

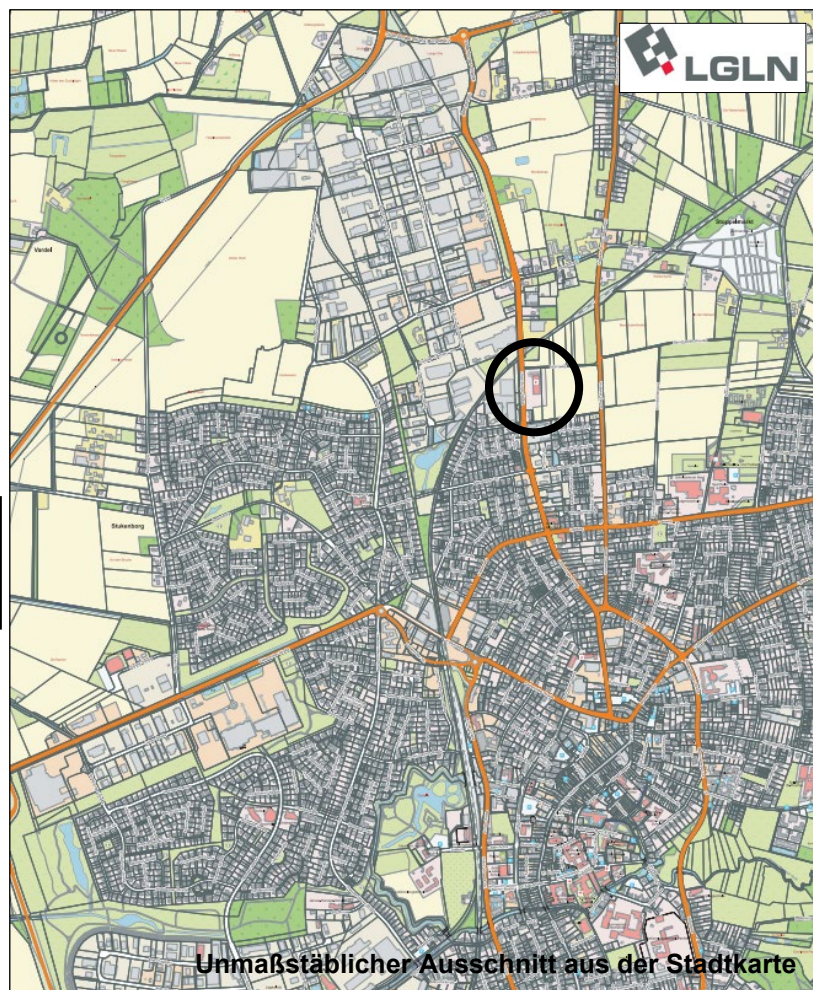
KREISSTADT VECHTA

BEBAUUNGSPLAN NR. 157 1.ÄNDERUNG

„NEUBAU DER FEUERWEHR VECHTA AN DER OLDENBURGER
STRAÙE ZWISCHEN MOHN- UND DISTELWEG“
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄÙ § 13A BAUGB

BEGRÜNDUNG

Stand:
Satzungsbeschluss
gemäß § 10 BauGB



STAND JANUAR 2022
STADT VECHTA
FACHDIENST STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
1 EINLEITUNG	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Geltungsbereich	6
1.3 Angrenzende Bebauungspläne	7
1.4 Planungsrahmenbedingungen	9
2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	10
2.1 Entwicklungsziele für das Plangebiet	10
2.2 Städtebauliches Konzept	11
3 ÖFFENTLICHE BELANGE	12
3.1 Belange von Natur und Landschaft	12
3.2 Planerische Vorgaben und Hinweise	15
3.3 Artenschutz	20
3.4 Artenschutzrechtliche Belange	22
3.5 Schutzgut Tiere	23
4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	25
4.1 Bauflächen - Gebäude - Nutzungen	25
4.2 Kompensationsmaßnahmen	27
4.3 Erschließung/Verkehrsflächen	29
5 IMMISSIONSSCHUTZ	29
5.1 Lärm	29
6 ALTLASTEN	33
7 BRANDSCHUTZ	34
8 VER- UND ENTSORGUNG	35
8.1 Wasserversorgung	35
8.2 Strom- und Gasversorgung	35
8.3 Schmutzwasserbeseitigung	35
8.4 Abfallbeseitigung	36
8.5 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen	36
9 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	36
10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE	36
10.1 Daten zum Verfahrensablauf	40
10.2 Verfahrensvermerke	41

<u>Abbildungsverzeichnis</u>	
Abbildung 1 Übersichtsplan Standorte.....	4
Abbildung 2 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157	7
Abbildung 3 Lage des Plangebietes d. 1. Änderung d. Bebauungsplanes Nr. 157.....	42
Abbildung 4 Bebauungsplanunübersicht (rechtskräftig).....	9
Abbildung 5 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP unmaßstäbliche Darstellung	43
Abbildung 6 Städtebauliches Konzept - Grundriss.....	44
Abbildung 7 Plangebiet im Umgebungsbereich	13
Abbildung 8 Rechtskräftiger B-Plan Nr. 157 mit Darstellung des Änderungsbereiches	13

Anlagen: Immissionsschutz-Gutachten - Schalltechnischer Bericht

Pläne: Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157

1 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Auf der Grundlage des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes unterhält die Stadt Vechta eine sogenannte Freiwillige Feuerwehr zwei Ortsfeuerwehren. Dies sind die Ortsfeuerwehr Vechta als Schwerpunktfeuerwehr in Vechta an der Oldenburger Straße und die Ortsfeuerwehr Langförden als Stützpunktfeuerwehr in Vechta im Ortsteil Langförden.

Seit 2018 befindet sich die Schwerpunktfeuerwehr an der Oldenburger Straße 112 (vgl. Abb. 1, unmaßstäblichen Kartenausschnitt, LGLN). Als planungsrechtliche Grundlagen wurde hierfür 2016 die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes und im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 157 „Neubau der Feuerwehr Vechta an der Oldenburger Straße zwischen Mohn- und Distelweg“ aufgestellt.

Die Feuerwehrtechnische Zentrale (FTZ) und die Einsatzleitstelle des Landkreises Vechta sind am ehemaligen Standort an der Oldenburger Straße 23/ St.-Florian-Straße geblieben.



Abbildung 1: Übersicht Standorte

Die **Freiwillige Feuerwehr Vechta** ist zuständig für die Brandbekämpfung und die technische Hilfeleistung im Stadtgebiet Vechta.

Die **feuerwehrtechnische Zentrale (FTZ)** dient u. a. der Unterbringung, Pflege und Prüfung von kreiseigenen Fahrzeugen, Geräten und Materialien sowie der Durchführung von Ausbildungslehrgängen für die freiwilligen Feuerwehrleute im Kreisgebiet. Für diese Aufgaben werden eine Fahrzeug- und Gerätewerkstatt, eine Schlauch-

pflegeeinrichtung, ein zentrales Schlauchlager, eine Atemschutzwerkstatt mit einer Atemschutzübungsstrecke, eine Funkwerkstatt sowie Lager- und Arbeitsräume benötigt.

Die **Einsatzleitstelle des Landkreises Vechta (ELS)** übernimmt im Rahmen der

nichtpolizeilichen Gefahrenabwehr u. a. die Annahme von Notrufen und Hilfeersuchen aus der Bevölkerung, die Entgegennahme von Brandmeldungen durch technische Anlagen, die Alarmierung der Feuerwehren und des Rettungsdienstes, sowie die Unterstützung der Einsatzkräfte z.B. durch das Lenken zum Einsatzort. In der Einsatzleitstelle leisten neben dem Leitstellenleiter, mehrere Disponenten (6 Arbeitsplätze) an 365 Tagen im Jahr rund um die Uhr ihren Dienst.

Die jetzigen Gebäude der FTZ und der ELS an der Oldenburger Straße 23/ St.-Florian-Straße entsprechen nicht mehr dem Stand der heutigen Technik und den gestellten Anforderungen. Eine Sanierung des Standortes wurde untersucht und wird von Seiten des Landkreises als nicht wirtschaftlich erachtet. Aus diesem Grund soll auf dem Grundstück an der Oldenburger Straße südlich der freiwilligen Feuerwehr ein neuer Gebäudekomplex errichtet werden. Zudem ist östlich des Feuerwehrgebäudes eine Fahrzeughalle geplant.

Die freiwerdenden Flächen an der Oldenburger Straße 23/ St.-Florian-Straße können dann einer neuen innerstädtischen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zur freiwilligen Feuerwehr, stellt sich die Fläche östlich der Oldenburger Straße und südlich der Freiwilligen Feuerwehr als geeignetste Entwicklungsfläche für die FTZ und die ELS dar.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsiedlung der FTZ und ELS zu schaffen, um hier optimale Bedingungen für die Einrichtungen bereitstellen zu können.

Hierfür wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Neubau der Feuerwehr Vechta an der Oldenburger Straße zwischen Mohn- und Distelweg“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Verfahrensstand

Am 13.06.2019 wurde im Kreistag die Notwendigkeit des Neubaus der feuerwehrtechnischen Zentrale und der Einsatzleitstelle festgestellt und die Verwaltung mit den hierzu erforderlichen Planungen beauftragt.

Die Stadt Vechta stellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Neubau der Feuerwehr Vechta an der Oldenburger Straße zwischen Mohn- und Distelweg“ im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB auf. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat am 04.05.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 beschlossen.

Die bei diesem Verfahren zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung darf nur aufgestellt werden, wenn durch ihn eine zulässige Grundfläche (im Sinne des § 19 (2) BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm (Nr.1) bzw. zwischen 20.000 qm und maximal 70.000 qm (Nr. 2) festgesetzt wird. Wird im Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist hierfür die Fläche maßgeblich, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird. Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 12.405 qm unter¹ dem gesetzlichen Schwellenwert.
- Das Plangebiet wird im Westen und Süden durch vorhandene Bebauung eingefasst.
- Durch den Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB keine Zulässigkeit von UPV-pflichtigen Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet.
- Es konnten auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern festgestellt werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Das Planverfahren wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Demnach ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Von der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

1.2 Geltungsbereich

Die freiwillige Feuerwehr Vechta befindet sich an der Oldenburger Straße 112. Der ca. 13.800 qm große Geltungsbereich des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 erstreckt sich östlich und südlich des Feuerwehrgebäudes.

