beplante Fläche befindet sich innerhalb des Versorgungsgebietes des Wasserwerkes Vechta, durch welches über ein vorhandenes Leistungsnetz die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sichergestellt wird.

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das städtische Kanalnetz.

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

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

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

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

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

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Vechta möchte den Neubau eines Verbrauchermarktes mit Wohnungen an der Oldenburger Straße planungsrechtlich absichern. Die Zulässigkeit eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.775 m² und vorgelagerten Stellplätzen ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15, 8. Änderung planerisch abgesichert. In der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 sollen die Festsetzungen des geplanten Sondergebietes um die Zulässigkeit von Wohnungen in den Obergeschossen erweitert werden. Der ca. 6.600 m² große Geltungsbereich des Plangebiets umfasst das Grundstück des bisherigen Combi-Verbrauchermarktes östlich der Oldenburger Straße, zwischen der Blumenstraße im Süden und dem Kuhmarkt im Norden.

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 15 in der 8. Änderung. Dieser setzt für Sondergebiet ein Vollgeschoss mit einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Gebäudehöhe bis zu 10 m fest. Ein Versiegelungsgrad mit einer Überschreitung um bis zu 50 vom Hundert ist zugelassen, so dass eine Versiegelung bis zu 90 % der Grundstücksfläche möglich ist. Es gilt die BauNVO von 2017. Die Grundflächenzahl und die zulässige Versiegelung bis zu 90 % werden aus dem Bebauungsplan Nr. 15, 8. Änderung, übernommen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird bereichsweise auf drei und eine Gebäudehöhe von bis zu 12,50 m erhöht. Demgegenüber wird die Gebäudehöhe für den eingeschossigen Teil ohne Wohnungen auf 6,50 m herabgesetzt. Das Anpflanzungsgebot für die Stellplatzfläche (je 8 Stellplätze ein Baum) wird in die 9. Änderung übernommen.

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]

Die Stadt Vechta möchte den Neubau mit eines Verbrauchermarktes am vorhandenen Standort an der Oldenburger Straße planungsrechtlich absichern. Der Standort ist bereits durch die gewerbliche Entwicklung vorbelastet; das Grundstück ist bereits zu großen Teilen versiegelt. Der Ersatzbau am vorhandenen Standort entspricht den Grundsätzen der Innenentwicklung. Die Schaffung von Wohnraum in verdichteter Form ist ebenfalls eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

Zur Prüfung der Auswirkungen von Gewerbelärm und Verkehrslärm wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Unter Berücksichtigung von Lärminderungsmaßnahmen und Schallschutzmaßnahmen sind keine relevanten Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

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

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die Planungen nicht beeinflusst. Das nächstgelegene FFH Gebiet ist „Goldenstedter Moor“ (EU Kennzahl 3216-301). Das Schutzgebiet befindet sich etwa 5,7 km östlich des Plangebietes. Von der geplanten Nutzung gehen keine Emissionen (Lärm, stoffliche Emissionen) aus, welche in einem relevanten Ausmaß in das Schutzgebiet hineinwirken würden. Somit kann mit hinreichender Sicherheit von einer NATURA 2000 Verträglichkeit in der Planung ausgegangen werden.

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

Die Planung dient als Vorbereitung für den Neubau eines Verbrauchermarktes mit Wohnnutzung. Die Planung erfolgt auf einer bereits versiegelten Fläche mit einem bestehenden Verbrauchermarkt. Dieser wird durch den neuen Markt ersetzt werden. Die Inanspruchnahme des Bodens wird auf das notwendige Maß begrenzt.

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]

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch entsprochen, dass der geplante Neubau des Verbrauchermarktes nicht auf einer neuen unversiegelten Fläche, sondern auf einem bereits vorbelasteten und versiegelten Standort vorgenommen wird.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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 Bedeutung des Plangebietes ist für die biologische Vielfalt sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgrund der zentralen siedlungsprägenden Strukturen als gering einzustufen.

Eine relevante Veränderung des Landschaftsbildes über das bisherige Maß hinaus ist aufgrund der Vorprägung durch den bereits vorhandenen Verbrauchermarkt nicht anzusetzen.

