

STADT VECHTA

Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 59L „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

23.03.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	15
4.2.1	Gewerbe- und Verkehrslärm	15
4.3	Geruchsimmissionen	16
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	16
4.5	Belange des Denkmalschutzes	16
4.6	Altablagerungen	17
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 59L	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.1.1	Emissionskontingente (LEK)	18
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
5.3	Maß der baulichen Nutzung	19
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	20
5.5	Fläche für Gemeinbedarf	20
5.6	Verkehrsflächen	21
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen	21
5.8	Öffentliche Grünfläche	21
5.9	Private Grünflächen	21
5.10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	21
5.11	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen	22
5.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
5.13	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
5.14	Flächen für Nutzungsbeschränkungen sowie für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	23

6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	23
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	24
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	25
8.1	Rechtsgrundlagen	25
8.2	Planverfasser	25

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Vechta beabsichtigt aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen in der Ortschaft Langförden planungsrechtlich vorzubereiten und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 59L „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung auf. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen zudem Erweiterungsflächen für einen ansässigen Betrieb geschaffen und die vorhandene Bebauung städtebaulich beordnet werden.

Das etwa 11,76 ha umfassende Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortschaft Langförden unmittelbar östlich der Oldenburger Straße (B69) und setzt sich aus den Teilbereichen A und B zusammen. Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich entlang der Straßen Mühlendamm und Middelpatt befinden sich Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen. Die aktuell innerhalb des Plangebietes genehmigten Tierhaltungsbetriebe werden aufgegeben.

Planerisches Ziel der Stadt Vechta ist es, entsprechend der Bedarfslage in Langförden zusätzliche Wohnbauflächen anzubieten. Das städtebauliche Konzept sieht dabei in großen Teilen des Plangebietes eine traditionelle Ein- und Zweifamilienhausbebauung in offener Bauweise vor. Um dabei möglichst vielen Familien den Traum vom Eigenheim zu ermöglichen und entsprechend der Entwicklung der letzten Jahre hin zu kleineren Grundstücken, dürfen diese lt. eines aktuellen Beschlusses des Rates der Stadt Vechta eine Größe von ca. 600 m² nicht überschreiten. Um den Forderungen des Gesetzgebers nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nachzukommen, sieht das Konzept auch Flächen für Doppelhäuser und Hausgruppen vor. Außerdem sollen in Teilen des Plangebietes auch Mehrparteienhäuser mit maximal vier Wohneinheiten zulässig sein. Damit wird der zunehmenden Nachfrage nach Wohnungen entsprochen und zu einer Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes in der Ortschaft Langförden beigetragen.

Das Plangebiet dient der langfristigen Deckung des Wohnraumbedarfs der Ortschaft Langförden und lässt sich abschnittsweise entsprechend der Nachfragesituation erschließen. Über die unmittelbar angrenzende Oldenburger Straße ist das Plangebiet optimal an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Ortschaft Langförden eignet sich aufgrund der vorhandenen Infrastruktur besonders für eine wohnbauliche Entwicklung. Durch die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen soll auch zum Erhalt dieser beigetragen werden.

Entsprechend des erläuterten Planungsziels werden im Bebauungsplan Nr. 59L überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Lediglich im Teilbereich A, der sich nördlich des Mühlendamms befindet und entlang des Mühlendamms werden Gewerbegebiete und ein Mischgebiet ausgewiesen. Über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich zukünftige Neubauvorhaben in die dörflichen Strukturen einfügen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Mühlendamm und neu anzulegende Planstraßen, die im Bebauungsplan entsprechend als Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Um eine schadlose Oberflächenentwässerung sicherzustellen, wird im südwestlichen Teil des Plangebietes, entlang der Oldenburger Straße ein Regenrückhaltebecken angelegt. Unmittelbar angrenzend ist der Bau einer Kindertagesstätte vorgesehen, der über die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf ermöglicht wird. Die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wird über entsprechende grünordnerische

Maßnahmen sichergestellt. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung aufgenommen.

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung sind im Zuge des Planverfahrens die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der potenziellen Schallproblematik durch ein entsprechendes Fachgutachten geprüft worden. Hierbei wurden sowohl die Auswirkungen des von den angrenzenden Betrieben ausgehenden Gewerbelärms sowie der von der Oldenburger Straße einwirkende Verkehrslärm untersucht. Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen zur Lärmvorsorge werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht umfassend dokumentiert. Der Umweltbericht wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt. Auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme werden die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bilanziert und bewertet.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 59L wurde unter Verwendung der vom Vermessungsbüro Frank Markus zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59L befindet sich unmittelbar östlich der Oldenburger Straße (B 69) und setzt sich aus den Teilbereichen A und B zusammen. Der etwa 0,93 ha umfassende Teilbereich A befindet sich nördlich des Mühlendamms unmittelbar angrenzend an die in diesem Bereich vorhandene gewerbliche Nutzung. Der Teilbereich B umfasst etwa 10,83 ha und befindet sich südlich und östlich des Mühlendamms. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich entlang des Mühlendamms und der Straße Am Middelpatt befinden sich ein Gewerbebetrieb und Wohnhäuser.

Die östlich und südlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Nördlich grenzt Wohnbebauung an. Westlich der Oldenburger Straße befinden sich gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauung.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59L „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)“, den Zielen der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogrammes des Landes Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2022 werden zum Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen. Lediglich die westlich des Plangebietes verlaufende Oldenburger Straße (B 69) ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der Stadt Vechta wird allgemein die Funktion als Mittelzentrum zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zugewiesen.

In Kapitel 2.1 Abschnitt 05 wird für die Entwicklung der Siedlungsstruktur des Landes Niedersachsen ferner festgelegt, dass die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden sollen. Die mit der vorliegenden Planung ermöglichte Erweiterung des Siedlungsraumes in Langförden ist mit den landesplanerischen Zielen vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist seit dem 25.05.2022 wirksam. Die Ortschaft Langförden ist hier als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Das Plangebiet ist allerdings zum Teil als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Hierbei ist allerdings festzuhalten, dass es sich bei dem Plangebiet um ortskernnahe Flächen handelt, die sich aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und den Versorgungseinrichtungen besonders für eine wohnbauliche Entwicklung eignen. Alternativflächen für eine wohnbauliche Entwicklung stehen in Langförden derzeit nicht zur Verfügung. Die Stadt Vechta hat sich daher im vorliegenden Fall dazu entschieden die Belange der Landwirtschaft zurückzustellen, um die Wohnraumversorgung und den Erhalt der vorhandenen Infrastruktur zu sichern.

Im Übrigen ist die westlich des Plangebietes verlaufende Oldenburger Straße (B69) als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen. Des Weiteren befindet sich der nordöstliche Teil des Plangebietes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Trinkwassergewinnung. Diese raumordnerischen Vorgaben stehen der Planung nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich entlang des Mühlendamms sind eingeschränkte Gewerbegebiete und gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Darüber hinaus sieht der Flächennutzungsplan an der Ecke Oldenburger Straße / Mühlendamm eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor.

Für Teile des Plangebietes gelten aktuell die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22L aus dem Jahr 1995. In diesem sind entlang des Mühlendamms eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und grünordnerische Festsetzungen. Im nördlichen Teil des Plangebietes wird zudem der Bebauungsplan Nr. 5L kleinteilig überplant. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 trifft für den überplanten Bereich allerdings keine Aussagen. Die übrigen Flächen sind dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 59L bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 59L und wird bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht relevanten Umweltbelange dargestellt:

Aktueller Zustand - Schutzgut Pflanzen

Die Erfassung von Biotopen, ihrer Ausprägung und ihres Verbundes liefert Informationen über schutzwürdige Bereiche eines Gebiets und ermöglicht eine Bewertung der untersuchten Flächen.