Die Begrenzung erfolgt:

- im Norden durch den Mohnweg, daran angrenzend landwirtschaftliche Flächen. Der Bahnübergang Oldenburger Straße befindet sich nördlich in einem Abstand von ca. 60 m zum Feuerwehrgebäude.
- Im Osten durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen durch die Oldenburger Straße, Westlich der Oldenburger Straße befindet sich ein Holzgroßhandel/ Holzfachmarkt.
- im Süden durch den Distelweg, daran grenzt die Landesstraßenmeisterei und Wohnbebauung an.

¹ Flächen für den Gemeinbedarf (Gesamtfläche: 13.784 qm) mit einer max. GRZ von 0,9 nach § 19 Abs. 4 BauNVO = 12.405 qm

Das Plangebiet überplant einen Teil einer bislang noch landwirtschaftlich genutzten Fläche, einen Teil der Außenanlage der Feuerwehr und im Südwesten eine Freifläche, auf der sich vor kurzem noch ein zu Wohnzwecken genutztes Gebäude befand.

Die Grenze des Geltungsbereichs ist in der nachfolgenden Darstellung und in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Lage des Plangebiets in der Stadt ist aus der Abbildung 3 ersichtlich.

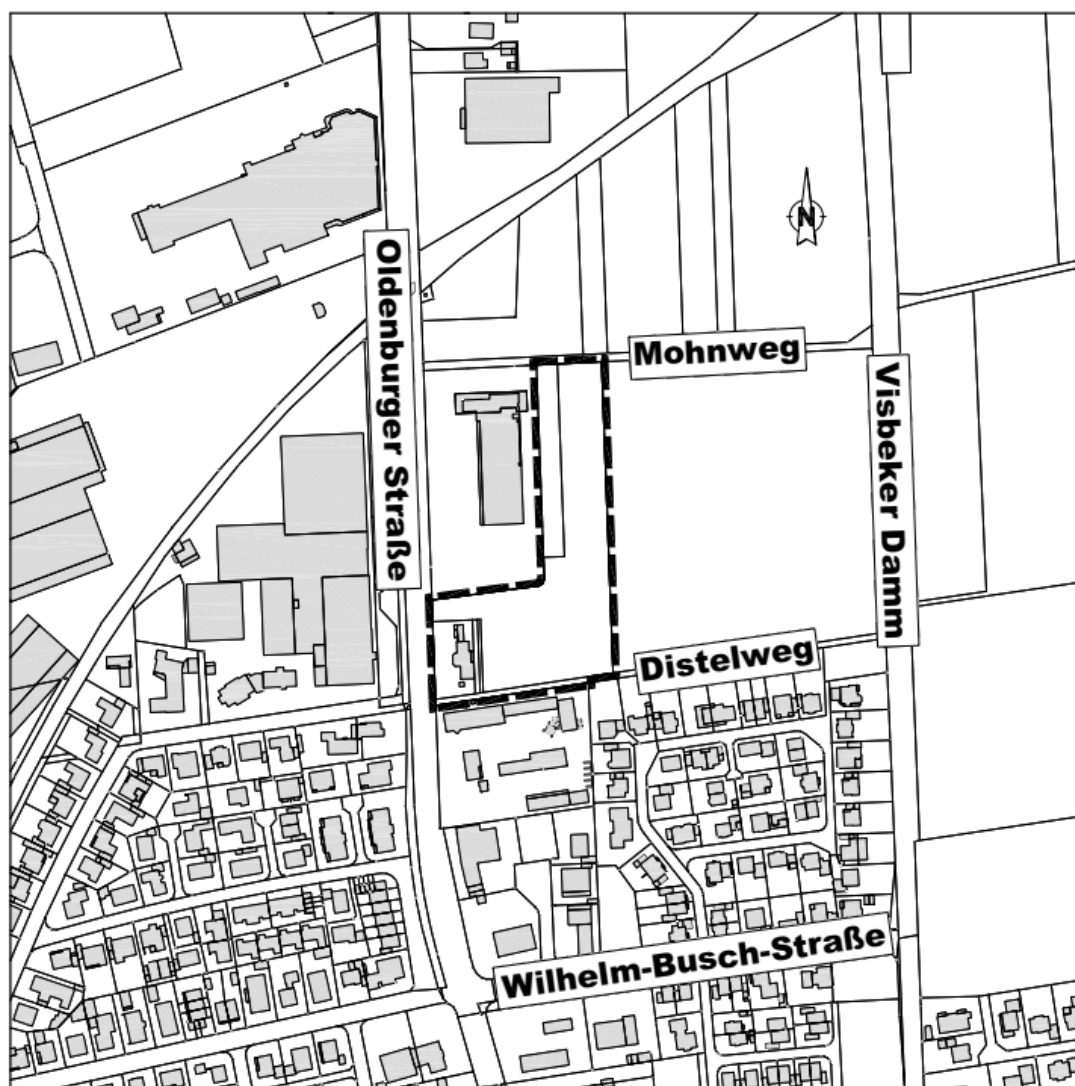


Abbildung 2 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157, unmaßstäbliche Darstellung

1.3 Angrenzende Bebauungspläne

Die 1. Änderung überplant einen Teilbereich des **Bebauungsplanes Nr. 157** „Neubau der Feuerwehr Vechta an der Oldenburger Straße zwischen Mohn- und Distelweg“. Die Flächen, die überplant werden, sind im Ursprungsbebauungsplan als Flä-

chen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS)“ sowie als Mischgebiet festgesetzt.

Im Südosten grenzt neben der o. g. Landesstraßenmeisterei der Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 120** „Wohngebiet zwischen Visbeker Damm und Oldenburger Straße“ an das Plangebiet. Hier ist an der Nordseite des Plangebietes zunächst eine ca. 25 m breite private Grünzone vorgesehen, an die sich südlich allgemeine Wohngebiete anschließen. Der Distelweg wurde als Rad- und Fußwegeverbindung festgesetzt.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Weiterhin wurde hier eine maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise mit einer Beschränkung der Firsthöhe auf max. 8,5 m festgesetzt.

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Gebäude wurde bei einer Einzelhausbebauung auf zwei Wohnungen bzw. bei einer Doppelhausbebauung auf jeweils eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt, wobei die Mindestgrundstücksgröße 400 m² beträgt.

Westlich der Oldenburger Straße gilt der **Bebauungsplan Nr. 57a** „Gewerbegebiet Nord – Oldenburger Straße“. Innerhalb des unmittelbar an der Oldenburger Straße gelegene Gewerbegebietes sind tlw. nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, die nicht wesentlich stören. Hier ist eine maximal dreigeschossige Bebauung zulässig mit einer maximalen GRZ von 0,8 und einer maximalen GFZ von 2,0. Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde verzichtet.

Die Baugrenze hält zur Straßenparzelle einen Abstand von ca. 25 m ein. Innerhalb dieses Abstandsbereiches wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, die an der Straße „Am Eisernen Birnbaum“ zunächst in einer Breite von 15,0 m festgesetzt wurde – in nördliche Richtung reduziert sich diese Breite auf 5,0 m.

Westlich der Oldenburger Straße und südwestlich des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 gilt der **Bebauungsplan Nr. 34** „Nördlich der Allensteiner Straße“. Der Bebauungsplan weist überwiegend Mischgebiete und im südlichen Bereich Allgemeine Wohngebiete aus.

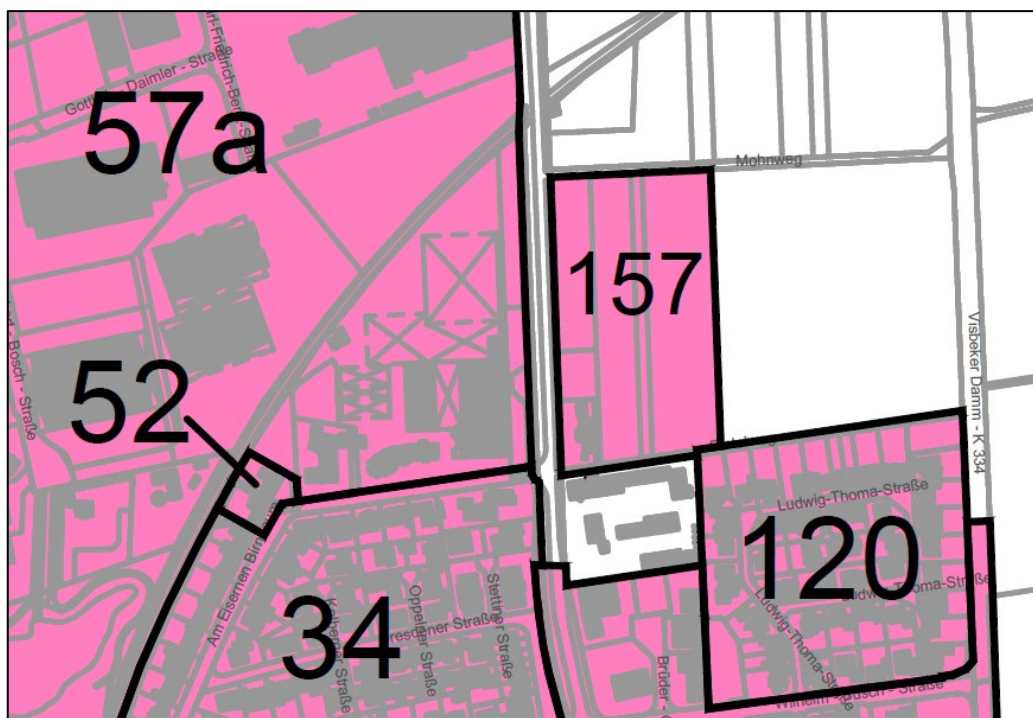


Abbildung 4 Bebauungsplanübersicht (rechtskräftig), unmaßstäbliche Darstellung

1.4 Planungsrahmenbedingungen

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 den Zielen der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

1.4.1 *Landes- und Regionalplanung*

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert 2017) und des regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Vechta (RROP des Landkreises Vechta, bekanntgemacht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems am 24.10.1997 und in Kraft getreten am 25.10.1997) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei der Bauleitplanung zu beachten (Anpassungspflicht). Das RROP ist mittlerweile durch Zeitablauf von zehn Jahren nicht mehr gültig und wird derzeit neu erstellt.

