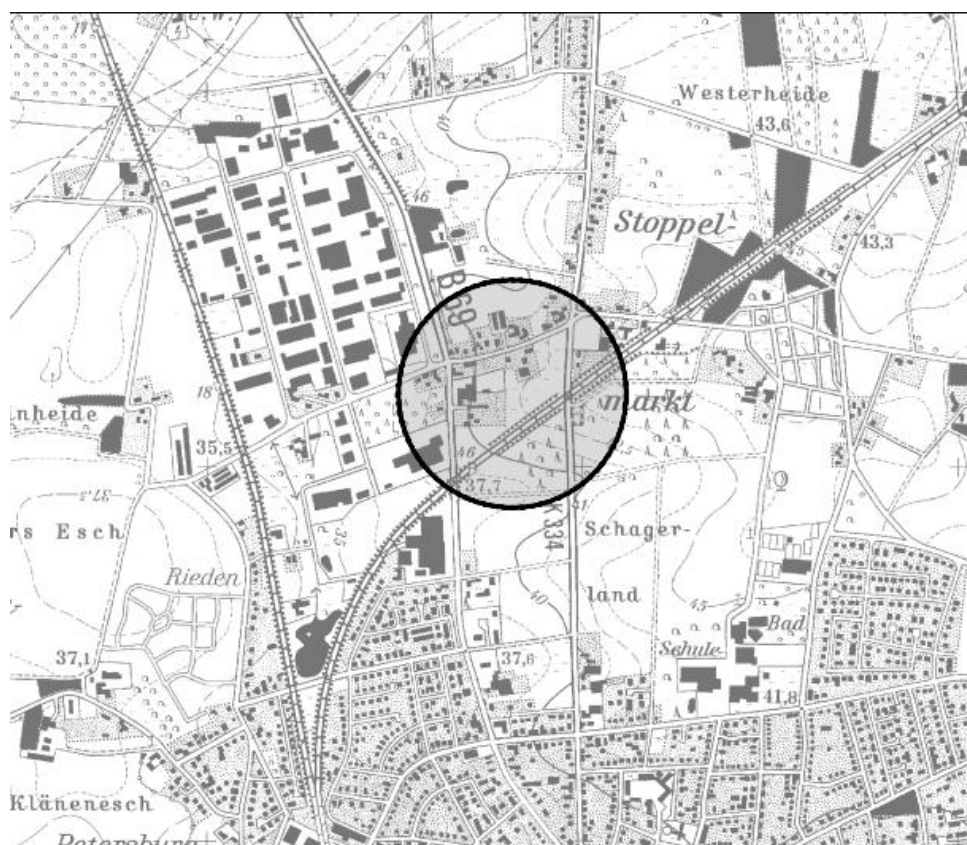


# Stadt Vechta

## Landkreis Vechta

### Bebauungsplan Nr.174

„Oldenburger Straße/Stoppelmarkt/  
Visbeker Straße“



Übersichtsplan

Mai 2023

Begründung

Endfassung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

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

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass der Planung.....	5
1.2	Rechtsgrundlagen.....	5
1.3	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes .....	5
1.4	Planungsrahmenbedingungen .....	6
1.4.1	Raumordnung.....	6
1.4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Vechta .....	6
1.4.3	Bebauungspläne.....	7
<b>2.</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>8</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	8
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	8
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	10
3.1.3	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	14
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	18
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	20
3.2.1	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	20
3.2.2	Belange der Raumordnung und Landesplanung.....	21
3.2.3	Belange der Wirtschaft .....	23
3.2.4	Verkehrliche Belange.....	23
3.2.5	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	24
3.2.5.1	Gewerbelärm .....	24
3.2.5.2	Verkehrslärm.....	25
3.2.5.3	Gutachterliche Einschätzung zum Volksfest „Stoppelmarkt“ .....	27
3.2.5.4	Geruchsimmissionen.....	27
3.2.6	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz .....	28
3.2.7	Waldbelange.....	29
3.2.8	Klimaschutz .....	30
3.2.9	Belange der Wasserwirtschaft .....	30
3.2.10	Belange der Landwirtschaft .....	31
3.2.11	Boden.....	31
3.2.12	Kampfmittel.....	32
3.2.13	Belange der Denkmalpflege.....	32
3.2.14	Belange des Schienenverkehrs .....	33
<b>4.</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>34</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	34
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen.....	35
4.3	Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	35
4.4	Öffentliche Verkehrsflächen.....	36
4.5	Wald .....	36
4.6	Grünflächen und Erhaltung von Bäumen .....	36
4.7	Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm .....	36
4.8	Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser.....	36
<b>5.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN.....</b>	<b>37</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	37
5.2	Ver- und Entsorgung.....	37

<b>TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT .....</b>	<b>38</b>
<b>1. EINLEITUNG.....</b>	<b>38</b>
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes .....	38
1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	39
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) .....	42
1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	43
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände .....	44
<b>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>45</b>
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario).....	45
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	45
2.1.2 Fläche und Boden.....	47
2.1.3 Wasser .....	48
2.1.4 Klima und Luft.....	49
2.1.5 Landschaft.....	49
2.1.6 Mensch.....	50
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	50
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	50
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	51
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	51
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	52
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser.....	52
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft.....	52
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft .....	52
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen.....	52
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	53
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	53
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....	53
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen .....	53
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	54
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	58
<b>3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>59</b>
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten .....	59
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	59
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	60
3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	60
<b>ANHANG .....</b>	<b>67</b>
Artenlisten .....	67
Biotoptypen und Nutzungen .....	68
Kompensationsflächen .....	69

Abbildung: Biotoptypen und Nutzungen

Gutachten:

Lärmschutzgutachten der Firma itap, Marie-Curie-Straße 8, 26169 Oldenburg, Projekt Nr.: 3711-20-b-pw, Stand 21.12.2021

Regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH 2019 (1): Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 174

Regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH 2019 (2): Zusammenfassung der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 174 „Oldenburger Straße / Stoppelmarkt / Visbeker Damm“

Immissionsschutzgutachten zur Geruchssituation, Landwirtschaftskammer 24.02.2022

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Anlass der Planung**

Die Stadt Vechta beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandsicherung und Erweiterung der gewerblichen Nutzungen in dem Areal zwischen der Oldenburger Straße, der Straße „Stoppelmarkt“, dem Visbeker Damm und der Bahnlinie- Delmenhorst - Hesepe zu schaffen.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 174 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes**

Der ca. 6,5 ha große Geltungsbereich des Plangebiets liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Vechta in einem dörflich strukturierten Raum. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Stoppelmarkt“,
- im Osten durch die Straße „Visbeker Damm“,
- im Süden durch die nördlich der Eisenbahnlinie Delmenhorst - Hesepe
- und im Westen durch der Oldenburger Straße.

Der genaue Umriss des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung und dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst zum Teil bebaute Flächen und zum Teil landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Die bebauten Flächen liegen überwiegend an der Oldenburger Straße und werden durch ein Gartencenter und durch eine Autohandel gewerblich genutzt. Beide gewerbliche Nutzungen haben einen hohen Flächenanspruch sowohl durch hochbauliche Anlagen als auch durch Außenflächen für Stellplätze und Ausstellungsflächen. Die gewerblichen Bauten sind überwiegend eingeschossig. Lediglich das Bürogebäude des Autohauses ist zweigeschossig.

Zwischen den gewerblichen Nutzungen sind zwei eingeschossige Wohnhäuser vorhanden. Nördlich des Autohauses befinden sich die eingeschossigen Gebäude einer Gaststätte. An der Straße „Stoppelmarkt“ sind ein Wohnhaus und eine gewerbliche Nutzung (Bauwerkstatt) vorhanden. Das Wohnhaus ist eingeschossig, die Gebäude der Bauwerkstatt sind ein – und zweigeschossig. Zwischen dieser Nutzung und der ehemaligen Gaststätte ist eine Freifläche vorhanden. Weitere Freiflächen befinden sich westlich des Visbeker Damms und nördlich der Bahnlinie.

Östlich des Gartencenters und des an der Oldenburger Straße gelegenen Wohnhauses sind zusammenhängende Gehölzflächen vorhanden, die als Wald einzustufen sind. Zudem sind im Plangebiet wertgebende Einzelbäume auf dem Wohngrundstück Oldenburger Straße, östlich des Autohauses und den Grundstücken an der Straße „Stoppelmarkt“ vorhanden. Außerhalb des Plangebietes ist an der Bahnlinie eine Eichenreihe vorhanden.

Das Umfeld des Plangebietes ist im unmittelbar Süden noch durch landwirtschaftliche Fläche geprägt, weiter südlich befinden sich die Feuerwehr und der Siedlungsrand des Stadtgebietes von Vechta. Im Westen und Nordwesten befinden sich großflächig gewerbliche Nutzungen. Gegenüberliegend des Plangebietes ist ein Autohandel vorhanden. Nördlich davon befindet sich ein Wohnhaus im Außenbereich. Das nördliche und östliche Umfeld ist durch dörfliche Strukturen wie Wohnnutzungen im Außenbereich und landwirtschaftliche Hofstellen geprägt.

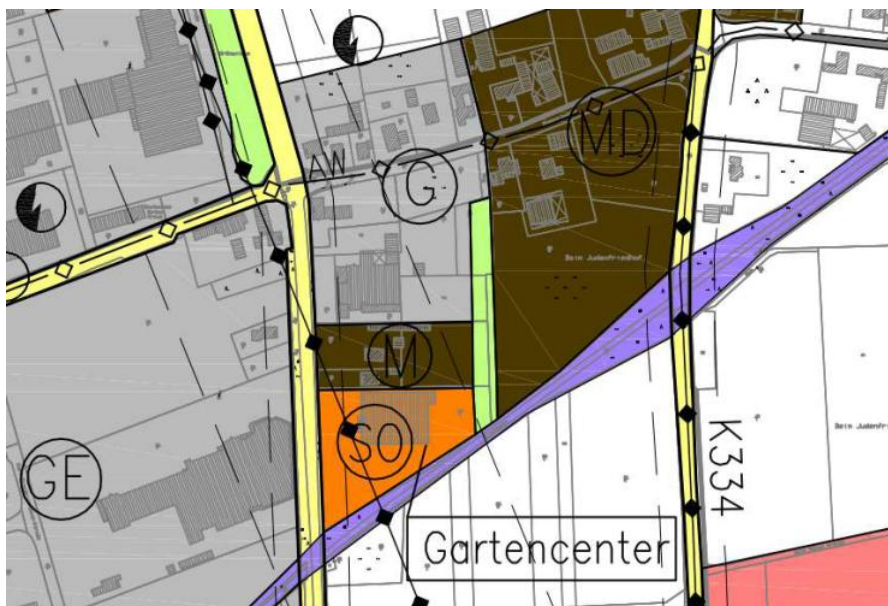
## 1.4 Planungsrahmenbedingungen

### 1.4.1 Raumordnung

Die Stadt Vechta wird in dem Landesraumordnungsprogramm (2017) als Mittelzentrum dargestellt. Durch die derzeit in der Aufstellung befindliche Änderung des LROP ergibt sich keine Betroffenheit für das Plangebiet. Da es sich bei der vorhandenen und geplanten Nutzung bereichsweise um Versorgungsstrukturen des Einzelhandels handelt, sind die Ziele des LROP unter 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels zu beachten. Die Abwägung erfolgt in Kapitel 3.2.1. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta 2021 ist der Stadt die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Flächen im Planbereich sind den Siedlungsflächen zuzuordnen.

### 1.4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Vechta

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes ist als gewerbliche Baufläche (G) und der südwestliche Bereich als Sonderbaufläche Gartencenter (SO) dargestellt. Für einen Teilbereich im Westen gilt die Darstellung einer gemischten Baufläche (M). Der östliche Abschnitt ist ebenfalls diese Darstellung, jedoch mit der Zielsetzung MD (Dorfgebiet). Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine Grünfläche dargestellt. In den umgebenden Straßen sowie durch das Sondergebiet verlaufen Leitungstrassen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 1.4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt kein Bebauungsplan. Im Westen und Nordwesten grenzen die B-Pläne Nr. 57 und Nr. 57A an. Im B-Plan Nr. 57 A sind Gewerbe- und Industriegebiete sowie ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 2,0 und drei Vollgeschossen begrenzt. Im Bebauungsplan Nr. 57 sind Sondergebiete (für großflächigen Einzelhandel und Einkaufszentren) und Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt. Nördlich des B-Planes Nr. 57 gilt der B-Plan 106 mit der Festsetzung eines Industriegebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Baumassenzahl von 9,0 sowie randlichen Grünflächen.

Südlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 157 mit Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr sowie für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben. Das Maß der baulichen Nutzung liegt hier bei einer Grundflächenzahl von 0,6 und zwei Vollgeschossen. Ein Teilbereich des Plangebietes ist als Mischgebiet Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,6 und zwei Vollgeschossen festgesetzt.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Vechta hat die Absicht, für das Plangebiet erstmalig einen Bebauungsplan aufzustellen., um die ortsansässigen Betriebe im Bestand zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung dieser Betriebe oder für kleinere Neuansiedlungen zu schaffen. Gleichzeitig sollen mit dieser Planung auch Mischgebietsflächen bereitgestellt werden. Im Einzelnen ergeben sich folgende Planungsvorgaben:

- Die vorhandenen Wohnhäuser an der Oldenburger Straße sollen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden, um die vorhandenen Nutzungen zu sichern und eine gewerbliche Nutzung an dem Standort zu ermöglichen. Die Erschließung erfolgt über vorhandene Zufahrten an der Oldenburger Straße.
- Die Mischnutzung an der Straße Stoppelmarkt mit der Bauwerkstatt und dem Wohnen wird ebenfalls einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zugeordnet, um die vorhandene Nutzungsmischung planungsrechtlich zu sichern. Die Bauwerkstatt ist mischgebietsverträglich. Die Erschließung erfolgt über die Straße Stoppelmarkt. Der wertgebende Baumbestand auf dem Grundstück bleibt erhalten.
- Im Südosten befindet sich ein Gartencenter mit vorgelagerten Stellplätzen und Außenverkaufsflächen in Richtung Bahngelände. Ziel der Planung ist es, den Betrieb im Bestand zu sichern. Die derzeitige Verkaufsfläche des Gartencenters beträgt rd. 3.200 m<sup>2</sup>, davon ca. 3.000 m<sup>2</sup> im Hauptsortiment Gartenbedarf. Die Erschließung ist über eine vorhandene Zufahrt zu Oldenburger Straße gesichert. Zur planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden Gartencenters soll ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit entsprechenden Verkaufsflächen festgesetzt werden.
- Im nördlichen Abschnitt ist eine Autohaus vorhanden, das ebenfalls über die Oldenburger Straße erschlossen ist und vorgelagerte Stellplätze enthält. Weitere Außenflächen werden als Abstellfläche genutzt. Das Autohaus plant den Bau einer Lagerhalle und den Bau von Wohnmobil- und PKW-Garagen im rückwärtigen Bereich. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Straße Stoppelmarkt. Dieser Abschnitt soll als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

- Ebenfalls als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vorgesehen sind die bisherigen Weideflächen östlich des Autohausgrundstücks und östlich der Mischnutzung an der Straße Stoppelmarkt. Diese Flächen können sowohl als Erweiterungsfläche für die örtlichen Gewerbebetriebe dienen als auch Neuansiedlungen ermöglichen. Die Erschließung erfolgt über die Straße Stoppelmarkt.
- Dem Gewerbegebiet an der Stoppelmarkt ist im östlichen Abschnitt eine Bushaltestelle vorgelagert, die als Verkehrsfläche gesichert und ausgebaut wird. Die vorhandenen Bäume werden in diese Nutzung integriert.
- Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird der Waldbestand und der Großteil der wertgebenden Bäume erhalten.

Zudem wurde im Hinblick auf die umliegende schutzwürdige innerhalb und außerhalb des Plangebietes gelegene Bebauung ein Schallschutzgutachten erstellt und eine Emissionskontingentierung festgelegt. Durch den Bebauungsplan Nr. 174 sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Ausnutzung des Geländes geschaffen werden. Im Parallelverfahren wird die 97. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

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

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

##### **3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

###### Stellungnahme 1

Es bestehen keine grundlegenden Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die verkehrsmäßige Erschließung des Sondergebietes nicht von Norden an der Grundstücksgrenze der Einwander erfolgen darf.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die vorhandenen Zufahrten von der Oldenburger Straße. Im Übrigen wird von der bisher geplanten Erweiterung des Sondergebietes abgesehen.

###### Stellungnahme 2

Die Einwander haben Bedenken gegen die Planung aufgrund des Verlust des typisch geprägten Landschaftsbildes und den Verlust von Pflanzen, Bäumen, Tieren und deren Lebensräumen. Es daher der Erhalt von Grünflächen und eine randliche Eingrünung des nördlichen Mischgebietes angeregt. Zudem wird befürchtet, dass die Gebäudehöhe von 13 m im Gewerbegebiet zu einer Verschattung der vorhandenen und geplanten Fotovoltaikanlagen führt. Zudem werden die Parkplatzsituation für den Stoppelmarkt und Besucherstellplätze angesprochen und auf die Verkehrsproblematik hingewiesen.

Der Busbahnhof an dem neuen Standort wird in diesem Zusammenhang begrüßt. Zudem wird gewünscht, dass für das Flurstück 82/9 eine Zufahrt eingeplant wird.

Die Bedenken zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes werden zur Kenntnis genommen. Der Siedlungsraum ist beidseitig der Oldenburger Straße bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Aufgrund der Vorprägung ist dieser Standort für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Durch die Planung werden einerseits die bereits vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert sowie andererseits eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung an dem bereits vorbelasteten Standort ermöglicht. Gegenüber einer Planung an einem neuen Standort wird somit die Inanspruchnahme von Freiflächen verringert. Die Umwandlung von Bauflächen erfolgt nur in dem notwendigen Umfang. Die Stadt gibt aufgrund der gewerblichen Vorbelastung der Erweiterung des Gewerbegebietes den Vorrang vor den Belangen des Landschaftsbildes. Im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs werden die gewerblichen Bauflächen an diesem Standort arrondiert. Dieses erfordert die Überplanung von Freiflächen und eine externe Kompensation. Im Vergleich zum Vorentwurf wird jedoch von der Überplanung der Waldfläche in südwestlichen Plangebiet abgesehen. Zudem werden mehr Einzelgehölze erhalten als bisher im Vorentwurf vorgesehen. Gegenüber dem Vorentwurfsstand erfolgt eine Reduktion der zulässigen Neuversiegelung im Geltungsbereich, indem von einer Überplanung des Gehölzbestandes abgesehen wird. Stattdessen wird dieser als „Fläche für Wald“ in die Festsetzungen übernommen und so planungsrechtlich gesichert. Die Umwandlung in Bauflächen erfolgt somit nur in dem notwendigen Umfang. Die Stadt Vechta ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung, als auch auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen wird.