Für den Bebauungsplan „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)“ wurde im Frühjahr/Sommer 2022 eine flächendeckende Bestandserhebung in Form einer Biotoptypenkartierung durchgeführt (vgl. Plan 1). Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 12 ha und schließt die unmittelbar angrenzenden Flächen mit ein. Die Ermittlung der Naturlausstattung erfolgte gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021) und dient der Beurteilung des ökologischen Wertes des Erhebungsgebietes einschließlich der Erfassung schutzwürdiger und schutzbedürftiger Bereiche. Im Rahmen der Geländebegehungen erfolgte darüber hinaus eine Erhebung der nach den Roten Listen (GARVE 2004, METZING 2018) gefährdeten sowie der nach § 7 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. gemäß der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützten Pflanzenarten unter Berücksichtigung der Vorgaben des Niedersächsischen Pflanzenarten-Erfassungsprogramms (SCHACHERER 2001). Die Nomenklatur der aufgeführten Pflanzenarten richtet sich nach der Arten-Referenzliste der Gefäßpflanzen (Tracheophyta) für Niedersachsen und Bremen (NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBE-TRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ 2021).

Übersicht der Biotoptypen

Im Plangebiet und in dessen Umgebung sind Biotoptypen aus den folgenden Gruppen vertreten (Zuordnung gemäß Kartierschlüssel):

- Gebüsche und Kleingehölze
- Gewässer
- Stauden- und Ruderalfluren, Offenbodenbiotope
- Grünland
- Ackerbiotope
- Grünanlagen
- Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

Lage, Verteilung und Ausdehnung der Biotoptypen sind dem angefügten Bestandsplan (Plan 1) zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Langförden unmittelbar östlich der Oldenburger Straße (B 69). Es setzt sich aus zwei ungleich großen Teilgebieten zusammen; das kleinere liegt westlich und das größere östlich der Straße Mühlendamm. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird einerseits von landwirtschaftlichen Nutzflächen und andererseits von landwirtschaftlichen Betrieben und Gewerbeflächen sowie sonstigen Siedlungsbiotopen geprägt, lokal sind Gehölzbestände und Ruderalbiotope vorhanden. In der näheren Umgebung herrschen Ackerflächen und Siedlungsgebiete vor. Nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NNatSchG geschützte Biotope treten weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch in dessen Umgebung auf. Die vereinzelt vorhandenen Wallhecken zählen zu den nach § 22 NNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 BNatSchG. Gefährdete oder besonders geschützte Pflanzenarten wurden in den Untersuchungsbereich nicht nachgewiesen.

Beschreibung der Biotoptypen des Untersuchungsraumes

- Gebüsche und Kleingehölze

Gehölze sind in erster Linie in den Randbereichen des Plangebietes vorhanden. So wird der Mühlendamm abschnittsweise von Baumreihen (HBA) aus jungen Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und teils Hainbuchen (*Carpinus betulus*) begleitet und es stehen einige ältere Einzelbäume (HBE) mit Stammdurchmesser bis zu ca. 0,6 m westlich der Straße. Auf der Ostseite des Mühlendamms befinden sich nördlich der Straße Am Middelpatt zwei Sukzessionsgebüsche (BRS) geringer Größe aus z. B. Sal-Weide (*Salix caprea*) und jungen Ahornen (*Acer* spp.) sowie Brombeer-Gestrüppe (BRR). Am Rande eines der Gebüsche ist neben weiteren Einzelbäumen auch ein kurzer Abschnitt einer Wallhecke (HWM) mit stark degradiertem Wall vorhanden. Südlich der Straße Am Middelpatt wird der dort verlaufende Graben von einer Strauch-Baumhecke (HFM) begleitet, kennzeichnend sind insbesondere Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) sowie einzelne Vogel-Kirschen (*Prunus avium*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Eine weitere Strauch-Baumhecke mit größeren Lücken verläuft am Rande eines Grabens im Nordosten des Plangebietes. Neben der Stiel-Eiche zählt die Zitter-Pappel (*Populus tremula*) zu den häufigsten Arten, typisch sind z. B. auch Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.). In diesem Bereich sind darüber hinaus einige Einzelsträucher (BE) und weitere Einzelbäume vorhanden, darunter eine mächtige Stiel-Eiche mit einem Stammdurchmesser von mehr als 1 m. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Baumbestand aus vorwiegend Kiefern (*Pinus sylvestris*) und einigen Fichten (*Picea spec.*).

Der westlich des Mühlendamms gelegene Teilbereich wird im Westen von einer parallel zu der B 69 verlaufenden Strauch-Baumhecke begrenzt, im Süden befindet sich eine weitere mehrere Meter breite Strauch-Baumhecke. Typische Baumarten sind z. B. Hainbuche, Vogel-Kirsche, Ahorn, Birke (*Betula pendula*) und amerikanische Eichen (*Quercus spec.*), unter den Sträuchern sind z. B. Schwarzer Holunder Hasel (*Corylus avellana*) und die fremdländische Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) verbreitet. Die östliche Grenze des Teilbereiches wird von einer Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) begleitet, die im Süden in eine Feldhecke ohne Wall übergeht. Prägend sind insbesondere einige mächtige Stiel-Eichen mit teils sehr starkem Baumholz von bis zu ca. 1 m im Durchmesser.

- Gewässer

Den Geltungsbereich für den Bebauungsplan quert östlich des Mühlendamms ein Entwässerungsgraben (FGZ), der nur zeitweise Wasser führt und über längere Zeiträume trockenfällt. Eine typische Gewässervegetation ist infolgedessen nicht ausgebildet. Gewässersohle und Böschungen sind von Arten halbruderaler Standorte, wie z. B. Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnliche Zaubwinde (*Calystegia sepium*) oder auch Knotige Braunwurz (*Scrophularia nodosa*), bewachsen.

Stillgewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Im östlich angrenzenden Bereich ist in einem Hausgarten ein naturferner Betonteich (SXG) vorhanden.

- Grünland

Den Nordosten des Plangebietes nimmt eine Grünlandfläche ein, die extensiv genutzt wird (GET). Sie wird von Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*) dominiert, teils ist Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) häufig, hinzu treten weitere Kennarten nährstoffärmerer Standorte wie z. B. Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*) und Behaarte Segge (*Carex hirta*). In Teilbereichen sind die für Intensivgrünländer (GIT) typischen Süßgräser Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*) und Weidelgras (*Lolium perenne*) verbreitet anzutreffen und es finden sich lokal Störungszeiger wie die Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*).

- Stauden- und Ruderalfluren

Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) treten vielfach als begleitende Saumstrukturen entlang der Straßen und Wege und am Rande von landwirtschaftlichen Nutzflächen auf. Typische Arten sind insbesondere Knäuelgras, Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Acker-Kratzdistel, Rotes Straußgras und Große Brennnessel. Im Nordosten befindet sich ein Bereich mit spärlichem Bewuchs bzw. Offenboden (DO). Stellenweise haben sich Brennnesselfluren (UHB) ausgebildet; zu der dominanten Großen Brennnessel treten in geringer Dichte z. B. Gewöhnliche Zaubwinde und Giersch (*Aegopodium podagraria*), teils schlagen Gehölze auf. Teilweise weisen die ruderalen Säume eine nur geringe Breite auf und sind dann nicht gesondert in der Bestandskarte dargestellt.