In den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur heißt es im LROP, dass Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen

der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden [...]. Ferner sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein (aus: LROP 2008/2017, Kap. 2 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“, hier zu Abschnitt 2.1, und 2.2).

Die vorliegende Planung (vgl. Kap. 2) der Stadt Vechta entspricht somit den landesweiten Zielen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta

Der Planungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 wird in der zeichnerischen Darstellung des (mittlerweile durch Zeitablauf von zehn Jahren nicht mehr gültigen) RROP als Siedlungsbereich dargestellt. Weitere Festlegungen zur Eignung bzw. besonderen Bedeutung der geplanten Gemeinbedarfsfläche werden nicht getroffen. Die Bahnstrecke Osnabrück – Bremen, die nordwestlich des Plangebietes verläuft, wird im RROP als wichtige Eisenbahnstrecke dargestellt. Weiterhin wird eine Richtfunkstrecke dargestellt.

Das RROP für den Landkreis Vechta befindet sich derzeit im Verfahren zur Neuauflage. Hier stellt der Planentwurf von August 2021 den Planungsbereich als „Zentrales Siedlungsgebiet“ dar und die Eisenbahnstrecke wird als „Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke“ abgebildet.

1.4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die wirksame 84. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2016 stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dar (siehe Abbildung 5). Damit kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 aus der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Entwicklungsziele für das Plangebiet

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuan siedlung der FTZ und der ELS südlich der Freiwilligen Feuerwehr zu schaffen, um hier optimale Bedingungen nach heutigen Anforderungen und die zukünftigen Aufgaben und Erfordernisse des Brandschutzes und des Rettungswesens bereitstellen

zu können.

Östlich der FF Vechta soll eine Baufläche planungsrechtlich gesichert werden, um eine Fahrzeughalle für die vorhandenen und zukünftigen Einsatzfahrzeuge zu ermöglichen. Hier können die Feuerwehren des Landkreises im Einsatzfall die entsprechenden Fahrzeuge abholen und nach dem Einsatz wieder unterstellen.

Eine Erweiterungsfläche der Fahrzeughalle ist im nordöstlichen Bereich des Grundstückes vorgesehen.

Die Planung sieht vor, dass der Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird, wobei sich die verbindlichen Regelungen des Bebauungsplanes zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudehöhen und Bauweise) an dem konkreten Fachplanungsentwurf orientieren. Zudem wird die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Mit dieser Planung sollen zukunftsorientiert die Rahmenbedingungen für einen modernen und den aktuellen Anforderungen entsprechenden Standort für Einrichtungen des Rettungs- und Sicherheitswesens planungsrechtlich abgesichert werden.

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung sind im Zuge des Planverfahrens die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich des Lärms durch ein entsprechendes Fachgutachten zu prüfen und sofern erforderlich Regelungen vorzuschreiben (siehe Kap. 5).

Ziele für den Altstandort

Es ist vorgesehen, dass die frei werdenden Flächen einer dem Standort entsprechenden innerstädtischen Nutzung zugeführt werden.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das Gebäude, in dem die FTZ und ELS untergebracht werden, soll südlich des Feuerwehrgebäudes, parallel zum Distelweg, entstehen. Das zu Wohnzwecken genutzte Gebäude im südwestlichen Bereich wurde bereits abgebrochen und das Grundstück wird im Gesamtkonzept mit überplant.

Das neue Gebäude soll aus einem Keller-, Erd- und Obergeschoss bestehen. Im Hauptgebäude soll die Einsatzleitstelle, die als separater Bereich zu betrachten ist, sowie die Feuerwehrtechnische Zentrale untergebracht werden. Ferner sind u.a. eine Werkstatt mit Waschhalle und Büro-, Lager-, Reinigungs- Wartungs- sowie Sozialräume geplant.

Im südöstlichen Bereich des Gebäudes ist ein Schlauchturm mit einer Höhe von ca. 25 m geplant. Dieser soll auch als Übungsturm, z.B. für das Üben des Anleiterns und des Abseilens genutzt werden.

Zur Durchführung der praktischen Ausbildung ist im hinteren südöstlichen Grundstücksbereich ein befestigter Übungshof geplant.

Um eine Trennung zwischen dem Ausrücken der Einsatzfahrzeuge und des sonstigen Verkehrs auf dem Grundstück zu erreichen, sind zwei weitere Zufahrten zum Grundstück von der Oldenburger Straße geplant.

Im südlichen Bereich des Grundstückes, parallel zum Distelweg, sind Parkplätze für die Belegschaft und die Auszubildenden vorgesehen.

Östlich der bestehenden FF Vechta ist eine Fahrzeughalle für die vorhandenen und zukünftigen Einsatzfahrzeuge geplant. Der Raum zwischen der Fahrzeughalle und des Feuerwehrgebäudes kann als weiterer Übungshof (z.B. Maschinenführungslehrgänge) genutzt werden (Grundriss des städtebaulichen Konzeptes: siehe Abbildung 6).

3 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange von Natur und Landschaft

Da die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß 13 a BauGB durchgeführt wird, wird auf die Erstellung eines Umweltberichts und die Abarbeitung der Eingriffsregelung verzichtet. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vollumfänglich vor.

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



Abbildung 7 Plangebiet im Umgebungsbereich (Luftbild LGNL Stand 2017)

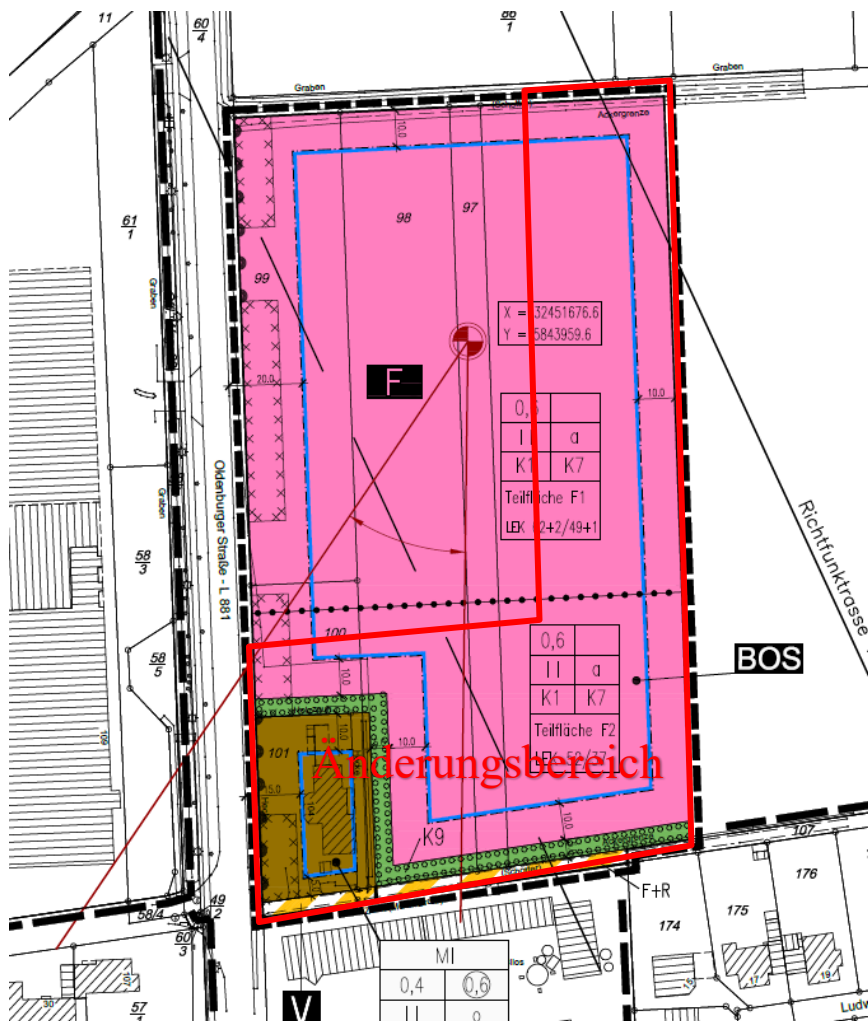


Abbildung 8 Rechtskräftiger B-Plan Nr. 157 mit Darstellung des Änderungsbereiches (rot umrandet)

Die Abbildungen 7 und 8 veranschaulichen die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet Vechta und die bereits vorhandenen Nutzungen. Deutlich wird auch, dass über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 157 bereits ein Großteil des Plangebietes als Fläche für Gemeinbedarf Baurechte beinhaltet. Diese werden im Rahmen des Änderungsverfahrens erweitert.

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes liegt eine kleinere Mischgebietsfläche. Diese wird über die Erweiterung der östlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche vollständig überplant. Die festgesetzte private Grünfläche wird ebenfalls vollständig überplant.

Im gesamten Änderungsbereich sind bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 157 Baurechte gegeben. Die überplante private Grünfläche wird in die Eingriffsregelung eingestellt.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Oldenburger Straße mit gewerblicher Nutzung an. Im Süden schließt sich der Baubetriebshof der Landesstraßenmeisterei an. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 7 BauGB berührt. Die Realisierung der Planung führt zu keinen zusätzlichen Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die Überplanung eines bestehenden Mischgebietes durch eine Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ist in diesem Fall als städtebaulich optimale Lösung zu betrachten, da die geplante Ausweisung aufgrund der unmittelbaren räumlichen Zuordnung zur Freiwilligen Feuerwehr Vechta ohne gleichwertige Alternative ist.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 157 wurden die Belange des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Eingriffsregelung vollständig abgearbeitet. Die Eingriffsfolgen wurden bilanziert und durch externe Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Zur Eingriffsminimierung sind im Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen worden, die auch für den Änderungsbereich zur Anwendung kommen.

