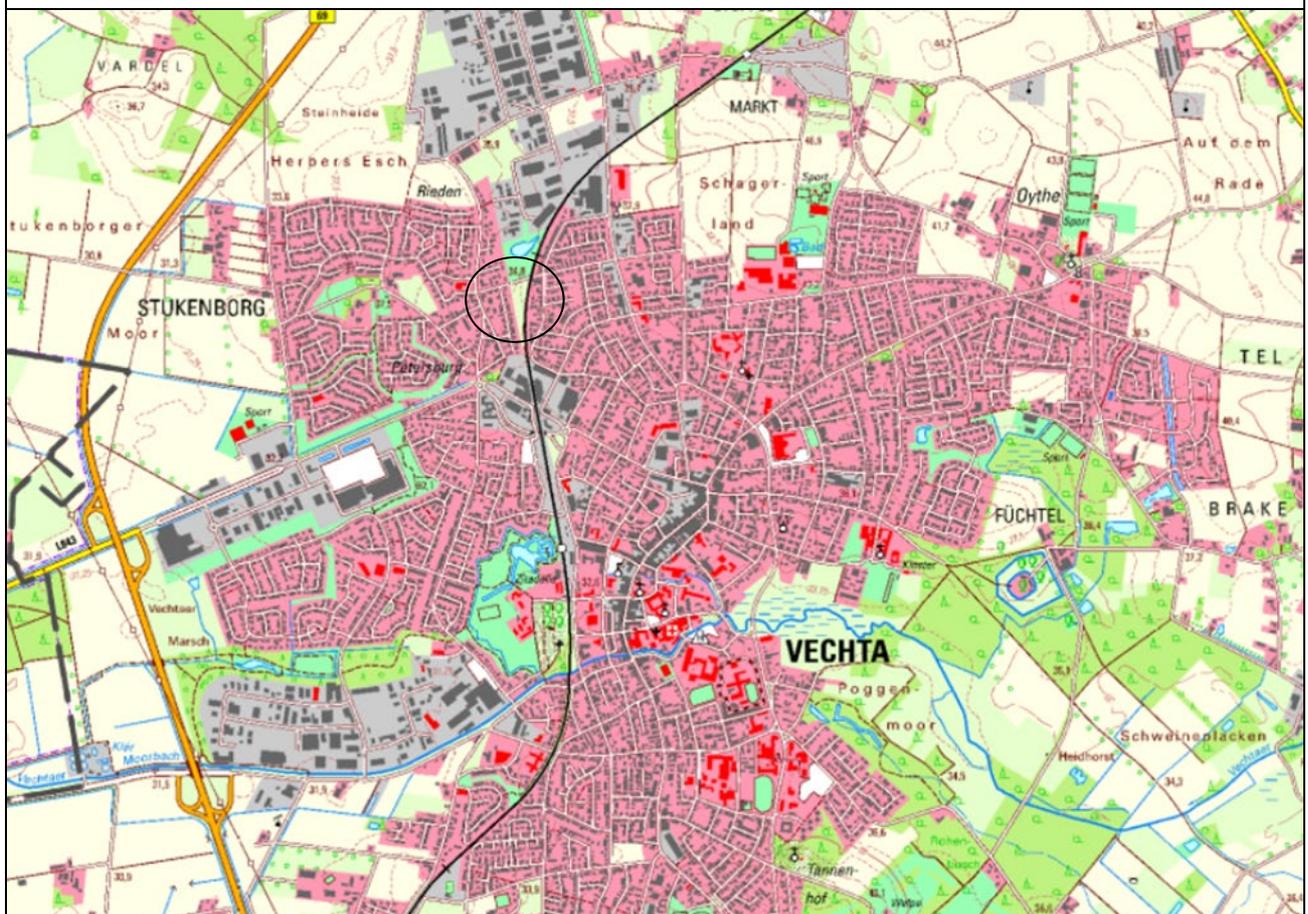


KREISSTADT VECHTA

Landkreis Vechta

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift Nr. 93
„SÜDLICH SCHWERINER STRASSE“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Übersichtsplan

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

Stand: 23.11.2023



Büro für Stadt- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. A.Haacke + Am Sande 10 + 31303 Burgdorf + Tel. 05136 – 89 21 35 + Mail: mail@bgs-info.de

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I BEGRÜNDUNG

1.	EINLEITUNG	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.4	Beschreibung des Plangebietes	5
1.5	Planungsrahmenbedingungen	5
1.5.1	Landesraumordnungsprogramm	5
1.5.2	Regionales Raumordnungsprogramm	6
1.5.3	Flächennutzungsplan	6
	Bebauungspläne	7
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	7
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
3.2	Relevante Abwägungsbelange	11
3.2.1	Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung	11
3.2.2	Verkehrliche Belange	11
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	11
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	12
3.2.5	Biotopverlegung	13
3.2.6	Artenschutz	14
3.2.7	Waldausgleich	18
3.2.8	Oberflächenentwässerung	18
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	20
4.1	Städtebauliches Konzept	20
4.2	Art der baulichen Nutzung	21
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	21
4.4	Höhe der baulichen Anlagen	21
4.5	Maßnahmen zum Schallschutz	22
4.6	Flächen mit aufschiebender Bedingung	23
4.7	Verkehrsflächen	23
4.8	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	23
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	25
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	25
5.2	Ver- und Entsorgung	25
5.3	Hinweise	26
5.8	Örtliche Bauvorschrift	26

5.5 Daten zum Verfahrensablauf

28

- Abbildungen:** 1. Lage des Plangebietes
2. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
3. Städtebaulicher Entwurf

Pläne:

Städtebaulicher Entwurf	28
Biotoptypen und Nutzungskarte	29
Entwicklung Ersatzbiotop	30
Externe Waldersatzfläche.....	31

- Anlagen:**
- Schalltechnische Beurteilung, IPW Ingenieurplanung, Wallenhorst, 18.05.2022
 - Artenschutzrechtlicher Facheitrag Fauna, agnl
 - Entwässerungskonzept für Regen u. Schmutzwasser,
Nordlohne u. Bechly-Tiefbau u. Grünplanungs GmbH, Lohne, November 2023

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Vechta beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Wohnbausiedlung „Südlich Schweriner Straße“ zu schaffen. Zu diesem Zweck wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 93 im Sinne des § 12 BauGB im Vernehmen mit dem § 13a BauGB aufgestellt.

Anlass für die Planungen ist das Bestreben der Firma genos GmbH & Co KG, auf dem Grundstück eine Wohnsiedlung mit insgesamt ca. 38 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und Bauformen zu errichten. Es soll ein gemischtes Quartier, bestehend aus fünf Mehrfamilienhäusern, sieben Reihenhäuser in zwei Haugruppen sowie einem Einfamilienhaus, entwickelt werden.

Entlang einer neu zu entwickelnden Planstraße gliedert sich die Bebauung in 3 Hauskategorien, an deren Ende sich ein Wendeplatz mit Aufenthaltsqualitäten befindet. Die Ost-West-Ausrichtung der Gebäudekörper ermöglicht eine Orientierung der Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten westlichen Seite. Aufgrund der Anordnung der Gebäude ist eine optimale Nutzung der Grundstücksfläche möglich und der erforderliche Wohnraum wird geschaffen. Der hohen baulichen Dichte werden großzügige Außenräume entgegengesetzt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 93 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), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,36 ha und befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums von Vechta.

Die Begrenzung des Geltungsbereiches erfolgt:

- im Norden durch die Schweriner Straße,
- im Osten durch den Bahndamm mit dem anschl. Wohngebiet der Elbinger Straße,
- im Westen durch einen Fuß- und Radweg und des anschließenden Wohngebietes der Rigaer Straße und
- im Süden grenzt die Spitze des Geltungsbereiches an gewerblichen Flächen der Gustav-Heinemann-Straße an.

Die Grenze des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Lage des Plangebiets in der Stadt ist in der nachfolgenden Abbildung 1 ersichtlich.



Abbildung 1: Luftbild

Die Lage des Plangebiets im überörtlichen Stadtgefüge ist auf der Titelseite in der TK 25 Karte ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Im Geltungsbereich des Plangebietes findet schon seit mehreren Jahren keine intensive Nutzung mehr statt. Die Grundstücksfläche weist eine Ruderalvegetation auf. Umgeben wird das Plangebiet im Osten (Elbinger Straße) und Westen (Rigaer Straße) durch größere Wohngebiete. Im Norden hinter der Schweriner Straße schließt eine größere Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken an. Direkt an das Plangebiet grenzen Verkehrsflächen an, im Norden die Schweriner Straße, im Westen ein Fuß- und Radweg und im Osten ein Bahndamm. An der äußersten südlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Gewerbegebiet.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Die Ziele des Landesraumordnungsprogramms (LROP) und des regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Vechta (RROP) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei der Bauleitplanung zu beachten (Anpassungspflicht).