- Ackerbiotop

Große Flächenanteile des Plangebietes werden von Ackerflächen auf lehmig-sandigen Böden (AL) eingenommen, die überwiegend zum Anbau von Getreide oder Mais genutzt werden. Infolge der intensiven Nutzung sind die Entwicklungsmöglichkeiten einer Segetalflora begrenzt. Typisch sind insbesondere einjährige Arten wie z. B. Grüne Borstenhirse (*Setaria viridis*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) und Vielsamiger Gänsefuß (*Chenopodium polyspermum*). Im Südosten befindet sich eine Ackerbrache ohne Einsaat. Hier haben sich diverse Arten, wie z. B. Vogelmiere (*Stellaria media*), Acker-Gänsefuß (*Sonchus arvensis*), Weidelgras (*Lolium spec.*), Kleine Brennnessel (*Urtica urens*) und Wiesen-Ampfer (*Rumex x pratensis*), eingestellt. Weitere Äcker mit Mais- oder Getreideanbau grenzen im Nordwesten und im Osten an.

- Grünanlagen, Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

Die beiden das Gebiet begrenzenden bzw. querenden Straßen (OVS) Mühlendamm und Am Middelpatt sind asphaltiert. Gleiches gilt für den Fuß-/Radweg (OVW), der die an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende B 69 begleitet. Der Fuß-/Radweg am Mühlendamm ist demgegenüber mit Betonsteinen gepflastert. Ein das Gebiet im Osten von Norden nach Süden kreuzender Weg weist eine wassergebundene Decke auf. In gleicher Weise sind der Weg an der östlichen Plangebietsgrenze sowie die Zuwegung zu dem westlichen Teilgebiet befestigt.

Am Mühlendamm befinden sich Gewerbebetriebe (OGG), die sich durch einen hohen Anteil an befestigten Flächen (OF) auszeichnen, und Wohnhäuser mit neuzeitlichen Ziergärten (PHZ). Teilflächen an der Straße werden von unterschiedlich artenreich ausgeprägten Scherrasen (GRA, GRR) und Zierbeeten (ER) eingenommen und es finden sich regelmäßig beschnittene Zierhecken (BZH) sowie Ziergehölze aus überwiegend nicht heimischen Arten (BZN). Südlich des Kreuzungsbereiches Mühlendamm/Oldenburger Straße liegt ein kleines Siedlungsgehölz aus überwiegend standortheimischen Bäumen (HSE), die Stammdurchmesser von maximal ca. 0,3 m besitzen.

Aus jeweils mehreren Stallgebäuden bestehende landwirtschaftliche Produktionsanlagen (ODP) prägen sowohl den westlichen Teilbereich als auch den Osten des Plangebietes. Die Ställe sind von versiegelten Flächen und extensiv gepflegten Scherrasen umgeben.

In der näheren Umgebung des Plangebietes finden sich weitere Siedlungsbiotope. Im Norden grenzt ein verdichtetes Einzelhausgebiet (OED) an und im Nordosten ein ehemaliges Gehöft mit landschaftstypischer Bauform (ODL). Prägend für diesen Bereich sind Altbaumbestände aus vorwiegend Eichen und einigen Buchen (*Fagus sylvatica*) mit starkem Baumholz. Im Süden des Hausgartens stehen zahlreiche Obstbäume (PHO).

Nach der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) gefährdete Pflanzenarten wurden weder in dem Plangebiet noch in dessen Umgebung festgestellt.

- Ergänzende Hinweise zu Wallhecken

In dem Wallheckenkataster des Landkreises Vechta sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrere Wallheckenabschnitte verzeichnet. Wie die aktuellen Bestandserfassungen zeigten, sind diese mehrheitlich nicht mehr vorhanden bzw. nicht mehr als solche anzusprechen, da kein Wall mehr existiert und oftmals auch keine Gehölze mehr vorhanden sind. Dies betrifft mehrere Abschnitte entlang des Grabens östlich der Straße Mühlendamm (Abbildungen 1 bis 4), einen Bereich an dem Weg an der nordöstlichen Plangebietsgrenze (Abbildung 5) sowie einen Abschnitt an der B 69 (Abbildung 6).





Abbildungen 1 bis 4: Beispiele für Abschnitte an dem Graben östlich der Straße Mühlenendamm: Die dort im Kataster verzeichneten Wallhecken sind nicht mehr vorhanden.



Abbildung 5: An dem Weg an der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist ebenfalls kein Wall mehr vorhanden.



Abbildung 6: An der Oldenburger Straße (B 69) befindet sich ebenso kein Wall mehr.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und der unmittelbar angrenzenden Umgebung existieren keine ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme. Gemäß Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2022) befindet sich östlich

des Plangebiets in ca. 2 km Entfernung das Landschaftsschutzgebiet Freesenholz, Stubbenkamp, Wetschenholz, Holtershagen, Buchholz, Breitenbruch, Herrenholz, Arkeburg und Buchhorst (LSG VEC 00003).

Im Geltungsbereich wurden Wallhecken erfasst, die als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 (3) NNatSchG geschützt sind.

Aktueller Zustand – Schutzgut Tiere

Die Stadt Vechta (Landkreis Vechta) plant für die Entwicklung eines Baugebietes östlich der Oldenburger Straße (Bundesstraße 69) in Langförden die Aufstellung des Bebauungsplanes „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)“. Da durch das Vorhaben schutzwürdige Landschaftsbestandteile und Strukturen betroffen sein könnten, sind nach § 44 BNatSchG die im Planungsraum vorliegenden faunistischen Wertigkeiten zu dokumentieren. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta ist eine Erfassung der Brutvögel durchzuführen. Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse ist es möglich, die Eingriffsfolgen nach § 1a BauGB als auch die zu erwartenden artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu ermitteln und nach naturschutzfachlichen Kriterien zu bewerten. Nachfolgend werden die Ergebnisse der im Frühjahr / Frühsommer 2022 durchgeführten Untersuchungen kurz erläutert. Das detaillierte Gutachten zur Brutvogelerfassung ist dem Anhang beigelegt.

Methodik

Die Kartierung der Brutvögel wurde von Anfang März bis Ende Juni 2022 im Verlauf von sieben Ganzflächenbegehungen (am 15.03., 08.04., 22.04., 06.05., 17.05., 13.06. und 24.06.2022) durchgeführt. Die Bestandsaufnahmen erfolgten nach dem Prinzip der "erweiterten Revierkartierung" (vgl. BIBBY et al. 1995, SÜDBECK et al. 2005), wobei alle relevanten territorialen Verhaltensweisen der Vögel registriert und in Form sog. „Papierreviere“ kartographisch festgehalten wurden. Der Nachweis von Eulen wurde bei Verwendung von Klangattrappen in der ersten Nachthälfte des zuerst genannten Termins durchgeführt. Für 20 ausgewählte Brutvogelarten (Nicht-Singvögel et Singvögel) wurde die Lage von deren Revieren in einer Verbreitungskarte zusammengestellt.