Der Eingriff kann durch geeignete Maßnahmen minimiert werden:

- Vor Beginn aller Erdarbeiten ist der Oberboden auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben. Eine Zwischenlagerung ist in flachen Mieten vorzunehmen. Der anfallende Oberboden ist zu mindestens 10 v.H. innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden (K 1 Behandlung des Oberbodens).

- Anlage von privaten Grünflächen am Rand des Plangebietes (K 7 Anlage von Hecken unter Verwendung von heimischen Arten)

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im vorliegenden Planfall die Eingriffe in Landschaftsbild und Naturhaushalt, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleichserfordernis entfällt.

Diese grundsätzliche Befreiung von der Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen, wenn bestehende Kompensationsmaßnahmen überplant werden. In diesem Fall wird eine private Grünfläche (K 9 des Bebauungsplanes Nr. 157) vollständig überplant. Diese ist mit 825 Wertpunkten nach dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück in die Eingriffsbilanzierung eingestellt worden.

Im Zuge der Neuplanung wird am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes eine private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt (K 7). Entlang der südlichen Grundstücksgrenze erfolgt die Anlage einer 1 m breiten Hecke und entlang der östlichen Grenze soll eine Hecke mit vorgelagerter Mulde hergestellt werden. Diese Grünflächen haben eine Länge von ca. 318 m und eine Breite zwischen ein und zwei Metern. Insgesamt werden auf einer Fläche von ca. 318 m² heimische Hecken gepflanzt. Diese Heckenpflanzung und die Herstellung der Mulde kann mit einem Aufwertungsfaktor von 1,1 WE pro m² in die Eingriffsbilanzierung eingestellt werden. Dies ergibt bei ca. 520 m² einen Kompensationswert von ca. 572 WE. Es fehlen somit 253 Werteinheiten um eine vollständige Kompensation im Plangebiet sicher zu stellen. Aufgrund des sehr geringen verbleibenden Kompensationsdefizits kann von einer vollständigen Kompensation abgesehen werden.

3.2 Planerische Vorgaben und Hinweise

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 1.4 Planungsrahmenbedingungen der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche/ Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange). Anzumerken ist, dass in diesem Fall ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit entsprechenden Baurechten in Teilen überplant wird. Es handelt sich also um einen „besiedelten“ Bereich. Die nachfolgenden Planwerke und ihre Aussagen greifen den „unbesiedelten“ Bereich auf. Da aber ein größerer Teil des Plangebietes noch nicht bebaut worden ist, werden die Inhalte der genannten Planwerke erwähnt. Ähnliches gilt auch für den Themenkomplex Artenschutz. Dieser wurde bereits über den Bebauungsplan Nr. 157 gutachterlich begleitet und vollumfänglich abgearbeitet.

Aus dieser Situation heraus wurden seitens der Stadt Vechta keine neuen Fachgutachten Artenschutz beauftragt.

Es wird nachfolgend auf die Fachgutachten und Erläuterungen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 157 zurückgegriffen. Da es innerhalb des Plangebietes und auf den angrenzenden Flächen zu keinen Nutzungsänderungen im Sinne einer „ökologischen Aufwertung“ gekommen ist, wird davon ausgegangen, dass kein neuer Lebensraum für schutzwürdige Arten im Sinne des § 44 BNatSchG geschaffen worden ist.

Niedersächsisches Landschaftsprogramm

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befindet sich das Plangebiet in der naturräumlichen Region Ems-Hunte-Geest und Dümmer Geestniederung. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig werden für diesen Bereich beispielsweise Eichenmischwälder, Weiden-Auwälder, Erlenbruchwälder und Bäche, als besonders Schutz- und entwicklungsbedürftig, Buchenwälder, kleine Flüsse sowie nährstoffarme Feuchtwiesen und nährstoffreiches Feuchtgrünland genannt. Schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig sind in diesem Raum Feuchtgebüsche, Gräben, Grünland mittlerer Standorte, Ruderalfluren und sonstige wildkrautreiche Sandäcker. Eine Berücksichtigung von schutz- und entwicklungsbedürftigen Biotoptypen auf Grundlage des Niedersächsischen Landschaftsprogramms ist nach derzeitigem Planstand nicht erforderlich.

Landschaftsprogramm

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

Landschaftsrahmenplan

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

Das gesamte Plangebiet gehört zu einem landwirtschaftlich genutzten Gebiet mit vorherrschender Ackernutzung (LRP, LK Vechta, Karte 1 - Biotopkomplexe² und

² Die genannten Karten aus dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Vechta sind nicht beigelegt, können aber bei der Stadt Vechta eingesehen werden.

Biototypen⁴) und weist eine Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf (Karte 1a – Biototypen und Biotopkomplexe – Bewertung und wichtige Bereiche).

Das Plangebiet zählt zu einem Landschaftsraum mit dominierender Ackernutzung, weiträumigen Landschaftscharakter mit großflächigen Schlägen und geringer Anzahl gliedernder Landschaftselemente. Als anthropogene Landschaftselemente werden landschaftsbildprägende, alte Plaggenesche, die nicht oder nur wenig überformt sind, dargestellt (Karte 2 - Landschaftsbild – Vielfalt, Eigenart und Schönheit). Der Geltungsbereich weist eine geringe Bedeutung (= eingeschränkte Voraussetzung) für das Landschaftserleben auf (Karte 2a – Landschaftsbild – Bewertung und wichtige Bereiche).

Im Plangebiet kommen anthropogene Böden aus Pseudogley-Plaggenesch vor, die aus Sand bzw. lehmigem Sand bestehen (Karte 3 - Boden). Die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen hinsichtlich der Faktoren Standort, Naturnähe, Seltenheit, Ertragsfähigkeit, Nutzung und kulturhistorische Besonderheiten weist im Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung auf (Karte 3a – Boden – Bewertung und wichtige Bereiche). Gemäß Karte 4.2 beträgt die Grundwasserneubildungsrate > 100 – 200 mm/a (mittel), wobei die Gefährdung für den Eintrag von Schadstoffen im Plangebiet im geringen Bereich liegt (Karte 4.2 – Grundwasser). Es gehört gemäß Karte 5 - Klima/Luft - zu einem Gebiet mit einer klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion (= Ackerklimatope, großflächig dominierende Ackernutzung mit wenigen Gehölzstrukturen, Kaltluftentstehungsgebiete, windoffen, zeitweise Luftbelastungen durch Gülle).

Die angrenzenden bebauten Bereiche des Stadtgebietes von Vechta werden in Karte 5 als ein klimatischer und lufthygienischer Belastungsbereich (Siedungsklima) dargestellt. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem Mindestanforderungen an den Naturschutz und die Landschaftspflege gestellt werden. Zu erhaltende und zu entwickelnde Biotopkomplexe bzw. Ökosystemtypen stellen Agrargebiete mit gewässer- und bodenschonender ackerbaulicher Nutzung dar (Karte 6 – Zielkonzept).

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Vechta (Fassung 2005) trifft zum Untersuchungsgebiet im noch unbebauten Zustand folgende Aussagen:

Im Plangebiet kommen Eschböden vor. Die Oldenburger Straße (L 881) wird als verkehrsreiche Straße dargestellt (Plan 2: Boden, Wasser, Luft – Wichtige Bereiche/Belastungen und Gefährdungen³).

³ Die genannten Karten aus dem Landschaftsplan (LP) der Stadt Vechta sind nicht beigelegt, können aber bei der Stadt Vechta eingesehen werden.

Der Geltungsbereich und seine Umgebung gehören zu einem avifaunistischen Untersuchungsgebiet (hier: Gebiet Holzhausen / Oythe) mit gefährdeten Brutvogelarten (Erhebungen aus dem Jahre 2000). In diesem Untersuchungsgebiet konnten Kiebitz (6 Reviere), Nachtigall (3 Reviere), Rebhuhn (5 Reviere), Rohrweihe (1 Revier) und Schafstelze (1 Revier) nachgewiesen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der unmittelbaren Umgebung konnte die Wiesenschafstelze (1 Revier) festgestellt werden (Ornithologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 154 „Visbeker Damm, Kornblumenweg“, Planungsbüro Diekmann und Mosebach, Rastede, Januar 2014).

Das Plangebiet und seine Umgebung werden im Plan 6 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu einem Bereich mit einer mittleren Bedeutung für das Landschaftsbild gezählt (hier: landschaftsbildprägende wenig überformte Plaggenesche).

Für den Geltungsbereich und seine Umgebung werden in Plan 7 - Konzept der Landschaftsentwicklung folgende Ziele und Maßnahmen dargestellt:

- Erhaltung von Eschböden,
- Durchgrünung: Ergänzung / Neuanlage von Hecken etc.,
- Erosionsschutzmaßnahmen,
- Grundwasserschonende Bodennutzung,
- Neuanlage / Ergänzung von Alleen und Baumreihen sowie
- Neuanlage von Obstbaumreihen.

Bereiche mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild

Solche Bereiche zeichnen sich aus durch einzelne noch vorhandene, natürlich wirkende Biotoptypen und deutliche Überprägung durch menschliche Nutzung, wobei Elemente der naturraumtypischen Kulturlandschaft nicht mehr in so hohem Maße und nicht so vielfältig auftreten wie in den oben beschriebenen Gebieten. In Vechta sind dies:

- Landschaftsbildbereiche, die überwiegend von Nadelforsten und jüngeren Aufforstungen geprägt sind.
- Landschaftsbildbereiche mit durch Hecken und andere Gehölze strukturierten Ackerlandschaften.
- Landschaftsbildprägende, wenig überformte Plaggenesche.

Die kulturhistorische Form der Plaggeneschwirtschaft führte zu leicht aufgewölbten, wenig strukturierten Landschaftsbildbereichen, die ausschließlich ackerbaulich genutzt werden. In Vechta finden sich heute noch in der Landschaft erkennbare Esche in der unmittelbaren Nähe der meisten Ortschaften. Die größte zusammenhängende Eschfläche befindet sich zwischen Vechta und Telbrake, wo nur vereinzelte kleine Baumgruppen oder Hofgehölze den Landschaftsbildbereich strukturieren.

