

KREISSTADT VECHTA

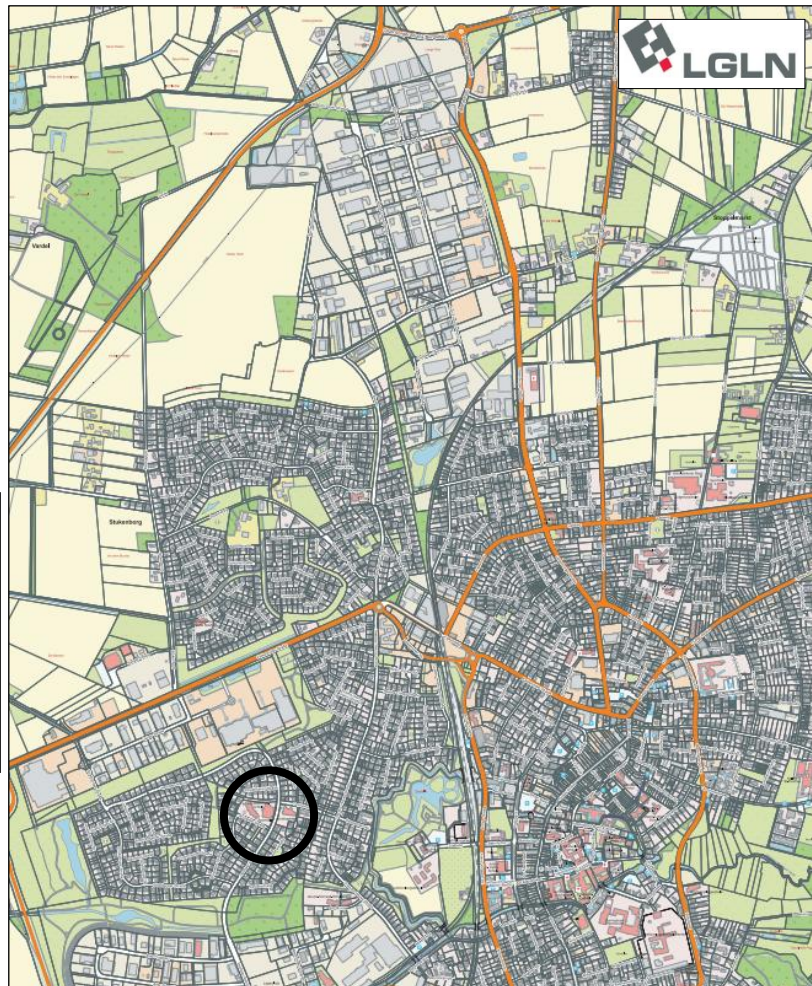
BEBAUUNGSPLAN NR. 90 „WESTLICH VECHTAER MARSCH“

3. ÄNDERUNG
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB

BEGRÜNDUNG

Stand:

Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Träger der öffentlichen Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)



Unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Stadtkarte



STAND JANUAR 2026
STADT VECHTA
FACHDIENST STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
1 EINLEITUNG	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Geltungsbereich	4
1.3 Verfahrensstand	5
1.4 Planungsrahmenbedingungen	6
2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	9
2.1 Entwicklungsziele für das Plangebiet	9
2.2 Städtebauliches Konzept	10
3 ÖFFENTLICHE BELANGE	13
3.1 Belange von Natur und Landschaft	13
3.2 Eingriffsregelung	14
3.3 Planerische Vorgaben und Hinweise	21
3.4 Artenschutz	23
4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	25
4.1 Bauflächen – Gebäude – Nutzungen	25
4.2 Erschließung/ Verkehrsflächen	26
5 IMMISSIONSSCHUTZ	26
5.1 Lärm	26
6 ATTLASTEN	28
7 BRANDSCHUTZ	29
8 VER- UND ENTSORGUNG	29
8.1 Wasserversorgung	29
8.2 Strom- und Gasversorgung	29
8.3 Schmutzwasserbeseitigung	29
8.4 Abfallbeseitigung	29
8.5 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen	30
9 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	30
10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE	30