Ergebnisse/Übersicht Bestand Brutvögel

Von den 245 in Deutschland regelmäßig brütenden Vogelarten (exkl. Vermehrungsgäste, Neozoen oder ehemalige Brutvögel, vgl. RYSLAVY et al. 2020) wurden im Untersuchungsraum insgesamt 33 Arten nachgewiesen. Mit dem Jagdfasan (*Phasianus colchicus*) tritt ferner ein Neozoon als Brutvogel im Untersuchungsgebiet auf. Sämtliche festgestellten Brutvogelarten gehören zum festen Artenbestand des Landkreises Vechta (GEDEON et al. 2014) und dürften regelmäßig im Untersuchungsraum zur Brut schreiten. Zu den sog. Brutzeitfeststellungen zählt der Grünspecht (*Picus viridis*), der sich im April 2022 zeitweise in den Gehölzen im Norden des Untersuchungsraumes aufhielt und dessen Brutrevier sich offensichtlich im westlich an die B 69 angrenzenden Bereich befindet. Die Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) brütet mit mehreren Paaren an den Wohngebäuden am Ginsterweg und damit in den nicht näher untersuchten Siedlungsbereichen unmittelbar nördlich des Betrachtungsraumes.

In Tab. 1 (vgl. Gutachten im Anhang) sind die Brutvögel des Untersuchungsgebietes unter Angabe ihrer Häufigkeit, Nistweise und Gefährdung sowie des Schutzstatus aufgelistet. Im Einzelnen sind dies sechs (18,2 %) Nicht-Singvögel (Nonpasseres) zzgl. dem als Neozoon eingestuften Jagdfasan und 27 (81,8 %) Singvögel (Passeres).

Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brutvögel handelt es sich mehrheitlich um allgemein häufige Brutvögel mit einem weiten Verbreitungsspektrum im norddeutschen Tiefland und umfasst erwartungsgemäß Spezies aus den verschiedensten Vogelfamilien. Zu diesen gehören insbesondere Singvögel wie Drosseln, Grasmücken, Finken, Meisen und andere. Typische Vertreter aus dieser Gruppe sind u. a. Amsel, Mönchsgrasmücke, Buchfink, Kohlmeise und Zilpzalp sowie die Ringeltaube als Nicht-Singvogel.

Des Weiteren wird die Ornis des Untersuchungsraumes von einigen Arten gebildet, die auf spezielle Brutbiotope angewiesen sind. Zu diesen gehören im Fall des Untersuchungsraumes insbesondere Vertreter geschlossener Biotope, wie beispielsweise Buntspecht, Gartenbaumläufer, Kleiber und Misteldrossel als Besiedler von Altholzbeständen sowie der Gelbspötter, der Strauchgehölze zur Nestanlage bevorzugt. Unter den Kennarten des Halboffenlandes findet sich allein der Bluthänfling, der mit einem Brutpaar am Siedlungsrand im Norden des Betrachtungsraumes brütet. Weiterhin finden sich mehrere Gebäudebrüter, wie Hausrotschwanz und Haussperling, Eulen sind durch zwei Arten vertreten und mit dem Turmfalke wurde eine Greifvogelspezies nachgewiesen.

Sämtliche Brutvögel des Planungsraumes sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt, Schleiereule, Steinkauz und Turmfalke zählen darüber hinaus zu den nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Spezies. Nach der aktuellen Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022) werden Bluthänfling, Star und Steinkauz als regional und landesweit gefährdet eingestuft, fünf weitere Spezies (Gelbspötter, Grauschnäpper, Schleiereule, Stieglitz und Turmfalke) werden auf der Vorwarnliste geführt. Dies sind Brutvögel, die aufgrund lokaler Bestandsrückgänge prophylaktisch in diese Listen aufgenommen wurden, sie gelten derzeit jedoch als (noch) nicht gefährdet. Bei Zugrundelegung der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RYSILAVY et al. 2020) gelten mit Bluthänfling und Star zwei Arten als gefährdet, als bundesweit potenziell gefährdet sind mit Grauschnäpper und Steinkauz ebenfalls zwei Arten eingestuft.

Bewertung

Die Bewertung des Untersuchungsraumes als Vogelbrutgebiet erfolgt verbalargumentativ auf der Basis der ermittelten Brutvogelvorkommen.

Die Brutvogelgemeinschaften des Untersuchungsraumes setzen sich überwiegend aus ungefährdeten Sing- und Nicht-Singvögeln zusammen. Dabei handelt es sich in erster Linie um Arten mit einer großen ökologischen Valenz in der Besiedlung verschiedener Habitats und damit um im Norddeutschen Tiefland allgemein häufige und verbreitete Spezies. Unter den 33 vorgefundenen Brutvogelarten befinden sich andererseits mehrere Lebensraumspezialisten. Unter den Gehölzbrütern zählen hierzu z. B. Gartenbaumläufer, Kleiber, Misteldrossel und Sumpfmehlschäufel, zu den Kennarten des Halboffenlandes gehört der Bluthänfling. Charakteristische Spezies der Siedlungsanlagen sind Hausrotschwanz und Haussperling. Hinzu treten mit Schleiereule und Steinkauz zwei Eulenvögel sowie mit dem Turmfalke eine Greifvogelspezies. Ungeachtet des hohen Anteils an landwirtschaftlichen Nutzflächen kommen in dem Untersuchungsgebiet keine anspruchsvollen Offenlandbrüter vor.

Von den 33 Brutvogelspezies gelten nach den Roten Listen der im Bestand gefährdeten Arten mit Bluthänfling und Star zwei als bundes- und landesweit sowie regional gefährdet, der Steinkauz ist zusätzlich als landesweit und regional gefährdet eingestuft. Darüber hinaus impliziert das Artenpotenzial mit Gelbspötter, Grauschnäpper, Schleiereule, Stieglitz und Turmfalke fünf Arten der landesweiten und regionalen Vorwarnliste. Des Weiteren zählen Schleiereule, Steinkauz und Turmfalke zu

den streng geschützten Spezies. Aufgrund der vorkommenden Habitate und dem daraus resultierenden Besiedlungspotenzial wird dem Untersuchungsgebiet überwiegend eine allgemeine Bedeutung als Vogelbrutgebiet zugeordnet. Bei differenzierter Betrachtung weisen die östlichen Gebietsteile aufgrund des Vorkommens von zwei gefährdeten und drei streng geschützten Brutvogelarten eine mittlere Bedeutung für Brutvögel auf.

Aufgrund dessen werden für die nachgewiesenen Brutvögel insgesamt **weniger erheblichen Umweltauswirkungen** erwartet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen vor, landwirtschaftlich genutzte Flächen zu überplanen. Zudem werden vorhandene gewerbliche Nutzungen und Wohngebäude entlang der Straßen Mühlendamm und Middelpatt überplant. Die aktuell innerhalb des Plangebietes genehmigten Tierhaltungsbetriebe werden aufgegeben. Im Plangebiet befinden sich Wallhecken sowie Gehölzstrukturen – vorwiegend in den Randbereichen. Diese Strukturen stellen für verschiedene Tierarten, vor allem für Brutvögel und Fledermäuse (potenzielle) Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten dar. Mit der Überplanung dieser Strukturen könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden sein, da den Tieren diese Lebensräume nach Durchführung der Planung nicht mehr zur Verfügung stünden bzw. Störungen durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen verursacht werden könnten. Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Artengruppe der Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt und bis zur öffentlichen Auslegung in den Unterlagen ergänzt.

Eingriffsbilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt nach dem „Osnabrücker Kompensationsmodell“ (Landkreis Osnabrück 2016). Mit Hilfe dieses Modells wird der numerische Nachweis des Kompensationsbedarfes erbracht.