Die Zuordnung zur Wertstufe 2 erfolgt trotz des hohen Maßes an Eigenart der Kulturlandschaft aufgrund der intensiven Landnutzung und dem völligen Fehlen natürlich wirkender Biotoptypen.

Erhaltung der Eschbereiche

Gut erhaltene Plaggenesche sind sowohl aus Gründen des Bodenschutzes und des Denkmalschutzes als auch des Landschaftsbildes von Bedeutung. Andererseits sind sie aufgrund ihrer ortsnahen Lage einem zunehmenden Siedlungsdruck ausgesetzt. Wenn möglich sollten Geestbereiche außerhalb der Eschlagen für die Bebauung in Anspruch genommen werden und der Esch als Ackerstandort erhalten bleiben. Die Entwicklung von Ackerrandstreifen, Feldrainen und Wegsäumen kann diese Bereiche ökologisch aufwerten.

Sowohl für Arten und Lebensgemeinschaften als auch für das Landschaftsbild bedeuten solche ungenutzten, bunt blühenden, einmal jährlich gemähten Saumstrukturen eine deutliche Verbesserung. Da die Plaggenesche traditionell eher gehölzarm sind, sind Anpflanzungen von Baum- und Strauchbeständen in diesen Bereichen möglichst nicht vorzunehmen.

Folgende Eschbereiche sollten laut Landschaftsplan erhalten bleiben:

- Bomhofer Esch und Langes Land westlich von Langförden
- Esch westlich von Deindrup
- Eschbereiche nördlich und südlich von Holtrup
- Calveslager Esch
- Klänesesch westlich von Vechta
- Hagener Esch

Der Landschaftsplan entfaltet als empfehlendes Fachgutachten keinerlei rechtliche Verbindlichkeiten.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Im Geltungsbereich existieren keine ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete nationalen/ internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157.1 Änderung betrifft Flächen mit Baurechten. Allgemeine Vorbelastungen der biotischen Lebensraumfunktion ergeben sich durch die örtliche Randlage und die aktuelle Nutzung (Feuerwehr Gebäude mit umfangreichen Stellflächen).

Rote Listen Pflanzen- und Tierarten / Rote Listen Biotoptypen:

Im Plangebiet kommen keine Biotoptypen mit den Gefährdungskategorien 0, 1 oder 2 der Roten Liste 2 vor. Konkrete Angaben zu Rote Liste Arten liegen nicht vor. Im

Rahmen von ergänzenden Ortsbegehungen im Frühjahr und Sommer 2021 ergaben sich keine Zufallsfunde von gefährdeten Pflanzen- oder Tierarten.

3.3 Artenschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 154⁴ ist ein ornithologischer Fachbeitrag⁵ durch das Büro Diekmann und Mosebach erstellt worden. Dieser Fachbeitrag umfasst auch den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 157 und den Geltungsbereich der anliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157. Mit Erstellung des Umweltberichtes zum B-Plan Nr. 157 wurden auch die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG betrachtet und in die Abwägung eingestellt. Im damaligen Bauleitplanverfahren wurden überwiegend Ackerflächen überplant. Im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 157 werden bereits überbaute Flächen oder Flächen mit Baurechten überplant. Eine positive Bestandsveränderung der Avifauna (Kiebitz, Feldlerche oder Wiesenschafstelze) ist innerhalb der überplanten Bereiche nicht zu erwarten. Es sind vielmehr Arten des Siedlungsbereiches zu erwarten. Diese werden durch die angängige Planung nicht beeinträchtigt. Auf eine Aktualisierung des ornithologischen Fachbeitrages aus 2014 wird aus den genannten Gründen verzichtet.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass mit dem Verlust der Biotope im Eingriffsbereich des Plangebietes keine Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate oder Ruhestätten für Brutvögel verloren gehen. Die im Plangebiet siedelnden Arten werden auch weiterhin geeignete Habitatstrukturen vorfinden.

Auch für die im Hausgartenbereich in den dortigen Siedlungsgehölzen brütenden Vögel wird nicht von erheblichen Störungen ausgegangen, so dass die in § 44 BNatSchG aufgeführten Verbotshandlungen davon nicht betroffen sind.

Es gibt keine Hinweise darauf (Landschaftsplan), dass das Plangebiet und seine Umgebung eine besondere Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften besitzt.

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

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

⁴ Der Untersuchungsraum zum Bebauungsplan Nr. 154 ist anfänglich deutlich größer gefasst worden und schließt den Bebauungsplan Nr. 157 ein

⁵ Ornithologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 154 „Visbeker Damm, Kornblumenweg“ Planungsbüro Diekmann und Mosebach Januar 2014

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

Soweit solche Funktionen tatsächlich durch die Planung betroffen werden, bieten die neu entstehenden Freiflächen ausreichend Ersatzlebensraum an. Die ökologische Funktion der Freiflächen wird durch folgende im Bebauungsplan verbindlich festgesetzte Maßnahmen gestärkt:

- K 2 - Anlage von Einzelbäumen
- K 3 - Ausschluss Verwendung von Nadelgehölzen
- K 4 - Maßnahmen des Artenschutzes - Anbringen von Fledermausquartieren
Großraumsommerröhre
- K 5 - Maßnahmen des Artenschutzes - Anbringen von Sperlingskoloniehäusern
- K 6- Ausschluss von Kies- und Steinbeeten
- K 7 - Anlage von 1 m breiten einreihigen Hecken unter Verwendung von heimischen Arten

Über die getroffenen ökologischen Festsetzungen wird vermieden, dass potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten in solchem Maße beschädigt oder zerstört werden.

Durch geeignete Vorkehrungen bei der Umsetzung konkreter Bauvorhaben kann zudem dafür Sorge getragen werden, dass möglicherweise punktuell vorkommende, wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten nicht verletzt oder getötet werden, und dass wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht so stark gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Populationen verschlechtert. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten. Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen V 1 und V 2

Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/ Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen Anfang August und Anfang März erfolgen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige

Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September).

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen der Bäume, diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester, Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/ Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

Der Abbruch oder Umbauarbeiten an vorhandenen Gebäudebeständen muss außerhalb der Wochenstubenzeit (Mai bis August) und der Winterschlafzeit (Dezember bis März) der Fledermäuse und somit Anfang September bis Ende November oder Mitte März bis Ende April erfolgen. Im Oktober ist die Wochenstubengesellschaft aufgelöst und die Tiere noch ausreichend mobil sind, eigenständig in andere Quartiere umzusiedeln. Sollten Arbeiten (Abriss oder ähnlich) außerhalb der genannten Zeiträume am Gebäudebestand erfolgen, ist dieser vor Abbruch durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf eventuellen Besatz mit Individuen aus dieser Artgruppe zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Geeignete Vorkehrungen können vor allem die Terminierung von Bau- und Landschaftspflegemaßnahmen in Rücksichtnahme auf Brut-, Aufzucht- und Ruhephasen möglicher Tiervorkommen sein, darüber hinaus sind im Einzelfall Umsetzungsmaßnahmen denkbar. Solche Maßnahmen sind vor allem mit Blick auf Vogelarten im Zusammenhang mit Eingriffen in die ökologisch bedeutsameren Biotoptypen wie Baumbestand und Gebüsch zweckmäßig. Entsprechende Hinweise (V 1 und V 2) sind im Kap. 10 formuliert und in die Planzeichnung in einer verkürzten Fassung aufgenommen worden.

3.4 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte

Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

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

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

3.5 Schutzgut Tiere

Da durch das Planvorhaben für Tiere keine schutzwürdigen Landschaftsbestandteile und Strukturen betroffen sind, wurde auf faunistische Bestandsaufnahme verzichtet. Es konnte auf einen bereits vorhandenen ornithologischen Fachbeitrag aus dem Jahre 2014 zurückgegriffen werden. Dieser geht für das Plangebiet von einer Acker- bzw. Hausgartenfläche aus. Diese Situation hat sich dahingehend geändert, dass die genannten Flächen bereits überbaut sind oder mit Baurechten ausgestattet sind. Auf die Erstellung eines aktualisierten faunistischen Fachbeitrages wurde verzichtet.

Zusammenfassung der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 157 1. Änderung

Streng geschützte Arten / artenschutzrechtlich relevante Arten

Die Stadt Vechta ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 157. Das Plangebiet besteht aus überbaubaren Flächen. Diese werden als Sondergebiet für die Feuerwehr und als Mischgebiet genutzt. Zukünftig soll das bestehende Sondergebiet erweitert und das Mischgebiet ebenfalls als Sondergebiet für die Feuerwehr festgesetzt werden.

Vor einem Eingriff in die Landschaft sind potentiell auftretende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen und entsprechende Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Im Plangebiet sind Vogelarten des Siedlungsbereiches zu erwarten. Deren artenschutzrechtliche Belange können durch die Planung betroffen sein. Durch die folgend zusammengefassten Ausgleichsmaßnahmen und Bauzeitenbeschränkungen und weiteren allgemeinen Einschränkungen der Planung können artenschutzrechtliche Verbotsbelange ausgeräumt werden.

Bauzeitenbeschränkungen:

Um einen Verbotstatbestand nach § 44 (1) 1 BNatSchG der Brutvögel auszuschließen muss der Eingriff außerhalb der Brutzeit der Vögel (01.03.-30.06.) stattfinden.

Projektgestaltung

Avifauna

- Für die Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 2 und 3 BNatSchG wird empfohlen, die geplante Überbauung der Fläche durch die Neuanlage einer Hecke aufzuwerten. Dies ist durch eine Bepflanzung mit heimischen, Nahrung bietenden Gehölzen möglich, die insbesondere Rückzugs- und Ruheraum aber auch Nahrungsmöglichkeiten bietet.
- Der Verlust von Fortpflanzungsstätten kann durch das Anbringen von Nisthilfen an geeigneten Gehölzen bzw./und der entstehenden Bebauung kompensiert werden.