Die Neuanpflanzungen im Plangebiet erfolgen mit standortgerechten Gehölzen.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Durch das Plangebiet werden keine Schutzgebiete und geschützten Objekte nach Naturschutzrecht oder europäischen Recht überlagert.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete ist das FFH Gebiet „Goldenstedter Moor“ (EU Kennzahl 3216-301). Das Schutzgebiet befindet sich etwa 5,7 km östlich des Plangebietes.

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

Es sind keine relevanten Immissionseinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Von den geplanten Nutzungen sind unter Berücksichtigung baulicher und organisatorischer Maßnahmen keine relevanten Emissionen zu erwarten.

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]

Durch die Planung wird eine Neubebauung bisher bereits versiegelter Bereiche vorbereitet. Das derzeitige Gebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 15 „Kuhmarkt“ in der 8. Änderung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 (zzgl. Überschreitung) geregelt. Zulässig ist eine Versiegelung von 90 % und eine Gebäudehöhe bis 10 m. Im Zuge der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 bleibt die Grundflächenzahl bestehen, die Gebäudehöhe steigt geringfügig auf max. 12,50 m. Es ergeben sich hierdurch keine erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15, 8. Änderung.

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]

Die geltende Bestandsplanung lässt eine Versiegelung von 90 % zu. Durch die Beibehaltung des derzeit gültigen Versiegelungsgrades werden keine Beeinträchtigungen im Wasserhaushalt sowie in der Oberflächenentwässerung erwartet.

kommunale Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan³: Gemäß dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta liegt das Plangebiet in einem Bereich ohne nennenswerte Zielaussagen. Den Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (alle Nutzungen durch den Menschen sind umweltverträglich auszuüben) wird mit der Anpflanzung heimischer Gehölzarten Rechnung getragen.

Landschaftsplan⁴: Dem Landschaftsplan sind für das Plangebiet keinen nennenswerten Informationen zu entnehmen.

³ Landkreis Vechta: Landschaftsrahmenplan 2005

⁴ Stadt Vechta: Landschaftsplan 2005

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind⁵. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen. Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG. Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)⁶: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁷, liegt 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,*

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

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

⁷ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

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

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

1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet

Die Erfassung der artenschutzrechtlich relevanten Arten erfolgte anhand der Bewertung der Habitatqualitäten im Plangebiet und anhand angrenzender Flächen. Eine systematische Erfassung wurde nicht durchgeführt.

Europäische Vogelarten:

Alle europäischen Vogelarten unterfallen den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG. Generell können Vorkommen von siedlungstoleranten Einzelarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wobei vor dem Hintergrund der Vorbelastungen durch Siedlungsstrukturen im Plangebiet und im angrenzenden Raum und den genutzten Straßen voraussichtlich keine seltenen Arten zu erwarten sind. Die Gehölzbestände im randlichen Bereich des Plangebietes bieten Potenzial für gehölzbrütende Vogelarten.

Fledermäuse:

Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinien streng geschützt. Die Fassaden an dem Verbrauchermarkt können Quartiersmöglichkeiten für gebäudebewohnende Fledermausarten bieten. Das Plangebiet ist als Jagdhabitat nur nachrangig bedeutsam.

Sonstige Artengruppen:

Von den Tierarten sonstiger Artgruppen, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind Vorkommen der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche der aufgeführten Arten andererseits nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Gebiet nicht festgestellt und sind anhand ihrer Verbreitungsgebiete und Habitatansprüche mit hoher Wahrscheinlichkeit auch nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG

Verletzungs- und Tötungsverbot

In den Bauflächen können bei der Baufeldräumung Tötungen von potenziell vorkommenden Gehölzbrütern durch Berücksichtigung der Brutzeiten ausgeschlossen werden. Abweichend kann eine Baufeldfreimachung auch während der Brutzeit erfolgen, wenn durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass zum einen keine Vogelbrutgelege betroffen sind und sich zum anderen keine flüggen Jungvögel im Gelege oder in unmittelbarer Umgebung im Plangebiet befinden. Vor Abrissarbeiten an Gebäuden sind diese auf Fledermausvorkommen zu untersuchen. Eine Tötung bzw. Schädigung kann bei Bedarf durch zeitliche Anpassung der Räumungsmaßnahmen an mögliche Quartierzeiten von Fledermäusen vermieden werden. Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

Störungsverbot

Das von der Planung ausgehende Störpotenzial auf Vögel und Fledermäuse, wird aufgrund der vorherrschenden Bedingungen als gering angenommen. Aufgrund der bestehenden Störwirkung kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die Planung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Ferner werden von der geplanten Nutzung keine weitreichenden Störwirkungen auf die Umgebung erwartet.