Der Grün- und Freiflächenanteil im Plangebiet wurde gegenüber dem Vorentwurf erhöht. Dem Erhalt eines Mindestmaßes an Grünflächen wird mit dem Erhalt und der Festsetzung der Waldflächen im Südwesten, der Baumreihe an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze sowie der markanten Einzelbäume innerhalb der Grundstücke an der Straße „Stoppelmarkt“ nachgekommen. Die absehbare Beseitigung der vorhandenen Gehölzstreifens sowie der außerhalb der Hausgärten liegenden Einzelbäume wird im Rahmen der Eingriffsregelung durch Gehölzpflanzungen ausgeglichen. Die zu erwartenden Auswirkungen der Planungen auf den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild werden minimiert, indem die Waldfläche sowie Ortsbild prägende Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt werden.

Von einer kompletten randlichen Eingrünung des Mischgebietes wird abgesehen, um eine optimale Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Es wird jedoch der südlich vorhandene Gehölzstreifen zur Erhaltung festgesetzt und nach Westen verlängert.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung. So werden zur Sicherung der benachbarten Schutzansprüchen Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm getroffen und die Auswirkungen durch Geruchsmissionen geprüft und abgewogen. Die Planung ermöglicht zudem die planerische Absicherung einer Bushaltestelle.

Die zulässige Gebäudehöhe von 13 m im Gewerbegebiet bleibt bestehen. Diese ist nur 1 m höher als die zulässige Höhe des Mischgebietes mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 12 m, zu dem das Grundstück des Einwenders gehört. Im Grenzbereich gilt die  $\frac{1}{2}$  H Regelung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Bei einer Gebäudehöhe von 13 m wären demnach mindestens 6,5 m zum Grundstück des Einwenders einzuhalten. Auf der Westseite des Einwendergrundstücks ist durch die Baugrenze ein Abstand von 7 m vorgegeben, sodass der o.g.

Mindestabstand noch überschritten wird. Der Abstand des Gebäudes im Mischgebiet zur westlichen Grenze beträgt im Mittel ca. 10 m, sodass insgesamt ca. 17 m Abstand zur Baufläche des künftigen Gewerbegebietes bestehen. Zum südlichen Mischgebiet wird der Abstand der Bebauung durch den Erhalt des Gehölzstreifens auf mindestens 10 m vergrößert. Im Mischgebiet selbst gilt ebenfalls ein Abstand von 5 m, sodass insgesamt 15 m Abstand eingehalten wird. Die Stadt kommt zu der Auffassung, dass die festgesetzten Gebäudehöhen und Abstände eine verträgliche Entwicklung sicherstellen.

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Die Erschließung der Gewerbegebiete ist vorrangig auf die Oldenburger Straße und den Visbeker Damm ausgerichtet, sodass nachteilige Auswirkungen auf die Straße „Stoppelmarkt“ nicht zu erwarten sind. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter für die Gewerbe- und Mischgebiete erfolgt auf den jeweiligen Baugrundstücken. Die Stellplätze für den Stoppelmarkt werden im näheren Umfeld des Stoppelmarktes bereitgestellt. Dabei handelt es sich um eine temporäre Veranstaltung, wo bei Bedarf verkehrslenkende Maßnahmen durchgeführt werden können.

Die Erschließung des Flurstücks 82/9 ist durch Baulasten gesichert. Die Festsetzung einer Zufahrt erfolgt daher nicht. Bei Bedarf kann in Rahmen der Entwicklung der östlichen Gewerbeflächen ggf. eine Zufahrt berücksichtigt werden. Der neue Standort des Busbahnhofes bleibt Bestandteil der Bauleitplanung.

### **3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

#### Keine Anregungen und Hinweise hatten:

- Ericsson Services GmbH
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH
- Avacon Netz GmbH

Die Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden wie folgt abgewogen:

#### Kreislandvolkverband

Es wird auf einen Tierhaltungsbetrieb mit Mastschweinehaltung nordöstlich des Plangebietes hingewiesen. Dieser ist im Bestand zu schützen. Zudem hat der Landwirt einen Flächenanteil im Plangebiet und möchte diesbezüglich in die Planung eingebunden werden.

Der Hinweis zu den Eigentumsverhältnissen wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird den Eigentümer in die Planung mit einbeziehen. Wohngrundstücke sind an dem Standort jedoch nicht vorgesehen, da hier Erweiterungsflächen für eine gewerbliche Entwicklung entstehen sollen. Die Stadt wird zu dem Eigentümer Kontakt aufnehmen.

Die Stadt hat zur Prüfung der Auswirkungen durch Geruchsmissionen ein Immissionschutzgutachten von der Landwirtschaftskammer (siehe Kapitel 3.2.5.4) eingeholt. Zur Sicherung des Bestandsschutzes wurden die genehmigten Anlagen im Immissionschutzgutachten berücksichtigt. Demnach sind im Plangebiet keine unzulässigen Geruchsmissionen zu erwarten. Die bestehende Tierhaltung auf dem Betrieb des Einwenders wird durch die vorliegende Bauleitplanung somit nicht eingeschränkt.

## Landkreis Vechta

### *Raumordnung*

Der Landkreis Vechta regt eine Aktualisierung der Verträglichkeitsanalyse zum Einzelhandel an, da diese auch dem Jahre 2018 ist. Zudem sind die Aussagen zum Kongruenzgebiet an das aktuelle regionale Raumordnungsprogramm Vechta anzupassen. Des Weiteren enthält die Stellungnahme kritische Anmerkungen zur Methodik der Verträglichkeitsanalyse.

Die Hinweise zur Verträglichkeitsanalyse werden zur Kenntnis genommen. Da von einer Erweiterung des Vorhabens an diesem Standort abgesehen wird, erfolgt die Festsetzung des Sondergebietes mit den bestehenden Verkaufsflächen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung ist damit entbehrlich. Die Hinweise zum RROP 2021 werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird entsprechend ergänzt. Auf eine Anpassung der Analyse wird verzichtet, da keine Änderung bzw. Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt. Die Hinweise zur Methodik der Analyse werden zur Kenntnis genommen. Da keine Änderung bzw. Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt, sind diese Hinweise nicht mehr relevant.

### *Umweltschützende Belange*

Im Hinblick auf die überplante Waldfläche wird auf den erforderlichen Waldersatz hingewiesen. Zudem soll das nördliche Mischgebiet in die Bilanzierung eingestellt werden, da dort Großbäume überplant werden. Der bei der Bewertung des Planzustandes für die Freiflächen des MI, GE und SO in Ansatz gebrachte Wertfaktor von 1,0 WE ist zu hoch angesetzt worden. Aufgrund der Störeinträge (Nutzung als Hof- und Lagerflächen und Befestigung mit Schotter oder Pflaster) kann nur eine Bewertung von max. 0,8 WE anerkannt werden. Aufgrund des vorhandenen Großbaumbestandes in den Hausgärten, ist die Bewertung von 1,0 auf 1,1 WE zu erhöhen. Es ist zu beachten, dass die als zu erhalten festgesetzten Bäume im Bereich der geplanten Bushaltestelle aufgrund der heranrückenden Versiegelung mit einer Abwertung in die Bilanzierung des Planzustandes einzustellen sind. Zudem sind Festsetzungen und Hinweise zum Schutz der als zu erhalten festgesetzten Bäume aufzunehmen. Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche und die Waldersatzfläche sind rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der in der Artenschutzprüfung dargestellte Untersuchungsraum nicht dem aktuellen Planbereich entspricht. Der Verlust des Nahrungshabitats von den im Gebiet nachgewiesenen Fledermäusen ist im Rahmen der Eingriffsregelung zu behandeln. Zudem sind Hinweise zum Artenschutz aufzunehmen.

Die Stellungnahme zu den *umweltschützenden Belange* wird wie folgt abgewogen:

Der Hinweis zur Waldumwandlung wird zur Kenntnis genommen. Von der Überplanung der Waldfläche wird abgesehen. Eine Kompensation ist daher nicht erforderlich.

Gegenüber dem Vorentwurf werden die im nördlichen Mischgebiet vorhandenen Großgehölze zur Erhaltung festgesetzt und die überbaubaren Flächen reduziert. Die Festsetzung des Mischgebiets dient der planungsrechtlichen Bestandssicherung des Bereiches. Ein Baurecht (gemäß § 35 BauGB) ist bereits vorhanden. Durch die Bauleitplanung wird keine zusätzliche Baumöglichkeit und keine Erhöhung der Versiegelung erzielt. Die auf den Grundstücken befindlichen Großbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Somit ist zusammenfassend für diesen Bereich keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes erkennbar, weshalb er aus der Eingriffsbilanzierung ausgeklammert wird. Für die nicht zu versiegelnden Flächen wird der genannte Wertfaktor von 0,8 in die Eingriffsbilanzierung übernommen. Auch die außerhalb der Hausgärten befindlichen Einzelgehölze fließen in die Eingriffsbilanzierung ein.

Zum Entwurfstand hin wird um die zu erhaltenden Großbäume im Bereich der Bushaltestelle eine öffentliche Grünfläche festgesetzt und die Bäume somit vor einer weiter heranrückenden Bebauung geschützt. Versiegelungen unterhalb des Kronentraufbereiches sind damit ausgeschlossen. Daher wird von einer Abwertung dieses Bereiches abgesehen. Die textliche Festsetzung zum Erhaltungsgebot wird entsprechend den Anregungen des Landkreises ergänzt. Zudem wird ein Hinweis auf die Anwendung der DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ in die Planurkunde aufgenommen.

Der Nachweis der vollständigen Kompensation erfolgt spätestens zum Satzungsbeschluss. Die entsprechenden Angaben zur Lage der Kompensationsflächen, der Umsetzung der Maßnahmen und erforderlichen Pflege sowie die Absicherung der Kompensation werden im Umweltbericht ergänzt.

Der Hinweis zur Artenschutzprüfung wird zur Kenntnis genommen. Bei dem nicht durch den Untersuchungsraum abgedeckten Bereich handelt es sich um den nordöstlichen Ausläufer des vorhandenen Intensivgrünlands zwischen den Straßen „Visbeker Damm“ und „Stoppelmarkt“, sowie die entlang der Straße verlaufende Baumreihe. Bei den Kartierungen wurden jedoch auch Reviermittelpunkte im direkten Umfeld erfasst, wie die Karte auf Seite 51 der Artenschutzprüfung zeigt. Der Untersuchungsraum ist somit als ausreichend anzusehen. Der Verlust des Nahrungshabitats von Fledermäusen wird im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Entsprechende Ausführungen werden im Umweltbericht ergänzt. Der Hinweis zum Artenschutzrecht wird in der Planurkunde ergänzt.

#### *Wasserwirtschaft*

In der Begründung ist die Regelung des Oberflächenwasserabflusses darzulegen. Es sollte eine Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser auf den Grundstücken angestrebt werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die schadlose Oberflächenentwässerung wurde seitens der Stadtentwässerung geprüft. Da eine alleinige Versickerung nicht möglich ist, werden entsprechende Festsetzungen zur dezentralen Rückhaltung im Bebauungsplan getroffen.

#### Oldenburgische IHK

Seitens der IHK bestehen Bedenken gegen die Planung. Die IHK empfiehlt, die Verträglichkeitsuntersuchung zu aktualisieren, da bestimmte Basisdaten nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen. Zudem sollten die Aussagen des Kongruenzraumes an das aktuelle RROP des Landkreises Vechta angepasst werden. Zudem wird eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Vechta angeregt.

Die Hinweise zur Verträglichkeitsanalyse werden zur Kenntnis genommen. Von einer Erweiterung des Sondergebietes an diesem Standort wird abgesehen. Daher erfolgt die Festsetzung des Sondergebietes mit den bestehenden Verkaufsflächen. Bei den vorhandenen Verkaufsflächen handelt es sich um eine genehmigte Nutzung. Daher ist von einer Verträglichkeit des Einzelhandelsmarktes auszugehen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung und/oder Überarbeitung der Untersuchung ist damit entbehrlich. Die Begründung wird um die aktuellen Kongruenzraumes angepasst. Eine Aktualisierung des EHK ist derzeit nicht beabsichtigt.

### Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Es wird angeregt, im Plangebiet auf die Festsetzung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 zu verzichten und die Konfliktbewältigung dem nachfolgenden Zulassungsverfahren zu überlassen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Stadt bleibt bei der Kontingentierung, um die benachbarten Schutzansprüche vorhabenunabhängig sicherzustellen. Das Lärm-schutzgutachten wurde zwar aufgrund der geänderten Flächenausweisung überarbeitet, es verbleibt jedoch bei der Vorgehensweise einer flächenbezogenen Kontingentierung und Richtungssektoren.

### Forstamt Ankum

Sofern Waldflächen nicht unmittelbar überplant werden und ein ausreichender Waldabstand zur Bebauung (1 Baumlänge) berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Das Sondergebiet wird reduziert, sodass die im Plangebiet gelegenen Waldflächen erhalten bleiben können. Der Abstand zum Wald wird teilweise vergrößert.

### Landesjägerschaft Niedersachsen e.V., Jägerschaft des Landkreises Vechta e.V

Es wird gefordert, dass der Waldbestand, der in Baufläche umgewandelt wird durch eine Ersatzaufforstung in mindestens gleichem Flächenumfang zeitnah erfolgt. Zudem wird auf den Erhalt wertgebender Bäume hingewiesen. Das Sondergebiet wird reduziert, sodass die im Plangebiet gelegenen Waldflächen erhalten bleiben können. Eine Ersatzaufforstung ist dann nicht mehr erforderlich.

### Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Die L881 gehört zum Militärstraßengrundnetz, Solange am Baukörper und der Tragfähigkeit der L881 keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem Vorhaben zugestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge dieser Bauleitplanung sind keine Änderungen am Straßenbaukörper vorgesehen.

### Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, wenn die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Planfestgestelltes DB Gelände darf nicht überplant werden. Es wird auf die Vorbelastung durch Schienenlärm und weitere Immissionen, auf die Einhaltung der Grenzanstände gemäß der NBauO auf das Erfordernis einer sachgerechten Einfriedung und die Vorgaben zu Anpflanzungen im Bereich der Bahn hingewiesen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird kein planfestgestelltes Gelände überplant. Eine an die Bahnlinie heranrückende Wohnbebauung ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Im Mischgebiet sind Wohngebäude zwar allgemein zulässig, die Mischgebiete liegen jedoch in ausreichender Entfernung zur Bahnlinie. Die Planunterlagen werden um Hinweise zur Einfriedung und zu Anpflanzungen ergänzt.

### LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen. Es wird eine Luftbildauswertung beantragt.

### Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Die Hinweise zu den Landesmessstellen werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt. Die Landesmessstellen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise zur Bauausführung werden zur Kenntnis genommen.

### EWE Netz GmbH

Es wurde eine Leitungsauskunft eingeholt. Demnach befinden sich keine relevanten Leitungen im Plangebiet.

### Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Es wird auf schutzwürdigen Böden und eine Gashochdruckleitungen hingewiesen. Die Hinweise zum Schutzgut Boden und zur Baugrunderkundung werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die relevanten Aussagen ergänzt, im Umweltbericht sind bereits Aussagen zur Bodenbeschaffenheit vorhanden. Es wurde eine Leitungsanfrage bei der BIL durchgeführt. Demnach sind keine Hochdruckleitungen im Plangebiet vorhanden.

## **3.1.3 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

### Stellungnahme 1

Die Einwender haben Bedenken gegen die Planung aufgrund des Verlust des typisch geprägten Landschaftsbildes und den Verlust von Pflanzen, Bäumen, Tieren und deren Lebensräumen sowie aufgrund des Klimaschutzes. Daher wird angeregt, Grünflächen mit einzuplanen. Es wird kritisiert, dass nur auf dem Einwendergrundstück Erhaltungsfestsetzungen getroffen wurden und nicht an anderer Stelle im Plangebiet. Zudem wird die mangelnde Beschreibung der externen Kompensation moniert. Es wird ein begrünter Lärmschutzwall im Westen und eine großzügige Eingrünung an der Straße Stoppelmarkt und am Visbeker Damm angeregt. Weitere Bedenken betreffen die Verkehrsbelastung in der Straße Stoppelmarkt und die Abwasserbeseitigung.

Die Hinweise zum Klimaschutz werden zur Kenntnis genommen. Der Siedlungsraum ist beidseitig der Oldenburger Straße bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Stadt räumt daher der gewerblichen Entwicklung an diesem Standort aufgrund der Vorbelastung und der verkehrsgünstigen Lage ein hohes Gewicht ein und gibt der gewerblichen Entwicklung den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft. Maßnahmen zum Klimaschutz sind durch § 32a NBauO vorgeschrieben und anzuwenden. Die Stadt wird als Ergebnis der Abwägung zu den Belangen von Natur und Landschaft sowie zum Klimaschutz die im Plangebiet gelegene Waldfläche und die Gehölzbestände auf den Grundstücken südlich der Straße Stoppelmarkt erhalten. Im Plangebiet wurden die wertgebenden Bäume eingemessen. Insbesondere und im Bereich der geplanten Busumfahrt sowie im Mischgebiet an der Straße Stoppelmarkt sind wertige Bäume vorhanden. Diese befinden sich randlich des Mischgebietes und können daher in die Grundstücksnutzung integriert werden. Zudem wird der Gehölzstreifen auf dem angrenzenden städtischen Grundstück durch Festsetzungen gesichert. Damit wird der Eingriff minimiert. Weitergehenden grünordnerische Festsetzungen sind nicht vorgesehen. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden konkretisiert und verbindlich festgesetzt.

Die Anregung, ein Mindestmaß an Grünflächen festzusetzen, wurde mit dem Entwurf berücksichtigt. Im Vergleich zum Vorentwurf wurde von der Überplanung der Waldfläche in südwestlichen Plangebiet abgesehen. Zudem werden mehr Einzelgehölze erhalten als bisher im Vorentwurf vorgesehen. Die Stadt gibt aufgrund der gewerblichen Vorbelastung der Erweiterung des Gewerbegebietes den Vorrang vor den Belangen des Landschaftsbildes.

Die Anregung der Anlage eines Lärmschutzwalles wird nicht berücksichtigt, da dieser aus Gründen des Lärmschutzes nicht erforderlich ist.

Die Anregung einer straßenseitigen Eingrünung wird nicht berücksichtigt, da der gewerblichen Entwicklung und einer optimalen Grundstücksausnutzung der Vorrang gegeben wird.