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta wurde am 05.04.2022 genehmigt. Wesentliche raumordnerische Planinhalte sind für das innerstädtische Plangebiet nicht zu entnehmen.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Vechta wurde am 12.12.1983 vom Rat beschlossen, am 05.04.1984 genehmigt und am 19.04.1984 ortsüblich bekannt gegeben und ist damit wirksam und rechtsgültig.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Vechta stellt das Plangebiet im nördlichen Teilbereich als eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und im südlichen Teilbereich als eine Fläche für Bahnanlagen dar (vgl. Abbildung 2).

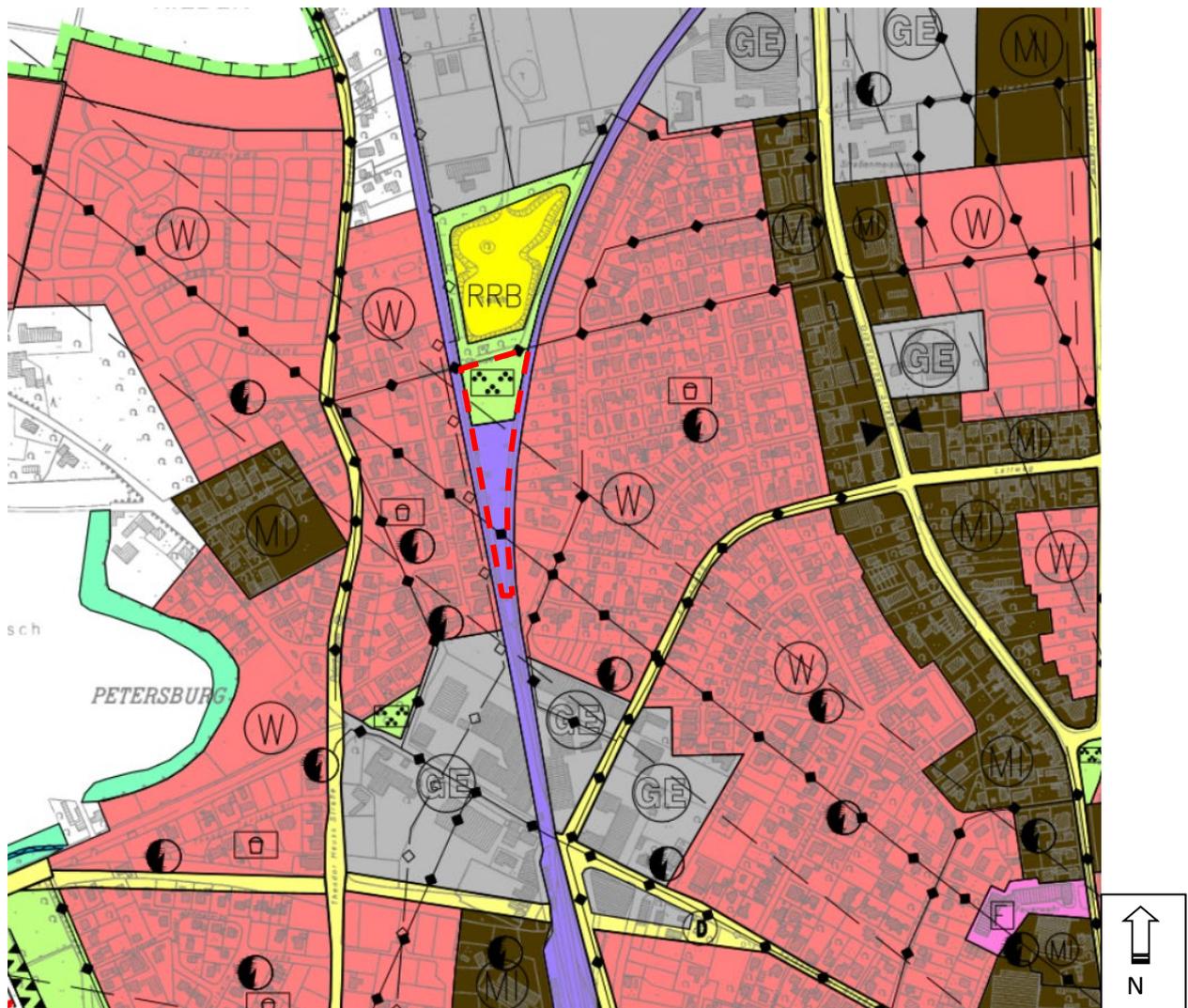


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Da die vorliegende Planung als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann, ist der Flächennutzungsplan hinsichtlich der Grünfläche und der Fläche für Bahnanlagen entsprechend zu berichtigen (Zielsetzung: Wohnbauflächen). Die Stadt Vechta wird rechtzeitig zur Aufhebung des Fachplanungsvorbehalts eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz betreiben.

Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich gilt kein Bebauungsplan. Die Fläche ist dem Außenbereich (Außenbereich im Innenbereich) im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen.

▪ **Verfahrensstand**

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens „Südlich Schweriner Straße“ hat die Stadt Vechta am 03.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 93 „Südlich Schweriner Straße“ beschlossen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind in der Zeit vom 04.03.2023 bis zum 05.04.2023 durchgeführt worden.

Aufgrund der Verschiebung des Einmündungsbereiches der Planstraße an die Schweriner Straße hat eine erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom 28.06.2023 bis zum 18.07.2023 stattgefunden.

Eine erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB hat in der Zeit vom 06.10.2023 bis zum 20.10.2023 stattgefunden, da sich der Status der Erschließungsstraße von öffentlich zu privat und die Entwässerungsplanung geändert haben.

Mit der vorliegenden Fassung soll der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB gefasst und mit Bekanntmachung des Beschlusses soll die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 93 erlangt werden.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel ist die planungsrechtliche Absicherung eines Allgemeinen Wohngebietes (vgl. Abbildung 5) an der südlichen Schweriner Straße. Da das Gelände bislang dem Außenbereich (Außenbereich im Innenbereich) zuzuordnen war, erfolgt zur Realisierung des Wohngebietes die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93. Die Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet das kommunale Planungsziel, neuen Wohnraum zu schaffen und speziell auf dieser ehemaligen Bahnanlagenfläche im Innenbereich von Vechta verdichteten Wohnungsbau zu ermöglichen.

Ziele sind dabei:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum,
- Realisierung einer Wohnanlage mit unterschiedlichen Wohnformen und
- Schonung des Außenbereichs durch Wiedernutzung von Flächen im Innenbereich von Vechta.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Nutzungen und zur Sicherung der Gestaltung des Planentwurfs wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 93 „Südlich Schweriner Straße“ gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

EWE Netz GmbH am 02.03.2023

„Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ.

Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer:

0151-74493158.“

Deutsche Telekom Technik GmbH am 22.03.2023:

„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen

Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Außerdem bitten wir Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Formulierung entsprechend § 145 Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:

„Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 45 TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“

LGLN am 13.03.2023

„Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor:

Empfehlung: Luftbildauswertung

<u>Fläche A</u>	(Schweriner Straße)
Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

<u>Fläche B</u>	(Plangebiet)
Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf“

LBEG am 23.03.2023

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenden Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

„Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an leitungskataster@LBEG.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:

....

Die durch das Plangebiet verlaufende Leitung ist nicht weiter benannt. Anhand der angrenzenden Leitungen kann vermutet werden, dass die Leitung zur EWE Netz GmbH gehört.

Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt

wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die Verfahrensführende Behörde abzuwägen.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den Nibis Kartenserver. 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 der jeweils gültigen Fassung erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet einer Erlaubnis gemäß § 7 BBergG oder eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gemäß §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie im Nibis Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber gegebenenfalls ein Verfahren zu beteiligen.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbauberechtigungen finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigung/Alte_Rechte.

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den Raumplanerischen Belangen etc ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder Parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.“

DB AG DB Immobilien Baurecht – Auszüge - am 11.04.2023

„... Im Grenzbereich befinden sich TK-Kabel/ -Anlagen, hier ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich. Bitte teilen Sie der DB Kommunikation schriftlich (mindestens 15 Arbeitstage vorher) und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. IAN 2023007265 den Wunschtermin zur örtlichen Einweisung mit. Bitte nutzen Sie dafür das beigefügte Formular Beantragung örtliche Einweisung und senden dieses ausgefüllt an folgende E-Mail-Adresse zu:

DB Kommunikationstechnik GmbH Dokuzentrum Auskünfte, I.CVR 22, Tel. +49 511 286 77610 Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com

Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Die Lage der Systeme kann aus dem beigefügten Kabellageplan entnommen werden.

Bei Kreuzungen sind die Fernmeldekabel grundsätzlich zu unterkreuzen.