Tabelle 1: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (Bestandsanalyse):

Biotoptyp	Kurzbezeichnung	Flächengröße (m ²)	Wertfaktor (Bereich) (WE/ha)	Wert nach Kompensationsmodell (WE/ha)	Eingriffsflächenwert (WE)
	(in Anlehnung an Drachenfels 2016)				
Maßnahmenfläche**	HOA	2.540	2,0 - 3,5	2,5	6.350
Anpflanzfläche* ¹	HF	1.430	1,6 - 2,5	2,0	2.860
Erhaltfläche* ²	HF	2.300	1,6 - 2,5	2,0	4.600
Regenrückhaltebecken* ³	SX	260	1,0 - 2,0	1,0	260
Straße unversiegelt* ⁴	GR	240	0,6 - 1,3	1,0	240
Straße versiegelt* ⁵	X	2.165	0 - +/- 1	0	0
Gewerbegebiet unversiegelt* ⁶	GR	1.455	0,6 - 1,3	1,0	1.455
Gewerbegebiet versiegelt* ⁷	X	2.185	0 - +/- 1	0	0
Weg* ⁸	X	80	0 - +/- 1	0	0
Einzelbaum (1 Stk.)*	HBE	20	1,6 - 2,5	2,4	48
Einzelbaum flächig	HBE	120	1,6 - 2,5	2,2	264
Einzelbaum (9 Stk.)*	HBE	336	1,6 - 2,5	2,2	739
Strauch-Baumhecke	HFM	1.805	1,6 - 2,5	2,0	3.610

Artenares Extensivgrünland trockener Mineralböden (Intensivgrünland trockener Mineralböden)	GET (GIT)	9.455	(1,0) - 2,5	2,0	18.910
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	1.750	1,0 - 2,0	1,5	2.625
Strauch-Baumhecke (lückiger Bestand)	HFMI	630	1,6 - 2,5	1,8	1.134
Einzelbaum (2 Stk.)*	HBE	100	1,6 - 2,5	1,8	180
Einzelstrauch (5 Stk.)*	BE	70	1,3 - 2,5	1,6	112
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Sonstiger Offenbodenbereich	UHM/DO	145	1,0 - 2,0 / 1,0 - 1,5	1,5	218
Sonstiger Graben (unbeständig)	FGZu	920	1,0 - 1,5	1,5	1.380
Brennesselflur	UHB	600	1,0 - 1,5	1,3	780
Artenreicher Scherrasen	GRR	4.350	1,3 - 1,5 (-2,0)	1,5	6.525
Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten	BZN	45	0,6 - 1,3	1,0	45
Lehmacker	AL	58.485	0,8 - 1,5	1,0	58.485
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	1.635	0,6 - 1,5	1,0	1.635
Landwirtschaftliche Produktionsanlage	ODP	12.900	0 - 0,3	0,2	2.580
Straße/Weg	OVs, OVW	3.520	0 - +/- 1,0	0	0
Gebäude	X	10.390	0,0	0	0
Fläche (gesamt):		119.931	Eingriffsflächenwert (gesamt)		115.035
Fläche der Einzelbäume/ Einzelsträucher		526			

Erläuterungen:

kursiv dargestellt: Flächenanteile aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 22L "Südlich Mühlenndamm" (aus dem Jahr 1995)

- * Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 11,8 ha. Die dargestellte Gesamtfläche überschreitet diesen Wert da die zu berücksichtigten Einzelbäume zum Flächenwert dazugezählt werden.
- ** Im Bebauungsplan Nr. 22L als Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Maßnahmenfläche (Ziel: Streuobstwiese, Erhalt und Ergänzung eines alten Obstbaumbaumbestandes)
- *1 Im Bebauungsplan Nr. 22L als Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche.
- *2 Im Bebauungsplan Nr. 22L als Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- *3 Im Bebauungsplan Nr. 22L als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzte Fläche (hier: Regenrückhaltebecken).
- *4 Im Bebauungsplan Nr. 22L werden die unversiegelten Bereiche der festgesetzten Straßenverkehrsfläche als artenarme Grünflächen mit dem Wertfaktor 1,0 in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.
- *5 Vollständig versiegelte Fläche der festgesetzten Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 22L. Gerechnet wurde mit einer Versiegelungsrate von 90 %.
- *6 Die unversiegelten Bereiche der festgesetzten Fläche für Gewerbe im Bebauungsplan Nr. 22L

- *7 werden als Scherrasenfläche mit dem Wertfaktor 1,0 in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Vollständig versiegelte Fläche der festgesetzten Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. 22L. Gerechnet wurde mit einer Versiegelungsrate von 60 %.
- *8 Im Bebauungsplan Nr. 22L als Weg festgesetzte Fläche wird als versiegelte Fläche in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationswertes (geplanter Zustand):

Biotoptyp	Kurzbezeichnung	Flächengröße (m ²)	Wertfaktor (Bereich) (WE/ha)	Wert nach Kompensationsmodell (WE/ha)	Eingriffsfächenwert (WE)
	(in Anlehnung an Drachenfels 2016)				
Maßnahmenfläche MF1*	HOA	2.540	2,0 - 3,5	2,5	6.350
Erhaltfläche (im unversiegelten GE) ^{*1}	HF	985	1,6 - 2,5	2,0	1.970
private Grünfläche (Anpflanzfläche) ^{*2}	HF	1.050	1,6 - 2,5	2,0	2.100
private Grünfläche (Anpflanz- und Erhaltfläche) ^{*3}	HF	1.440	1,6 - 2,5	2,0	2.880
Einzelbaum (anzupflanzen pro 200 m ² , 132 Stk.) ^{**}	HBE	1.320	(1,6 - 2,5)	1,5	1.980
Maßnahmenfläche MF2 ^{*4}	UH	1.625	1,0 - 2,0	1,5	2.438
Anpflanzfläche (im unversiegelten WA) ^{*5}	HF	4.015	1,6 - 2,5	1,5	6.023
Anpflanzfläche (im unversiegelten MI) ^{*6}	HF	245	1,6 - 2,5	1,5	368
Anpflanzfläche (im unversiegelten GE) ^{*7}	HF	340	1,6 - 2,5	1,5	510
private Grünfläche (Lärmschutzwall) ^{*8}	OMP	2.705	0 - +/- 1,0	1,0	2.705
öffentliche Grünfläche (Spielplatz) ^{*9}	PSZ	500	0,3 - 1,0	1,0	500
öffentliche Grünfläche ^{*10}	GR	535	0,6 - 1,3	1,3	696
Regenrückhaltebecken ^{*11}	SX	11.350	1,0 - 2,0	1,0	11.350
Fläche für Gemeinbedarf (un-versiegelt) ^{*12}	GR/PH	1.820	0,6 - 1,5	1,0	1.820
GE (unversiegelt) ^{*13}	GR	2.045	0,6 - 1,3	1,0	2.045
MI (unversiegelt) ^{*14}	GR	250	0,6 - 1,5	1,0	250
WA (unversiegelt) ^{*15}	PH	26.420	0,6 - 1,5	1,0	26.420
Straße (unversiegelt) ^{*16}	GR	1.860	1,3 - 1,5	1,0	1.860

Fläche für Gemeinbedarf (versiegelt)* ¹⁷	X	2.725	0	0	0
GE (versiegelt)* ¹⁸	X	10.190	0	0	0
MI (versiegelt)* ¹⁹	X	740	0	0	0
WA (versiegelt)* ²⁰	X	29.305	0	0	0
Straße (versiegelt)* ²¹	X	16.720	0	0	0
Fläche (gesamt):		120.725	Eingriffsflächenwert (gesamt)		72.263
Fläche der Einzelbäume/ Einzelsträucher		1.320			