Die zulässige Gebäudehöhe von 13 m bleibt bestehen. Diese ist nur 1 m höher als die zulässige Höhe des Mischgebietes mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 12 m, zu dem das Grundstück des Einwenders gehört. Im Grenzbereich gilt die  $\frac{1}{2} H$  Regelung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Bei einer Gebäudehöhe von 13 m wären demnach mindestens 6,5 m zum Grundstück des Einwenders einzuhalten. Auf der Westseite des Einwendergrundstücks ist durch die Baugrenze ein Abstand von 7 m vorgegeben, sodass der o.g. Mindestabstand noch überschritten wird. Der Abstand des Gebäudes im Mischgebiet zur westlichen Grenze beträgt im Mittel ca. 10 m, sodass insgesamt ca. 17 m Abstand zur Baufläche des künftigen Gewerbegebietes bestehen. Zum südlichen Mischgebiet wird der Abstand der Bebauung durch den Erhalt des Gehölzstreifens auf mindestens 10 m vergrößert. Im Osten sichern die Abstände der Baugrenzen untereinander einen Abstand von mindestens 14 m. Die Stadt kommt zu der Auffassung, dass die festgesetzten Gebäudehöhen und Abstände eine verträgliche Entwicklung sicherstellen.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter für die Gewerbe- und Mischgebiete erfolgt auf den jeweiligen Baugrundstücken. Die Erschließung der Gewerbegebiete ist vorrangig auf die Oldenburger Straße und den Visbeker Damm ausgerichtet, sodass nachteilige Auswirkungen auf die Straße „Stoppelmarkt“ nicht zu erwarten sind. Die Stellplätze für den Stoppelmarkt werden im näheren Umfeld des Stoppelmarktes bereitgestellt. Dabei handelt es sich um eine temporäre Veranstaltung, wo bei Bedarf verkehrslenkende Maßnahmen durchgeführt werden können.

Die Hinweise zur Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Mögliche Veränderungen im Kanalsystem führen zu keinen Ausbau – und Erschließungskosten für die Anlieger.

## Stellungnahme 2

Der Einwender hat Hinweise zur Bushaltestelle. Bei Inbetriebnahme der neuen Haltestelle sollte jetzige Haltestelle an der Straße Stoppelmarkt aufgegeben werden. Zudem sollte dort im Zusammenhang mit dem Betrieb des Stoppelmarktes ein Toilettenhäuschen angeordnet werden. Die Festsetzung der einzelnen Bäume und betreffende Maßnahmen werden nicht akzeptiert, insbesondere da die Stadt selbst viele Bäume entfernt hat. Weitere Bedenken betreffen die Baugrenze und den Lärmschutz eines neugebauten Wohnhauses. Zudem wird auf die Sicherung der Erschließung des Flurstücks 82/9 hingewiesen. Ein weiterer Hinweis betrifft den Artenschutz.

Die Hinweis zur Bushaltestelle werden zur Kenntnis genommen. Durch den B-Plan 174 wird eine zentrale Bushaltestelle gesichert. Die bisherigen Bushaltestellen sind damit entbehrlich. Die Hinweise zum Betrieb des Stoppelmarktes werden zur Kenntnis genommen. Toilettenwagen sind auf dem Stoppelmarktgelände vorgesehen.

Der Hinweis zu den Baumfestsetzungen wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet wurden die wertgebenden Bäume eingemessen und zur Erhaltung festgesetzt. Insbesondere und im Bereich der geplanten Busumfahrt sowie im Mischgebiet an der Straße Stoppelmarkt sind wertige Bäume vorhanden. Diese befinden sich randlich des Mischgebietes und können daher in die Grundstücksnutzung integriert werden. Zudem wird der Gehölzstreifen auf dem angrenzenden städtischen Grundstück durch Festsetzungen gesichert.

Der Hinweis zum Neubau wird beachtet. Die Plangrundlage wurde um den Neubau aktualisiert und die Baugrenze erweitert. Die Anpassung erfordert lediglich 1m zusätzliche überbaubare Fläche, sodass aus Sicht des Lärmschutzes keine wesentlichen Auswirkungen entstehen. Die angrenzenden Lärmkontingente lassen nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zu.

Die Erschließung des Flurstücks 82/9 ist über das Geh- Fahr- und Leitungsrecht mit Anbindung an die vorhandene Zufahrt am Visbeker Damm gesichert.

Der Hinweis zur Artenvielfalt wird zur Kenntnis genommen. Auf das faunistische Gutachten wird verwiesen.

### Stellungnahme 3

Die Einwender regen eine höhere Grundstücksausnutzung durch Erhöhung der GRZ und Vergrößerung der überbaubaren Fläche an. Zudem wird eine Nachnutzung nach möglicher Geschäftsaufgabe angesprochen.

Die Anregung zur Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 wird nicht berücksichtigt. Die Grundflächenzahl ermöglicht gegenüber dem Bestand bereit eine höhere Ausnutzung für die Hochbauten. Für die Versiegelung greift § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von bis zu 50 von Hundert und maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist. Damit ist eine Versiegelung bis zu 80 % des Grundstücks zulässig. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche orientiert sich an der ursprünglichen Bauverbotszone und der vorhandenen Bebauung und wird daher bei 20 m Abstand belassen. Hierdurch wird der Vorbelastung durch den Verkehrslärm Rechnung getragen. Da die Bauverbotszone nicht mehr vorhanden ist, sind jedoch nicht hochbauliche Anlagen wie z.B. Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Der Hinweis zur Nachnutzung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird sich zu gegebener Zeit mit dieser Thematik beschäftigen.

### Stellungnahme 4

Die Einwender als tierhaltender Betrieb haben Bedenken gegen die gewerbliche Entwicklung vor dem Hintergrund der dörflichen Strukturen und dem Eingriff in Natur und Landschaft. Zudem wird auf die verkehrliche Vorbelastung durch den Stoppelmarkt hingewiesen.

Der Siedlungsraum ist beidseitig der Oldenburger Straße bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Stadt räumt daher der gewerblichen Entwicklung an diesem Standort aufgrund der Vorbelastung und der verkehrsgünstigen Lage ein hohes Gewicht ein und gibt der gewerblichen Entwicklung den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft.

Der Hinweis zur Tierhaltung wird zur Kenntnis genommen. Die Geruchsprognose der Landwirtschaftskammer hat ergeben, dass im Bereich des vorgesehenen Gewerbegebietes (GE) der zulässige Immissionswert in Höhe von 15 % der Jahresstunden überwiegend unterschritten wird. Die Ausweisung von Gewerbegebieten führt daher zu keine Einschränkung der Tierhaltung.

Der Hinweis zur verkehrlichen Vorbelastung wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung der Gewerbegrundstücke wird auf mehrere Straßen verteilt und erfolgt maßgeblich über die Oldenburger Straße und den Visbeker Damm. Beim dem Stoppelmarkt handelt es sich um eine temporäre Veranstaltung an nur wenigen Tagen im Jahr, die als seltenes Ereignis in Kauf zu nehmen ist. Zudem wird durch die neue Bushaltestelle im Plangebiet der ÖPNV-Verkehr geordnet.

#### Stellungnahme 5

Der Einwander weist darauf hin, dass die Plangrundlage nicht mit den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen übereinstimmt, da Grundstückszukauf getätigt wurde. Zudem wird dem geänderten Entwurf mit Erhalt der Waldfläche und Reduzierung der überbaubaren Fläche nicht zugestimmt. Es wird vorgeschlagen, die Waldfläche zugunsten einer Vergrößerung der Baufläche zu reduzieren.

Der Hinweise zum Grundstückszukauf wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten unabhängig von den Grundstücksgrenzen. Die Plangrundlage wurde mit Stand vom 25.04.2023 aktualisiert, enthält aber noch die bisherigen Flurstücksgrenzen. Änderungen sollten dem Katasteramt durch den Grundstückseigentümer mitgeteilt werden, damit diese künftig in die Liegenschaftskarte eingearbeitet werden können. Auswirkungen ergeben sich lediglich in der Kompensationsbilanzierung durch die Verschiebung der Anteile der Eingriffsverursacher.

Dem Vorschlag der Planänderung wird nicht zugestimmt, da Ziel der Stadt ist, die Waldflächen im Plangebiet zu erhalten. Gemäß § 1 Nr. 1b) NWaldLG soll Wald unter anderem wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrarstruktur und die Infrastruktur (Schutzfunktion) erhalten werden. Die Überplanung von Waldflächen bedarf der kommunalen Abwägung und einer Ersatzaufforstung an anderer Stelle. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus dem Vorentwurf hat die Stadt Vechta entschieden, die Waldfläche vollständig zu erhalten und die ursprünglich geplanten Bauflächen reduziert. Es verbleibt dennoch eine überbaubare Fläche in einer Tiefe von 45 m, die im Vergleich zur bisherigen Grundstücksausnutzung mehr Bebauung ermöglicht. Die Hauptbaukörper sind durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen ausreichend abgesichert. Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass der Bauteppich bis an die östliche Kante der Nebenanlagen vergrößert und damit eine Bautiefe von 53 m erreicht wird.

#### Stellungnahme 6

Dem geänderten Entwurf mit Erhalt der Waldfläche und Reduzierung der überbaubaren Fläche nicht zugestimmt, da dieses eine gravierende Benachteiligung und einen Wertverlust des Grundstücks bedeuten würden. Auf Absprachen bezüglich der seinerzeit geplanten Erweiterung des Gartencenters wird hingewiesen. Es wird vorgeschlagen, die Bauflächen im Norden und Osten zu vergrößern. Zudem wird auf den Abgang von Bäumen hingewiesen.

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Zum Erhalt der Waldfläche und Reduzierung der Bauflächen wird auf die Abwägung zum Einwander 5 verwiesen. Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass der Bauteppich bis an die östliche Kante der Nebenanlagen vergrößert und damit eine Bautiefe von 53 m erreicht wird. Im Norden wird der Bauteppich um 7m vergrößert. Damit wird die Grundstücksausnutzung optimiert.

Es ist darauf hinzuweisen, dass erst mit dem Satzungsbeschluss ein Baurecht aus dem Bebauungsplan abzuleiten ist. Bisher sind Bauvorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB abzuleiten.

Die Hinweise zu den abgegangenen Bäumen werden zur Kenntnis genommen. Die Bäume sind nicht zur Erhaltung festgesetzt.

Die Hinweise zum Vorentwurf werden zur Kenntnis genommen. Von einer Erweiterung des Gartencenters wird abgesehen. Die Verkaufsflächen sind auf den Bestand festgeschrieben. Die seinerzeitigen Ansiedlungsvoraussetzungen des Gartencenters sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

### **3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Keine Anregungen und Hinweise hatten:

- Avacon Netz GmbH / Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co. KG
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Osnabrück
- OOWV Brake

Die Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden wie folgt abgewogen:

#### Landkreis Vechta

##### *Raumordnung*

Die Hinweise zur Raumordnung und zur Stellungnahme zum Vorentwurf werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme von 26.03.2001 enthält Hinweise zur Tragfähigkeit der Verträglichkeitsanalyse für die seinerzeit geplante Erweiterung der Verkaufsfläche im Sondergebiet und zum Kongruenzraum. Die Hinweise zur Verträglichkeitsanalyse werden zur Kenntnis genommen. Da von einer Erweiterung des Vorhabens an diesem Standort abgesehen wird, erfolgt die Festsetzung des Sondergebietes mit den bestehenden Verkaufsflächen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung ist damit entbehrlich. Die Hinweise zum Kongruenzraum wurden in die Begründung eingearbeitet. Auf eine Anpassung der Analyse wird verzichtet, da diese aus den o.g. Gründen entbehrlich ist. Der Hinweis zur Rechtskraft des RROP 2021 wird zur Kenntnis genommen; die Begründung wird angepasst.

##### *Umweltschützende Belange*

Die Empfehlung zur Vergrößerung des Waldabstandes wird nicht berücksichtigt. Um den Wald zu erhalten, wurden gegenüber dem Vorentwurf das Mischgebiet und das Sondergebiet reduziert, die überbaubaren Flächen jedoch am Bestand ausgerichtet. Zudem sind zwischen den eingemessenen Waldflächen und den Baugebieten MI und SO noch private Grünflächen festgesetzt, die einen zusätzlichen Abstand sicherstellen. Zum Gewerbegebiet wurde ein Abstand von mindestens 10 m berücksichtigt; dieser wird aus Vorsorgegründen auf 15 m erhöht.

Der Hinweis zur Abgrenzung des Untersuchungsraums der Artenschutzprüfung wird zur Kenntnis genommen. Bei dem nicht durch den Untersuchungsraum abgedeckten Bereich handelt es sich um den nordöstlichen Ausläufer des vorhandenen Intensivgrünlands zwischen den Straßen „Visbeker Damm“ und „Stoppelmarkt“, sowie die entlang der Straße verlaufende Baumreihe. Bei den Kartierungen für Brutvögel und Fledermäuse wurden jedoch auch Reviermittelpunkte im direkten Umfeld erfasst, wie in den Blättern 1 bis 3 der Anlage 1 ersichtlich ist. Der Untersuchungsraum ist somit als ausreichend anzusehen.

Die Anregung, den Verlust des Nahrungshabitates für Fledermäuse im Rahmen der Eingriffsregelung abzuhandeln, wird berücksichtigt. Die Eingriffsregelung wird um Kompensationsmaßnahmen für den Verlust des Nahrungshabitates (Winter-, Sommerquartiere) ergänzt.

Die Anregung, das Mischgebiet MI 1 in die Eingriffsbilanzierung aufzunehmen, wird berücksichtigt.

Die erforderliche Kompensationsfläche wird nachgewiesen. Die Begründung wird um die Lage und die Maßnahmen ergänzt.

#### *Immissionsschutz*

Dem Landkreis werden die behördeninternen Anhänge 1- 5 des Geruchsgutachtens zur Prüfung vorgelegt.

Die Bedenken zu den Überschreitungen im Mischgebiet werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung wurde hierzu ergänzt. Zudem wird die Bebaubarkeit und die Nutzung im von dem am stärksten Überschreitungen betroffenen Abschnitt des Mischgebietes eingeschränkt.

#### *Wasserwirtschaft*

Da die geologischen Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht gegeben sind, sollte eine Nutzung des Regenwassers vorgesehen sein. Die geplanten Rückhaltemaßnahmen des Oberflächenwassers sind mit den Bauanträgen einzureichen, um die Genehmigungspflicht prüfen zu können.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung erfolgt im Bauantragsverfahren.

#### Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems

Das Forstamt hat angeregt, aus Sicherheitsgründen einen Mindestabstand von 30 m (eine durchschnittliche Baumlänge) zum im Planungsgebiet liegenden Wald einzuhalten oder den Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen durch herabstürzende Äste bzw. Bäume, etc. freizustellen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

#### Oldenburgische IHK

Die Hinweise zur Planung und die gegenstandslos gewordenen Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird zur Kenntnis genommen.

#### Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Die L881 gehört zum Militärstraßengrundnetz, Solange am Baukörper und der Tragfähigkeit der L881 keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem Vorhaben zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, wenn die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Begründung wird um die Belange der Bahn ergänzt.

### LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Hier besteht kein Handlungsbedarf. Für zwei kleine punktuelle Abschnitte im Straßenrandbereich besteht ein begründeter Kampfmittelverdacht. Hier wurde eine Sondierung empfohlen. Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen. Es erfolgt eine Kennzeichnung durch Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

### Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Der Hinweis auf die Stellungnahme zum Vorentwurf wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme enthält Hinweise auf Messtellen zur Gewässerüberwachung. Die Landesmessstellen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Hinweise zur Bauausführung werden in die Planunterlagen aufgenommen. Die Hinweise zur Zuständigkeit werden zur Kenntnis genommen.

### EWE Netz GmbH

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

### Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zur Baugrunderkundung, zu möglichen Bergwerkseigentum und Salzabbauge-rechtigkeiten werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

### Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie

Der Hinweis, dass das Plangebiet teilweise von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert wird und Bodenfunde nicht auszuschließen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Es wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass die entsprechenden Raster-suchschnitte rechtzeitig vor Baubeginn durchführen sind. Die Begründung wird um ein Kapitel zum Denkmalschutz ergänzt.

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

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

### **3.2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel**

Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung stattfinden.

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

Die vorhandenen Flächen im Plangebiet werden planungsrechtlich für die Nutzung und Erweiterung der gewerblichen Nutzung und des großflächigen Einzelhandels gesichert. Zur Vermeidung weiterer Inanspruchnahme von Siedlungsflächen wird die Verdichtung an dem bereits vorbelasteten Standort unterstützt.

- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Der Belang der Schaffung von gewerblichen Erweiterungsflächen auf bisherigen Landwirtschaftsflächen wird höher gewichtet als der Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der die weitere Entwicklung der Stadt Vechta verringern würde. Zudem befindet sich der Großteil der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen außerhalb der Siedlungslagen. Im Verhältnis dazu werden diese durch die Sicherung der Flächen für gewerblichen Nutzungen nicht erheblich eingeschränkt; die Umwandlung in Bauflächen erfolgt nur in dem notwendigen Umfang. Die Stadt Vechta ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung, als auch auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen wird.

### **3.2.2 Belange der Raumordnung und Landesplanung**

Die Stadt Vechta möchte das Gartencenter im Plangebiet im Bestand planerisch absichern. Von einer ursprünglich geplanten Erweiterung an diesem Standort wird abgesehen. Daher sollen die bestehenden und genehmigten Verkaufsflächen planerisch gesichert werden. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Gartenbedarf/Pflanzen. Darüber hinaus werden im Randsortiment Schnittblumen sowie Hausrat/GPK angeboten. Die derzeitige Gesamtverkaufsfläche des Gartencenters beläuft sich auf knapp 3.200 qm. Davon entfallen auf das Hauptsortiment Gartenbedarf/Pflanzen knapp 3.000 qm (Innenfläche = rd. 1.700 qm VKF; Außenfläche = rd. 1.300 qm VKF). Da es sich bei dem Gartencenter um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Für das großflächige Einzelhandelsvorhaben sind die raumordnerischen Ziele des LROP 2017 unter 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels zu beachten. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den nachfolgenden Anforderungen entsprechen. Bei dem Gartencenter handelt es sich um eine bestehende und genehmigte Nutzung. Daher ist von einer Verträglichkeit des Einzelhandelsmarktes auszugehen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung ist damit entbehrlich. Zu den landesplanerischen Vorgaben wird wie folgt Stellung genommen.