<u>Abbildungsverzeichnis</u>	
Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90, unmaßstäbliche Darstellung.....	5
Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Vechta.....	7
Abbildung 3: Entwurf des in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes	8
Abbildung 4: Bebauungsplanübersicht (rechtskräftig), unmaßstäbliche Darstellung	9
Abbildung 5: Ansichten aus dem Städtebaulichen Konzept, Quelle: Bramlage Schwerter Schönig Architekten GmbH.....	11
Abbildung 6: Lagepläne aus dem Städtebaulichen Konzept, Quelle: Bramlage Schwerter Schönig Architekten GmbH.....	12
Abbildung 7: Abgrenzung Plangebiet mit hinterlegtem Luftbild Stand 2023 LGNL	14
Abbildung 8: Überplante Fläche des Bebauungsplans Nr. 90 "Westlich der Vechtaer Marsch"	15
Abbildung 9: Lage der Kompensationsmaßnahme B-Plan Nr. 90 Antrag auf Befreiung Schulhoferweiterung	16
Abbildung 10: Siedlungsgehölz Fläche 1	17
Abbildung 11: Siedlungsgehölz Fläche 2.....	18
Abbildung 12: Lage der Kompensationsmaßnahme	19
Abbildung 13: Zugeordnete Fläche kurz nach der Einsaat.....	20
Abbildung 14: Beurteilungspegel durch den Betrieb der Sportanlage	27

Anlagen: Anlage 1: Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 90 3. Ä. – Ökologische Station Naturschutzring Dümmer e.V., Stand: Dezember 2025
Anlage 2: Immissionsschutz-Gutachten - Schalltechnischer Bericht – I+B Akustik GmbH, Stand: 06.08.2025

Pläne: Entwurf 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90

1 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Westlich Vechtaer Marsch“ wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Um- und Erweiterungsbau der Christophorusschule an der Brüsseler Straße zu schaffen.

Hintergrund der Planung ist die erforderliche Erweiterung der Grundschule von einer zweizügigen auf eine dreizügige Einrichtung, um der gestiegenen Schülerzahl Rechnung zu tragen.

Im Vorfeld wurde ein VgV-Verfahren durchgeführt, aus dem das Architekturbüro *Bramlage Schwerter Schöning GmbH* als Sieger hervorging.

Momentan wird eine Containeranlage zur Aufnahme der gestiegenen Schülerzahlen auf dem südöstlich gelegenen Parkplatzbereich genutzt. Diese wird nach Fertigstellung der Baumaßnahme wieder abgebaut.

Die Baumaßnahme soll im laufenden Schulbetrieb durchgeführt werden und bis Sommer 2027 fertiggestellt werden.

1.2 Geltungsbereich

Die Christophorusschule befindet sich an der Brüsseler Straße 37. Der Geltungsbereich des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 hat eine Größe von 12.545 qm.

Das Plangebiet wird begrenzt durch ein Wohngebiet im Norden (B-Plan Nr. 91), die Straße Vechtaer Marsch im Osten und die Brüsseler Straße im Süden und Westen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta ist die Fläche bereits als Flächen für den Gemeinbedarf „Schule“ dargestellt.

Die Grenze des Geltungsbereichs und die Lage des Plangebiets in der Stadt ist aus der nachfolgenden Abbildung 1 ersichtlich.