TK-Anlagen der DB Netz AG dürfen nicht überbaut werden und es muss ein Abstand von 2,00m eingehalten werden. Wir weisen darauf hin, dass Aufträge für Maßnahmen an TK-Kabeln und TK-Anlagen der DB Netz AG, grundsätzlich bei der DB Kommunikationstechnik zu beauftragen sind....“

... Die Entwässerung des Bahnkörpers in den vorhandenen Bahnseitengraben muss uneingeschränkt gewährleistet bleiben, ebenso die Funktion des Rohrdurchlasses in km 46,849 der DB-Strecke 1560 Delmenhorst – Hesepe, diese wurde im Kaufvertrag dinglich gesichert.

Bislang erfolgt die Ableitung von Wasser aus dem Bereich der Eisenbahninfrastruktur in Richtung Flurstück 27/15. Im Falle der Überplanung des Grundstückes muss die Ableitung des Durchlasses auch weiterhin gewährleistet bleiben. ...“

... 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.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren sowie zu gegebener Zeit um Vorlage der detaillierten Planunterlagen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Grenzabstände sind auch hier gemäß der Niedersächsischen Bauordnung einzuhalten.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. ...“

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 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung

Entsprechend der Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB).

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB werden Teile von brachliegenden Flächen und nicht mehr genutzten Flächen für Bahnanlagen (Innenentwicklung) innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Vechta in Bauflächen umgewandelt. Die Festsetzung von Bauflächen dient der Neuausweisung von Wohnnutzungen. Sie lassen eine zusätzliche Bebauung in einem angemessenen Umfang zu. Da der Wohnungsmarkt in Vechta zurzeit angespannt ist, wird mit der konzipierten Wohnanlage ein breiteres Wohnangebot geschaffen. Der innerstädtische Wohnungsmarkt kann sich zugunsten neuer familiengerechter Wohnungen wieder entspannen.

Die Notwendigkeit der Umwandlung einer Grünfläche und einer Brachfläche im Innenbereich von Vechta in Bauland lässt sich mit dem vorgenannten begründen (gemäß § 1 Absatz 6 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 1 a Absatz 2 Satz 1 BauGB).

3.2.2 Verkehrliche Belange

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über eine neu zu errichtende Planstraße. Diese wird direkt an die „Schweriner Straße“ angebunden. Der Einmündungsbereich der zukünftigen Planstraße ist so gewählt, dass ein Mindestabstand von 27 m zum Andreaskreuz des Bahnüberganges eingehalten wird.

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird über das örtliche Busnetz mit einer Bushaltestelle an der Schweriner/Petersburger Straße und über die Bushaltestelle Pillauer Straße gesichert. Der Planbereich ist somit gut in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 wurde eine Schalltechnische Beurteilung vom 18.05.2022 von der IPW Ingenieurplanung aus Wallenhorst durchgeführt. Die in dem Gutachten¹ aufgeführten Ergebnisse sind als passive Schallschutzmaßnahmen durch Eintragung von Lärmpegelbereichen in die Planzeichnung und als textliche Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen. Folgende schallschutztechnische Beurteilung wurde im Gutachten gemacht:

„Die Berechnungen haben ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 93 „Schweriner Straße“ der Stadt Vechta aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann. Es sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz bezüglich der geplanten Wohnflächen erforderlich.

Verkehrslärm im Plangebiet

Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen im Tagzeitraum in einem Teilbereich und im Nachtzeitraum im ganzen Plangebiet vor. Die Überschreitungen an den Gebäuden können mit passivem Lärmschutz am jeweiligen Gebäude bewältigt werden. Für den Plangebietsbereich wurden die Lärmpegelbereiche von II bis IV berechnet. Die Lage der Außenwohnbereiche (Terrasse, Freisitze usw.) wird in einem Teilbereich festgesetzt.

Durch entsprechende Festsetzungen im noch aufzustellenden Bebauungsplan können gesunde Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen gewährleistet werden“.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Anwendbarkeit der Sondervorschrift des § 13 a des Baugesetzbuches

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Südlich Schweriner Straße“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche < 20.000 m² gelten nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind nicht notwendig.

- Umweltprüfung – Durchführung einer Vorprüfung

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Schweriner Straße“ um eine Planung handelt, die eine zulässige Grundfläche < 20.000 m² überplant, ist eine Vorprüfung der UVP-Pflicht nicht notwendig.

- Artenschutz

Die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zum Artenschutz (Zugriffsverbote § 44 Abs.1 BNatSchG) sind unabhängig von den Vorschriften zur Eingriffsregelung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu beachten. Die Thematik wird im nachfolgenden Kapitel 3.2.6 abgehandelt.

Bewertung des Eingriffes – Auswirkungsprognose

Der Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Wohngebietes bewirkt eine Neuversiegelung.

Wertvolle, naturnahe oder seltene Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen. Ebenso liegen keine Hinweise auf Rote-Liste-Arten oder Biotoptypen vor. Schutzgebiete oder -objekte nach BNatSchG bzw. NAGBNatSchG liegen, mit Ausnahme eines noch zu verlegenden Biotopes nach § 30 BNatSchG (siehe nachfolgendes Kapitel 3.2.5), weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld vor.

Biologische Vielfalt

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs-

oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt erreicht werden.

Zur Vermeidung des artenschutzrechtlichen Verbotseintritts nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf das Abräumen der Ruderalflächen als potentielle Brutplätze für europäische Vogelarten nicht während der Brutzeit erfolgen. Andernfalls ist unmittelbar vor der Räumung der Ruderalflächen durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen aktuell keine Brutvorkommen bestehen. Weitere artenschutzrechtliche Verbote sind durch die Planung nicht zu erwarten.

¹ Aus schalltechnische Beurteilung der IPW Ingenieurplanung aus Wallenhorst vom 18.Mai 2022

- Schutzgut 'Boden' und Fläche

Um Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Reduzierung der Eingriffe in vorhandenen Strukturen auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß.
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasser-durchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.

Es verbleiben erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche, die aber aufgrund von Mehrfachwirkungen über den Ausgleich für das Schutzgut Pflanzen mit ausgeglichen werden können.

- Schutzgut Wasser

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet zu halten. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen und, sofern möglich, zu versickern.

Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen vorgesehen werden, können die weniger bis erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die durch das hier betrachtete Vorhaben prognostiziert wurden, ausgeglichen werden. Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

- Schutzgut 'Orts- und Landschaftsbild' und 'Klima'

Ebenfalls liegen keine Bereiche besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft vor. Erheblich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Es sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen, mit Ausnahme des noch zu verlegenden Biotopes nach § 30 BNatSchG, zu verzeichnen. Somit sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erforderlich. Außerdem ist für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

3.2.5 Biotopverlegung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 93 hat die Stadt

Vechta die Aufgaben alle Belange, die dem Planungsziel Wohnbebauung entgegenstehen könnten, sorgfältig zu prüfen und wenn möglich, in die Abwägung einzustellen. Zu den wesentlichen Belangen, die geprüft werden, gehören die Belange von Natur- und Landschaft mit den zahlreichen Schutzgütern wie z.B. Wasser, Boden, Luft, Landschaftsbild, Klima etc.

Das gängige Bauleitplanverfahren darf jedoch nicht sich über Schutzansprüche von Biotopen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NaGBNatSchG) im Bauleitplanverfahren hinwegsetzen. Beim Bundesnaturschutzgesetz handelt es sich um sogenanntes „höherrangiges“ Recht.

Aus diesem Grund hat die Stadt Vechta vor Beginn des erforderlichen Beteiligungsverfahrens einen Antrag auf Befreiung von den Verboten nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz mit anschließender gleichwertiger Neuanlage des Biotops an anderer Stelle gestellt. Am 13.05.2022 hat der Landkreis Vechta daraufhin eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt. Inhaltlich wird damit eine Beseitigung eines gesetzlichen geschützten Biotops zur Größe von ca. 4.800 m² auf dem Flurstück 35/2 der Flur 8 in der Gemarkung Vechta und die Neuanlage eines Biotopes an anderer Stelle genehmigt.

Als Nebenbestimmung gilt die Ersetzung des zerstörten Biotopes auf den Flurstücken 36 und 38 der Flur 18 in der Gemarkung Oythe (Entwicklung Feuchtgrünland zur Größe von 11.076 m², siehe Anhang). Weiterhin darf eine Beseitigung des Biotopes erst dann begonnen werden, wenn der Bebauungsplan Nr. 93 in Kraft getreten ist und die Neuanlage des neu anzulegenden Biotops vollständig abgeschlossen und von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta angenommen ist. Zur Sicherstellung dieser Nebenbestimmung ist die textliche Festsetzung Nr. 3 mit dem aufschiebenden Baurecht (siehe Kapitel 4.6) getroffen worden.