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

Betroffenheiten von aktuell genutzten Lebensstätten von Gehölzbrütern bzw. Fledermausquartiere an Gebäuden können durch bauzeitliche Anpassungen vermieden werden. Nester von gehölzbrütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz. Allerdings können in den Gehölzen auch alljährlich wiedergenutzte Niststätten und an dem Gebäude Fledermausquartiere vorhanden sein, für die der Schutz bestehen bleibt. Wenn solche Lebensstätten vorhanden sind, sind eine Beseitigung der Gehölze und der Abriss des Gebäudes dennoch zulässig, wenn im räumlichen Zusammenhang Ausweichmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können (z. B. durch Anbringen von entsprechenden künstlichen Nisthilfen oder Fledermausquartieren). Es wird davon ausgegangen, dass diese potenziell vorkommenden Arten ausweichen können und die ökologische Funktion für diese Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, so dass gemäß § 44 (5) BNatSchG der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand die Umsetzung der Planung nicht dauerhaft hindert.

Artenschutzrechtliches Fazit:

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gegenüber Vogel- und Fledermausarten sind bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten und besetzte Fledermausquartiere zu beachten. Um die Verletzung oder 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 (1. März bis 30. September) durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf ein mögliches Brutpotenzial für Vogelarten sowie auf ein mögliches Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen.

Werden aktuell besetzte Vogelnester oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Werden dauerhaft genutzte Brutplätze oder Fledermausquartiere dennoch beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

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

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

derzeitiger Zustand

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und beschrieben.

Eine Vor-Ort-Kartierung des Plangebietes zeigt folgende Biotoptypen:

Biotoptyp	Abk.	Ausprägung
Parkplatz	OVP	Überwiegender Teil des Plangebietes
Gewerbegebiet	OGG	Verbrauchermarkt im zentralen Plangebiet
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	HSE	Im Randbereich des Plangebietes vereinzelt vorzufinden

Westlich des Plangebietes verläuft die Oldenburger Straße, nördlich, östlich und südlich befinden sich Siedlungsstrukturen in Form von Wohngebäuden und Hausgärten.

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten. Das Plangebiet bietet aufgrund der intensiv genutzten Fläche ein relativ geringes Lebensraumpotenzial für Tierarten. Eine besondere Artenvielfalt wird im Plangebiet nicht erkannt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der aktuellen Planung wäre gemäß des geltenden Bebauungsplanes Nr. 15 „Kuhmarkt“ in der 8. Änderung die Nutzung eines Verbrauchermarktes möglich und zulässig.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Der Boden im Plangebiet ist als Pseudogley - Podsol beschrieben⁸. Aufgrund der bestehenden großräumigen Bebauung des Plangebietes ist dieser Bodentyp jedoch stark überprägt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der aktuellen Planung wäre gemäß des geltenden Bebauungsplanes Nr. 15 „Kuhmarkt“ in der 8. Änderung eine Versiegelung von 90% möglich und zulässig.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 251 – 300 mm/Jahr. Das Schutzpotenzial der überdeckenden Schichten ist gering. Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers „Hase Lockergestein rechts“ wird im gesamten als schlecht bezeichnet aufgrund hoher Nitrat Werte. Der chemische Zustand der Pflanzenschutzmittel wird ebenfalls als schlecht charakterisiert. Der chemische Zustand sonstiger Schadstoffe wird als gut charakterisiert⁹. Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der aktuellen Planung wäre gemäß des geltenden Bebauungsplanes Nr. 15 „Kuhmarkt“ in der 8. Änderung eine Versiegelung von 90% möglich und zulässig.

⁸ NIBIS® Kartenserver (o.J.): Bodenkarte. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Letzter Zugriff Juli 2020.