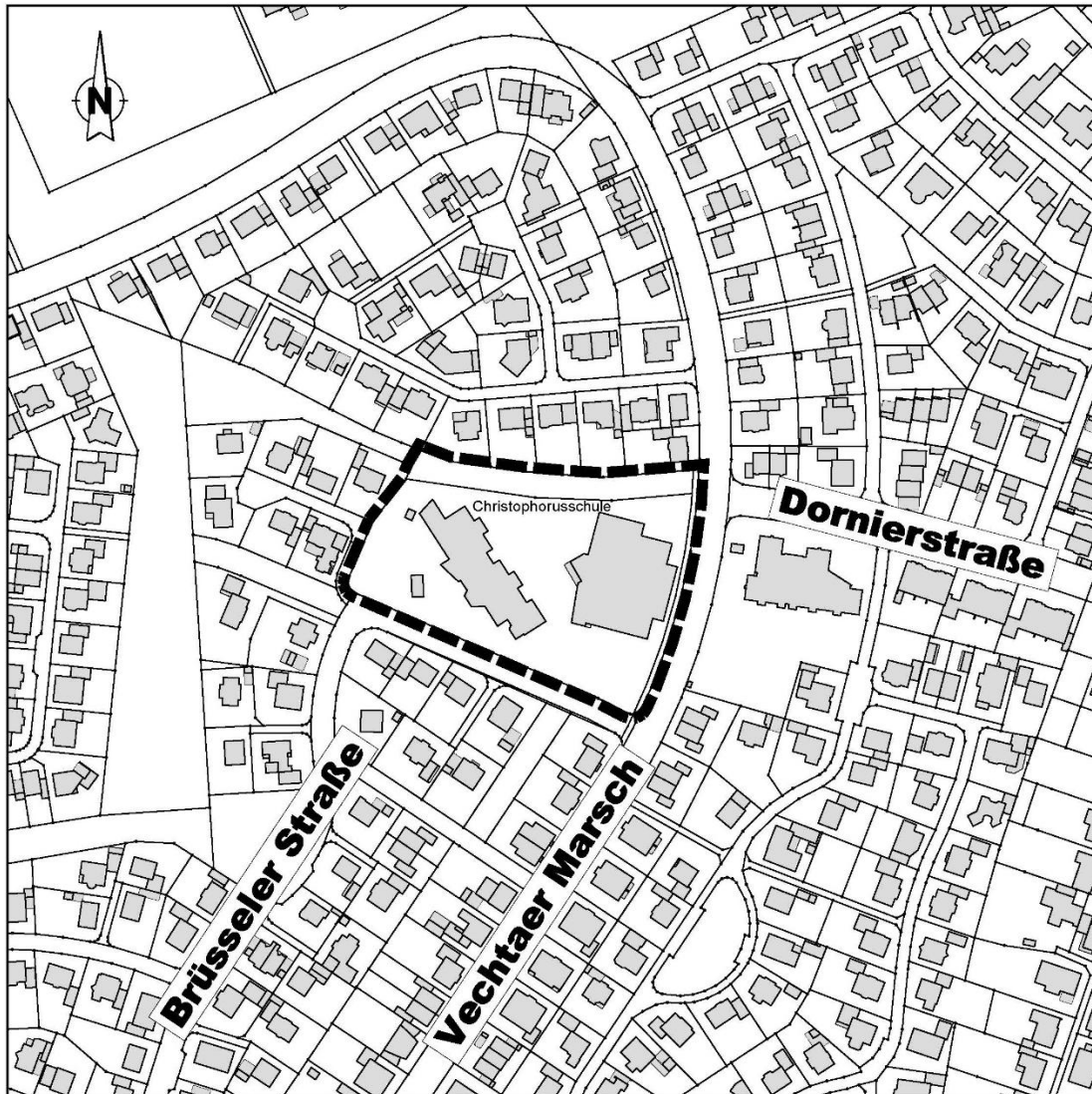


Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90, unmaßstäbliche Darstellung

1.3 Verfahrensstand

Die Stadt Vechta stellt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Westlich Vechtaer Marsch“ im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB auf. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat am 22.04.2025 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 beschlossen.

Die bei diesem Verfahren zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung darf nur aufgestellt werden, wenn durch ihn eine zulässige Grundfläche (im Sinne des § 19 (2) BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm (Nr.1) bzw. zwischen 20.000 qm und maximal 70.000 qm (Nr. 2) festgesetzt wird. Wird im Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe

der Grundfläche festgesetzt, ist hierfür die Fläche maßgeblich, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird. Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 12.405 qm unter dem gesetzlichen Schwellenwert.