3.2.6 Artenschutz

Zur Prüfung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ist ein Fachgutachten für eine faunistische Kartierung und ein Artenschutzbeitrag beauftragt worden. Auszüge aus dem Artenschutzbeitrag der agnl – Arbeitsgruppe für Naturschutz und Landschaftspflege² werden nachfolgend dargelegt:

Reptilien und Amphibien

„Die Eingriffsfläche hat nur eine geringe Bedeutung für Amphibien und Reptilien. Bei den insgesamt zehn nachgewiesenen Individuen kann nicht mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass alle das Gebiet als Winterlebensraum nutzen. Zudem ist zu beachten, dass 30 Prozent der nachgewiesenen Individuen dem Verkehr auf der Schweriner Straße zum Opfer fielen. Eine zentrale Rolle des Eingriffsbereichs als Winterlebensraum von Amphibien liegt somit nicht vor. Die Fläche hat keine Funktion als Fortpflanzungsstätte von Amphibien.“

Die im Gebiet nachgewiesene Erdkröte zählt nach dem BNatSchG zu den besonders geschützten Arten. Nach FFH-Richtlinie liegt kein Schutzstatus vor. Gemäß § 44 (5) 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie werden, wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Da im Gebiet keine weiteren Amphibien oder Reptilien festgestellt wurden, können Verbotstatbestände nach § 44 (1) ausgeschlossen werden.

Brutvögel

„Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind für die artenschutzrechtliche Prüfung alle europäischen Vogelarten relevant. Unter den europäischen Vogelarten findet sich eine Vielzahl an Arten, die in Niedersachsen, Deutschland und Europa weit verbreitet sind und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Zur Reduzierung des Arbeitsaufwands in der Artenschutzprüfung, empfiehlt der LBV-SH (2016) die häufigen Vogelarten zu Gruppen mit ähnlichen Habitatansprüchen (sogenannten „Gilden“) zusammenzufassen und sie in der Konfliktanalyse auf Gruppenniveau zu behandeln.“

Alle gefährdeten oder seltenen Arten (Rote Liste der gefährdeten Brutvögel Deutschlands (Grünberg et al. 2015) sowie Niedersachsens und Bremens (Krüger & Nipkow 2015) einschließlich der Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG)) bzw. Arten, die nach BNatSchG streng geschützt sind, werden einzeln in Steckbriefen betrachtet.

² Aus Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der agnl – Arbeitsgruppe für Naturschutz und Landschaftspflege, Außenstelle Diepholzer Moorniederung, Wagenfeld vom April 2018

Im Untersuchungsgebiet (UG) wurden keine gefährdeten Arten (Rote Liste Kategorie 1-3, Niedersachsen und/oder Deutschland) festgestellt. Gartengrasmücke und Haussperling sind auf der Vorwarnliste Niedersachsens geführt. Diese Arten werden in Steckbriefen einzeln betrachtet, da sich die Vorkommen dieser Arten im unmittelbaren Eingriffsbereich befinden und sie von einem möglichen Eingriff betroffen wären. Die weiteren Arten wurden halbquantitativ erfasst und, wie von der LBV-SH (2016) empfohlen, zu Gilden/ökologischen Gruppen zusammengefasst und werden als solche im Hinblick auf die Auswirkungen eines Eingriffs betrachtet.

Die Betrachtung der Auswirkungen eines Eingriffs auf die Brutvogelfauna wird vor dem Hintergrund bewertet, dass die Maßnahmen grundsätzlich außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.06.) durchgeführt werden. Damit kann ausgeschlossen werden, dass Nester, Eier und/oder Jungvögel entnommen, beschädigt oder zerstört werden (vgl. Verbotstatbestände § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG).

Arten der Siedlungen und des Offenlandes

„Bei der Gruppe der Siedlungsbewohner handelt es sich um Kulturfolger, welche in Gebäudeöffnungen oder in gebäudenahen Strukturen wie Sträuchern oder Hecken nisten. Viele dieser Arten siedeln auch im strukturierten Offenland, welches unmittelbar an Siedlungsstrukturen angrenzt. In diese ökologische Gruppe Siedlung/Offenland können alle vorkommenden Arten (n=18) eingeordnet werden. Die beiden Arten der Vorwarnliste Haussperling und Gartengrasmücke werden wie oben genannt separat in Steckbriefen beschrieben. Alle übrigen Arten (n=16), die dieser Gruppe zugeteilt werden können, sind in ihrem Bestand nicht gefährdet und in Niedersachsen und Deutschland weit verbreitet. Ihr Erhaltungszustand ist gut.

Baubedingt kann es durch die Versiegelung bzw. Bebauung der Fläche zu Störungen der Vogelarten dieser ökologischen Gruppe kommen. Die Vögel werden auf diese Störungen mit Meidung des Eingriffsbereiches reagieren; für die Arten dieser Gruppe kommen außerhalb des Wirkungsbereiches weitere geeignete Nahrungs-, Brut- und Rückzugslebensräume vor; die hervorgerufenen Störungen sind demnach nicht erheblich. Sie wirken sich nicht nachteilig auf den Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Arten aus. Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) 2 BNatSchG tritt nicht ein. Insbesondere im Bereich der Gehölze (Gehölzbrüter) aber auch bei der Entfernung der Krautschicht (Bodenbrüter) und bei Versiegelung des Bodens kann es bei der Umsetzung des Vorhabens zu einer Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungsstätten im Sinne von § 44 (1) 3 BNatSchG kommen. Da in der näheren Umgebung jedoch ausreichend geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind und somit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 (5) BNatSchG), liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) 3 BNatSchG nicht vor.“

Gartengrasmücke

Unter der Maßgabe, dass der Eingriff außerhalb der Brutzeit (01.03.-30.06.) stattfindet, kann ausgeschlossen werden, dass Individuen verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 (1) 1 BNatSchG). Bei einer möglichen kompletten Bebauung der Fläche findet die Gartengrasmücke in erreichbarer Nähe, etwa im Umfeld des Regenrückhaltebeckens oder auch in Gärten geeignete Nahrungs- und Rückzugslebensräume, sodass eine erhebliche Störung nach § 44 (1) 2 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Gartengrasmücke nach § 44 (1) 3 BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden. Da weitere geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten in erreichbarer Nähe vorhanden sind, ist die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt (§ 44 BNatSchG (5)). Ein Verbotstatbestand besteht demnach nicht.

Haussperling

Der Haussperling wurde im Untersuchungsgebiet im südlichen Randbereich nachgewiesen. Der Bereich stellt ein geeignetes Brut- und Nahrungshabitat für den Haussperling dar. Unter der Maßgabe, dass ein Eingriff außerhalb der Brutzeit (01.03.-30.06.) stattfindet, kann ausgeschlossen werden, dass Individuen verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 (1) 1 BNatSchG). Haussperlinge werden den Eingriffsbereich während der Bauphase aufgrund der hervorgerufenen Störungen meiden, allerdings gehen ihnen damit Nahrungsflächen verloren. Der Eingriff stellt ein typisches Beispiel für eine wichtige Rückgangsursache des Haussperlingsbestandes in Niedersachsen dar: eine nicht bebaute Fläche, die mit Ruderalfluren und Gebüsch bewachsen ist, wird überbaut. Der Verlust von Nahrungsfläche kann eine erhebliche Störung der Population nach § 44 (1) 2 BNatSchG hervorrufen, da die Vögel sich neue Nahrungsräume suchen müssen, die in erreichbarer Nähe vorhanden sein müssen. In der näheren Umgebung befindet sich fast ausschließlich Wohnbebauung mit kleinen Gärten, in denen das ganzjährige Nahrungsangebot für Haussperlinge immer weiter zurückgeht. Die Nahrungsverknappung kann damit zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen (§ 44 (1) 2 BNatSchG). Gleiches gilt für Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 (1) 3 BNatSchG, die durch den Eingriff wahrscheinlich verloren gehen werden. Für die Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 2 und 3 BNatSchG wird empfohlen, im Umfeld des nördlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens eine Aufwertung von Flächen vorzunehmen.

Dies ist durch eine Bepflanzung mit heimischen, Nahrung bietenden Gehölzen sowie einer geeigneten samenreichen Krautvegetation möglich, die insbesondere Rückzugs- und Ruheraum aber auch Nahrungsmöglichkeiten bietet. Der Verlust von Fortpflanzungsstätten kann durch das Anbringen von Nisthilfen an geeigneten Gehölzen bzw./und der entstehenden Bebauung kompensiert werden. Je nach Art und Umfang der geplanten Bebauung sollte zudem die Möglichkeit geprüft werden, den südlichen Bereich mit einer Breite von unter 30 Metern in der aktuellen Ausprägung zu belassen. Dadurch können die vorhandenen Bruthabitate des Haussperlings und ein Teil der Nahrungsflächen erhalten werden.