LROP	Beurteilung der Bestands-/Plansituation
<p><b>Kongruenzgebot:</b></p> <p>Gemäß LROP 2,3 Ziffer 03 soll in einem Mittelzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Zudem darf das Einzugsgebiet in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.</p> <p>Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) schreibt in Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 4 vor, dass für die Anwendung des Kongruenzgebotes in Bezug auf aperiodische Sortimente in Mittel- und Oberzentren der jeweilige Kongruenzraum des Zentralen Ortes von der unteren Landesplanungsbehörde zu bestimmen ist.</p> <p>Im RROP 2021 für den Landkreis Vechta sind unter Punkt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ folgende Aussagen getroffen:</p> <p><i>Die mittelzentralen Kongruenzräume der Städte Lohne und Vechta sollen ihrem Stadtgebiet entsprechen. Die Stadt Vechta hat hinsichtlich des Marktgebietes und der Pendlerverflechtungen eine wichtige Versorgungsfunktion im Einzelhandel für die Gemeinden Bakum, Goldenstedt und Visbek.</i></p>	<p>Es handelt sich um einen bestehenden Betrieb und kein neues Einzelhandelsgroßprojekt. Die vorhandenen und genehmigten Verkaufsflächen von 1.670 m<sup>2</sup> für Gartenbedarf/ Pflanzen Innenverkauf, 1.300 m<sup>2</sup> Gartenbedarf/ Pflanzen Außenverkauf und 50 m<sup>2</sup> für Schnittblumen sowie 170 m<sup>2</sup> für Hausrat/GPK werden nicht verändert und planungsrechtlich gesichert. Daher ist von einer Verträglichkeit des Einzelhandelsmarktes auszugehen. Das Vorhaben wird dem Kongruenzgebot damit gerecht.</p>
<p><b>Konzentrationsgebot:</b></p> <p>Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.</p>	<p>Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Vechta. Dem Konzentrationsgebot wird somit ebenfalls entsprochen.</p>
<p><b>Integrationsgebot:</b></p> <p>Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.</p> <p>Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,</p> <p>wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt</p> <p>oder wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit</p>	<p>Nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahre 2014 für die Stadt Vechta sollen Standorte mit Gewerbe- und Industriegebieten ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sollten hier Betriebe mit nah-versorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Garten-</p>

<p>eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.</p>	<p>märkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu empfehlen. Bestehende Betriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz.</p> <p>Bei dem Gartencenter handelt es sich um einen nicht-zentrenrelevanten Betrieb mit zentrenrelevanten Randsortimenten, welche nicht mehr als 10 % bzw. 800 qm der Gesamtverkaufsfläche des Gartencenters betragen dürfen. Diese Schwellenwerte werden bei den festgesetzten Verkaufsflächen nicht überschritten. Die Planung ist daher auch mit den Zielsetzungen des städtischen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes kompatibel. Das Vorhaben entspricht dem städtebaulichen Integrationsgebot.</p>
<p><b>Beeinträchtungsverbot:</b> Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Das Einzelhandelsvorhaben ist bereits vorhanden und genehmigt. Im Rahmen der Entwurfsfassung ist keine Änderung der Verkaufsfläche vorgesehen, sodass dieses Ziel durch die planerische Bestandssicherung nicht berührt wird.</p>
<p><b>Abstimmungsgebot:</b> Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8a BauGB sowie nach § 2 Abs. 2 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.</p>	<p>Das bestehende Einzelhandelsvorhaben ist bereits genehmigt und langjährig am Standort vorhanden. In der Entwurfsfassung ist keine Änderung der Verkaufsfläche mehr vorgesehen, sodass dieses Ziel durch den geänderten Entwurf nicht berührt wird. Zudem erfolgt im Zuge der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs eine Beteiligung der Nachbargemeinden.</p>

### 3.2.3 Belange der Wirtschaft

Die Planung sichert die vorhandenen gewerblichen Betriebsstandort mit Erweiterungsflächen und trägt zur Sicherung und Erhaltung von Arbeitsplätzen bei. Die Gemeinde räumt diesem Belang ein hohes Gewicht ein.

### 3.2.4 Verkehrliche Belange

#### ➤ Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage und ist über die Oldenburger Straße (Stadtstraße) an das regionale und überregionale Straßennetz sowie an die Innenstadt angebunden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Zufahrten von der Oldenburger Straße und der Straße Stoppelmarkt sowie über die Straße Visbeker Damm (Kreisstraße 334). Die Erschließung des städtischen Flurstücks 82/13 wird durch ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht mit Anbindung an den Visbeker Damm gesichert. Die Anbindung erfolgt im Bereich der vorhandenen Zufahrt. Durch das Geh-, Fahr und Leitungsrecht ist gleichzeitig die Erschließung des nördlich angrenzenden Flurstücks 79/3 gesichert.

Die Oldenburger Straße befindet sich mittlerweile innerhalb der Ortsdurchfahrt. Eine Bauverbotszone und ein Zu- und Abfahrtsverbot sind daher nicht mehr zu berücksichtigen. Die bebauten Flächen im Plangebiet werden durch mehrere bestehende Zufahrten erschlossen, die auch zukünftig für die Entwicklungsflächen genutzt werden sollen.

### ➤ ÖPNV-Versorgung

Im Plangebiet wird eine Bushaltestelle gesichert und entsprechend den heutigen Anforderungen ausgebaut. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich am Visbeker Damm.

## 3.2.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Siedlungsraum ist durch den Gewerbelärm der westlich der Oldenburger Straße gelegenen Betriebe und durch die Betriebe im Plangebiet vorbelastet.

Im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes befinden als schutzwürdige Nutzungen Siedlungsbereiche im Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tags/nachts.

Das Plangebiet ist zudem durch Verkehrslärm von der Oldenburger Straße vorbelastet. Für die Mischnutzung gelten die Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts. Für das Gewerbegebiet und das Sondergebiet gelten Orientierungswerte von 65/55 dB(A) tags/nachts.

Zur Konfliktbewältigung wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro Itap<sup>1</sup> erstellt.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurde untersucht, welche gewerblichen Geräuschemissionen zusätzlich durch das Plangebiet verursacht werden dürfen, ohne dass es zu Konflikten in Bezug auf Geräuschemissionen an vorhandener und geplanter Wohnbebauung kommt. Zu diesem Zweck wurden Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) gemäß DIN 45691 für das Plangebiet ermittelt. Weiterhin wurden die Verkehrsgeräuschemissionen innerhalb des Plangebiets nach der DIN 18005 berechnet und beurteilt. Abschließend wurden unter zusätzlicher Berücksichtigung der auf das Plangebiet wirkenden gewerblichen Geräuschemissionen die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 ermittelt, um Vorgaben für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume innerhalb des Plangebiets festlegen zu können.

### 3.2.5.1 Gewerbelärm

Zur Wahrung der Schutzansprüche gegenüber Gewerbelärm erfolgte eine Emissionskontingentierung mit zusätzlichen Richtungssektoren. Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  (flächenbezogene Schalleistungspegel pro  $m^2$ ) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung	$L_{EK}$ tagsüber/nachts dB(A) pro $m^2$	Quellfläche F in $m^2$
TF 1	56/41	5569
TF 2	57/42	12123
TF 3	56/41	21710
TF 4	53/38	9254

<sup>1</sup> itap. Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Marie Curie-Straße 8, 26129 Oldenburg.; Schalltechnisches Gutachten Projekt Nr.: 3711-20-b-pw, Stand 21.12.2021

Die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 ermöglicht die Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren. Hierfür kann innerhalb des Plangebiets ein Bezugspunkt festgelegt werden. Von diesem Punkt ausgehend, werden dann Richtungssektoren  $k$  festgesetzt. Für jeden Sektor kann ein Zusatzkontingent  $L_{EK, zus., k}$  so bestimmt werden, dass für alle untersuchten Immissionsorte  $j$  in dem Sektor  $k$  folgende Gleichung erfüllt ist:

Zusatzkontingent = Planwert - Immissionskontingent

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK, zus., k}$ :

Richtungssektor k	Zusatzkontingente $L_{EK, zus., k}$ tags-über/nachts dB(A)
A	10/10
B	0/0
C	9/9
D	0/0

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente inklusive der Zusatzkontingente ist nach Abschnitt 5 der DIN 45691 durchzuführen.

### 3.2.5.2 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von den umliegenden Straßen und der Schienenstrecke Delmenhorst – Hesepe vorbelastet. Für die Mischnutzung gelten die Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts. Für das Gewerbegebiet und das Sondergebiet gelten Orientierungswerte von 65/55 dB(A) tags/nachts.

In der Prognose zum Schallgutachten wurden Verkehre bis zum Jahr 2036 berücksichtigt. Innerhalb der Baugrenzen werden maßgebliche Außenlärmpegel von 63 bis 71 dB(A) erreicht. Hierdurch ergeben sich im Mischgebiet Überschreitungen von bis zu 4 dB(A) tags und bis zu 6 dB(A) nachts. In den Gewerbegebieten bzw. Sondergebieten beträgt die Überschreitung bis zu 1 dB(A) tags und bis zu 4 dB(A) nachts. Die Stadt nimmt die Überschreitungen der Orientierungswerte zugunsten der Siedlungsentwicklung in Kauf und wird aus Vorsorgegründen die im Schallgutachten empfohlenen Maßnahmen zum Schallschutz festsetzen. Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

#### Passiver Schallschutz der Außenbauteile

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind an die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) gemäß Abschnitt 3.16 der DIN 4109-1:2018 erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Folgende Anforderungen sind bezüglich des Schallschutzes zu berücksichtigen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB(A)	Gesamtbewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB(A)	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
65	35	30
70	40	35
75	45	40

Für die Berechnung der baurechtlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz vor Außenlärm wurden die DIN 4109-1 und -2 aus dem Jahr 2018 zugrunde gelegt. Die Darstellung der Außenlärmpegel erfolgte in 5-dB-Stufen für das am stärksten belastete Geschoss. Aus dem Grund, dass der genannte Ansatz zu einer möglichen Überdimensionierung der Schalldämmung führen kann, wird innerhalb der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die mögliche Bestimmung der Schalldämmung der Außenbauteile auf Basis der dezibelgenauen Außenlärmpegel eingeräumt. Dieses kann auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden, wo zusätzlich die abschirmenden Eigenschaften der Gebäudestruktur des Vorhabens berücksichtigt werden können. Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden für die Mischgebiets- und Gewerbe- bzw. Sondergebietsflächen separat bestimmt, da für die gewerblich genutzten Flächen die Geräuschbelastung der innerhalb des Bebauungsplans Nr. 174 befindlichen Gewerbeflächen auszuschließen war (Ausschluss der „Eigenbelastung“). Bei der Berechnung der Außenlärmpegel wurde außerdem gemäß DIN 4109-2 der pauschale Abschlag von 5 dB für Schienenverkehrsgeräusche berücksichtigt.

Innerhalb der Mischgebiete sind Wohngebäude allgemein zulässig. Daher sind hier zusätzlich zum Schutz der Außenfassaden Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche im straßenseitigen Bereich und Maßnahmen zum Schutz der Schlafräume vorzusehen.

### **Schutz der Außenwohnbereiche**

Zukünftige Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen oder Balkone, für die ein verkehrslärmbedingter Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) im Tagzeitraum prognostiziert wurde, sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen, so dass eine Einhaltung des geltenden Orientierungswerts nach DIN 18005 für Verkehrslärm gewährleistet werden kann.

Die Dimensionierung von baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

### **Schutz von Schlafräumen**

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

- Zukünftige Schlafräume, für die ein verkehrslärmbedingter Beurteilungspegel von 45 bis 50 dB(A) im Nachtzeitraum prognostiziert wurde, sind vornehmlich zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.
- Zukünftige Schlafräume, für die ein verkehrslärmbedingter Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) im Nachtzeitraum prognostiziert wurde, sind vornehmlich zur lärmabgewandten Seite auszurichten und mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

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

### 3.2.5.3 Gutachterliche Einschätzung zum Volksfest „Stoppelmarkt“

Das Volksfest Stoppelmarkt auf dem Gelände im Osten bedarf in dem Schallschutzgutachten keiner Berücksichtigung der Immissionen als Vorbelastung auf das Plangebiet, da bereits näher gelegene Wohnnutzung mit demselben Schutzanspruch örtlich betroffen ist, sodass auf dem hier betrachteten Plangebiet keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

### 3.2.5.4 Geruchsmissionen

Die Stadt hat zur Prüfung der Auswirkungen durch Geruchsmissionen ein Immissionschutzgutachten von der Landwirtschaftskammer (Stand 24.02.2022) eingeholt.

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde auf die vom Landkreis Vechta zur Verfügung gestellten Daten zur Viehhaltung und Stalltechnik der landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Tierhaltungsanlagen sowie die dazugehörigen Lagepläne und auf Betriebserhebungen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zurückgegriffen. Das Rechengebiet und die Emittenten wurden bei einem Ortstermin am 16.02.2022 durch den Gutachter in Augenschein genommen.

Im Plangebiet wurde eine belastungsrelevante Kenngröße in Höhe von 4,1 bis 23,8 % der Jahresstunden ermittelt. Im Bereich des vorgesehenen Gewerbegebietes (GE) wird der zulässige Immissionswert in Höhe von 15 % der Jahresstunden überwiegend unterschritten. Lediglich am nordwestlichen Rand des Planungsbereiches wird dieser Wert überschritten. Dieses Areal befindet sich jedoch außerhalb der Baugrenze und ist für die Einrichtung einer Bushaltestelle vorgesehen, sodass sich Personen dort nur vorübergehend aufhalten. Somit ist die Überschreitung des Immissionswertes vertretbar.

Im Bereich des nördlichen Mischgebietes (MI) wurden Immissionswerte in Höhe von 9,1 bis 20 % der Jahresstunden ermittelt. Somit wird der zulässige Immissionswert für Mischgebiete in Höhe von 10 % der Jahresstunden überschritten. In diesem Bereich befinden sich bereits Wohnhäuser und gewerbliche Nutzungen, sodass überwiegend der Bestand bauplanungsrechtlich abgesichert wird. Daher kann bei der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung die Beurteilung des Einzelfalles nach Anhang 7, Ziff. 5 berücksichtigt werden. Demnach sind für die Bestimmung der Zumutbarkeitsgrenze die konkreten Umstände des Einzelfalles maßgeblich. Bei der Beurteilung des Einzelfalles ist zu berücksichtigen, dass bei der Grundstücksnutzung eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme bestehen kann, die unter anderem dazu führen kann, dass die schutzwürdige Nutzung in höherem Maße Geruchsmissionen hinnehmen muss. Dies wird besonders dann der Fall sein, soweit einer emittierenden Anlage Bestandsschutz zukommt. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären. Dieses ist bei dem südwestlich des Tierhaltungsgebietes gelegenen Mischgebietes der Fall, so dass die höhere Geruchsbelastung aufgrund der Vorbelastung und der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme in Kauf genommen wird. In der Einzelfallbetrachtung ist festzustellen, dass das Plangebiet vorbelastet ist und eine gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Die höchste Überschreitung mit Immissionswerten von bis zu 20 bis 21 % liegt im nördlichen Abschnitt des Mischgebietes. Hier werden die überbaubaren Flächen bestandsorientiert zurückgenommen und die Nutzung gegliedert. Im Mischgebiet MI2, wo derzeit eine gewerblich genutzte Halle steht, werden Wohngebäude von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Die Stadt bezieht sich bei dieser Abwägungsentscheidung auf die TA Luft Anhang 7 Nummer 3.1, wonach sich der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet bezieht und aufgrund der kürzeren Aufenthaltsdauer von Arbeitnehmern in der Regel höhere Immissionen zumutbar sind. Im übrigen Mischgebiet werden die Immissionswerte für ein MI um bis zu einem Wert von ca. 16,6 % überschritten. Dieser liegen nur unwesentlich über den Immissionswert von 15%, wo das Wohnen in einem Gewerbegebiet zulässig wäre. Die Überschreitungen werden aufgrund der Vorbelastung in Kauf genommen.

Im Bereich des südlichen Mischgebietes (MI) und des Sondergebietes (SO) wurden Immissionswerte in Höhe von 4,1 bis 7,0 % der Jahresstunden prognostiziert. Folglich wird der Jahresstundenwert hier deutlich unterschritten.

### **3.2.6 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz**

#### **Natur und Landschaft, Eingriffsbeurteilung**

Im Geltungsbereich sind gewerbliche Nutzungen, lockere Wohnbebauung sowie Einzelhandel zu finden. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch größere Freiflächen (Intensivgrünland), Gärten sowie Gehölzstrukturen charakterisiert.

In einem Grundstück an der Oldenburger Straße ist eine Waldfläche ausgeprägt.

Durch die baulichen Anlagen, Zufahrten und Stellplätze liegt bereits eine Teilversiegelung im Plangebiet vor. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 174 ist im Plangebiet bei einer Grundflächenzahl von 0,6 bis 0,8 eine Versiegelung bis zu 80% möglich. Die zusätzlich zu erwartende Neuversiegelung beläuft sich auf etwa 2,0 ha.

Dadurch kommt es zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen sowie zum Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Damit werden erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung und eine Waldumwandlung im Sinne des Waldgesetzes begründet.

Unter dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot der Eingriffsregelung werden die wertgebenden und ortsbildprägenden Einzelbäume sowie der als Wald einzustufende Gehölzbestand im Süden des Geltungsbereiches als zu erhalten festgesetzt.

Für die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden. Somit sind nach den Maßgaben der Eingriffsregelung externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche im Flächenpool Moorbachtal der Stadt Vechta umgesetzt werden.

#### **Artenschutz**

Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind auf der nachgeordneten Umsetzungsebene einzuhalten.

Dabei ist auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen können.

Im Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Arten sind alle europäischen Vogelarten und vorkommende Fledermäuse.

Die Suche nach Fledermaus-Wochenstuben bzw. sonstigen (Balz-) Quartieren brachten keine Hinweise.

Weitere streng geschützte Arten aus anderen Tiergruppen oder Pflanzenarten wurden nicht festgestellt<sup>2</sup>

Dem artenschutzrechtlichen Tötungsverbot wird auf der Umsetzungsebene dadurch entsprochen, dass Gehölzrodungen außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (1. März bis 30. September) durchzuführen sind. Im Hinblick auf potenziell vorkommende Bodenbrüter gilt das analog bei Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Bodenabtrag und -auftrag).

Unmittelbar vor Fällarbeiten von Altbäumen bzw. bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden ist durch eine sachkundige Person zu prüfen, ob Nisthöhlen von Vögeln oder Fledermausquartiere betroffen sind. Bei besetzten Höhlen oder Quartieren sind die Arbeiten sofort einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Werden Höhlen bzw. Quartiere beseitigt, die nach den Ergebnissen der sachkundigen Überprüfung offensichtlich wiederkehrend von Vogelarten bzw. Fledermäusen genutzt werden, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzhöhlen bzw. Ersatzquartiere einzurichten. Dadurch wird im Hinblick auf den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sichergestellt, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Von dem Vorhaben ausgehende Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, kann nach den vorliegenden faunistischen Daten und abgeleitet vom Habitatpotenzial mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist damit auf Ebene der Bauleitplanung erkennbar, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegen stehen.

### 3.2.7 Waldbelange

Im September 2020 wurde im Geltungsbereiches ein Siedlungsgehölz erfasst, welches zum überwiegenden Teil aus einheimischen Baumarten, insbesondere im südlichen Teil aber auch aus nicht einheimischen Baumarten bestand und sich somit gemäß Biotoptypenkartierung als HSE bzw. HSE/HSN darstellte. Nach Feststellung der Waldbehörde handelt es sich um einen Waldbestand im Sinne des „Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung“ (§ 2 Abs. 3 NWaldG). Die wertgebenden Waldfunktionen sind dabei unterdurchschnittlich bis durchschnittlich ausgeprägt, wie die nachfolgende Aufstellung zeigt.

<b>Funktion</b>	<b>Wertigkeitsstufe</b>	<b>prägende Merkmale</b>
Nutzfunktion	1 unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlicher Standort, keine besonderen Merkmale zur Erschließung, Bonität und Holzart, keine forstwirtschaftliche Nutzung
Schutzfunktion	2 durchschnittlich	durchschnittlicher Standort für den Biotop- und Artenschutz, keine besonderen Merkmale zu Strukturreichtum, Biotopvernetzung, Totholzreichtum, Bodenschutz, Lärm-, Immissionschutz und Klimaschutzfunktion.
Erholungsfunktion	1 unterdurchschnittlich	Das Waldstück ist nicht frei zugänglich. Somit fehlt eine Bedeutung für die Naherholung und den Fremdenverkehr. Es liegt allenfalls eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild vor, aufgrund der optisch dominierenden Fichten liegt ein niedriger gestalterischer Wert des Bestandes vor.