Erläuterungen:

- * Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist der alte Obstbaumbestand zu erhalten und durch neu anzupflanzende Obstbäume zu ergänzen.
- ** Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 11,8 ha. Die dargestellte Gesamtfläche überschreitet diesen Wert da die zu berücksichtigten Einzelbäume zum Flächenwert dazugezählt werden. Gemäß textlicher Festsetzung ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Für diese jungen Gehölze wird je Baum eine Fläche von 10 m² angesetzt, die zum Flächenwert hinzugezählt wird. Gemäß dem angewendeten Kompensationsmodell kann für Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Baugebieten ein maximaler Flächenwert von 1,5 angenommen werden.
- *1 Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im unversiegelten Gewerbegebiet.
- *2 Private Grünfläche mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- *3 Private Grünfläche mit der Festsetzung zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
- *4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist als halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln.
- *5 Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im unversiegelten Wohngebiet.
- *6 Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im unversiegelten Mischgebiet.
- *7 Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im unversiegelten Gewerbegebiet.
- *8 Private Grünfläche mit überlagernder Festsetzung eines Lärmschutzwalls. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB mit der Kennzeichnung „Lärmschutzeinrichtung“ ist eine 5 Meter hohe Lärmschutzeinrichtung in Form eines Lärmschutzwalls zu errichten.
- ist eine 5 Meter hohe Lärmschutzeinrichtung in Form eines Lärmschutzwalls einer Lärmschutzwand oder einer Wall-Wand-Kombination (mit Bezug auf das Höhenniveau der angrenzenden Bundesstraße B69) zu errichten.
- *9 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" wird als sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage in die Bilanzierung eingestellt.
- *10 Die öffentliche Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung wird als artenarmer Scherrasen in die Bilanzierung eingestellt.
- *11 Die für die Regenrückhaltung festgesetzte Fläche wird als Naturfernes Stillgewässer in die Bilanzierung eingestellt.
- *12 Die unversiegelten Bereiche der Fläche für den Gemeinbedarf werden als Scherrasen/Hausgarten mit dem Wertfaktor 1,0 in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.
- *13 Die unversiegelten Bereiche der festgesetzten Fläche für Gewerbe werden als Scherrasenfläche

mit dem Wertfaktor 1,0 in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

- *14 Die unversiegelten Bereiche der festgesetzten Mischgebietsfläche werden als Scherrasenfläche mit dem Wertfaktor 1,0 in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.
- *15 Die unversiegelten Bereiche der festgesetzten Wohngebiete werden als Hausgärten mit dem Wertfaktor 1,0 in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.
- *16 Die unversiegelten Bereiche der festgesetzten Straßenverkehrsfläche werden als Scherrasenfläche mit dem Wertfaktor 1,0 in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.
- *17 Vollständig versiegelte Fläche der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf. Gerechnet wurde mit einer Versiegelungsrate von 60 %.
- *18 Vollständig versiegelte Fläche der festgesetzten Gewerbegebiete. Gerechnet wurde mit einer Versiegelungsrate von 60 bzw. 80 %.
- *19 Vollständig versiegelte Fläche der festgesetzten Mischgebietsfläche. Gerechnet wurde mit einer Versiegelungsrate von 60 %.
- *20 Vollständig versiegelte Fläche der festgesetzten Wohngebietsflächen. Gerechnet wurde mit einer Versiegelungsrate von 45 bzw. 60 %.
- *21 Vollständig versiegelte Fläche der festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Gerechnet wurde mit einer Versiegelungsrate von 90 %.

Ermittelter Kompensationsflächenwert:	72.263 WE
Ermittelter Eingriffsflächenwert:	115.035 WE
Kompensationsflächenwert (gesamt)	72.263 WE
<u>Eingriffsflächenwert (gesamt)</u>	<u>115.035 WE</u>
<u>Bilanz (Kompensationsrestwert)</u>	<u>- 42.772 WE</u>

Der Ausgleich zwischen dem Eingriffsflächenwert (gesamt) und dem Kompensationsflächenwert (gesamt) zeigt, dass nach dem „Kompensationsmodell“ keine vollständige Kompensation des Eingriffes vor Ort erfolgen kann (**Eingriffsflächenwert > Kompensationsflächenwert**). Es ergibt sich ein Kompensationsrestwert von 42.770 WE. Dies entspricht bei einer Aufwertung um einen Wertfaktor (z. B. Acker mit Wertfaktor 1,0 wird in mesophiles Grünland mit dem Wertfaktor 2,0 umgewandelt) einer Fläche von 42.770 m² bzw. rd. 4,3 ha. Bei einem höheren Wertfaktorensprung ist entsprechend eine geringere Fläche notwendig.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Hierbei sind insbesondere die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen zu betrachten.

4.2.1 Gewerbe- und Verkehrslärm

Im Hinblick auf die westlich des Plangebietes verlaufende Oldenburger Straße (B 69) und die im Umfeld sowie innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetriebe ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Immissionssituation im Plangebiet zu prüfen, um eine verträgliche und konfliktfreie Gebietsentwicklung zu gewährleisten. Anlässlich dessen wurde durch die I+B Akustik GmbH, Oldenburg ein schalltechnischer Bericht erstellt.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass aufgrund des von der Oldenburger Straße (B69) ausgehenden Verkehrslärms die entsprechenden Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 innerhalb des Plangebietes überschritten werden. Zur Verringerung der Verkehrslärmbelastung wurde daher eine 5 Meter Lärmschutteinrichtung an der Plangebietsgrenze entlang der Oldenburger Straße als aktive Schallschutzmaßnahme vorgeschlagen, die im Bebauungsplan festgesetzt

wird. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 aufgenommen.

Um ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, werden im Bebauungsplan zudem Emissionskontingente gemäß DIN 45691 aufgenommen.

4.3 Geruchsmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten.

Die Untersuchung der Geruchsmissionssituation durch die Landwirtschaftskammer ergab, dass der für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete geltende Immissionswert von 10 % der Jahresstunden im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten wird, wenn die innerhalb des Plangebietes befindlichen Tierhaltungsanlagen aufgegeben werden. Dies wird vertraglich gesichert. Lediglich im östlichen Teil des Plangebietes wird der Wert geringfügig überschritten. Da sich das Plangebiet im Übergang zum Außenbereich befindet, ist nach Punkt 3.1 der Auslegungshinweise der (GIRL) bzw. (EXP GIRL 2017) jedoch die Festlegung von Zwischenwerten möglich. Allgemein sollten die Beurteilungsf lächen jedoch den nächsthöheren Immissionswert (im vorliegenden Fall die Immissionswerte für Dorfgebiete (15%) nicht überschreiten. Dies ist hier der Fall. Gesunde Wohnverhältnisse sind somit gewahrt.

Der für Gewerbegebiete geltende Immissionswert von 15 % der Jahresstunden wird im Bereich der ausgewiesenen Gewerbegebiete eingehalten.

Eine Einschränkung der im Umfeld befindlichen Betriebe wird durch die Bauleitplanung nicht vorbereitet, da diese durch die bestehende Wohnnutzung bereits heute in ihrer Entwicklung eingeschränkt sind.

4.4 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden.

Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Frilling erarbeitet. Zur Rückhaltung des auf den zukünftig versiegelten Verkehrs- und Bauflächen anfallenden Oberflächenwassers ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens, im südwestlichen Teil des Geltungsgebietes, vorgesehen. Die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge mit den Detailplanungen zur Gebietsentwässerung werden nach Abstimmung mit der Stadt Vechta rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta gestellt.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben,

Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.6 Altablagerungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Belange des Bodenschutzes im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten. Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen (Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind, z. B. ehemalige Müllkippen) und Altstandorte (Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, z. B. stillgelegte Betriebsgrundstücke), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt.

Gemäß des Niedersächsischen Bodeninformationssystems befindet sich im Kreuzungsbereich Oldenburger Straße / Mühlendamm die Altlast „Mühlendamm (Langförden an der B 69)“. Schutzwürdige Nutzungen sind hier nicht geplant.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 59L

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches A sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes geschaffen werden. Dementsprechend wird im Bebauungsplan Nr. 59L in diesem Bereich ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer weiteren Regelung der zulässigen Nutzungen. Dementsprechend sollen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) Einzelhandelsbetriebe und Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig sein (§ 1 (5) BauNVO). Zusätzlich sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1 - 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die genannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der oben genannten Zielsetzung der Schaffung einer Erweiterungsfläche für einen vorhandenen Gewerbebetrieb. In Anbetracht der Erschließungssituation ist der Standort für die genannten Nutzungen grundsätzlich weniger geeignet, so dass der Nutzungsausschluss städtebaulich gerechtfertigt ist. Wohnnutzungen in diesem Bereich würden die gewerbliche Entwicklung unnötig einschränken und sind daher städtebaulich nicht gewünscht. Einzelhandelsnutzungen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr.1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb oder einem produzierenden Gewerbebetrieb stehen und

die eigentlichen Betriebe räumlich angegliedert sowie als dessen Bestandteil erkennbar sind. Die an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet sein und darf insgesamt nicht mehr als 400 m² betragen. Durch die genannte Regelung wird der Zielsetzung entsprochen, im innerstädtischen Bereich der Stadt Vechta eine ausgewogene Handelsstruktur zu sichern und die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen in den Randlagen zu vermeiden.

Im Teilbereich B werden entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels überwiegend allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Auch hier werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Demzufolge sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes in Ortsrandlage.

Entlang des Mühlendamms werden im Teilbereich B nördlich der Planstraße C eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Dies entspricht in diesem Bereich den örtlichen Gegebenheiten und den Inhalten des Ursprungsbebauungsplans Nr. 22L. Auch hier werden Einzelhandelsbetriebe und Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die vorhandene Betriebsleiterwohnung führt an dieser Stelle hingegen nicht zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten und soll daher auch zukünftig zulässig sein.

Die Fläche am Mühlendamm zwischen den Planstraßen A und C eignet sich aufgrund der gut einsehbaren Lage für eine gewerbliche Nutzung. Aufgrund der Nähe zu den geplanten Wohnbauflächen sollen durch die Ausweisung eines Mischgebietes allerdings ausschließlich gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig sein. In diesem Bereich werden ebenfalls unverträgliche Nutzungen ausgeschlossen.

5.1.1 Emissionskontingente (LEK)

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Gewerbeflächen auf die im Umfeld vorhandene Siedlungsstruktur werden auf Grundlage des Lärmgutachtens für das Plangebiet Emissionskontingente (LEK) festgesetzt. Folglich sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung dargestellten Emissionskontingente nicht überschreiten.

Zur optimalen Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen aus schalltechnischer Sicht werden zudem die im Lärmgutachten empfohlenen Richtungssektoren A & B für die Festlegung von Zusatzkontingenten nach der DIN 45691 festgesetzt. Innerhalb der einzelnen Richtungssektoren dürfen die festgesetzten Emissionskontingente (LEK tags + nachts) um die angegebenen Zusatzkontingente (LEK,i, zus,k in dB (A)) erhöht werden.

Die Immissionsprognose ist mit Annahme freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes durchgeführt worden. D. h. Abschirmung, Boden- und Meteorologiedämpfung wurden nicht berücksichtigt.

Die o. g. DIN Vorschrift kann bei der Stadt Vechta eingesehen werden.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Stadt Vechta hat am 19.12.2016 ein Verdichtungskonzept beschlossen, das eine verträgliche Nachverdichtung in den Siedlungsgebieten der Stadt Vechta sicherstellen soll. Neue Bauvorhaben sollen sich in die bestehende Umgebung einfügen und Nachbarschaftskonflikte sowie Änderungen im Charakter verschiedener Gebiete vorgebeugt werden. Das Verdichtungskonzept gibt den Bauherren nun klare Vorgaben, wie viele Wohnungen sie auf einem Grundstück in einem bestimmten Gebiet bauen dürfen. Das Plangebiet ist selber nicht Teil des Verdichtungskonzeptes, da hierin ausschließlich Flächen dargestellt sind, in der bereits Wohnbebauung vorhanden ist.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine klassische Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorgesehen. Dementsprechend werden diese Gebiete der Verdichtungszone 2 zugeordnet. Pro 200 m² Baugrundstück sind hierin maximal eine Wohnung und maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude, Doppelhaushälfte sowie Reiheneinheit zulässig. Neben dieser typischen Einfamilienhausstruktur, die durch Doppel- und Reihenhäuser bereits etwas stärker verdichtet werden kann, soll auch der in den letzten Jahren steigende Bedarf an Mehrfamilienhäusern im Bebauungsplan Nr. 59L berücksichtigt werden. Hierfür wird entlang der Planstraße B das allgemeine Wohngebiet (WA3) festgesetzt. Hierin ist je 150 m² Grundstücksfläche eine und je Wohngebäude sind maximal vier Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig. Hierdurch werden im vorliegenden Bebauungsplan verschiedene Wohnansprüche befriedigt und städtebaulich geordnet in den Planungsraum integriert.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 59L wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Um der zukünftigen Bebauung einen möglichst großen Entwicklungsspielraum einzuräumen und zeitgleich eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden, wird die Grundflächenzahl innerhalb der Wohngebiete, der eingeschränkten Gewerbegebiete, des Mischgebietes sowie der Fläche für Gemeinbedarf, in der eine Kindertagesstätte geplant ist, mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit der ortsüblichen Bauhöhe wird im Plangebiet überwiegend eine zweigeschossige Bebauung (II) festgesetzt. Lediglich im Bereich des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes GEE2 soll entsprechend der Inhalte des Ursprungsbebauungsplans Nr. 22L maximal ein Vollgeschoss zulässig sein.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, wird innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – WA 3) sowie der Fläche für Gemeinbedarf die Höhe baulicher Anlagen ergänzend durch die Festsetzung von Firsthöhen (FH), Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (OK) geregelt. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten, Nebengiebel und sonstige An- oder Ausbauten. Die Gesamtlänge dieser Anlagen darf jedoch 50% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten. Bei einer Dachneigung von 30° oder mehr sind die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen einzuhalten. Bei einer Dachneigung mit weniger als 30° gilt die Festgesetzte obere Gebäudekante (OK).

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan Nr. 59L festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf die Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses) nicht höher als 0,50m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der ausgebauten vorgelagerten Erschließungsstraße liegen dürfen.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO).