Fledermäuse

Zusammenfassung:

Unter Berücksichtigung von Zeitfenstern für mögliche Baumfällungen, der Kontrolle der Höhlenbäume vor einer möglichen Baumfällung durch einen Fledermausspezialisten im Zuge der Baufeldräumung (inklusive möglicher Bergung/ Sicherung von Individuen) und durchzuführender Maßnahmen für den Fall des Verlustes von Höhlenbäumen werden die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG für Arten aus der Gruppe der Fledermäuse nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erfüllt. Der Verlust, bzw. die partielle Minderung des Wertes von Nahrungshabitaten und Leitfunktionen ist über Maßnahmen zur Vermeidung im Zuge der Eingriffsregelung zu minimieren.

Zusammenfassung - Notwendige Maßnahmen zur Vorhabensrealisierung

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und sind zu berücksichtigen:

- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen, also nur während der Wintermonate im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.

• Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Aus fachgutachterlicher Sicht (vgl. dazu Gutachten im Anhang) ergibt sich Kompensationsbedarf beim Schutzgut Tiere.

Fledermäuse

- Pro beseitigtem Höhlenbaum mind. 3 Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten
- Pro Neubau sind mind. 5 Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermausarten

Die Installation der Kästen kann im Verlauf des Winters bis Mitte Februar erfolgen, so dass sie für die nächste Fledermaussaison nutzbar sind. Für das Anbringen der Fledermauskästen sollte u.a. beachtet werden:

Da Fledermäuse je nach Art und Jahreszeit unterschiedliche mikroklimatische Ansprüche haben, sollten die Ersatzquartiere in verschiedenen Himmelsrichtungen von sonnig bis halbschattig an einem oder benachbarten Gebäuden angeboten werden.

- Ausrichtung der Kästen: Südost bis Nordwest als bevorzugte Ausrichtung, Ost bis Nordwest möglich, Nord bis Nordost nicht grundsätzlich vermeiden, bei großer Hitze kann ein kühler Hangplatz nützlich sein.

- Höhe, ab 3-5 m aufwärts, auf freien Anflug achten, damit die Fledermäuse vor dem Kasten schwärmen können.

- Fledermäuse meiden Licht, es darf daher keine Beleuchtung auf die Kästen fallen!

Die betroffenen Jagdgebietenfunktionen sind artenschutzrechtlich nicht relevant, zumal die Tiere auf Flächen im Umfeld der Plangebiete ausweichen können. Angesichts der ermittelten Fledermausaktivität sind jedoch im Rahmen der Eingriffsregelung Maßnahmen zur Schaffung attraktiver Nahrungsflächen für diese Arten vorzusehen. Diese können die Schaffung insektenreicher Habitats wie Kleingewässer, Grünland und Gehölzstreifen umfassen.

Brutvögel

Für 2 Vogelarten bestehen aufgrund der Planung artenschutzrechtliche Belange, die durch die folgend zusammengefassten Bauzeitenbeschränkungen und Projektgestaltung der Planung ausgeräumt werden können.

Bauzeitenbeschränkungen:

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

- *Baufeldräumung: Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen können, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, oder das Abschieben von vegeta-*

tionsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufelderäumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Weiterhin ist folgende Textliche Festsetzung zur Kompensation des Eingriffs in Bezug auf die Brutvögel getroffen worden:

- 6.1 Für die Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 2 und 3 BNatSchG ist im Umfeld des nördlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens eine Aufwertung von Flächen vorzunehmen. Dies ist durch eine Bepflanzung mit heimischen, Nahrung bietenden Gehölzen sowie einer geeigneten samenreichen Krautvegetation möglich, die insbesondere Rückzugs- und Ruheraum aber auch Nahrungsmöglichkeiten bietet. Der Verlust von Fortpflanzungsstätten kann durch das Anbringen von Nisthilfen an geeigneten Gehölzen bzw./und der entstehenden Bebauung kompensiert werden.

3.2.7 Waldausgleich

Wald nimmt im Vergleich zu anderen Biotoptypen oder Ökosystemen eine besondere Stellung im Umweltrecht ein. Waldflächen in Niedersachsen sind über das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) spezialgesetzlich geschützt; darüber hinaus sind die „Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. D. ML v. 2.1.2013; 406-64002-136)“ zu beachten.

Die Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen des Waldes sind bei allen Planungen zu beachten. Eine Waldumwandlung soll nach § 8 Abs. 4 NWaldLG nur mit einer Ersatzaufforstung einhergehen, die den vorhandenen Waldfunktionen entspricht, mindestens jedoch den gleichen Flächenumfang aufweist. In Abhängigkeit der ökologischen Wertigkeit bzw. der Waldfunktionen des betroffenen Waldes, werden in Rücksprache mit der zuständigen Forstbehörde bei der Ausführungsplanung mögliche Auflagen für die Art der Ersatzaufforstung festgelegt.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes besteht aus einer Fläche von 5.107,94 qm Weiden-Pionierwald (WPW) im Sinne des Waldgesetzes (siehe Karte im Anhang „Biotoptypen und Nutzungsmerkmale“ der Stadt Vechta vom 06.04.2021). Zum Ausgleich des Verlustes des Waldes ist ein funktionaler Ausgleich erforderlich. Hierfür wird eine Ersatzfläche innerhalb des Wuchsgebietes Nr. 15 „Ems-Hase-Hunte-Geest“ mit standortgerechten Baumarten in einem Flächenverhältnis von 1 : 1,5 aufgeforstet. Die Ersatzfläche ist mit einem Zaun gegen Wildverbiss zu schützen. Zudem werden 3 Greifvogelsitzstangen (Julen) zur Vorbeugung gegen eine zu starke Mäusepopulation aufgestellt.

Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt vor dem Satzungsbeschluss, mittels Absicherung in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger.

Die für die Neuanlage vorgesehene Fläche liegt im Landkreis Diepholz und hier im Gebiet Bassum (siehe Anhang). Es handelt sich um das Flurstück 2, der Flur 1, Gemarkung Neubruchhausen, Stadt Bassum. Das Flurstück hat eine Größe von 16.630 m² und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

3.2.8 Oberflächenentwässerung

Der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung erfolgt in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen für die erforderlichen Anschlüsse und Einleitungen werden rechtzeitig erbracht. Die Entwässerungsplanung ist durch das

Fachbüro Nordlohne & Bechly aus Lohne erarbeitet worden und kann bei Bedarf eingesehen werden.

„Trotz der Durchlässigkeitseigenschaften der anstehenden Bodenschichten ist die Versickerung des anfallenden Oberflächenabflusses auf dem Grundstück nicht möglich, da der hohe Grundwasserstand und das vorhandene Stauwasser dies nicht zulassen. Demnach wird die Rückhaltung des Regenwassers vor Einleitung in den öffentlichen Kanal weiterverfolgt. Innerhalb der Erschließung wird ein Regenwasserkanal verlegt, an den sämtliche Dachflächen, Straßen- und Hofabläufe angeschlossen werden. Der Regenwasserkanal mündet in einer zentralen Regenrückhalteanlage innerhalb des geplanten Wendeplatzes am südlichen Ende der Planfläche. Aufgrund der notwendigen Einbautiefe ist es erforderlich den Drosselabfluss aus dem Rückhalteraum mittels eines Pumpwerks zu heben. Für die Verzögerung des Oberflächenabflusses ist der Bau einer Speicherkorbzisterne vorgesehen. Die Dimensionierung des erforderlichen Rückhaltevolumens wurde gem. DWA-A 117 durchgeführt.

Neben dem Anschluss des Drosselabflusses an die öffentliche Kanalisation, ist es erforderlich, dass ein Durchlass aus dem Bahnseitengraben weiterhin rückstaufrei entwässert wird. Die Sohlhöhe des Durchlasses erfordert die Neuverlegung einer Leitung parallel zum Radweg in Richtung Schweriner Straße. Dazu wird der vorhandene Graben verfüllt und wieder neu als flache Mulde hergestellt. Die Mulde sichert die Oberflächenentwässerung des Radwegs. Der Drosselabfluss wird an den besagten RW Kanal übergeben.“

Mit dem vorgelegten Entwässerungskonzept für die Rückhaltung des Oberflächenabflusses der Dach- und Pflasterflächen sowie der Ableitung des Schmutzwasserabflusses ist eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation möglich.