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Entsprechend den in Kap. 2 definierten städtebaulichen Zielsetzungen werden folgende Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 gemäß BauGB und BauNVO getroffen:

4.1 Bauflächen – Gebäude – Nutzungen

Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung der FTZ und ELS geschaffen werden, um hier optimale Bedingungen für die Einrichtungen bereitstellen zu können.

Feuerwehr

Der Ursprungsbebauungsplan setzt im südwestlichen Bereich aufgrund der ehemaligen Wohnnutzung ein Mischgebiet und eine private Grünfläche mit Pflanzgebot fest. Das Wohngebäude wurde bereits abgebrochen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Mischgebiet und der Grünstreifen mit Pflanzgebot überplant und der Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Zur Konkretisierung erhält diese Festsetzung die Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

Zulässig sind hier: Gebäude, Einrichtungen und Anlagen der Feuerwehr einschließlich Schulung und Verwaltung, Werkstätten, Lager- und Stellplatzflächen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen in der Fläche für den Gemeinbedarf begrenzt. Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen ausnahmsweise überschritten werden.

Für einen Schlauchturm ist auf einer Teilfläche von 50 m² eine Gebäudehöhe von max. 26 m zulässig.

Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO gilt jeweils die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Oldenburger Straße, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Als oberer Bezugspunkt (Gebäudehöhe) gilt der oberste Punkt des Daches.

Die NN-Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße müssen bei der Stadt Vechta erfragt werden.

Abweichende Bauweise

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

Danach ist eine maximal zweigeschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,6 (Überschreitung bis max. 0,8) zulässig.

Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in der Gemeinbedarfsfläche ausnahmsweise für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu maximal 0,9 überschritten werden.

Diese Festsetzung wird zusätzlich aufgenommen, da sich die Versiegelungen durch die Stellplätze und Zufahrten, die für den sicheren Ablauf notwendig werden, erhöhen könnte.

Da die Gebäudelängen der geplanten Baukörper ggf. 50,0 m überschreiten, wird entsprechend dieser Anforderung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Grenzabstände richten sich nach § 7 NBauO.

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

4.2 Kompensationsmaßnahmen

K 1 Behandlung des Oberbodens

Vor Beginn aller Erdarbeiten ist der Oberboden auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen. Eine Zwischenlagerung ist in flachen Mieten vorzunehmen. Der anfallende Oberboden ist zu mindestens 10 v. H. innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden. Weiter sind folgende DIN-Normen anzuwenden:

- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten
- DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial

K 2 Anlage von Einzelbäumen

Für jeden 8. Stellplatz hat die Anpflanzung eines Einzelbaumes wie folgt zu erfolgen:

Durchführung:

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

K 3 Ausschluss Verwendung von Nadelgehölzen

Bei der Neuanlage sind keine Nadelgehölze zu verwenden. Die für Einzelbaum - und Gehölzanpflanzungen zu verwendenden Arten sind den Kernartenlisten Einzelgehölze und Gehölzanpflanzungen entnehmen.

K 4 Maßnahmen des Artenschutzes - Anbringen von Fledermausquartieren Großraumsommerröhre

An den beiden Neubauten werden jeweils 2 künstliche Fledermausquartiere, insbesondere für gebäudebewohnende Fledermausarten, angebracht.

Durchführung:

- Anbringen von Fledermaus Großraum und Überwinterungshöhle (Ganzjahresquartier) an Einzelbäumen z.B. der Schwegler oder ähnlich

K 5 Maßnahmen des Artenschutz - Anbringen von Sperlingskoloniehäusern

Verwendung artspezifischer Nistkästen für den Feldsperling mit Fluglochdurchmesser 32 mm. An den freistehenden Außenwänden beider Neubauten werden insgesamt 2 Sperlingskoloniehäuser der Marke Schwegler 1SP oder ähnlich angebracht. Die Kästen sind mindestens jährlich auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen (außerhalb der Brutzeit). In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung.

K 6 Ausschluss von Kies- und Steinbeeten

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

K 7 Anlage von 1 m breiten einreihigen Hecken unter Verwendung von heimischen Arten

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze erfolgt die Anlage einer 1 m breiten Hecke. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze erfolgt die Anlage einer Hecke mit vorgelagerter Mulde.

Die Anlage der Hecken hat wie folgt zu erfolgen:

Durchführung:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gem. DIN 18916
- Anpflanzen von Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Einfriedung zu entnehmen

Kernartenliste Einzelgehölze und Gehölzanpflanzungen

<i>Deutscher Name</i>	<i>Botanischer Name</i>
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuß	Corylus avellana
Artengr. Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata agg (oxyac.)
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Trauben-Eiche	Quercus petraea (sessilifl.)
Stiel-Eiche	Quercus robur
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Kernartenliste Einfriedung

<i>Deutscher Name</i>	<i>Botanischer Name</i>
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarzdorn	Prunus spinosa

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

Hinweis nach § 213 BauGB

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

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

4.3 Erschließung/ Verkehrsflächen

Die Erschließung der Gemeinbedarfsflächen erfolgt ausschließlich über die Oldenburger Straße. Die Festsetzung von zusätzlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich.

Der Abschnitt des Distelweges, der Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 ist, wird in einer Breite von 5,0 m (heutige Wegeparzelle) als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt (Rad- und Fußwegeverbindung in Richtung des Visbeker Damms).

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 157 wurde für den südwestlichen Bereich des Mischgebiets - entlang der Oldenburger Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um die Zu- und Abfahrtmöglichkeiten zur Oldenburger Straße (damalige Landesstraße) einzuschränken. Um eine Trennung zwischen dem Ausrücken der Einsatzfahrzeuge und des sonstigen Verkehrs auf dem Grundstück zu erreichen, sind zwei weitere Zufahrten zum neuen Gebäude der FTZ und ELS von der Oldenburger Straße geplant. Aus diesem Grund wird das Zu- und Abfahrtsverbot nicht in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 übernommen.

Die genaue Zufahrtenregelung zu den Gemeinbedarfsflächen wird mit dem Straßenbaulastträger, der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Osnabrück, abgestimmt.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Lärm

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 sind gleicher-

maßen die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung sicherzustellen.

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung sind die Belange des Geräuschemissionsschutzes zu prüfen. In dem Zusammenhang wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für den Änderungsbereich des Bebauungsplangebietes durchgeführt. Zusätzlich wurde eine Konzeptprüfung zur Feuerwehrentechnischen Zentrale und Einsatzleitstelle durchgeführt. Es wurde durch das Büro Zech ein schalltechnisches Gutachten erstellt (vgl. Anlage: Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnischer Bericht zur Geräuschsituation im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 in Vechta, Lingen, Oktober 2021).

Die Emissionskontingente (LEK) sowie die in einzelnen Richtungssektoren zulässigen Zusatzkontingente und die entsprechenden Sektorengrenzen sind im Bebauungsplan mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen anzugeben.

Es wurden folgende Nutzungen betrachtet und die Berechnungen haben folgendes ergeben (vgl. Anlage: S. 44 – 50):

- Regelbetrieb – ohne Übungen oder Lehrgänge: Die Ergebnisse für den Regelbetrieb – ohne Übungen oder Lehrgänge - zeigen, dass davon auszugehen ist, dass bei dem angegebenen Nutzungskonzept mit Einschränkung der Parkplatznutzung nachts nahezu an allen Immissionsorten die Immissionszielwerte im Regelbetrieb eingehalten bzw. unterschritten werden.
- Regelbetrieb – mit Drehleiterübungen: Die Berechnungsergebnisse für den Regelbetrieb mit Drehleiterübung am Schlauchturm zeigen, dass bei dem Nutzungskonzept mit Einschränkung der Parkplatznutzung nachts an den nächstgelegenen Immissionspunkten IP02 und IP03 zumindest in den Obergeschossen geringfügige Zielwertüberschreitungen (weniger als 1 dB) nicht auszuschließen sind.
 - Die Berechnungsergebnisse weisen weniger als 1 dB auf. Aufgrund der sehr geringfügigen ermittelten Überschreitung kann diese, bezogen auf das benachbarte Allgemeine Wohngebiet, als vertretbar angesehen werden. Trotz der sehr geringen rechnerischen Überschreitung der Zielwerte sollte laut Gutachten Einschränkungen bei den Drehleiterübungen oder ein anderer Standort diskutiert werden.
 - Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung und der geringen Häufigkeit der Übungen kann sie als vertretbar angesehen werden. Zudem steht ein anderer Standort auf dem Gelände nicht zur Verfügung und ein Verzicht auf diese Übungen ist nicht möglich.
- Regelbetrieb – mit Übungshof 1: Die Ergebnisse für den Regelbetrieb mit Truppmannsübungen im Übungshof 1 zeigen, dass mit Einschränkung der

Parkplatznutzung nachts an den nächstgelegenen Immissionspunkten IP03 und IP04 zumindest in den Obergeschossen geringfügige Zielwertüberschreitungen (weniger als 1 dB) nicht auszuschließen sind

- Auch hier weisen die Berechnungsergebnisse weniger als 1 dB auf. Aufgrund der sehr geringfügigen ermittelten Überschreitung kann diese, bezogen auf das benachbarte Allgemeine Wohngebiet, als vertretbar angesehen werden.

Trotz der sehr geringen rechnerischen Überschreitung der Zielwerte sollten Einschränkungen bei den Truppmannsübungen oder ein anderer Standort für diese Übungen diskutiert werden.

- Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung und der geringen Häufigkeit der Übungen können diese Übungen als vertretbar angesehen werden. Zudem steht ein anderer Standort auf dem Gelände nicht zur Verfügung und ein Verzicht auf diese Übungen ist nicht möglich.

- Regelbetrieb – mit Übungshof 2: Die Ergebnisse für den Regelbetrieb mit Maschinenlehrgängen im Übungshof 2 zeigen, dass – aufgrund des großen Abstandes dieses Übungshofes – davon auszugehen ist, dass bei dem angegebenen Nutzungskonzept mit Einschränkung der Parkplatznutzung nachts nahezu an allen Immissionsorten die Zielwerte im Regelbetrieb eingehalten bzw. unterschritten werden.