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um der zukünftigen Bebauung einen möglichst großen Spielraum einzuräumen, wird in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 59L einheitlich eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Hierin sind Gebäude bis zu einer Länge von 50,00 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

Zur Steuerung der baulichen Entwicklung wird gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB im Bebauungsplan Nr. 59L festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 & WA 2 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 sind ausschließlich Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die Bebauung geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen überwiegend in einem Abstand von 3,00 m und 5,00m zu den Verkehrsflächen und zu den angrenzenden Grün- und Maßnahmenflächen sowie zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Zur Entwicklung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet sowie zum Schutz der geplanten Grünstrukturen werden Garagen und überdachte Einstellplätze gem. § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO sowie jegliche Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen angrenzen, ausgeschlossen. Ausgenommen bleiben Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis 1 m² sowie die notwendigen Zufahrten.

Zusätzlich wird zur Regelung eines geordneten Erscheinungsbildes sowie einer geordneten Erschließung die zulässige Anlage von Erschließungsflächen geregelt. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 & WA 2) sind pro Grundstück entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Erschließungen in einer Gesamtbreite von max. 6,00 m zulässig. Für die Zufahrt ist eine Breite von max. 4,00 m zulässig. Zusätzlich ist eine Zuwegung mit einer Breite von 1,50 -2,00 m zulässig. Mit dieser Regelung soll der Anlage überdimensionierter Erschließungswege vorgebeugt werden.

5.5 Fläche für Gemeinbedarf

Durch die bauliche Erschließung von ca. 100 zusätzlichen Baugrundstücken in Langförden sieht die Stadt Vechta zukünftig einen stark ansteigenden Bedarf an Betreuungsplätzen für Kleinkinder, da entsprechende Grundstücke häufig überwiegend von jungen Familien bebaut werden. Dementsprechend wird innerhalb des Plangebietes eine Fläche für den Bau einer Kindertagesstätte eingeplant. Diese Fläche wird

im Bebauungsplan Nr. 59L als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

5.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Oldenburger Straße über den Mühlendamm und neu anzulegende Planstraßen. Der Mühlendamm wird in seiner vorhandenen Breite, die Planstraßen, je nach Erschließungsfunktion, in Breiten von 13,50 m, 7,50 m und 6,50 m als öffentliche Straßenverkehrsflächen, festgesetzt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Um hierfür den optimalen Standort auszuwählen, wurde seitens des Ingenieurbüros Frilling ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht die Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens im südwestlichen Teil des Plangebietes vor. Der gewählte Standort wird entsprechend als Fläche zur Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken (RRB)“ planungsrechtlich gesichert.

Am Mühlendamm wird zudem das im Ursprungsbebauungsplan Nr. 22L ausgewiesene Regenrückhaltebecken übernommen.

5.8 Öffentliche Grünfläche

Im zentralen Teil des Plangebietes ist nördlich angrenzend an die Planstraße A das Anlegen eines Spielplatzes vorgesehen. Die Fläche wird im Bebauungsplan Nr. 59L entsprechend als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen. Darüber hinaus wird die im nordöstlichen Teil des Plangebietes vorhandene Rasenfläche durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

5.9 Private Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Die Flächen werden überlagernd als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan Nr. 22L wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese wird im Bebauungsplan Nr. 59L unverändert übernommen (MF 1).

Unmittelbar angrenzend wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, die als halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln ist (MF 2). Diese dient als zusätzliche Versickerungsfläche über die sichergestellt werden soll, dass bei Starkregenereignissen kein Niederschlagswasser in Richtung der vorhandenen Bebauung abfließt. Das Anlegen einer Mulde ist in diesem Bereich zulässig.

5.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Die Stadt Vechta ist bestrebt bei der Schaffung von neuen Wohnbaugebieten den Belangen des Klimaschutzes i.S.v. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB besondere Bedeutung beizumessen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Dementsprechend soll innerhalb des Wohngebietes der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen werden. Fossile Brennstoffe sind Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Diese Energieträger bilden sich zwar an verschiedenen Stellen der Erde stetig neu, im Verhältnis zum Abbautempo gehen diese Entwicklungsprozesse jedoch extrem langsam vonstatten. Daher werden fossile Energien auch nicht zu den erneuerbaren bzw. regenerativen Energien gezählt. Die schnell nachwachsenden Rohstoffe Holz und Biomasse werden von dem Verbot nicht umfasst, da sie verhältnismäßig eine geringere Klimaschädlichkeit aufweisen.

5.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes sicherzustellen, werden in den Randbereichen 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die dabei zu verwendenden Pflanzarten sind aus der Planzeichnung zu entnehmen. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und Ablagerungen freizuhalten.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan Nr. 59L festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – WA 3) auf den Grundstücken je 200 m² Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist. Die zu verwendenden Pflanzarten können ebenfalls aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Flachdächer sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mindestens mit einem Anteil von 80% der Dachfläche – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – mit einer Substratschicht von mindestens 10cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.

5.13 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich zum Teil ökologisch wertvolle Gehölzbestände die größtmöglich erhalten werden sollen. Die Flächen werden entsprechend als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die hier vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen vom Eingriffsverursacher zu ergänzen. Im Teilgeltungsbereich B sind die innerhalb dieser Flächen vorhandenen Gehölzstrukturen durch standortgerechte

Gehölzanzpflanzungen zu ergänzen. Die Gehölzarten und Qualitäten sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

5.14 Flächen für Nutzungsbeschränkungen sowie für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59L liegt im Einwirkungsbereich der westlich gelegenen Oldenburger Straße. Hiervon gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Im Rahmen eines Immissionsschutz- Gutachtens des Fachbüros I+B Akustik GmbH, Oldenburg wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowie Misch- und Gewerbegebiete durch den Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes teilweise überschritten werden. Dementsprechend werden innerhalb des Plangebietes Flächen für Nutzungsbeschränkungen sowie für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen werden zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die maßgeblichen Außenlärmpegel zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils können der Planzeichnung entnommen werden.

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes, sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als $L_m=dB(A)$ (DIN 18005-1 Bbl.1) vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm- Maß von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau- Schalldämm- Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche festgesetzt.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Im Teilgeltungsbereich B wird entsprechend der Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens entlang der Oldenburger Straße eine Lärmschutzeinrichtung festgesetzt.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Gestaltung des halböffentlichen Raumes vor dem Haus wirkt sich wesentlich auf das Erscheinungsbild des Straßenraums aus. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen.

In der Vergangenheit kam es im Stadtgebiet vermehrt zu Fehlentwicklungen. So wurden bis zu 2 m hohe, blickdichte Zäune errichtet oder reine Kiesgärten angelegt, die zu einer Beeinträchtigung des Straßenbildes führen. Daher hat sich die Stadt Vechta dazu entschieden, bei zukünftigen Planungen Vorgaben zur Gestaltung der Vorgartenbereiche über örtliche Bauvorschriften zu treffen.

Als Grundstückseinfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Einfriedungen bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Als Einfriedung zu den benachbarten Grundstücken sind Hecken anzulegen. Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Einfriedungen zu entnehmen

Kernartenliste Einfriedungen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarzdorn	Prunus spinosa

Die Vorgärten in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 - WA3), mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen, sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und / oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Mühlendamm und neu anzulegende Planstraßen, die an den Mühlendamm angebunden werden.
- **Energieversorgung**
Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE NETZ GmbH.
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch auszubauende Kanalnetz gesichert.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und noch auszubauende Versorgungssystem des Wasserwerks Vechta.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.
- **Oberflächenentwässerung**
Zur Regelung der konfliktfreien Oberflächenentwässerung im Plangebiet wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Inhalte werden in die Bauleitplanung eingestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz)
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 59L „Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B 69)“ erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*