Die Plangebietsfläche inklusive aller Oberflächenentwässerungsleitungen und -anlagen ebenso wie die Leitungen und Anlagen für das Schmutzwasser bleiben im Privateigentum. Auch die neu anzulegende Erschließungsstraße wird als Privatstraße ohne öffentliche Widmung ausgeführt. Es bestehen folgende Risiken bzgl. des geplanten Entwässerungskonzeptes:

- Die geplante Entwässerung beinhaltet mehrere Punkte, aus denen sich Risiken im Bereich Überflutungsschutz, Betriebssicherheit und Betriebskosten ergeben.
- Ein Ausfall der Pumpen im Erschließungsgebiet bedeutet, dass kein Oberflächenwasser aus dem Gebiet ablaufen kann. Ein Notüberlauf für die Zisterne, der bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen einen planmäßigen Überlauf des Stauraums ermöglicht, ist erforderlich und wird vom Vorhabenträger eingebaut.
- Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Vechta ist öffentlich zugänglich und auf den städtischen Internetseiten hinterlegt. Dieser ist zu entnehmen, dass die Fläche des Bebauungsplans Nr. 93 bis zu 25 cm überflutet werden kann. Daher wird eine Auffüllung des Geländes unter Berücksichtigung der Starkregengefahrenkarte empfohlen.
- Die geplante Zisterne untersteht einem erheblichen Auftrieb. Es ist dringend auf eine Auftriebssicherung sowie auf eine Dichtigkeit an allen Durchdringungen zu achten.
- Die von der Deutschen Bahn geforderte Sicherstellung der Entwässerung des Bahnkörpers in den vorhandenen Bahnseitengraben muss uneingeschränkt gewährleistet werden. Ebenso darf die Funktion des Rohrdurchlasses zu keiner Zeit eingeschränkt werden. Der Abfluss aus dem Bahndurchlass erfolgt über das Plangebiet durch Anschluss einer Entwässerungsleitung.
- Der Investor bzw. zukünftige Grundstückseigentümer übernimmt jeweils als Gesamtschuldner die Haftung für das vorliegende Entwässerungskonzept. Er verpflichtet sich, die angrenzende Wohnbebauung und die Bahnliegenschaft in direkter Nachbarschaft des Plangebietes vor Überschwemmungen zu schützen.

Die Stadt Vechta wird zusammen mit dem Vorhabenträger verschiedene Maßnahmen umsetzen um zur Abmilderung der Auswirkungen von Starkregenereignissen beizutragen. Durch verschiedene Geländeanhebungen und Geländeabsenkungen soll das Wasser bei Starkregenereignissen gezielt abgeleitet werden. Beispielhaft werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Auf der öffentlich festgesetzten Grünfläche im südlichen Bereich soll eine Flutrinne bzw. -mulde realisiert werden. Wenn die verbleibende schmale Grünfläche um ca. 30cm abgesenkt wird, kann ein zusätzlicher Retentionsraum geschaffen werden.
- Der geplante Seitengraben / Mulde an der westlichen Grenze entlang des alten Bahndamms wird in Richtung Süden bis zu der genannten Absenkung (Flutmulde) verlängert. So kann das Wasser gezielt dem Retentionsbereich zufließen und nach dem Ende des Starkregenereignisses gezielt in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden.
- Die schmale Grünfläche auf dem geplanten Parkplatz an der Schweriner Straße wird im nördlichen Bereich um 0,3 m gegenüber den Nebenanlagen der Schweriner Straße angehoben. Dies kann z.B. durch eine begrünte Verwallung geschehen.
- Die privaten Erschließungsstraßen dürfen nicht oberflächengleich an die Asphaltfläche der Schweriner Straße angebunden werden. Die bestehende Höhe der Nebenanlagen muss beibehalten werden, um ein Abströmen von Wasser von der Schweriner Straße zu erschweren.
- Außerhalb des Plangebietes werden die Nebenanlagen auf der nördlichen Seite der Schweriner Straße am Bahnübergang zur Allensteiner Straße als Grundstückszufahrt abgesenkt. So kann das Wasser besser von der Straße zum Regenrückhaltebecken abfließen.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Städtebauliches Konzept

Grundlegende Überlegung bei der Ausarbeitung der städtebaulichen Konzeption (vgl. Abb. 5) ist die Ausgestaltung einer Wohnsiedlung mit insgesamt ca. 38 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und Bauformen. Es soll ein gemischtes Quartier bestehend aus 7 Gebäudekörpern und einem Einfamilienhaus entwickelt werden. Entlang einer neu zu entrichtenden Planstraße gliedert sich die Bebauung in 3 unterschiedliche Gebäudekomplexe, an deren Ende sich ein Wendeplatz mit Aufenthaltsqualitäten befindet. Das Grundstück soll zum einen durch eine verdichtete Wohnbebauung ausreichend Wohnraum für die Familien zur Verfügung stellen und zum anderen auch durch die Gebäudestellung städtebauliche Qualitäten aufweisen. Der Wendeplatz soll für die Bewohner hohe Aufenthaltsqualitäten vorweisen, um dort einen Treffpunkt zum Verweilen und zur Durchführung von Veranstaltungen zu ermöglichen. Die Ost-West-Ausrichtung der Gebäudekörper sichert eine Orientierung der Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten westlichen Seite. Die Anordnung der Gebäude ermöglicht eine optimale Nutzung der Grundstücksfläche und schafft den erforderlichen Wohnraum. Die Unterbringung der privaten Fahrzeuge erfolgt auf den dezentralen Stellplatzanlagen, jeweils vor den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1). In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 2 und WA 3) können die Fahrzeuge auf den Stellplätzen oder nach Bedarf auf überdachten Stellplätzen wie z.B. Carports jeweils direkt vor den Wohneinheiten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Hierfür ist ein Ausnahmeantrag gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO erforderlich.

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes erfolgt daher auf der Grundlage der in Kap. 3.1 formulierten Planungs- und Gestaltungsziele.

Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schweriner Straße. Das Grundstück selbst wird mittels zweier Zufahrten (eine für die Stellplatzanlage und ein weiterer für die neue

private Verkehrsstraße angeschlossen.

Die Planstraße enthält eine Fahrbahn in Betonpflaster einschließlich Rinne als Regelprofilbreite von 5,50 m (siehe Abb. 6a). Die Entwässerung erfolgt in Betonrohren mit Abläufen. Die Beleuchtung wird mit systemgerechten Leuchten gewährleistet. Die im Vorhaben und Erschließungsplan ausgewiesenen Parkflächen und Flächen für Abfallbehälter werden ebenfalls in Betonsteinpflaster hergestellt. An geeigneten Standorten sind im Straßenraum Pflanzbeete zur Verkehrsberuhigung vorgesehen.

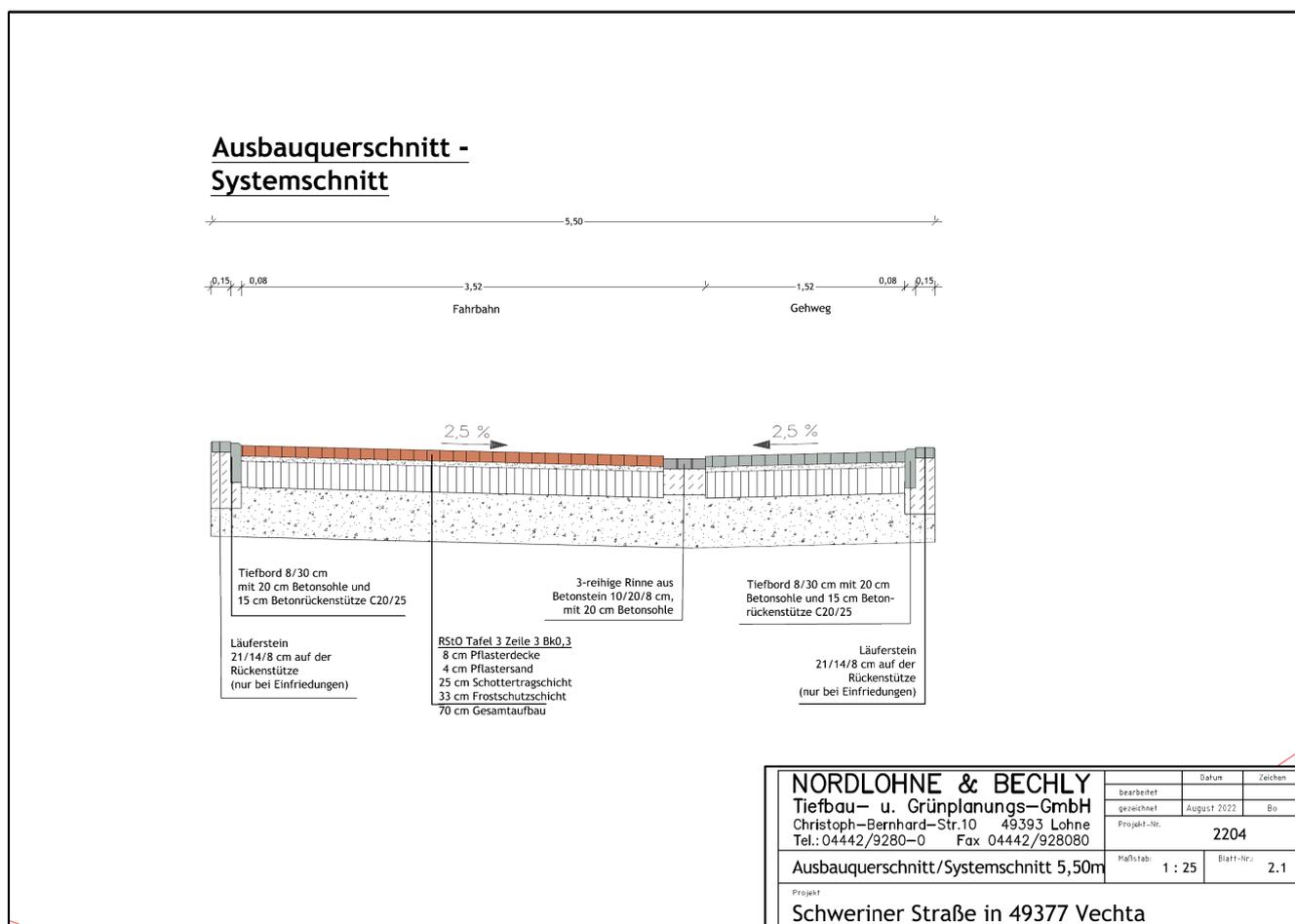
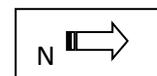