⁹ NIBIS® Kartenserver (o.J.): Hydrogeologie. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Letzter Zugriff Juli 2020.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet liegt in einer zentralen innerstädtischen Lage. Lokalklimatisch ist dies einer Belastungszone zuzuordnen. Ein hoher Versiegelungsgrad führt zu einer stärkeren Erwärmung, Wärmespeicherung, geringer Verdunstungsrate und einer fehlenden Feinstaubbindung. Nördlich, östlich und südlich angrenzend befinden sich Wohngebäude mit Hausgärten. Diese Strukturen haben eine lokalklimatisch- ausgleichende Wirkung. Detailkenntnisse zur Luftqualität liegen für das Plangebiet nicht vor. Besondere örtliche Belastungssituationen sind nicht erkennbar.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u. a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z. B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z. B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Vechta relativ zentrumsnah. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die baulichen Anlagen des Verbrauchermarktes, versiegelte Parkplatzflächen und kleinflächige, randliche Gehölzstrukturen. Westlich angrenzend verläuft die Oldenburger Straße mit anschließenden Wohngebäuden und gewerblichen Anteilen. Im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich befinden sich ebenfalls Wohngebäude mit Hausgärten.

Die Landschaft stellt sich gemäß Landschaftsrahmenplan als Größerer Siedlungskomplex städtischer Prägung dar mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad. Dies führt zu einer eingeschränkten Voraussetzung für das Landschaftsbilderleben¹⁰.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der aktuellen Planung wäre gemäß des geltenden Bebauungsplanes Nr. 15 „Kuhmarkt“ ein Verbrauchermarkt mit einer Höhe von 10 m möglich und zulässig.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Der Siedlungsraum um das Plangebiet herum ist durch den Gewerbelärm des bisherigen Verbrauchermarktes und durch den Verkehr auf der Oldenburger Straße vorbelastet. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich Allgemeine Wohngebiete mit dem Schutzanspruch von 55/40 dB(A) tags/nachts (Immissionsrichtwerte gemäß der TA-Lärm). Die Siedlungsbereiche auf der gegenüberliegenden Seite der Oldenburger Straße sind einem Mischgebiet mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tags/nachts zuzuordnen.

¹⁰ Landkreis Vechta: Landschaftsrahmenplan 2005

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage eines Schallschutzgutachtens durch bauliche und organisatorische Schallschutzmaßnahmen sichergestellt, dass die Richtwerte für Gewerbelärm für den Beurteilungspegel nach TA Lärm an allen Immissionsorten in der Umgebung des geplanten erweiterten Verbrauchermarktes im Tag- und im Nachtzeitraum eingehalten werden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der aktuellen Planung wäre gemäß des geltenden Bebauungsplanes Nr. 15 „Kuhmarkt“ ein Verbrauchermarkt mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen möglich und zulässig.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Als Sachgüter können im Plangebiet die Parkplätze und der Verbrauchermarkt genannt werden. Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustandes zu erwarten.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

derzeitiger Zustand

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 Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Im Plangebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschriebene Maß eine besondere Bedeutung beizumessen wäre.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Änderung des aktuellen Umweltzustandes ist bei Nichtdurchführung der Planung gegenüber dem Bestand nicht erkennbar.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

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

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

Durch die Planung erfolgt eine Erhöhung der max. Gebäudehöhe von 10 m auf 12,50 m. Der für das Plangebiet bestehende Bebauungsplan Nr. 15 „Kuhmarkt“ in der 8. Änderung lässt eine Versiegelung von 90 % zu. Durch die aktuelle Planung bleibt dieser Versiegelungsgrad bestehen. Dadurch wird planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, 10 % des Geltungsbereiches als Freiflächen zu definieren. Ferner gelten weiterhin die Durchgrünungsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 in der 8. Änderung. Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes soll pro angefangene 8 Stellplätze mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste gepflanzt werden (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 12-14 cm in 1,00 m Höhe über):

Pflanzliste

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer palanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Echte Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