<sup>2</sup> Regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH 2019 (2): Zusammenfassung der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 174 „Oldenburger Straße / Stoppelmarkt / Visbeker Damm“

Die Gehölzflächen werden im Bebauungsplan als Fläche für Wald festgesetzt und bleiben somit erhalten.

Um den Wald zu erhalten, wurden gegenüber dem Vorentwurf das Mischgebiet und das Sondergebiet reduziert, die überbaubaren Flächen jedoch am Bestand ausgerichtet. Der Stadt ist bewusst, dass der Abstand von einer Baumlänge als Mindestabstand nicht eingehalten wird. Da die Waldfunktion wenig ausgeprägt ist, sind die Baumhöhen an diesem Standort geringer als üblich. Daher ist ein größerer Abstand der Bauflächen zum Wald nicht zwingend erforderlich. Im überwiegenden Teil des Mischgebietes und im Sondergebiet sind die Eigentümer mit dem Eigentümer des Waldes identisch. Daher ist eine Freistellung von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen durch herabstürzende Äste bzw. Bäume, etc nicht zwingend erforderlich. Zum Sondergebiet ist aufgrund der Bestandsbebauung ein größerer Abstand nicht möglich. Zum Gewerbegebiet wurden die überbaubaren Flächen aus Gründen der Vorsorge auf ca. 15 m zurückgenommen, da an den angrenzenden Waldrändern die höchsten Qualitäten vorhanden sind. Die Freistellung von Schadensersatzansprüchen wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens geprüft.

### **3.2.8 Klimaschutz**

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass in einem teilweise bereits bebautem Gebiet eine Nachverdichtung ermöglicht und der Verbrauch von Außenbereichsflächen vermieden wird. Zudem werden ein Waldbestand sowie wertgebende Bäume erhalten.

### **3.2.9 Belange der Wasserwirtschaft**

#### Schmutzwasserbeseitigung

In der Straße Stoppelmarkt ist ein Schmutzwasserkanal DN 200/250 in ausreichender Tiefe auf gesamter Länge vorhanden. Die Oldenburger Straße und der Visbeker Damm haben jeweils im nördlich Abschnitt einen Schmutzwasserkanal mit einer geringen Tiefenlage. Hydraulisch ist die vorhandene Kanalisation ausreichend. Das Grundstück 82/13 grenzt an die Visbeker Straße. In dem Teilabschnitt der Visbeker Straße ist jedoch kein Schmutzwasserkanal vorhanden. Für den neuen Hausanschluss ist eine neue Leitung DN 200 auf bis zu 100 m Länge in der Straßenparzelle des Visbeker Damms zu verlegen. Das Grundstück 82/13 fällt von Ost nach West von 43,0 mNN auf 41,0 mNN. Um einen Anschluss an den Kanal zu ermöglichen, ist das Grundstück um bis zu 1,50 m aufzufüllen. Die anderen Grundstücke können über die bereits vorhandene Kanalisation erschlossen oder über bereits erschlossene Grundstücke angeschlossen werden.

#### Oberflächenentwässerung:

Der Zentrale Entwässerungsplan aus dem Jahr 2015 berücksichtigt nur die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Bebauungsstruktur. Eine Erweiterung wurde nicht berücksichtigt. Die Regenwasserkanalisation in den Straßen Stoppelmarkt, Oldenburger Straße und Visbeker Damm sind bereits überlastet. In der Straße Stoppelmarkt ist der Regenwasserkanal auf 65 m mit einem Durchmesser 600 mm zu vergrößern und im Visbeker Damm auf 265 m mit Durchmessern von DN 400 bis DN 500. Eine ungedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers in den Regenwasserkanal ist auszuschließen und würde zu extremen Überflutungen mit hohem Schadenspotential führen. Zudem ist das von Ost nach West abfallende Gelände zu beachten.

Eine Geländeauffüllung erscheint aufgrund der geringen Tiefenlage der Regenwasserkanalisation erforderlich.

Gemäß geotechnischem Bericht des Büros Dr. Lübbe, Vechta vom 10.6.2021 sind die anstehenden Geschiebelehne nicht für eine Versickerung geeignet. Die oberhalb liegenden Geschiebedecksande sind nur schwach durchlässig und haben keine ausreichende Mächtigkeit. Eine alleinige Versickerung des Niederschlagswassers im technischen Maßstab auf den Grundstücken ist nicht möglich. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauungs- und Eigentumsstruktur ist die Schaffung einer zentralen Rückhaltung nicht möglich. Das Niederschlagswasser muss daher über grundstücksbezogene, dezentrale Rückhaltungen gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dabei ist wie folgt vorzugehen:

- Niederschlagswasser von Grundstücken und deren Teilflächen, die nach dem 1.1.2015 (Stichtag ZAP) befestigt wurden oder zukünftig befestigt werden, ist vor Ableitung in den städtischen Regenwasserkanal auf die Abflussspende natürlicher Einzugsgebiete von 1,5 l/s\*ha zu drosseln (z.B. Schlauchdrossel).
- Aufgrund der sehr geringen Drosselwassermengen besteht eine gewisse Gefahr des Versagens. Aus diesem Grund und wegen der bereits vorhandenen Kanalüberlastung ist ein grundstücksbezogener Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 bei Antragstellung zu führen. Dies ist bereits im Bebauungsplan wegen dem vom Bauherren einzuplanenden Flächenverbrauch für die private Rückhaltung und den Überflutungsschutzmaßnahmen darzustellen. Der Entwässerungsantrag ist frühzeitig mit dem Bauantrag einzureichen und in fachdienstübergreifender Abstimmung zu bearbeiten.

#### Messstellen zur Gewässerüberwachung

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche Landesmessstellen, die vom NLWKN betrieben werden. Diese Messstellen dienen der Gewässerüberwachung und sind von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstellen dürfen auch in ihrer Funktionalität durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die randlich des Plangebietes gelegenen Landesmessstellen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Eine weitere Messstelle liegt ca. 930 m nordwestlich des Plangebietes in Bergstrup.

#### **3.2.10 Belange der Landwirtschaft**

Die Stadt hat zur Prüfung der Auswirkungen durch Geruchsimmissionen ein Immissionschutzgutachten von der Landwirtschaftskammer (siehe Kapitel 3.2.5.4) eingeholt. Demnach sind die Plangebiet vorhandenen Geruchsimmissionen unter Beachtung von Nutzungsbeschränkungen als verträglich zu bewerten. Die bestehende Tierhaltung auf dem Betrieb des Einwenders wird durch die vorliegende Bauleitplanung somit nicht eingeschränkt.

#### **3.2.11 Boden**

Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend wird empfohlen, Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. In diesem Kontext wird auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hingewiesen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, können Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort über den NIBIS-Kartenserver entnommen werden. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

### **3.2.12 Kampfmittel**

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Hier besteht kein Handlungsbedarf. Für zwei kleine punktuelle Abschnitte im Straßenrandbereich besteht ein begründeter Kampfmittelverdacht. Hier wird eine Sondierung empfohlen. Es erfolgt eine Kennzeichnung durch Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

### **3.2.13 Belange der Denkmalpflege**

#### **Archäologische Denkmalpflege**

Das Plangebiet wird laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) teilweise 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 Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG); diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Knapp 300 m südwestlich wurden 2016 beim Feuerwehrbau Hinweise auf vorgeschichtliche Siedlungsaktivitäten entdeckt (Vechta, FStNr. 20). Für einen südöstlichen, bisher unbebauten Teilbereich des Plangebietes ergeben sich daher folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
- Die Vorhabenträger sollten sich frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

### **Umgebungsschutz von Einzeldenkmalen**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG ausgewiesenen jüdischen Friedhofs (Gemarkung Vechta, Flur 11, Flurstück 42/0). Der jüdische Friedhof ist ein 1.076 m<sup>2</sup> großes, langgestrecktes Friedhofsareal mit 26 erhaltenen Grabsteinen aus der Zeit zwischen 1837 und 1936. Er ist südlich der Bahnlinie gelegen, von Feldern umgeben und mit einem Holzzaun sowie Hecke eingefriedet. An der Erhaltung des vermutlich im 18. Jahrhundert angelegten jüdischen Friedhofs besteht aufgrund seiner historischen und wissenschaftlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse.

Gem. § 8 Abs. 1 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Der jüdische Friedhof ist historisch begründet von Feldern umgeben. Aufgrund der heranrückenden gewerblichen Bebauung mit zulässigen Gebäudehöhen von bis zu 13 m zuzüglich 2m für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungsanlagen ist der Umgebungsschutz betroffen. Um eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des jüdischen Friedhofs zu vermeiden, wird die südliche Baugrenze im Gewerbegebiet von bisher 5 m auf 7,50 m zurückgenommen. Auch setzt die Bahntrasse, die mindestens 10 m breit und im Bereich des Bahnübergangs bis zu 40 m breit ist, eine deutliche Zäsur zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem Judenfriedhof. Zudem ist das Plangebiet im Südosten (im Bereich des Bahnübergangs) durch sechs großstämmige Eichen vom Friedhof abgeschirmt. Eine weitergehende Abschirmung wird nicht für erforderlich gehalten. Im Hinblick auf die möglicherweise für Anlagen des Klimaschutzes erforderliche Überschreitung der Gebäudehöhe ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der aktuellen Rechtsprechung im Rahmen der Abwägung das Denkmalschutzinteresse zugunsten des Einsatzes erneuerbaren Energien im Einzelfall zurückgestellt werden kann. (OVG Greifswald, Urteil vom 07.02.2023, Az. 5 K 171/22).

### **3.2.14 Belange des Schienenverkehrs**

Das Plangebiet grenzt im Südosten an eine Bahnlinie. Planfestgestelltes Gelände wird nicht überplant. Unter Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise bestehen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken:

- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
- Grenzabstände sind gem. Niedersächsischer Bauordnung einzuhalten.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Das Grundstück ist im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ver-

hindert werden. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Die Hinweise sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Der Schienenlärm wurde durch ein Lärmschutzgutachten und entsprechenden Festsetzungen zum Lärmschutz berücksichtigt. Zudem wird als Ergebnis der Abwägung die Baugrenze entlang der Bahn auf 7,50 m zurückgenommen.

## **4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO**

Die Flächen mit einer Wohn- bzw. Mischnutzung werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen Ausprägung, die durch eine klassische Mischnutzung aus Wohnhäusern und Gewerbebetrieben gekennzeichnet ist, werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3,
- Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7,
- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. § 6 Abs. 3 BauNVO.

Aufgrund der Vorbelastung durch Geruchsimmissionen wird das Mischgebiet südlich der Straße Stoppelmarkt gegliedert. Im Mischgebiet MI 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Wohngebäude im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

#### **Eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO**

Für das Grundstück des Autohauses und die östlich angrenzende Flächen bis zur Straße Stoppelmarkt werden eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der hier nur geringen Emissionskontingente und der umgebenden Wohnnutzungen wird das Gewerbegebiet auf nicht störende Nutzungen beschränkt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Einzelhandelsbetriebe aller Art – mit Ausnahme von Handelsbetrieben für Kraftwagen und Zweiräder und die dazugehörigen Werkstätten -als allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Vergnügungsstätten als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig.

#### **Sonstiges Sondergebiet „Gartencenter“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO**

Aufgrund der großflächigen Einzelhandelsnutzung ist für das Gartencenter die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich. Die Festsetzung der Verkaufsflächen erfolgt bestandsorientiert. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ sind Einzelhandelsflächen mit folgenden Sortimenten zulässig:

Sortiment	Verkaufsfläche je m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche	Entspricht Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Gartenbedarf/Pflanzen Innenverkauf	0,1802	1.670
Gartenbedarf/Pflanzen Außenverkauf	0,1403	1.300
Schnittblumen	0,0053	50
Hausrat/GPK	0,0183	170
<b>Gesamt</b>	<b>0,3443</b>	<b>3.190</b>

Zahlen nicht aufgerundet

Die anrechenbare Baugrundstücksfläche ist die Fläche im Sondergebiet (9.263 m<sup>2</sup>).

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

### Mischgebiete

Im Mischgebiet werden zur optimalen Grundstücksausnutzung eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Zulässig sind bis zu zwei Vollgeschosse mit einer Höhe von bis zu 12m festgesetzt. es gilt eine offene Bauweise.

### Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet sichern eine der gewerblichen Nutzung angemessene Ausnutzung für Geschäfts- und Bürogebäude sowie Lagerhallen. Folglich gelten eine Grundflächenzahl von 0,8 und bis zu zwei Vollgeschosse mit einer Höhe von bis zu 13m. Es gilt die abweichend Bauweise für gebäudelängen über 50 m.

### Sonstiges Sondergebiet

Für die vorhandene bauliche Nutzung einschließlich der Erweiterungsflächen ist Grundflächenzahl von 0,6 ausreichend. Zulässig sind bis zu zwei Vollgeschosse mit einer Höhe von bis zu 12m. Es gilt die abweichend Bauweise für Gebäudelängen über 50 m.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Gehwegs an der Oldenburger Straße und der Straße „Stoppelmarkt“ (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen. Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 2 m zulässig.

## 4.3 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden großflächig ausgewiesen und berücksichtigen Freiflächen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und zur Bahnlinie. Zur Oldenburger Straße wird ein Abstand von 20 m eingehalten. Zur Waldfläche wird auf bisherigen Freiflächen im Gewerbegebiet ein Abstand von ca. 15 m festgesetzt. Zur Bahnlinie und zum Visbeker Damm beträgt der Abstand 7,5 m.

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zwischen den Baugrenzen und der Bahnlinie nicht zulässig.

#### **4.4 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Bushaltestelle an der Straße Stoppelmarkt wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bushaltestelle“ gemäß § 9 Abs. Nr. 11 BauGB gesichert.

#### **4.5 Wald**

Die Waldfläche randlich des östlichen Mischgebietes werden gemäß § 9 (1) Nr. 18b BauGB als Fläche für Wald festgesetzt.

#### **4.6 Grünflächen und Erhaltung von Bäumen**

Die Restflächen zwischen dem Wald und dem Mischgebiet bzw. Sondergebiet werden als private Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Eine weitere private Grünfläche erfasst den Gehölzbestand südlich des an der Straße Stoppelmarkt gelegenen Mischgebietes. Der Gehölzstreifen wird gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt und ist in westlicher Richtung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB durch Anpflanzungen zu ergänzen.

Die wertgebenden Baumbestände an der Straße Stoppelmarkt und randlich des östlichen Mischgebietes werden gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume (Hochstamm 16-18) zu ersetzen. Zum Schutz des Kronentraufbereichs wird festgesetzt, dass jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung in einem Abstand von weniger als 5 m von den im Plangebiet festgesetzten Einzelbäumen (Stammmittelpunkt) nicht zulässig ist.

Die Entfernung festgesetzter Bäume und Gehölze bedarf einer Befreiung.

Die Maßnahmen zur Eingriffskompensation werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den jeweiligen Eingriffsverursachern zugeordnet.

#### **4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm**

Die Emissionskontingentierung für das Gewerbegebiet wird entsprechend dem Schallschutzgutachten festgesetzt. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Maßnahmen zum Schutz der Außenbauteile festgesetzt. Zudem sind für Wohnungen in den Mischgebieten Schallschutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche und Schlafräume erforderlich.

#### **4.8 Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser**

Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von den jeweiligen Baugrundstücken über grundstücksbezogene, dezentrale Rückhaltungen gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten ist. Das Niederschlagswasser von Grundstücken und deren Teilflächen, die nach dem 1.1.2015 (Stichtag ZAP) befestigt wurden oder zukünftig befestigt werden, ist vor Ableitung in den städtischen Regenwasserkanal auf die Abflussspende natürlicher Einzugsgebiete von 1,5 l/s\*ha zu drosseln (z.B. Schlauchdrossel). Der Entwässerungsantrag ist frühzeitig mit dem Bauantrag einzureichen und in fachdienstübergreifender Abstimmung zu bearbeiten. Es ist ein grundstücksbezogener Überflutungsnachweis gern DIN 1986-100 bei Antragstellung zu führen.

Über ein Leitungsrecht wird eine Trasse für die Leitungen im Plangebiet mit Anbindung an die Kanalisation in den Straßen Stoppelmarkt und Visbeker Damm gesichert.

## 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich	<b>65.559 m<sup>2</sup></b>
Mischgebiete an der Straße Stoppelmarkt	6.305 m <sup>2</sup>
Mischgebiete an der Oldenburger Straße	4.173 m <sup>2</sup>
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE	38.795 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet“ Gartencenter“	9.236 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.417 m <sup>2</sup>
Fläche für Wald	4.003 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	1.143 m <sup>2</sup>

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die EWE.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Vechta.

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das städtische Kanalnetz.

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

## TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

### 1. EINLEITUNG

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

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

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

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 „Oldenburger Straße/Stoppelmarkt/Visbeker Damm“ beabsichtigt die Stadt Vechta die planungsrechtliche Bestandssicherung sowie die Erweiterungsmöglichkeit der ansässigen Gewerbebetriebe im Stadtnorden. Der Geltungsbereich liegt zwischen der Oldenburger Straße, der Straße „Stoppelmarkt“, dem Visbeker Damm sowie der Bahnstrecke Delmenhorst – Hesepe (1560).

Mit dem Bebauungsplan sind die folgenden Flächenfestsetzungen verbunden:

Geltungsbereich	65.559 m <sup>2</sup>
Mischgebiet an der Straße Stoppelmarkt	6.305 m <sup>2</sup>
Mischgebiet an der Oldenburger Straße	4.173 m <sup>2</sup>
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE	38.795 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet“ Gartencenter“	9.236 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.417 m <sup>2</sup>
Fläche für Wald	4.003 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	1.143 m <sup>2</sup>

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 wird die 97. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vechta durchgeführt.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<i>Baugesetzbuch (BauGB)</i>	
<i>Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]</i>	Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Vechta. Mit der geplanten Nachverdichtung im Innenbereich wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]	Der Geltungsbereich ist durch Lärmeinwirkungen durch Gewerbe und Verkehr bereits vorbelastet. Durch die Planung erhöht sich diese Belastung. Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und Emissionskontingente zum Schutz vor Gewerbelärm sowie Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhal-	Der Bebauungsplan setzt zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung die Grundflächenzahl, die maximale Gebäudehöhen sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse fest.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
tenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]	
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]	Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet <i>Herrenholz</i> (EU-Kennzahl: 3116-301) befindet sich rund 5,5 km nordöstlich des Plangebietes. <sup>3</sup> Des Weiteren befindet sich westlich das FFH-Gebiete <i>Goldenstedter Moor</i> (EU-Kennzahl: 3216-301) in einer Entfernung von rund 6,5 km. <sup>4,5</sup> Aufgrund der Distanz und der fehlenden Fernwirkungen der Planung sind Auswirkungen nicht ersichtlich. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist anzunehmen.
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)	Die vorhandenen Flächen im Plangebiet werden planungsrechtlich für die Nutzung und Erweiterung der Mischnutzung und des großflächigen Einzelhandels gesichert. Zur Vermeidung weiterer Inanspruchnahme von Siedlungsflächen wird die Verdichtung an dem bereits vorbelasteten Standort unterstützt.
Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.[§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)	Von der Planung sind mit Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Der Umwidmungssperrklausel wird dahingehend Rechnung getragen, als dass die Umwandlung in Bauflächen auf ein nötiges Maß beschränkt wird. Der im Plangebiet vorhandene Waldbestand wird zum Erhalt festgesetzt.
<i>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i>	
Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die biologische Vielfalt,</li> <li>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ol> auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]	Die Umsetzung der Planung ist mit der Versiegelung und Überbauung bisher unversiegelter Flächen verbunden. Dadurch werden erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausgelöst, die nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert werden müssen.
<i>Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht</i>	Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befindet sich kein Schutzgebiet oder geschütztes Objekt. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet <i>Herrenholz</i> (NSG WE 00085) befindet sich rund 5,5 km nordöstlich des Geltungsbereiches <sup>6</sup> .