Abb. 6a Straßenquerschnitt 5,50 m Breite (Firma Nordlohne & Bechly, Lohne, März 2022)



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept (Quelle: Planungsgemeinschaft ghp 2023)



4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich ist eine Wohnanlage im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung für Wohnnutzungen werden die in Kapitel 2 aufgeführten Ziele der Stadt Vechta erfüllt, um an dieser Stelle im Stadtgefüge ein verdichtetes Quartier für unterschiedliche Wohnformen zu realisieren.

WA 1 – WA 3

Gemäß der Zweckbestimmung dienen die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 der Unterbringung unterschiedlicher Wohnformen mit den dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen.

Zulässig sind außer der Wohnnutzung auch die Unterbringung von Räumen für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO. Dies soll u.a. der Forderung nach einer zukünftig verstärkten Nutzung von Homeoffice-Anwendungen gerecht werden. Dagegen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 die § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig, um keine unnötigen Störungen für das kleine Wohngebiet zu verursachen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 beinhalten eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,9 (WA 2) sowie 0,8 (WA 1) und maximal zwei Vollgeschosse für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3. Dabei werden die Obergrenzen für Wohngebiete ausgenutzt, um im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO eine verdichtete Bebauung für verschiedene Wohnformen im Innenbereich von Vechta zu erreichen. Das Maß baulicher Nutzung bietet außerdem ausreichend Flächen auf den Grundstücken für PKW- und Fahrradstellplätze. Die überbaubaren Flächen sind entsprechend des vorliegenden Konzeptes der Wohnanlage in jeweils acht Baufelder festgesetzt worden. Die einzelnen Baufelder bieten dem jeweiligen Gebäudekörper noch eine geringfügige Variationsbreite.

4.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 auf 10,00 m begrenzt. Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine geringfügige Überschreitung zulässig. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem obersten Punkt des Daches – z.B. Blechabdeckung der Attika (oberer Bezugspunkt), in der Fassadenmitte gemessen. Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil

in der Mitte des jeweiligen Gebäudes und dem höchsten Punkt der ausgebauten Erschließungsstraße. Mit der Festsetzung soll eine angemessene Entwicklung von Geschossflächen unter Beachtung einer übermäßigen Höhenentwicklung an diesem Standort angestrebt werden.

4.5 Maßnahmen zum Schallschutz

Aufgrund von Verkehrslärmemissionen der östlich angrenzenden Bahnanlage ist eine schalltechnische Beurteilung¹ durch die IPW Ingenieure aus Wallenhorst vorgenommen worden. In der Planzeichnung sind Lärmpegelbereiche mit entsprechenden Teilbereichen I bis IV dargestellt und Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen worden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 / 45 dB(A) (Tag/Nacht) überschritten werden. Es werden maximal rd. 67 dB(A) (Tag/Nach) erreicht.

Folgende passive Festsetzungen zu den Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume sind in den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden:

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-01: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:

		Geschoss	TB1	TB2	TB3	TB4
Lärmpegel-Bereiche (LPB)	Fassaden zur Bahnstrecke 1560*)	EG u. OG	IV	III	II	II
	Seitenfassaden *)	EG u. OG	IV	III	II	II
	Rückseiten *) der Gebäude	EG u. OG	III	II	-	-
*) <u>Erläuterung/Definition:</u> Fassaden zur Bahnstrecke 1560		Fassaden die einen <u>Winkel von 0 bis 60 Grad</u> zur nächstgelegenen Bahnstrecke bilden				
Seitenfassaden		Fassaden die einen <u>Winkel von 60 bis 120 Grad</u> zur nächstgelegenen Bahnstrecke bilden				
Rückseiten der Gebäude		Fassaden die einen <u>Winkel von 120 bis 180 Grad</u> zur nächstgelegenen Bahnstrecke bilden				

- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, sind in den Teilbereichen 1 bis 4 Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseiten der Gebäude, auf der von der Bahnstrecke 1560 abgewandten Gebäudeseite; Fassaden, die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der Bahnstrecke 1560 bilden). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Außenwohnbereiche

- Im Teilbereich 1 (TB1) sind Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone nicht zulässig.
- Im Teilbereich 2 (TB2) sind Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone ohne schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die nächstgelegene Achse der Bahnstrecke – Bahnstrecke 1560) oder die Anordnung von Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden.
 - Beim Einsatz von schallabschirmenden Maßnahmen (Lärmschutzwänden) müssen diese über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² [DIN ISO 9613 -2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB [VDI 2720 -1] verfügen.
 - Darüber hinaus müssen die Wände eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen und eine Mindesthöhe von 3,0 Meter über der Oberkante der zu schützenden Fläche aufweisen.
- Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zum Lärmschutz sind mit dem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

4.6 Flächen mit aufschiebender Bedingung

Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen gesetzlich geschützten Biotopes auf dem Flurstück 35/2 (siehe Kapitel 3.2.5 und Anlage 2 im Anhang) ist eine Verlegung des Biotopes auf einer externen Fläche (Siehe Anhang 3) notwendig. Die vom Landkreis Vechta erteilte Befreiung enthält eine Nebenbestimmung, die für das Planungsrecht in diesem Bereich mit einer aufschiebenden Bedingung belegt ist. Innerhalb der mit A gekennzeichneten Flächen im nördlichen Plangebiet sind die zur Erfüllung der Zweckbestimmung zulässigen Nutzungen so lange unzulässig, bis die externe Neuanlage des gesetzlich geschützten Biotopes abgeschlossen und von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abgenommen ist.

4.7 Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes wird eine private Planstraße, beginnend von der Schweriner Straße bis zu einem südlichen Wendehammer, als Verkehrsfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Der Einmündungsbereich der zukünftigen Planstraße ist so gewählt, dass ein Mindestabstand von 27 m zum Andreaskreuz des Bahnüberganges eingehalten wird.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes wird der vorhandene Fuß- und Radweg sowie die angrenzenden dazugehörigen Flächen (Rasenbankett und Graben) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (F&R) festgesetzt.

4.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze zu den Bahnanlagen ist mit 1,50 m Breite eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Bauliche Anlagen sind auf dieser Fläche mit Ausnahme von Straßenverkehrsflächen, Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO und Grundstückseinfriedungen unzulässig. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die Belange der angrenzenden Bahnanlagen gewährleistet sind.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 2 und 3 BNatSchG ist hinsichtlich der vorkommenden Brutvögel im Umfeld des nördlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens eine Aufwertung von Flächen vorzunehmen. Dies ist durch eine Bepflanzung mit heimischen, Nahrung bietenden Gehölzen sowie einer geeigneten samenreichen Krautvegetation möglich, die insbesondere Rückzugs- und Ruheraum aber auch Nahrungsmöglichkeiten bietet. Der Verlust von Fortpflanzungsstätten kann durch das Anbringen von Nisthilfen an geeigneten Gehölzen bzw./und der entstehenden Bebauung kompensiert werden.

Für die potentiell im Gebiet vorkommenden Fledermäusen sind pro beseitigtem Höhlenbaum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3 Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten aufzuhängen. Pro Neubau sind 5 Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermausarten aufzuhängen.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich	13.644 m ²
Allgemeines Wohngebiet	7.363 m ²
Grünflächen	1.031 m ²
Verkehrsflächen	5.250 m ²

5.2 Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung/Brandschutz

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

Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) vom Februar 2008. Die genauen Standorte der Hydranten sind mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der Feuerwehr Vechta abzustimmen.