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

Die Plangebietsflächen werden aktuell intensiv genutzt und werden durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 in der 8. Änderung planerisch beordnet. Das Plangebiet bietet für Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ein sehr geringes Potenzial. Falls siedlungstolerante Fauna- und Säugetier-Arten im Plangebiet vorkommen, können diese in die Siedlungsgehölze um das Plangebiet herum ausweichen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden aufgrund des bestehenden Planrechts nicht erwartet.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Das Plangebiet stellt sich als anthropogen stark belastet und überbaut dar. Durch die Planung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan. Es ist daher nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich nicht durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes. Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Lokalklimas durch die Planung können nicht erkannt werden.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Die Planung lässt eine Erhöhung der max. Gebäudehöhe von 10 m auf 12,50 m zu. Für den eingeschossigen Teil erfolgt eine Reduzierung auf 6,50 m. Aufgrund des bereits bestehenden Verbrauchermarktes und der Siedlungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes hat diese Erhöhung jedoch keine Auswirkung auf die Landschaft, welche eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle vermuten lässt.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Neben der umgebenden schutzwürdigen Bebauung ist auch die geplante Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets von 60/45 dB(A) für Gewerbelärm und von 60/50 dB(A) für Verkehrslärm zu berücksichtigen. Zur Prüfung der Auswirkungen der Erweiterung und Neuordnung des Marktgeländes mit Wohnungen und zur Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro Itap¹¹ erstellt. Durch bauliche und organisatorische Schallschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass die Richtwerte für Gewerbelärm für den Beurteilungspegel nach TA Lärm an allen Immissionsorten in der Umgebung des geplanten erweiterten Verbrauchermarktes im Tag- und im Nachtzeitraum eingehalten werden. Für die geplante Wohnnutzung im Plangebiet werden zum Schutz vor Verkehrslärm zusätzliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Von einer erheblichen Beeinträchtigung auf den Menschen ist daher nicht auszugehen.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden nicht erwartet.

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 mit Berücksichtigung finden.

¹¹ itap. Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Marie Curie-Straße 8, 26129 Oldenburg.; Schalltechnisches Gutachten Projekt Nr.: 3731-20-b-cb vom 01.12.2020

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 die folgende Maßnahmen sollen im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen werden:

- Festsetzung von Gehölzanpflanzungen innerhalb der Stellplätze,
- Bauliche und organisatorische Maßnahmen zum Schallschutz wie
 - Sicherung der vorhandenen Lärmschutzwand an der nördlichen und östlichen Grenze,
 - zusätzliche Wand an der südlichen Grenze,
 - Verwendung von geräuscharmen Pflaster,
 - Einhausung der Ladezone,
 - Einhausung der Einkaufswagensammelboxen,
 - Begrenzung der Schallleistungspegel für den Verflüssiger auf dem Dach,
 - Begrenzung der Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes,
 - erhöhte Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile und der Schlafräume.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

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

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne der Eingriffsregelung werden zum derzeitigen Planungsstand nicht erwartet.

Im Folgenden wird in einer Tabelle die zulässige Versiegelung der Grundfläche des Plangebietes vor und nach der Planung gegenübergestellt. Gegenwärtig gilt der Bebauungsplan Nr. 15 in der 8. Änderung. Dieser legt eine Grundflächenzahl von 0,6 fest. Die Grundflächenzahl bleibt in der 9. Änderung bestehen.

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Ausnutzung

	B-Plan Nr. 15, 8. Änderung (BauNVO 2017)	B-Plan Nr. 15, 9. Änderung (BauNVO 2017)	Ergebnis
GRZ	GRZ 0,6	GRZ 0,6	
Versiegelung zusätzlich Stellplätze und Nebenanlagen	+ 50 v. Hundert für = bis 90% Versiegelung zulässig	+ 50 v. Hundert für = bis 90% Versiegelung zulässig	<u>Kein Eingriff</u>

plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Fazit zur Eingriffsregelung

Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung erfolgen nicht.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

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

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich nicht, da die wohnraumnahe Versorgung für die nördliche Innenstadt erhalten bleiben soll.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung begründet keine besonderen unfallträchtigen Vorhaben.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypenerfassung
- Ausführungen zum Artenschutz auf Grundlage einer Potenzialanalyse
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers¹², des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz¹³, des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Vechta¹⁴ sowie des Landschaftsplanes der Stadt Vechta¹⁵ ausgewertet.
- Auswertung allgemein verfügbarer Luftbilder

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

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.