3 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: August 2020)

4 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: August 2020)

5 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten - Standarddatenbogen/ vollständige Gebietsdaten des FFH-Gebietes „Goldenstedter Moor“ in Niedersachsen (Zugriff: August 2020)

6 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: August 2020)

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
	Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet <i>Wuchs-ort von Lycopodium annotinum</i> (LSG VEC 00045) liegt rund 700 m nordöstlich vom Plangebiet entfernt <sup>7</sup> . Innerhalb des Plangebietes sowie zwischen dem Geltungsbereich und den Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten befindet sich bereits Bebauung. Negative Auswirkungen werden nicht prognostiziert.
<i>Landesweite Naturschutzprogramme</i>	Das Plangebiet befindet sich weder in einem Gebiet mit einem Moorschutzprogramm noch in einem Bereich des Aktionsprogrammes Niedersächsische Gewässerlandschaften <sup>8</sup> .
<i>Ziele des speziellen Artenschutzes</i>	Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben werden die Belange des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.
<i>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</i>	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]	Im Plangebiet werden Mischgebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete, Verkehrsflächen sowie ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Gartencenter“ festgesetzt. Zusätzlich werden öffentliche und private Grünflächen sowie eine Fläche für Wald festgesetzt, um die Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt zu verringern. Trotzdem verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen, die im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren sind.
<i>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</i>	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]	Mit der Planung werden Flächeninanspruchnahmen über das bisherige festgesetzt. Betroffen sind dabei halbruderale Gras- und Staudenfluren, Intensivgrünland, Hausgartenstrukturen sowie Einzelgehölze. Hierdurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens, die nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert werden müssen.
<i>Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldG)</i>	
Eine Waldumwandlung soll nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden, die den in § 1 Nr. 1 genannten Waldfunktionen entspricht, mindestens jedoch den gleichen Flächenumfang hat.	Der im Geltungsbereich vorhandene Wald wird als „Fläche für Wald“ in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.
<i>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</i>	
Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]	Oberflächengewässer sind nicht betroffen.  Mit den Neuversiegelungen wird sich der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser erhöhen und die Grundwasserneubildungsrate verringern. Da eine alleinige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sowie aufgrund der Bauungs- und Eigentumssituation eine Schaffung einer zentralen Niederschlagsrückhaltung nicht möglich ist, erfolgt die Rückhaltung grundstücksbezogen und dezentral. Von

<sup>7</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: August 2020)

<sup>8</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: August 2020)

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
	dort aus wird das Regenwasser gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet.
<i>Landschaftsplanung</i>	<p>Nach dem Landschaftsplan der Stadt Vechta befindet sich das Plangebiet zum Teil in der Zielkategorie Wertvolle Ortbilder/ Ortsrandbilder.<sup>9</sup></p> <p>Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta von 2001 (Karte 6: Zielkonzept) ist der Geltungsbereich vollständig dem Zieltyp „Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ zugeordnet. Dieser Zielvorgabe wird dadurch entsprochen, als dass die ausgelösten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert werden.</p>
<i>zu beachtende Ziele der Raumordnung/ zu berücksichtigende Vorgaben der Raumordnung</i>	Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen formuliert für das Mittelzentrum Vechta keine weiteren Ziele der Raumordnung. <sup>10</sup>

### 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind<sup>11</sup>. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

<sup>9</sup> Stadt Vechta (2005): Landschaftsplan Stadt Vechta. Plan 7:Konzept der Landschaftsentwicklung.

<sup>10</sup> Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Zugriff: August 2020)

<sup>11</sup> Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)<sup>12</sup>: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind<sup>13</sup>, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

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

### **1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet**

Im Rahmen der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 174 „Oldenburger Straße / Stoppelmarkt / Visbeker Damm“ wurden bei der Brutvogelerfassung 2019 insgesamt 25 Vogelarten im Plangebiet erfasst. Zu beachten ist, dass der Untersuchungsraum nicht den nordöstlichen Ausläufer des vorhandenen Intensivgrünlands umfasste. Bei den Kartierungen wurden jedoch auch vorhandene Reviermittelpunkte im direkten Umfeld erfasst, wodurch der Untersuchungsraum als ausreichend anzusehen ist. Das kartierte Artenspektrum umfasste überwiegend in Siedlungsbereichen häufige, störungstolerante Arten wie Amsel und Rotkehlchen, aber auch höhlenbrütende Vogelarten wie Hausrotschwanz, Blaumeise und Gartenbaumläufer

<sup>12</sup> in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

<sup>13</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Es wurden keine streng geschützten Vogelarten nachgewiesen, jedoch vier Arten die nach Roter Liste mindestens der Vorwarnstufe zugeordnet sind. Dabei lagen nur die Brutplätze des Haussperlings innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Brutnachweise der übrigen gefährdeten Arten Star, Gartenrotschwanz und Goldammer erfolgten lediglich außerhalb des Geltungsbereichs.

Bei der Fledermauserfassung 2019 wurden vier Fledermausarten im Plangebiet nachgewiesen. Es wurden keine Wochenstuben oder anderweitige Quartiere festgestellt. Das Plangebiet wird als Nahrungshabitat genutzt.

Im Plangebiet wurden keine weitere streng geschützten Arten aus anderen Tiergruppen oder Pflanzenarten festgestellt. Solche Vorkommen sind einerseits aufgrund der Ausprägung der Biotoypen und andererseits der Habitatsprüche nicht zu erwarten<sup>14</sup>.

### **1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände**

#### **Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):**

Tötungen von Brutvögeln können vermieden werden, indem Baufeldfreimachung, Abriss- und Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Februar) beziehungsweise außerhalb der Sommerlebensphase von Fledermäusen (März bis September) durchgeführt werden. Vor Gehölzfällungen oder vor Abriss- und Sanierungsmaßnahmen sind Gehölze und Gebäude von sachkundigen Personen auf Fledermausquartiere zu überprüfen.

Durch diese Maßnahmen kann der Verbotstatbestand der Tötung vermieden werden.

#### **Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):**

Bei den erfassten Arten handelt es sich vorrangig um ökologisch wenig anspruchsvolle Arten, hervorzuheben sind jedoch die Brutvorkommen des Haussperlings an den Gebäuden des Plangebiets. Eine erhebliche Störung, wodurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert würde, ist jedoch nicht abzuleiten, da zum einen überwiegend Siedlungsbewohner vorkommen und zum anderen ein Ausweichen dieser Arten anzunehmen ist (vgl. auch Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Um Störungen der Fledermausvorkommen zu vermeiden, ist die nächtliche Beleuchtung fledermausfreundlich zu gestalten. Hierbei soll die Beleuchtung auf ein nötiges Mindestmaß beschränkt werden und die Ausleuchtung der bestehenden Gehölzbestände vermieden werden. Der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel wird empfohlen.

Es liegt keine Störung der untersuchten Artengruppen im Sinne von §44 [1] Nr. 2 BNatSchG vor.

#### **Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):**

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist.

<sup>14</sup> Regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH (2019): Zusammenfassung der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 174 „Oldenburger Straße / Stoppelmarkt / Visbeker Damm“

Durch Sanierungsarbeiten verloren gehende Brutplätze des Haussperlings sind durch das Anbringen geeigneter Nisthilfen auszugleichen.

Grundsätzlich sollte im Hinblick auf die Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der örtlichen Brutvogel- und Fledermausvorkommen die Beseitigung von Gehölzstrukturen, insbesondere älterer Bäume, auf ein Minimum beschränkt werden.

### **Fazit**

Unter Beachtung der oben gelisteten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bleiben Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechtes unberührt.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

### **2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)**

#### **2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Zur Erfassung der Fauna im Geltungsbereich wurden 2019 Brutvogel- sowie Fledermauskartierungen durchgeführt<sup>15</sup>. Darüber hinaus wurden im Mai und Juni 2020 die Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen<sup>16</sup> erfasst. Der Biotoptypenplan ist als Anlage beigefügt.

#### **derzeitiger Zustand**

Nördlich entlang der Straße „Stoppelmarkt“ findet sich Wohnbebauung mit Hausgärten (PHG), die teils von Einzelbäumen und teils von Feldhecken umgrenzt wird. Umschlossen wird diese von artenarmen Intensivgrünland (GI) an dessen südöstlicher Grenze sich ein vegetationsarmer Graben (FGZ) befindet. Richtung Süden befindet sich auf dem Flurstück 73/2 ein Siedlungsgehölz (HSE) von 2.650 m<sup>2</sup> Größe, in dem u.a. Esche, Eiche, Ahorn, Fichte, Birke und Holunder vertreten sind. Nach Feststellung der unteren Waldbehörde des Landkreises ist dies als Wald nach dem Niedersächsischen Waldgesetz zu beurteilen.

<sup>15</sup> Regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH 2019 (1): Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 174

<sup>16</sup> Drachenfels, O.(2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Februar 2020

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets liegt das Gartencenter „Blumen Ostmann GmbH Vechta“ mit einer Verkehrsfläche (OV), Parkplatz (OVP) sowie Lagerplatz (OFL) und wird von Hecken (HFS – Strauchhecke, HFB – Baumhecke) umgrenzt. In Richtung Norden schließen sich einige Flächen mit Gebäuden, u.a. mit dem Autohändler „Autohaus Menke GmbH“, und Verkehrsflächen (OV) an. Mittig im Geltungsbereich befindet sich eine Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) mit einer Feldhecke (HF), teilweise bestehend aus Eiche und Ahorn. Direkt daran angrenzend schließt sich im Norden ein Parkplatz an. Im Nordwesten befindet sich die Gaststätte „Mählmann“, umgeben von einem neuzeitlichen Ziergarten (PHZ) und Richtung Osten befindlichen Scher- und Trittrasen (GR) sowie einem artenarmen Intensivgrünland (GI).

Bei der Faunakartierung 2019<sup>17</sup> wurden im Geltungsbereich 25 Vogelarten und vier Fledermausarten nachgewiesen. Unter den Vogelarten fanden sich keine streng geschützten Arten, jedoch kommen mit Haussperling, Star, Gartenrotschwanz und Goldammer vier Arten vor, die mindestens auf der Vorwarnstufe der Roten Liste Niedersachsens geführt sind. Drei Brutvorkommen des Haussperlings wurden dabei an Gebäuden im nordwestlichen Geltungsbereich nachgewiesen. Die Brutplätze von Star, Gartenrotschwanz und Goldammer liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Die übrigen Arten stellen ökologisch wenig anspruchsvolle Arten dar. Des weiteren wird der Geltungsbereich von vier Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus) als Nahrungshabitat genutzt. Wochenstuben und Quartiere wurden nicht gefunden.

---

17 Regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH 2019 (1): Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 174

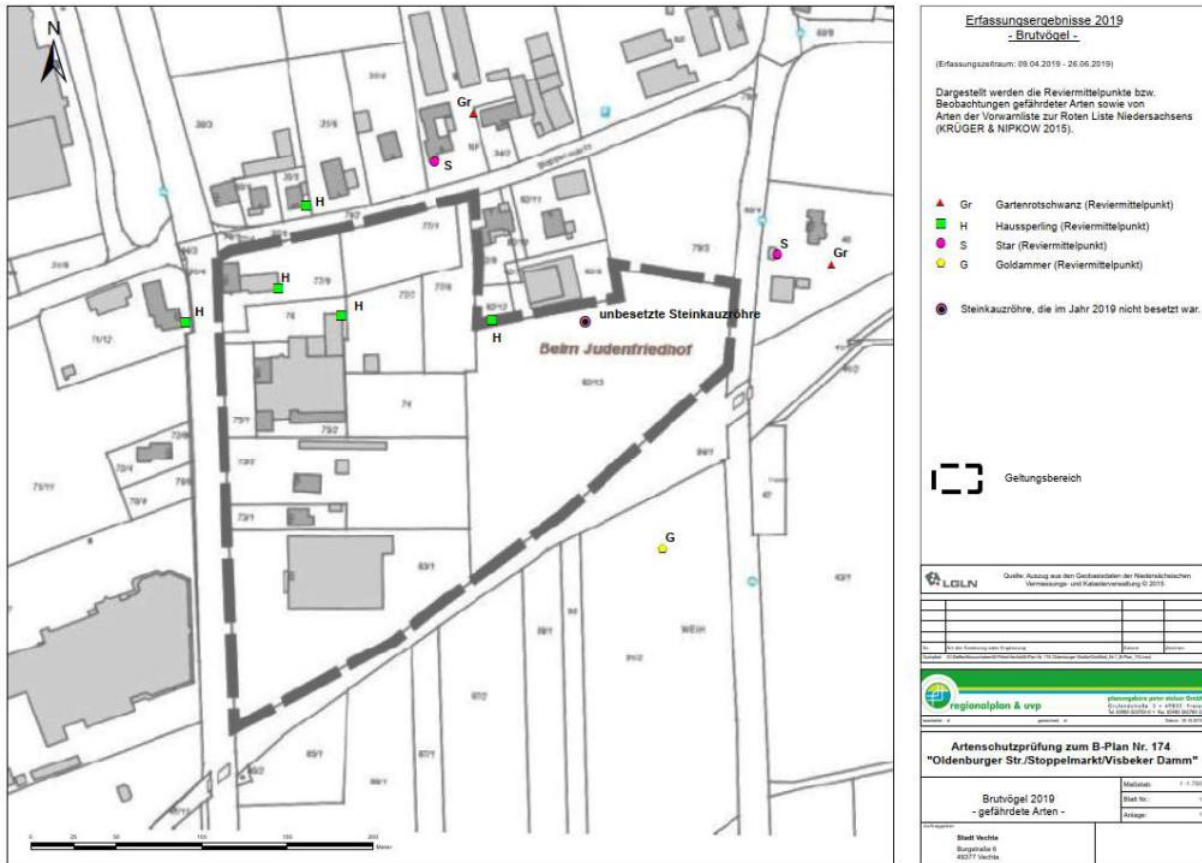


Abbildung 2: Brutvögel 2019 – gefährdete Arten-  
aus Regionalplan & vvp planungsbüro peter stelzer GmbH 2019 (1)

**voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht von einer Entwicklung bzw. Veränderung der vorkommenden Lebensgemeinschaften auszugehen.

**2.1.2 Fläche und Boden**

**derzeitiger Zustand**

Das etwa 6,5 ha große Plangebiet besteht aus Wohngrundstücken mit Gartenstrukturen, verschiedenen gewerblichen Nutzungen, intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen sowie einem Waldbestand.

Die Böden des Plangebiets sind der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen zugeordnet und unterteilen sich in Bereiche mittleren Plaggeneschs unterlagert von Podsol sowie mittleren Pseudogley-Podsols (siehe Abbildung 3).

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird als mittel eingestuft. Die bodenkundliche Feuchtestufe liegt im Süden der Fläche bei schwach trocken und ist für Acker und Grünland geeignet, im Norden hingegen wird sie als stark frisch bis mittel trocken eingestuft. Es besteht eine geringe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird als gering eingestuft<sup>18</sup>.

<sup>18</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Themenkarten Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: August 2020)

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor, eine Altablagerung befindet sich nördlich in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet.<sup>19</sup>

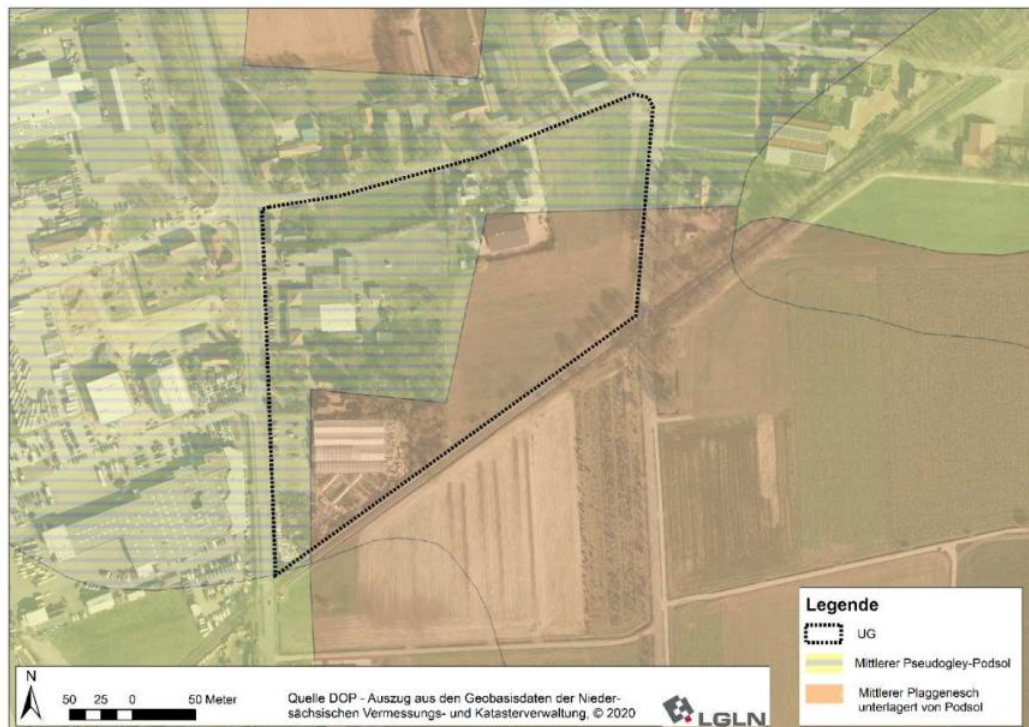


Abbildung 3: Bodenarten im Geltungsbereich

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind Änderungen hinsichtlich des Schutzgutes Fläche und Boden nicht ersichtlich, bzw. nur im Rahmen der zulässigen Nutzungen möglich.