- Strom- und Gasversorgung

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

- Abwasserbeseitigung

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

- **Oberflächenentwässerung & Regenrückhaltung (siehe Kapitel 3.2.8)**
Das anfallende Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal in der Planstraße zu den unterhalb der zukünftigen Wendeanlage befindlichen Rückhaltevorkehrungen abgeführt. Dort wird es gedrosselt über eine neu zu verlegende Leitung in den parallel zum Radweg befindlichen Graben rückstaufrei in Richtung Schweriner Straße und dann in das nördlich befindliche Regenrückhaltebecken weitergeleitet. Die Ausgestaltung der entsprechenden Abwasseranlagen wurde vom Fachbüro Nordlohne in Abstimmung mit der Wasserbehörde der Stadt Vechta erarbeitet.
- **Müllbeseitigung**
Die Müllentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr entsprechend den satzungsgemäßen Bestimmungen des Landkreises Vechta, vom 01.01.1993.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die entsprechenden Anbieter. Die Unternehmen werden rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

5.3 Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Artenschutz

Baufeldräumung

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen.

Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Die Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiersnutzung.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen

(HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

Freihaltung der Sichtdreiecke

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

Versorgungsleitungen

Für die Lage der eingetragenen Versorgungsleitungen wird keine Gewährleistung übernommen! Vor Beginn von Baumaßnahmen sind lagegenaue Bestandspläne bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen anzufordern

Sicherungsmaßnahmen

Bäume, Pflanzbestände und Vegetationsflächen sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu sichern und zu schützen.

Starkregenereignisse

Aktuelle Untersuchungen zur Starkregengefahr zeigen, dass insbesondere die tiefer gelegenen Flächen des Plangebietes bei extremen Niederschlagsereignissen von Überschwemmungen betroffen sein könnten. Dies sollte bei weiteren Planungen berücksichtigt werden.

Ordnungswidrigkeiten

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

DIN-Normen

DIN-Normen, auf die der Bauleitplan Bezug nimmt, werden in der jeweils gültigen Fassung während der Dienststunden im Fachdienst Stadtplanung, Bauordnung und Landschaftsplanung der Stadt Vechta, Burgstraße 6, 49377 Vechta, Raum 134 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

5.4 Örtliche Bauvorschriften gern. § 84 NBauO

Grundstückseinfriedung

Es wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis maximal 0,80 m zulässig sind. Diese Festsetzung soll verhindern, dass z.B. durch hohe Sichtschutzzäune oder hohe Mauern entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ortstypischen Bebauung gestört wird. Als Einfriedung zu den benachbarten Grundstücken sind Hecken anzulegen. Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Einfriedung zu entnehmen.

Ausschluss von Kies- und Steinbeeten

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

Kernartenliste Einfriedungen

Deutscher Name	Botanischer Name
Hainbuche	Carpinus betulus
Blutbuche	Fagus sylvatica purpurea
Rotbuche	Fagus sylvatica
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarzdorn	Prunus spinosa

5.5 Daten zum Verfahrensablauf

Satzungsbeschluss

Diese Begründung wurde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Schweriner Straße“ vom Rat der Stadt Vechta am __.__.2023 beschlossen.

Vechta, den __.__.2023

Der Bürgermeister

Planverfasser

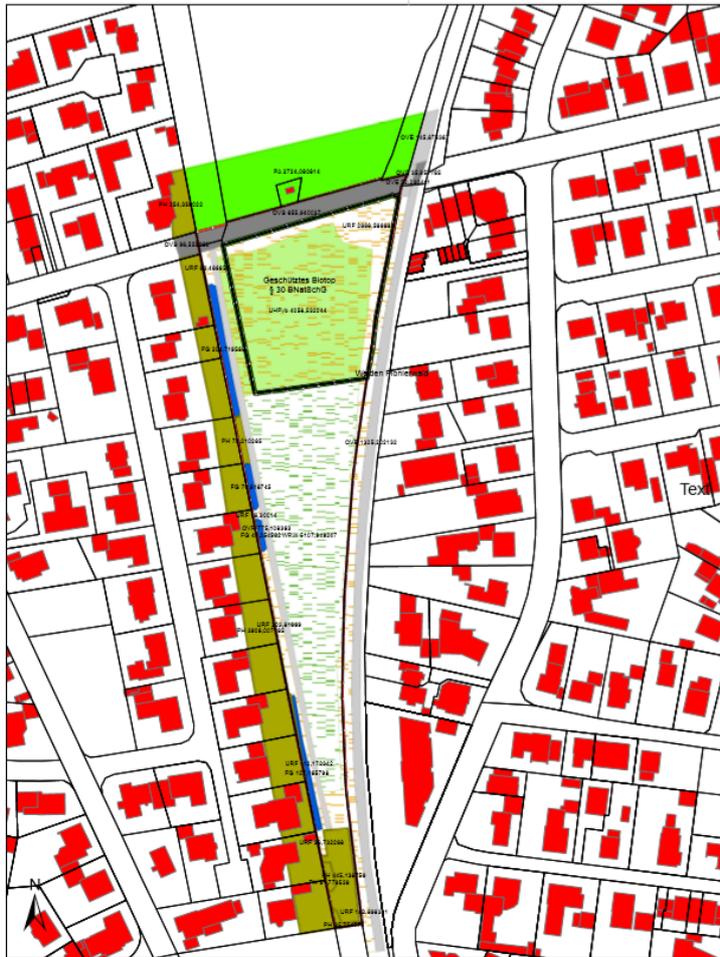
Die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Südlich Schweriner Straße“ erfolgte im Auftrag der Stadt Vechta vom Planungsbüro für Stadt- und Landschaftsplanung:

Burgdorf, den __.__.2023

Städtebaulicher Entwurf Planung ghp Architekten



Anlage 2: Biotoptypen- und Nutzungskarte:



Biotoptypen- und Nutzungskarte

Legende

Bezeichnung
 Plangebiet Schweriner Strasse

Bezeichnung
 Geschütztes Biotop § 30 BNatSchG

Biotoptypen Schweriner Str.

Bezeichnung

- Gleisanlage (OVE)
- Graben (FG)
- Halbruderales Gras und Staudenflur feuchter Standorte ((UHFbv)
- Hausgärten (PH)
- Parkanlage naturnah (PA)
- Radweg (OVR)
- Ruderaflur frischer bis feuchter Standorte (URF)
- Strasse (OV)
- Weiden-Pionierwald (WPW)

Projektbezeichnung

Antrag auf Befreiung von den Verboten nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz mit anschließender gleichwertiger Neuanlage eines Biotops an anderer Stelle



Ausgabedate		Stadt Vechta	
Fachdienst 61			
Burgstr. 6	49377 Vechta	Tel.: 04441/8666101	Email: oirk.ortland@vechta.de
Projekt: Biotoptypen und Nutzungskarte			
Plan: Biotoptypen und Nutzungen	Datum: 05.04.2021		
Maßstab: 1:1.500	Druck von: OR		

Anlage 3: Entwicklung Ersatzbiotop:



Entwicklungsziele Ersatzbiotop

Bauliche Maßnahmen

- Planungsgebiet

Geplante Maßnahmen Ersatzfläche

Art_der_Ma

- Stilgewässer (Bestand)
- Anlage Feuchtgrünland
- Anlage Feuchtsenke
- Mischwald (Bestand)
- Pioniergeholz (Bestand)
- Anlage Sandkuppe
- Anlage Sekundär-Aue
- Wiese mit Allgras (Bestand)

Maßnahmen Linear

Art_der_Ma

- Anlage Artenreichen Kräut- und Staudensaum
- Anlage Wallhecke
- Flächenzuordnung Befreiungsantrag

Projektbezeichnung

Antrag auf Befreiung von den Verboten nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz mit anschließender gleichwertiger Neuanlage eines Biotops an anderer Stelle



Koordinaten data		Stadt Vechta	
Fachdienst 61		Tel.: 04441/8866101	
Burgstr. 6	48377 Vechta	Email: diox.ortland@vechta.de	
Entwicklungsziele Ersatzbiotop			
Planung	Datum am	25.07.2021	
Maßstab	1:1.500	Skizze von	CR

Anlage 4: Externe Waldersatzfläche


**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Bassum, Stadt
Gemarkung: Neubruchhausen
Flur: 1 Flurstück: 2

Liegenschaftskarte 1:2000
Standardpräsentation

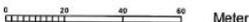
Erstellt am 01.04.2020

N = 5855505



N = 5855065

Maßstab 1:2000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Syke - Stand: 28.03.2020
Schloßweide 37
28857 Syke

Bereitgestellt durch:

ÖbVI Frank Markus

Vogtstraße 4

49393 Löhne

Zeichen: A20328

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.