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Vechta möchte im geplanten Neubau eines Combi-Verbrauchermarktes an der Oldenburger Straße Wohnungen in den Obergeschossen planungsrechtlich absichern und hierzu die Festsetzungen des Sondergebiet erweitern. Der Neubau des Combi-Verbrauchermarktes wurde durch den Bebauungsplan Nr. 15 in der 8. Änderung planerisch vorbereitet. Die Hinzunahme von 20 Wohnungen in den Obergeschossen des Verbrauchermarktes soll in der 9. Änderung planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Flächen im Plangebiet sind bereits durch baulichen Anlage und Stellplatzflächen größtenteils versiegelt. Lediglich in den Randbereichen sind Grünflächen mit einigen Gehölzen vorhanden. Das Plangebiet ist auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes Nr. 15 in der 8. Änderung zu beurteilen. Dieser begründet eine Versiegelung von 90 % der Fläche und eine Gebäudehöhe von 10 m. Die 9. Änderung übernimmt den Versiegelungsgrad, setzt aber bereichsweise eine Gebäudehöhe von 12,50 m und 6,50 m fest.

¹² NIBIS® Kartenserver (o.J.): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Letzter Zugriff Juli 2020

¹³ Umweltkarten-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (o.J.): Letzter Zugriff Juli 2020

¹⁴ Landkreis Vechta: Landschaftsrahmenplan 2005

¹⁵ Stadt Vechta: Landschaftsplan 2005

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 werden keine Beeinträchtigungen begründet, welche die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. Die 9. Änderung übernimmt die Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Stellplätze aus der 8. Änderung, so dass eine innere Durchgrünung gesichert wird. Ein ausgleichspflichtiger Eingriff erfolgt nicht. Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Relevanten Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten, da auf der Grundlage eines Lärmschutzgutachtens Schallschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art zum Schutz gegen Verkehrs- und Gewerbelärm festgesetzt werden.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- ITAP (2018): Schalltechnisches Gutachten
- LANDKREIS VECHTA (2005): Landschaftsrahmenplan 2005
- STADT VECHTA: Landschaftsplan o.J.
- DR. LADEMANN & PARTNER (2017): Einzelhandelsgutachten

Internetquellen:

- UMWELTKARTEN SERVER DES NIEDERSÄCHSISCHEN MINISTERIUMS FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ

Unter:

<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGrau>

- NIBIS KARTENSERVEN.

Unter:

<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=GUEK500>

ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Abriss und Neubau eines bestehenden Verbrauchermarkts gemäß Bebauungsplan Nr. 15 in der 8. Änderung. Integration des Vorhabens in Bebauungsplan Nr. 15 in der 9. Änderung.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Das Plangebiet umfasst rd. 6,6 ha. Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich nicht.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Während der Bauphase ist verstärkt mit Abgas-, Lärm-, Staub-, Lichtemissionen, Erschütterungen und Bewegungen durch den Baubetrieb und –verkehr zu rechnen. Da diese zeitlich begrenzt sind, sind diese nicht als erheblich einzuschätzen. Nach der Bauphase wird aufgrund der Art der Siedlungsstruktur und aufgrund von baulichen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung gerechnet.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt. Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen voraussichtlich nicht zum Einsatz.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Erhebliche Auswirkungen der Planung in Bezug auf Risiken für die menschliche Gesundheit sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht ersichtlich, ein schalltechnisches Gutachten wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt; Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen voraussichtlich nicht zum Einsatz.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete, die zu erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung führen, sind nicht ersichtlich.
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:	In Bezug auf die geplanten Nutzungen sind weder klimarelevante Emissionen von besonderem Ausmaß zu erwarten noch Rahmenbedingungen ersichtlich, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels bewirken würden.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

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
xx	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung													Angaben werden im weiteren Planverfahren ergänzt
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	o	o	o	x	o	x	Vorübergehender Verlust von Parkplätzen und Verbrauchermarkt
e) Vermeidung von Emissionen	x	x	o	o	o	x	o	o	o	o	o	x	Während der Bauphase können Lärmemissionen entstehen. Nach der Bauphase ist durch die Art der Nutzung nicht mit weiteren Lärmemissionen zu rechnen.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	x	o	o	o	o	x	x	o	o	x	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Mit der Planung werden keine erneuerbaren Energien verstärkt
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Darstellung des Landschaftsrahmenplanes korreliert nicht negativ mit der Planung
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Ein solches Gebiet ist nicht betroffen

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden													Kurz-Erläuterungen
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeine Wechselbeziehung hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich. Eventuelle Wechselbeziehungen können sich zwischen den Schutzgütern Boden und Kulturgütern ergeben.

TEIL III DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3
(2) BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 15, 9. Änderung
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 15, 9. Änderung als Anlage beigelegt.

Vechta, den

Bürgermeister