### **2.1.3 Wasser**

#### **derzeitiger Zustand**

Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen > 250 und 300 mm/Jahr und ist somit als mittel einzustufen. Die Lage der Grundwasseroberfläche (m NHN) liegt bei > 32,5 m bis 35 m. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird im Großteil des Plangebiets als hoch in einem kleinen Teilbereich im Südwesten als mittel eingestuft.<sup>20</sup>

Nach der WRRL wird der Grundwasserkörper *Hase Lockergestein rechts* hinsichtlich des chemischen Zustandes als schlecht und hinsichtlich des mengenmäßigen Zustandes als gut bewertet.<sup>21</sup> Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.<sup>22</sup>

<sup>19</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: August 2020)

<sup>20</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie, Bauen und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2020)

<sup>21</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Wasser-rahmenrichtlinie (Zugriff: November 2020)

<sup>22</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Hydrologie. (Zugriff: November 2020)

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch in einer Überschwemmungsgebiets-Verordnungsfläche.<sup>23</sup>

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.<sup>24</sup>

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind Nutzungsänderungen innerhalb des Plangebietes nicht ersichtlich. Änderungen des Schutzgutes Wassers sind daher ebenfalls nicht ersichtlich.

## **2.1.4 Klima und Luft**

### **derzeitiger Zustand**

Vechta wird durch ein ozeanisch geprägtes Klima geprägt, welches sich durch den maritimen-subkontinentalen Einfluss mit relativ kühlen und feuchten Sommern sowie milden und feuchten Wintern auszeichnet.<sup>25</sup> Der durchschnittliche jährliche Niederschlag beträgt etwa 730 mm und die durchschnittliche Jahrestemperatur wird mit etwa 8,9°C angegeben.<sup>26</sup>

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta ordnet das Plangebiet dem Klimatotyp „Siedlungsklima kleinerer Ortslagen, offene Bebauung“ zu. Dieser Klimatotyp besitzt einen erhöhten Einfluss durch das Freilandklima und zeichnet sich durch ausgeglichene Temperaturen, Produktion feuchter und kühler Luft auf unbebauten Flächen und einer Erhöhung der Temperatur auf bebauten Flächen aus. Die Kaltluftproduktion wird je nach Gehölz- und Freiflächenanteil beeinflusst und Luftbelastung kann vor allem in der Nähe von Massentierhaltungen erfolgen.<sup>27</sup>

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

## **2.1.5 Landschaft**

### **derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich und grenzt im Süden direkt an die Bahntrasse an. Daran angrenzend folgen in Richtung Süden Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung. In Richtung Norden und Osten schließen sich weitere lockere Siedlungen und im Westen Gewerbegebiete an.

<sup>23</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Hydrologie. (Zugriff: November 2020)

<sup>24</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Hydrologie. (Zugriff: August 2020)

<sup>25</sup> Hansa Luftbild GmbH Münster (2005): Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta

<sup>26</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Klima und Klimawandel. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: August 2020)

<sup>27</sup> Hansa Luftbild GmbH Münster (2005): Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird in dem Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta als „Ländlich geprägte, lockere Siedlung mit offenem Siedlungscharakter. Hoher Anteil hofnaher Grünland- und Gehölzbestände“ gekennzeichnet. Hier sind i.d.R. naturnahe Strukturen und eine Vielzahl an verschiedenen Strukturelementen vertreten. Besonders das Nebeneinander von ländlich und anthropogen geprägten Bereichen sowie naturnahen Landschaftselementen sind kennzeichnend für diesen Landschaftstyp.<sup>28</sup>

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind Nutzungsänderungen innerhalb des Plangebietes nicht ersichtlich. Bauliche Entwicklungen sind im Bereich der Bestandsbebauung entsprechend der Innenbereichssatzung möglich, eine relevante Änderung ist daraus jedoch nicht abzuleiten.

### **2.1.6 Mensch**

#### **derzeitiger Zustand**

Das Gebiet weist keine Funktion als Freizeit- und Erholungsgebiet für den Menschen auf.

Der Siedlungsraum ist durch Gewerbelärm und Verkehrslärm vorbelastet. Im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzwürdige Nutzungen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes mit Immissionsrichtwerten von 60/45-55 dB(A) tags/nachts. Für das Gewerbegebiet und das Sondergebiet gelten Orientierungswerte von 65/55 dB(A) tags/nachts.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Nichtdurchführung der Planung wird sich die Vorbelastung infolge Gewerbelärm durch die Nutzungen im Plangebiet nicht wesentlich ändern.

### **2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **derzeitiger Zustand**

Es befinden sich im Plangebiet selbst keine Kulturgüter, jedoch grenzt der Jüdische Friedhof Vechta an das Plangebiet im Südosten an.<sup>29</sup>

Zu den sonstigen Sachgütern des Plangebietes zählen neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen die Bestandsgebäude.

Der auf einem Hausgrundstück vorhandene Waldbestand wird nicht forstlich genutzt, so dass diesem Waldbestand als Sachgut allenfalls von untergeordneter Bedeutung ist.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Änderungen hinsichtlich der Kultur- und sonstigen Sachgüter sind bei der Nichtdurchführung der Planung nicht ersichtlich.

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum

<sup>28</sup> Hansa Luftbild GmbH Münster (2005): Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta

<sup>29</sup> Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege; Denkmalatlas (Zugriff: August 2020)

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

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

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

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

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

- Festsetzung von Mischgebieten auf rd. 1 ha
- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets auf rd. 3,9 ha
- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes auf rd. 0,9 ha
- Festsetzung von Verkehrsflächen auf rd. 1,4 ha
- Festsetzung einer Fläche für Wald auf 0,4 ha

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

### **2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Für die geplanten Erweiterungen des Gewerbegebietes und die Erschließungswege werden die bestehenden Biotopstrukturen in Anspruch genommen, so dass ihre Bedeutung als Vegetationsstandort und Tierlebensraum verloren geht. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind innerhalb des Geltungsbereiches Flächeninanspruchnahmen von rd. 4,8 ha zulässig. Abzüglich der bereits versiegelten Flächen ergibt sich eine Neuversiegelung von rd. 2,0 ha. Betroffen sind Intensivgrünland, halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte, Gartenstrukturen sowie Gehölzstreifen und Einzelbäume. Die Flächenverluste werden als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft.

### **2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden**

Mit der Planung geht eine zulässige Neuversiegelung von etwa 2,0 ha einher. Daraus resultiert der Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen und somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes. Mit dem im südlichen Teil des Geltungsbereichs vorliegenden Plaggenschicht ist ein aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung schutzwürdiger Boden betroffen.

Der Umfang der Flächeninanspruchnahmen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt beschränkt:

- rd. 0,8 ha innerhalb der Mischgebiete
- rd. 3,1 ha innerhalb des Gewerbegebiets
- rd. 7,4 ha innerhalb des Sondergebiets
- rd. 1,1 ha innerhalb der Verkehrsflächen

Da innerhalb des Sondergebietes und des Mischgebietes am Stoppelmarkt bereits großflächige Versiegelungen vorhanden sind und keine Erweiterungsabsichten bestehen, kommt es in diesen Bereichen nicht zu zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen.

### **2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser**

Mit den Neuversiegelungen wird sich der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser erhöhen und die Grundwasserneubildungsrate verringern.

Eine alleinige Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf den unversiegelt verbleibenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht möglich. Auch eine zentrale Regenrückhaltung stellt aufgrund der Bestandsbebauung und der Eigentumsverhältnisse keine Möglichkeit dar. Daher wird eine dezentrale, grundstücksbezogene Zwischenspeicherung des Regenwassers erfolgen, von welcher aus eine gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal erfolgt.

### **2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft**

Zusätzliche Versiegelung und Bebauung führt zu höherer Wärmespeicherung und zu geringeren Verdunstungsraten. Die staubfilternde Wirkung von Gehölzen entfällt.

Die Auswirkungen bleiben im Wesentlichen auf das unmittelbare Plangebiet beschränkt und lassen keine besonderen Wirkungen auf die Umgebung erwarten, so dass die Schwelle erheblicher Beeinträchtigungen nicht überschritten wird.

### **2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft**

Die für das örtliche Landschaftsbild typischen Freiflächen in Form von Gehölzbeständen und Grünflächen gehen durch die Planung teilweise verloren. Durch die vorhandene Bebauung, die umliegenden Gewerbegebiete und die Bahnlinie ist das Gebiet vorbelastet, so dass die Beeinträchtigungen auf die bisher unbebauten Fläche des Plangebietes und die unmittelbar angrenzenden Fläche beschränkt bleiben.

### **2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig. Durch die zusätzliche Ansiedlung von Gewerbe kommt es zu einer Erhöhung der

Lärmbelastung im Plangebiet. Zudem werden durch die planungsrechtliche Absicherung von Bauflächen im Plangebiet auch zusätzliche Schutzansprüche gegenüber Verkehrslärm für die Nutzungen im Mischgebiet (Wohn- und Büroräume) und in den Gewerbegebieten (Büroräume, Betriebsleiterwohnungen) ausgelöst. Zur Prüfung der Auswirkungen wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro Itap<sup>30</sup> erstellt. Unter Einhaltung der in Teil 1 der Begründung genannten Lärmemissionskontingente sind auch weiterhin die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Gewerbelärm innerhalb und außerhalb des Plangebietes erfüllt. Die Erheblichkeitsschwelle wird somit nicht überschritten. Zum Schutz vor Verkehrslärm von den umliegenden Straßen und der Bahnlinie werden für die schutzwürdigen Nutzungen in den Mischgebieten und Gewerbegebieten Vorkehrungen zum Lärmschutz getroffen.

### **2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die Bestandsbebauung wird planungsrechtlich abgesichert.

Besondere Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht ersichtlich.

Die landwirtschaftliche Fläche geht verloren. Die zukünftig mögliche bauliche Nutzung ist i.d.R. mit einer monetären Aufwertung des Flächenwertes verbunden.

### **2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen**

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen**

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Zum Schutz vor Gewerbelärm werden für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet und das sonstige Sondergebiet innerhalb von Teilflächen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 festgelegt. Innerhalb der Teilflächen sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren  $L_{EK}$  die in der Planzeichnung angegebenen Werte tagsüber (06:00 - 22:00) und nachts (22:00 – 06:00) nicht überschreiten.

---

<sup>30</sup> itap. Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Marie Curie-Straße 8, 26129 Oldenburg.; Schalltechnisches Gutachten Projekt Nr.: 3711-20-b-pw, Stand 21.12.2021

- Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Maßnahmen zum Schutz der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräume festgesetzt. Zudem werden für Wohnung in den Mischgebieten Schallschutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche und Schlafräume festgesetzt.
- Erhalt von Einzelbäumen entlang der Verkehrsfläche an Straße „Stoppelmarkt“ und im nördlichen Mischgebiet.
- Die südlich des am Stoppelmarkt gelegene Strauchhecke wird als zu erhalten festgesetzt und durch zusätzliche Anpflanzungen nach Westen und Norden hin erweitert.
- Der im südlichen Geltungsbereich vorhandene Gehölzbestand, welcher als Wald im Sinne des NWaldG einzustufen ist, wird zum Erhalt festgesetzt, bzw. durch zusätzliche Anpflanzungen ergänzt.

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

- Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (1. März bis 30. September) durchzuführen. Im Hinblick auf potenziell vorkommende Bodenbrüter gilt das analog bei Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Bodenabtrag und -auftrag).
- Werden Höhlen bzw. Quartiere beseitigt, die nach den Ergebnissen der sachkundigen Überprüfung offensichtlich wiederkehrend von Vogelarten bzw. Fledermäusen genutzt werden, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzhöhlen bzw. Ersatzquartiere einzurichten. Dadurch wird im Hinblick auf den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sichergestellt, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Die nächtliche Beleuchtung ist fledermausfreundlich zu gestalten. Eine Ausleuchtung der Gehölzbestände sollte vollständig vermieden werden. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und zu den Seiten hin abgeblendet werden. Der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel mit einer maximalen Temperatur von 60°C und einer Wellenlänge über 590 nm wird empfohlen.
- Die als zu erhaltenden Einzelbäume sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.

### **2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen**

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen sowie Fläche und Boden.

#### **plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen**

Die Planung beinhaltet keine besonderen plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen.

#### **Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs**

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2016) durchgeführt. Hierbei wird

den betroffenen Biotoptypen entsprechend ihrer Empfindlichkeit Wertfaktoren zwischen 0,0 (wertlos) und 5 (extrem empfindlich) zugewiesen.

Aus der Multiplikation der Wertfaktoren mit den entsprechenden Flächen ergeben sich Werteinheiten (WE). Die Differenz der Werteinheiten des Bestands und der Planung ergeben den verbleibenden externen Kompensationsbedarf.

Um eine Zuordnung der zu leistenden Kompensation zu den jeweiligen Flächeneigentümern zu ermöglichen, werden nachfolgend die Bestands- und Planungsflächenwerte eigentümerbezogen (Eigentümer E1-E6, siehe Abbildung) dargestellt. Abschließend erfolgt eine Gegenüberstellung der Bestands- und Planflächenwerte.

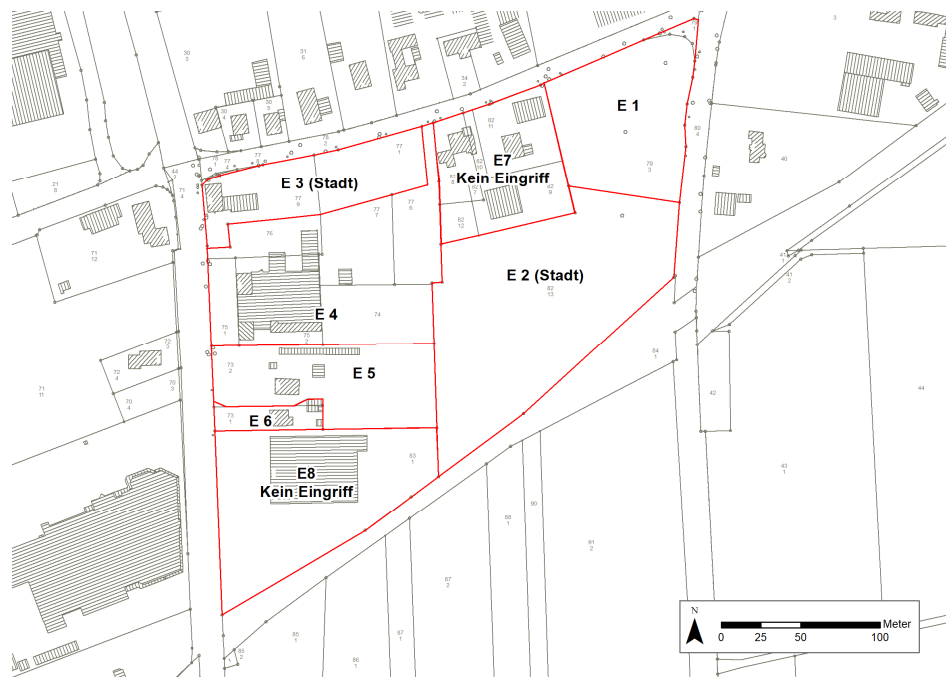


Abbildung 3: Zuordnung der einzelnen Eingriffsflächen zu den jeweiligen Flächeneigentümern

Die am „Stoppelmarkt“ gelegenen, als Mischgebiet festzusetzenden Flächen (E7) sowie die an der „Oldenburger Straße“ Sondergebiet, bzw. Wald festzusetzenden Flächen (E8) werden bei der vorliegenden Eingriffsbilanzierung ausgeklammert. Hier werden die vorhandenen Nutzungen in ihrem Fortbestand gesichert. Ein Baurecht (gemäß § 35 BauGB) ist bereits vorhanden. Durch die Bauleitplanung wird somit keine zusätzliche Baumöglichkeit und keine Erhöhung der Versiegelung erzielt. Somit sind in diesen Bereichen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

Die folgende Tabelle schlüsselt die Bestandsflächen inklusive ihrer Wertigkeit bezogen auf die einzelnen Flächeneigentümer auf.

<b>Eigentümer: Flurstücksnr.</b>	<b>Bestand</b>		<b>Fläche</b>	<b>WF</b>	<b>WE</b>
E 1: 79/1, 79/6	versiegelte Flächen	OVS, OVW, OF	835	0	0
	Intensivgrünland	GI	6.689	1,3	8.696
	Scherrasen	GR	75	1	75
<b>Summe</b>			<b>7.599</b>		<b>8.771</b>
E 2: 82/13	versiegelte Flächen	OVW, OF	97	0	0
	Scherrasen	GR	152	1	152

	Intensivgrünland	GI	15.403	1,3	20.024
	Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	41	1,1	45
	Strauch-Baumhecke	HFM	259	2	518
	<b>Summe</b>		<b>15.952</b>		<b>20.587</b>
E 3: 77/9, 77/1	versiegelte Flächen	OE, OF	875	0	0
	Intensivgrünland	GI	3.016	1,3	3.921
	Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	1.166	1,1	1.283
	Strauchhecke	HFS	216	2	432
	<b>Summe</b>		<b>5.273</b>		<b>5.635</b>
E 4: 77,7, 77/6, 74, 75/1, 75,2, 76	versiegelte Flächen	OVS, OE, OF	9.408	0	0
	Halbruderale Gras- und Staudenflur	UH	2.396	1,5	3.594
	Strauchhecke	HFS	37	2	74
	Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	31	1,1	34
	Scherrasen	GR	420	1	420
	Strauch-Baumhecke	HFM	130	2	260
	<b>Summe</b>		<b>12.422</b>		<b>4.382</b>
E 5: 73/3, 73,4	befestigte Flächen	OE, OVS	430	0	0
	Siedlungsgehölz	HSE/HSN	2.829	1,8	5.092
	Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	3.081	1,1	3.389
	Strauchhecke	HFM	24	2	48
	<b>Summe</b>		<b>6.364</b>		<b>8.481</b>
E 6: 73/1	befestigte Flächen	OE, OVS	234	0	0
	Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	807	1,1	888
	Strauch-Baumhecke	HFM	46	2	92
	<b>Summe</b>		<b>1.087</b>		<b>980</b>
E7: 82/7, 82/8, 82/9, 82/10, 82/11, 82/12 (geplantes MI 1 +2)	Befestigte Flächen, Hausgarten mit Großbäumen, Scherrasen	OF, OE, PHG, GR	<b>6.305</b>	o.W.	o.W.
E8: 83/1 (geplantes SO)	Befestigte Flächen, Siedlungsgehölz mit überwiegend einheimischen Baumarten, Scherrasen	OVP, OFG, HSE, GR	<b>10.553</b>	o.W.	o.W.
<b>GESAMTSUMME</b>			<b>65.559</b>		<b>49.036</b>

In der folgenden Tabelle werden die Nutzungen nach dem Eingriff mit der jeweiligen Flächengröße sowie der Wertstufe dargestellt.