Lediglich im Bereich des potenziell heranrückenden Gewerbebetriebes im Osten kann in den Obergeschossen nicht ausgeschlossen werden, dass die Zielwerte geringfügig unterschritten werden.

- Da nicht absehbar ist, wie das Gewerbegebiet ausgestaltet wird, können hier noch keine abschließenden Annahmen getroffen werden. Im anstehenden Bauleitplanverfahren des Gewerbegebietes werden Nutzungen, Maßnahmen, Abstände etc. unter Berücksichtigung der FTZ/ ELS, geregelt.

- Spitzenpegelbetrachtung für den Regelbetrieb: Die Berechnungen zeigen, dass im Regelbetrieb – auch mit Übungsbetrieb - keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen durch Spitzenpegelereignisse zu erwarten sind.

- Einsatzfall: Die Geräuschsituation wurde für Einsätze parallel zum Regelbetrieb werktags und für den ausschließlichen Einsatz an Sonn- und Feiertagen berechnet. Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionszielwerte im Nachtzeitraum zum Teil deutlich überschritten werden. Für den Einsatzfall ist davon auszugehen, dass hier eine Sonderregelung gilt. Die als Grenze der Gesundheitsgefährdung einzustufenden Werte werden im Bereich schützenswerter Nutzungen nicht überschritten. Sollte im westlich angrenzenden Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 57a eine schützenswerte Nutzung heranrücken, wären nachts Beurteilungspegel über 60 dB(A) im Einsatzfall nicht auszuschließen.

- Es wird davon ausgegangen, dass die Sonderregelung gilt und langfristig nicht vorgesehen ist, dass sich bei dem westlich gelegenen Holzfachgroß-

handel eine schützenswerte Nutzung etabliert, sodass eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann. Sollte der Bebauungsplan Nr. 57a „Gewerbegebiet Nord – Oldenburger Straße“ geändert werden, würde dies berücksichtigt werden.

- Ausblick auf ggf. erforderliche Maßnahmen und Einschränkungen:

- Zur Vermeidung von Überschreitungen der Immissionskontingente ist im Nachtzeitraum eine teilweise Einschränkung der PKW-Parkplätze erforderlich.
 - Für die noch nicht im Detail geplante Lüftungsanlage auf dem Hauptgebäude und den zeitweisen Betrieb der Abgasabsauganlage auf der Fahrzeughalle sind Vorgaben an maximal einzuhaltende Schallleistungspegel einzuhalten.
 - Da bei Übungen im Bereich des Schlauchturms und des Übungshofes 1 geringfügige Überschreitungen der Immissionszielwerte nicht auszuschließen sind, sind diese im Rahmen des Antragsverfahrens zu erörtern.
 - Bei der Planung eines östlichen Gewerbegebietes ist auf Schutzabstände, Ausschluss von Wohnnutzung, Übernachtungsräumen oder Beherbergungsbetrieben (o.ä.) zu achten.
 - Für den Einsatzfall ist davon auszugehen, dass dieser einer Sonderregelung unterliegt. Dennoch sollte bei der Planung auf Optimierung unter dem Aspekt der Konfliktminimierung geachtet werden.
- Die genannten Empfehlungen unter „Ausblick und ggf. erforderliche Maßnahmen und Einschränkungen (siehe auch: Anlage 1: Kap. 7.7, S. 49f.) werden zusammen mit der Feuerwehr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erörtert.

Auf Vorschlag des Gutachters werden folgende textlichen Festsetzungen in die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen, um den Schallschutz in der Nachbarschaft des Plangebietes sicherzustellen:

Textliche Festsetzungen

Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 je m^2 der Betriebsfläche weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB (A)		
	L_{EK, T}	L_{EK, N}
BP 157, 1. Ä.: TF 3	58	38
BP 157, 1. Ä.: TF 4	54	34
BP 157, 1. Ä.: TF 5	54	34

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Richtungssektoren

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente nach DIN 45691 für Richtungssektoren tags und nachts			
<i>Richtungssektor</i>	<i>Sektor</i>	<i>L_{EK,zus} in dB (A)</i> <i>tags</i>	<i>L_{EK,zus} in dB (A)</i> <i>nachts</i>
Sektor A	83° - 177°	0	0
Sektor B	177° - 263°	3	11
Sektor C	263° - 333°	13	18
Sektor D	333° - 11°	6	10
Sektor E	11° - 83°	8	13
Bezugspunkt	UTM-Koordinaten x = 32451719 y = 5843823		
Bezugsachse 0°: Nord			

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie – unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten – im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Vorentwurf des Bebauungsplanes aufgenommen, das Gutachten ist der Begründung beigelegt (vgl. Anlage 1).

6 ALTLASTEN

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst, LGLN, Hannover hat im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 eine Luftbildauswertung durchgeführt. Die Aufnahmen zeigen in 4 Teilbereichen – parallel zur Oldenburger Straße – Schützenlöcher im Planungsbereich. Im restlichen Bereich ist keine Bombardierung erkennbar. Aus Sicherheitsgründen wurden Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Im Jahr 2016 wurden daraufhin die nördlichen Teilflächen untersucht. Da der südwestliche Bereich zu dieser Zeit noch als privates Grundstück mit Wohngebäude genutzt wurde, wurde dieser Bereich bislang nicht untersucht. Das Wohngebäude wurde nun abgerissen. Vor Beginn der Erdarbeiten für das neue Bauvorhaben wurde eine Sondierung der gekennzeichneten noch fehlenden Teilflächen im südwestlichen Bereich von einer Fachfirma durchgeführt. Es wurden keine Kampfmittel in den Verdachtsflächen gefunden.

Ein Hinweis zum Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) wurde im Bebauungsplan Nr. 157 aufgenommen.

Zudem wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes folgender Hinweis aufgenommen: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Landesämter für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN); Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

Der Stadt Vechta liegen keine weiteren Aussagen über das Vorhandensein von Altlasten oder sonstigen Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor.

7 BRANDSCHUTZ

Gemäß § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Innerhalb des Plangebietes wird die Löschwasserversorgung über entsprechende Hydranten sichergestellt. Die für das Plangebiet erforderliche Löschwassermenge bzw. Löschwasserversorgung wird gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) berechnet.

Die genauen Standorte der Hydranten werden mit der Feuerwehr Vechta, dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta und dem Wasserwerk Vechta abgestimmt.

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserversorgung

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

8.2 Strom- und Gasversorgung

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

8.3 Schmutzwasserbeseitigung

8.3.1 *Abwasserbeseitigung*

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Stadt Vechta angeschlossen. Das Schmutzwasser wird über Leitungen in die vorhandene Kanalisation eingeleitet und der städtischen Kläranlage zugeführt.

8.3.2 *Oberflächenentwässerung*

Für das Plangebiet wird unter Berücksichtigung hydraulischer und hydrologischer Belange derzeit ein genaues Entwässerungskonzept durch den Bauherrn (Landkreis Vechta) erstellt, das eine schadlose Regelung der Oberflächenentwässerung sicherstellt. Um den Eingriff in den Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, muss das von den Dach-, Stell- und Verkehrsflächen anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser versickert oder zurückgehalten werden und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in die städtische Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Die wasserwirtschaftlichen Planungen sowie die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren werden mit dem Wasser- und Bodenverband (Hase – Wasseracht, Cloppenburg) und dem Landkreis Vechta als Unterer Wasserbehörde abgestimmt.

Die wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse werden rechtzeitig vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen beantragt.

Fläche mit Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21

Am westlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes wird eine in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht für den Bau- und Betrieb von Hausanschlussleitungen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

8.4 Abfallbeseitigung

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

8.5 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

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

9 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Nutzung	Fläche/ qm
Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr	12.881
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg	383
Private Grünfläche	520
Gesamtfläche	13.784

10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme V1: Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen zu verzichten.

Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, sind vor Beginn der Baufeldräumung bzw. notwendiger Fäll-, und Rodungsarbeiten die entsprechenden Strukturen durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Quartiere bzw. Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutvorkommen (besetzte Höhlen oder Nester) im Baufeld befinden, so sind die Arbeiten gestattet.

Bergwerkseigentum Münsterland

Von dem Planvorhaben ist die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Münsterland der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Bodenfunde

Das Plangebiet wird größtenteils von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschaufrags meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden.

Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG).

Vor Beginn der Erdarbeiten zum Bau der Feuerwehr wurde 2016 für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 157 eine archäologische Überprüfung in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt. Die Aufbereitung der archäologischen Sondierung hat das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege (NLD) erhalten. Die Fläche wurde für die weitere Flächenbearbeitung freigegeben.

Der südliche und östliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 und somit auch der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung muss noch vor den Erdarbeiten der neuen Planung archäologisch von einer Fachfirma untersucht werden.

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

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441- 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Erdgaslagerstätten

Das Plangebiet liegt in einem Bereich für Erdgaslagerstätten. Dieser Hinweis wird zur diesbezüglichen Information in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die bislang nachrichtlich im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen zur Begrenzung von Lagerstätten für Erdgasvorkommen wurden mit den aktuellen Karten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) zu den Erdöl- und Erdgaslagerstätten abgeglichen (Kartenserver des LBEG, Geozentrum Hannover). Danach liegen das Plangebiet sowie ein Großteil des Stadtgebietes in einem Bereich für Erdgaslagerstätten (in Produktion).

Kampfmittel

Im Jahr 2016 wurde der Bebauungsplan Nr. 157 „Neubau der Feuerwehr Vechta an der Oldenburger Straße zwischen Mohn- und Distelweg“ aufgestellt. Im Zuge der Behördenbeteiligung hat das LGLN eine Luftbildauswertung vorgenommen, aus der Schützenlöcher ersichtlich wurden. Im Jahr 2016 wurden daraufhin Teilbereiche untersucht. Da der südwestliche Bereich zu dieser Zeit noch als privates Grundstück mit Wohngebäude genutzt wurde, wurde dieser Bereich bislang nicht untersucht. Die noch nicht untersuchten Bereiche wurden daraufhin Anfang Dezember 2021 vor den geplanten Erdarbeiten von einer Fachfirma auf Kampfmittel überprüft. Es wurden keine Kampfmittel gefunden.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der

Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN); Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

Ordnungswidrigkeiten

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

Freihaltung der Sichtdreiecke

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

Richtfunktrasse Nr. 614 für den Fernmeldeverkehr

Innerhalb des Schutzbereiches (beiderseits der Achse 100,0 m) der Richtfunktrasse besteht eine Bauhöhenbeschränkung von 90,0m ü. NN.