Eigentümer	Planung	Fläche	Fläche	WF	WE
E 1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.417			
	maximal zulässige Versiegelung 80 %		1.134	0,0	0
	unversiegelt		283	0,8	227

	Öffentliche Grünfläche	460	460	1,0	460
	Gewerbegebiete	5.722			
	maximal zulässige Versiegelung 80 %		4.578	0,0	0
	unversiegelt		1.144	0,8	916
	<b>Summe</b>	<b>7.599</b>			<b>1.602</b>
E 2	Gewerbegebiete	15.376			
	maximal zulässige Versiegelung 80 %		12.301	0,0	0
	unversiegelt		3.075	0,8	2.460
	Private Grünfläche	576		2,0	1.152
	<b>Summe</b>	<b>15.952</b>			<b>3.612</b>
E 3	Gewerbegebiete	5.273			
	maximal zulässige Versiegelung 80 %		4.218	0,0	0
	unversiegelt		1.055	0,8	844
	<b>Summe</b>	<b>5.273</b>			<b>844</b>
E 4	Gewerbegebiete	12.422			
	maximal zulässige Versiegelung 80 %		9.938	0,0	0
	unversiegelt		2.484	0,8	1.988
	<b>Summe</b>	<b>12.422</b>			<b>1.988</b>
E 5	Fläche für Wald	2.910	1,8		5.238
	Private Grünfläche	370		1,1	407
	Mischgebiet	3.086			
	maximal zulässige Versiegelung 80 %		2.469	0,0	0
	unversiegelt		617	0,8	494
	<b>Summe</b>	<b>6.364</b>			<b>6.139</b>
E 6	Mischgebiet	1.087	0		0
	maximal zulässige Versiegelung 80 %		870	0,0	0
	unversiegelt	217	0,8		174
	<b>Summe</b>				<b>174</b>
E7	Mischgebiete (bestandsorientiert)	6.305	6.305	o.W	o.W.
E8	Sonstiges Sondergebiet	9.263		o.W.	o.W.
	Private Grünfläche	197		o.W.	o.W.
	Fläche für Wald	1.093		o.W.	o.W.
	<b>Summe</b>	<b>10.553</b>			o.W
	<b>GESAMTSUMME</b>	<b>65.559</b>			<b>14.358</b>

Die nachfolgende Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsflächenwerte zeigt die jeweiligen Bilanzierungsdefizite für die einzelnen Flächeneigentümer.

	Bestand	Planung	Defizit
<b>E1</b>	8.771	1.602	7.168
<b>E2</b>	20.739	3.612	17.127
<b>E3</b>	5.635	844	4.792
<b>E4</b>	4.382	1.988	2.395

<b>E5</b>	8.529	6.139	2.391
<b>E6</b>	980	174	806
<b>E7</b>	o.W	o.W.	o.W
<b>E8</b>	o.W.	o.W.	o.W.
<b>Summe</b>	<b>49.036</b>	<b>14.258</b>	<b>34.678</b>

Zusätzlich zu den gelisteten Flächeninanspruchnahmen werden außerhalb der Hausgärten sechs Einzelbäume beseitigt, welche ebenfalls zu bilanzieren sind. Je Einzelgehölz wird dabei eine Ausgleichsfläche von 60 m<sup>2</sup> angesetzt. Hier von entfällt auf Flächeneigentümer E4 mit vier Bäumen eine Fläche von 240 m<sup>2</sup> x 2,0 (Wertfaktor für Einzelgehölze) ein zusätzliches Kompensationserfordernis von 4.80 Werteeinheiten und auf Flächeneigentümer E3 mit zwei Bäumen ein Kompensationserfordernis von 120 m<sup>2</sup> x 2,0 = 240 Werteeinheiten.

Die erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der Landschaft werden durch das Bilanzierungsdefizit von insgesamt 34.678+480+240 = **35.398** Werteeinheiten verdeutlicht. Dieses ist auf externen Flächen auszugleichen und die Ausgleichsnachweise werden im weiteren Verfahren erbracht.

#### **plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen**

Die plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Flächenpool Moorbachtal<sup>31</sup>, welcher sich im Eigentum der Stadt Vechta befindet.

Folgende Flächen werden vollständig oder in Teilen zur Kompensation herangezogen:

Flurstück	Flur	Gemarkung
61/0	17	Oythe
63/0	17	Oythe
56/1	17	Oythe
54/4	17	Oythe
54/3	17	Oythe
54/2	17	Oythe

Die Flächenabgrenzungen sowie jeweiligen Flächengrößen sind der im Anhang beigefügten Flächenübersicht zu entnehmen. Insgesamt beansprucht die vorliegende Planung rd. 28.546 m<sup>2</sup> aus dem Flächenpool Moorbachtal.

Der durchschnittliche Aufwertungsfaktor pro m<sup>2</sup> beträgt 1,24 WE. Es wird überwiegend intensiv Grünland in mesophiles Grünland umgewandelt. In Teilen werden Ackerflächen in mesophiles Grünland umgewandelt. Die Maßnahmen sind seit 2012 baulich umgesetzt.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

<sup>31</sup> Siehe Anlage. Flächenpool Moorbachtal

Die Planung dient der Bestandssicherung und Erweiterung der vorhandenen Betriebe. Es wurden unterschiedliche Flächenzuschnitte, insbesondere des Sondergebietes und des Gewerbegebietes geprüft. Entgegen dem Vorentwurfsstand wird auf eine Erweiterung des Sondergebietes nach Osten hin verzichtet, um den vorhandenen Waldbestand zu erhalten.

Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben bringen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen mit sich.

### **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2020)
- Auswertung folgender Fachgutachten:
- Schalltechnische Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 "Oldenburger Straße / Stoppelmarkt / Visbeker Straße" der Stadt Vechta bezgl. der Emissionskontingentierung nach DIN 45691, Firma itap, 2021.
- Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 174 „Oldenburger Straße / Stoppelmarkt / Visbeker Damm“, Planungsbüro Peter Stelzer GmbH, 2019
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
  - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
  - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
  - Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta
- Eingriffsbilanzierung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2016)

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.<sup>32</sup>

#### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

---

<sup>32</sup> *Hinweis zum Umweltschadensrecht:* Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

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

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

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

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 der Stadt Vechta dient der Schaffung von Erweiterungsflächen für gewerbliche Nutzungen und Einzelhandelsnutzungen zwischen Oldenburger Straße, der Straße „Stoppelmarkt“ und Visbeker Damm. Im Plangebiet werden Mischgebiete, ein eingeschränktes Gewerbegebiet, ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Gartencenter“, öffentliche und private Grünflächen, Eine Fläche für Wald sowie eine Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Umsetzung der Planung stehen keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände dauerhaft entgegen.

Im Geltungsbereich sind gewerbliche Nutzungen, lockere Wohnbebauung sowie Einzelhandel zu finden. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch eine große und eine kleinere Freifläche (Intensivgrünland), Gärten sowie Feldgehölze charakterisiert.

In einem Grundstück ist eine Waldfläche ausgeprägt.

Durch die ansässigen Betriebe, die Straßen und die angrenzenden Gewerbe liegt eine Vorbelastung durch Lärm vor. Zum Schutz der Bevölkerung werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt

Die Umsetzung der Planung ermöglicht eine Neuversiegelung im Umfang von etwa 2,0 ha. Die ausgelösten erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch das entstehende Bilanzierungsdefizit von insgesamt 35.398 Werteinheiten verdeutlicht. Betroffen sind die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden sowie Wasser. Die

Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt innerhalb des Flächenpools Moorbachtal.

### **3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen**

- Drachenfels, O (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/; NLWKN Stand Februar 2020,

- 
- Regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH 2019 (1): Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 174
  - Regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH 2019 (2): Zusammenfassung der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 174 „Oldenburger Straße / Stoppelmarkt / Visbeker Damm“
  - Schalltechnische Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 "Oldenburger Straße / Stoppelmarkt / Visbeker Straße" der Stadt Vechta bezgl. der Emissionskontingentierung nach DIN 45691, itap, 21.12.2021
  - Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS Kartenserver, <http://www.umwelt.niedersachsen>,
  - Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Auswertung der interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen;
  - Landschaftsrahmenplan der Stadt Vechta
  - Landkreis Osnabrück (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung.

**ANHANG ZUM UMWELTBERICHT**

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge</b>		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Übernahme der Bestandsbebauung, Erweiterungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe auf bisher ungenutzten Flächen (Intensivgrünland, halbruderale Gras- und Staudenfluren, Gehölzreihen, Einzelbäume)
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Das Plangebiet umfasst rd. 6,5 ha, wovon ein Teilbereich bereits bebaut und erschlossen ist.  Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich nach Umsetzung des Vorhabens durch den Verlust und die Versiegelung von als Grünland genutzten Flächen bzw. Feldgehölzen, welche weder die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen noch die wichtigen Bodenfunktionen des Naturhaushalts erfüllen.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Nutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Westlich der Oldenburger Straße grenzt ein weiteres Gewerbegebiet an, das zusätzlich zur Lärmbelastung im Geltungsbereich beiträgt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Durch die geplante Versiegelung und Bebauung wird die lokale Wärmespeicherung erhöht und die Verdunstungsrate gesenkt. Die Filterfunktion von Gehölzen für Stäube entfällt.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt. Es wird von einer ordnungsgemäßen Baudurchführung ausgegangen

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

<b>Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen</b>	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
<b>X</b>	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen		
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	Positiv		negativ	
a) Auswirkungen auf ...														
Tiere	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	O	X	Inanspruchnahme unversiegelter Flächen und damit verbundener Lebensraumverlust, Ausgleichsmaßnahmen erforderlich	
Pflanzen	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	O	X	Lebensraumverlust durch Versiegelung von Grünland, Feldgehölzen und halbruderalen Gras- und Staudenfluren. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich	
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	O	X	Durch die Planung entsteht zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.	
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	O	X	Durch die Planung entsteht zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.	
Wasser	x	o	o	o	o	o	x	x	x	O	x	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung, keine Betroffenheit von Oberflächengewässern	
Luft	x	x	o	x	o	o	x	x	o	o	x	x	Lärmbelastung während der Bau- und Betriebsphase	
Klima	X	X	o	o	o	X	X	X	o	o	o	X	Mit der Planung entfallen Grünflächen und klimarelevante Gehölze. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.	
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine Wechselwirkungen ersichtlich.	
Landschaft	X	o	o	o	o	X	X	X	o	o	o	X	Verlust großer Freiflächen sowie eines Gehölzbestandes. Verdrichtung der Bebauung	
biologische Vielfalt	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt konnte im Rahmen der Kartierungen kein besonderes Artenspektrum nachgewiesen werden.	

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	Positiv		negativ
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Aufgrund der räumlichen Distanz und der fehlenden Fernwirkung sind von der Planung keine Natura 2000-Gebiete betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	0	0	x	0	x	x	x	x	0	0	x	Von der Planung ausgehende Lärmwirkung, darüber hinaus liegen keine Kenntnisse zu Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit und Bevölkerung vor.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Es liegen keine Kulturgüter im Geltungsbereich vor.
sonstige Sachgüter	X	0	0	0	0	X	X	X	X	0	0	X	Als Sachgut geht Grünland verloren. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
e) Vermeidung von Emissionen	x	0	0	0	0	x	x	x	x	x	x	x	Emissionskontingentierung zur Begrenzung der Lärmbelastung, Zufahrt über vorhandene Straßen
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Hinweise liegen nicht vor
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von Landschaftsplänen													
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Für das Plangebiet liegen gemäß Landschaftsrahmenplan keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor. Keine Betroffenheit derartiger Gebiete

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	Positiv		negativ
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

## ANHANG

### Artenlisten

Tabelle 1: Artenliste Brutvögel

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL Nds
Amsel	<i>Turdus merula</i>		
Austernfischer	<i>Haematopus ostralegus</i>		
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>		
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>		
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>		
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>		
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>		
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	V	V
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	V	V
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>		
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>		
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>		
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>		
Kleiber	<i>Sitta europea</i>		
Kohlmeise	<i>Parus major</i>		
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>		
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>		
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>		
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>		
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	3
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>		
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>		
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>		

Tabelle 2: Artenliste Fledermäuse

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL Nds
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>		
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>		
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	
Wasserfledermaus/Fransenfledermaus/ Kleine/große Bartfledermaus	Gattung <i>Myotis</i>		

# Biotoptypen und Nutzungen



**LEGENDE**

	Gebüsche und Gehölzbestände
	HFS Strauchhecke
	HFM Strauch-Baumhecke
	Landwirtschaftliche Flächen
	GI Artreines Intensivgrünland
	Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren
	Halbtrockene Gras- und Staudenflur milderer Standorte
	Grünanlagen
	GR Schar- und Treppstein
	XXXXX Ziemerose
	HSE Siedungsgebild aus überwiegend einreihigen Bäumen
	HSN Siedungsgebild aus überwiegend nicht einreihigen Bäumen
	PHG Hausgarten mit Großbäumen
	PHZ Ziergarten
	HE Einzelbaum / Baumbestand
	Nadelbaum
	Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen
	OVS Straße
	OVP Parkplatz
	OVE Grünanlage
	OVW Weg
	OF Sonstige befestigte Fläche
	OFG Sonstiger gewerblich genutzter Platz
	Gebäude
	Sonstiges
	Gelungsbereich des Bebauungsplans

**Kreisstadt Vechta**

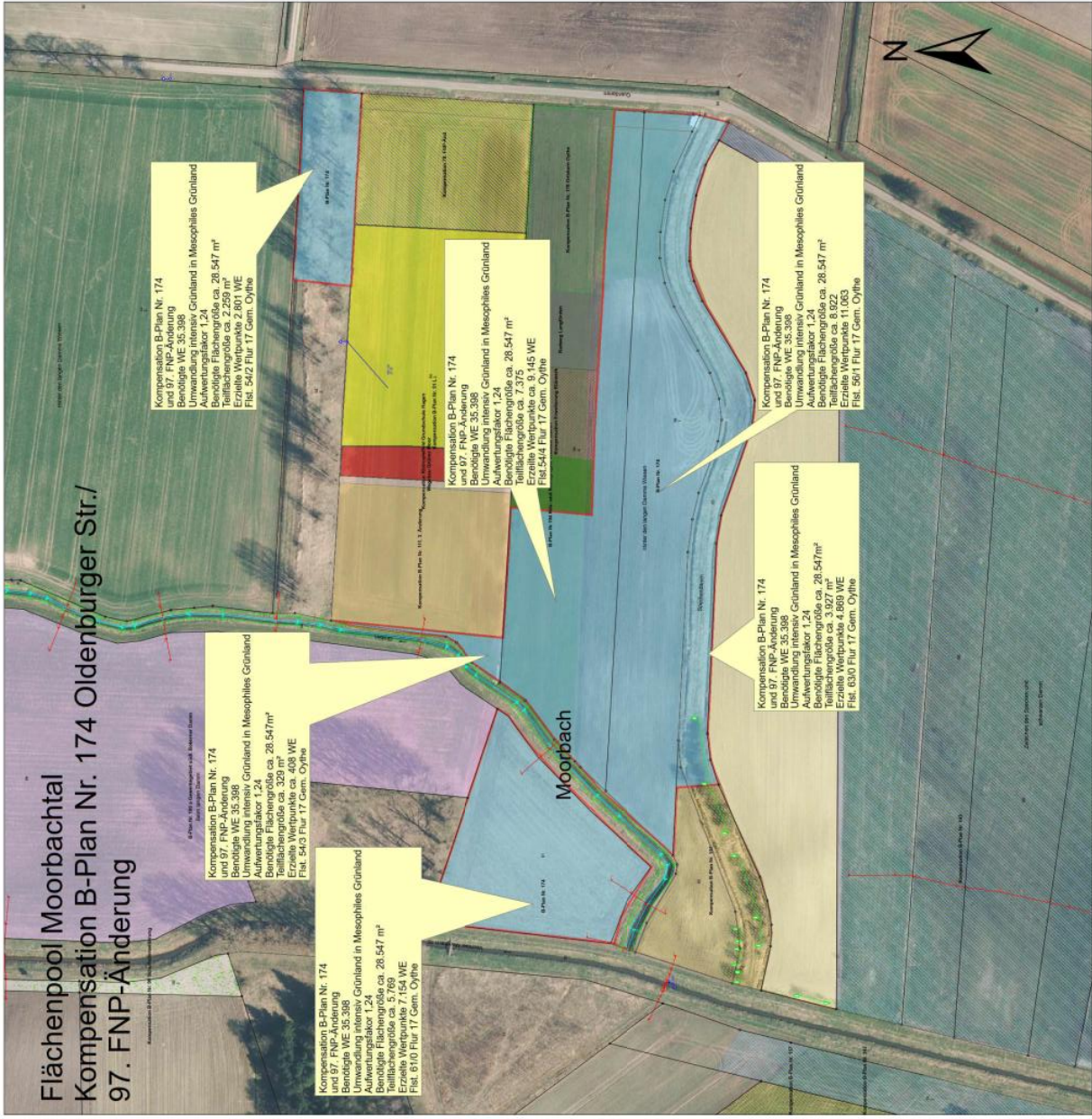
**Bebauungsplan Nr. 174**  
 "Oldenburger Straße / Stoppelmarkt /  
 Visbeker Straße"

Biotoptypen und Nutzungen  
 September 2020 M. 1 : 2.000

NWP Planungsbüro  
 Oldenburger Straße 174  
 49104 Vechta  
 Telefon: 04431 400-100  
 Fax: 04431 400-101  
 E-Mail: info@nwp.de  
 www.nwp.de

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

# Kompensationsflächen



**Legende**

**Zugeordnete Verfahren**

**Bezeichnung Verfahren**

- Kompensation B-Plan Nr. 111, 3. Änderung
- Weggebautes Grünland
- B-Plan Nr. 100 a Gewerbegebiet städt. Bekannter Damm
- B-Plan Nr. 174 Oldenburger Strasse und 97. FNP-Änderung
- B-Plan Nr. 194 Kita- und Wohnprojekt Visbecker Damm
- Kompensation 78. FNP-Änderung
- Kompensation B-Plan Nr. 176 Ortskern Oythe
- Kompensation B-Plan Nr. 107 1. Änd.
- Kompensation B-Plan Nr. 111, 3. Änderung
- Kompensation B-Plan Nr. 142
- Kompensation B-Plan Nr. 143
- Kompensation B-Plan Nr. 157
- Kompensation B-Plan Nr. 166 und 88 FNP
- Kompensation B-Plan Nr. 51 L
- Kompensation B-Plan Nr. 90 Schulhofverlängerung
- Kompensation Erleichterung/Verlängerung Wehranlage
- Kompensation Erweiterung Klärwerk
- Kompensation Kleinspielfeld Grundschule Hagen
- Kompensation Wehranlage und Neptomuk
- Kompensation Radweg Langföörden - Büthen
- Waldersatz B-Plan Nr. 107 1. Änd
- Waldersatz B-Plan Nr. 167 Bögel



<b>Stadt Oythe</b> Markt 6 49177 Oythe	
<b>Flächenpool Moorbachtal</b> Kompensation B-Plan Nr. 174 Allee Oldenburger Str.	
Plan	03.08.2023
Datum	1.8.2023
Dipl.-Ing. J.P.H. Lorenzweg 10a Oythe Tel. 0441 9346 010	