Bahnstrecke 1560 Delmenhorst – Hesepe, Bahn-km 46,000

Nördlich des Plangebiets verläuft in circa 100 m Entfernung die Bahnstrecke 1560 Delmenhorst – Hesepe, Bahn-km 46,000. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

10.1 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss/ Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat am 04.05.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Neubau der Feuerwehr Vechta an der Oldenburger Straße zwischen Mohn- und Distelweg“ beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat am 04.05.2021 die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Neubau der Feuerwehr Vechta an der Oldenburger Straße zwischen Mohn- und Distelweg“ beschlossen.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung

Öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf des Planes in der Zeit vom 23.12.2021 bis einschließlich 31.01.2022 öffentlich zu Jedermanns Einsicht ausgelegt. Der Entwurf der Begründung, die Bestandteil des Planes ist, hat in diesem Zeitraum ebenfalls öffentlich ausgelegen. Dies wurde rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Hergabe eventueller Anregungen, Hinweise oder Bedenken gebeten.

10.2 Verfahrensvermerke

Diese Begründung wurde vom Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Vechta ausgearbeitet.

Stadt Vechta, Januar 2022
Der Bürgermeister

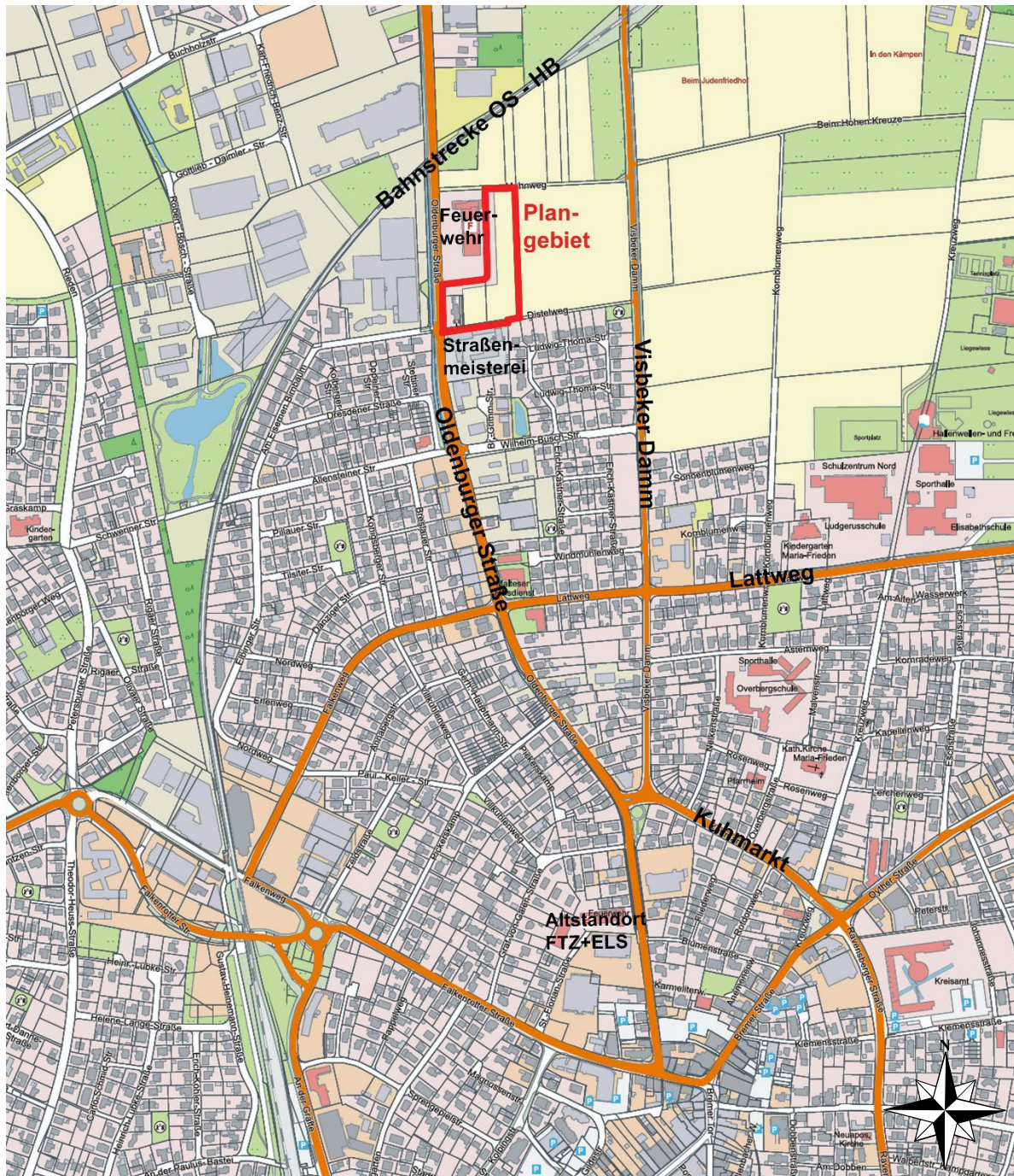
i.A.
Humpsch

Die Begründung war Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Vechta vom 28.03.2022.

Vechta, den 29.03.2022

Der Bürgermeister

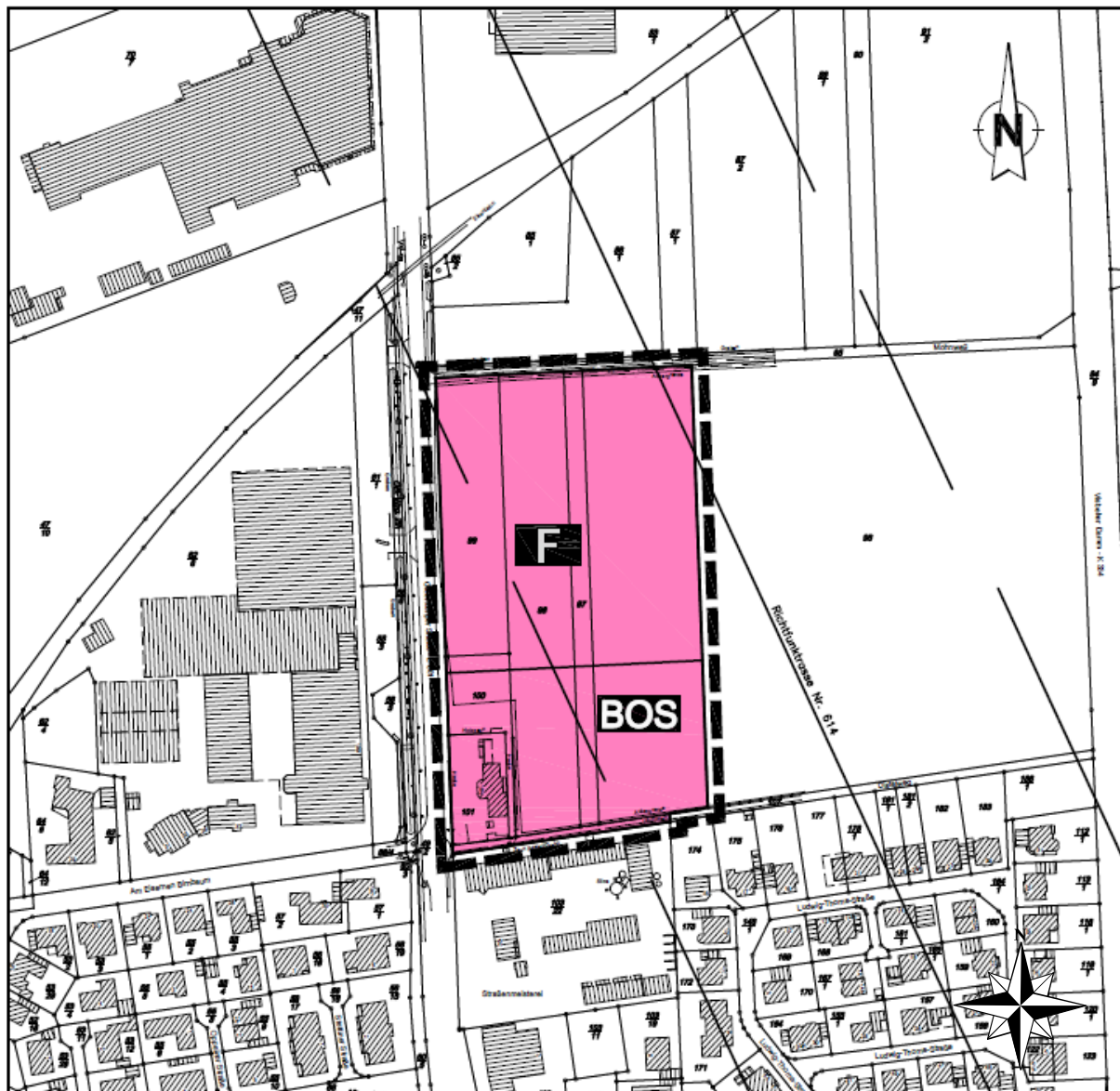
Kristian Kater



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2019



Abbildung 3 Lage des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157, unmaßstäbliche Darstellung



Planzeichenerklärung

- Fläche für den Gemeinbedarf
- F Zweckbestimmung: Feuerwehr
- BOS Zweckbestimmung: Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS)
- Richtfunktrasse mit Schutzbereich
- Grenze des Änderungsbereiches

Abbildung 5 84. Änderung des Flächennutzungsplanes (wirksam, unmaßstäbliche Darstellung)