- Durch den Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB keine Zulässigkeit von UPV-pflichtigen Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet.
- Es konnten auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern festgestellt werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Das Planverfahren kann gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Demnach kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen werden. Von der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 den Zielen der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

1.4.1 *Landes- und Regionalplanung*

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogrammes des Landes Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2022 werden zum Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen. Der Stadt Vechta wird allgemein die Funktion als Mittelzentrum zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zugewiesen.

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist seit dem 25.05.2022 rechtskräftig.

Im RROP 2022 des Landkreises Vechta ist Vechta als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums festgelegt worden. Vechta wird im RROP 2022 die besondere Entwicklungsaufgabe der Daseinsvorsorge zugewiesen. Der Geltungsbereich wird als Teil des „Zentralen Siedlungsgebietes“ dargestellt.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung in erforderlichem Maße Wohn- und Gewerbebauand sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen. Dieser Vorgabe wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

1.4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ dargestellt.

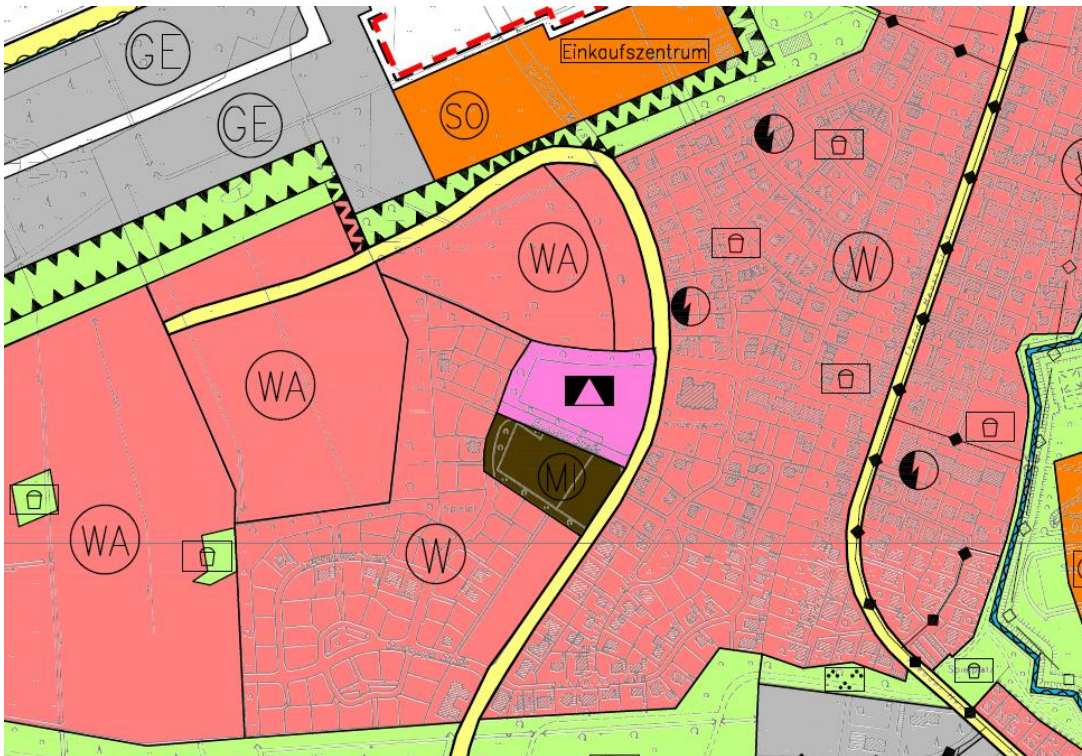


Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Vechta

Der aktuelle Entwurf des in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes hat diese Darstellung beibehalten.

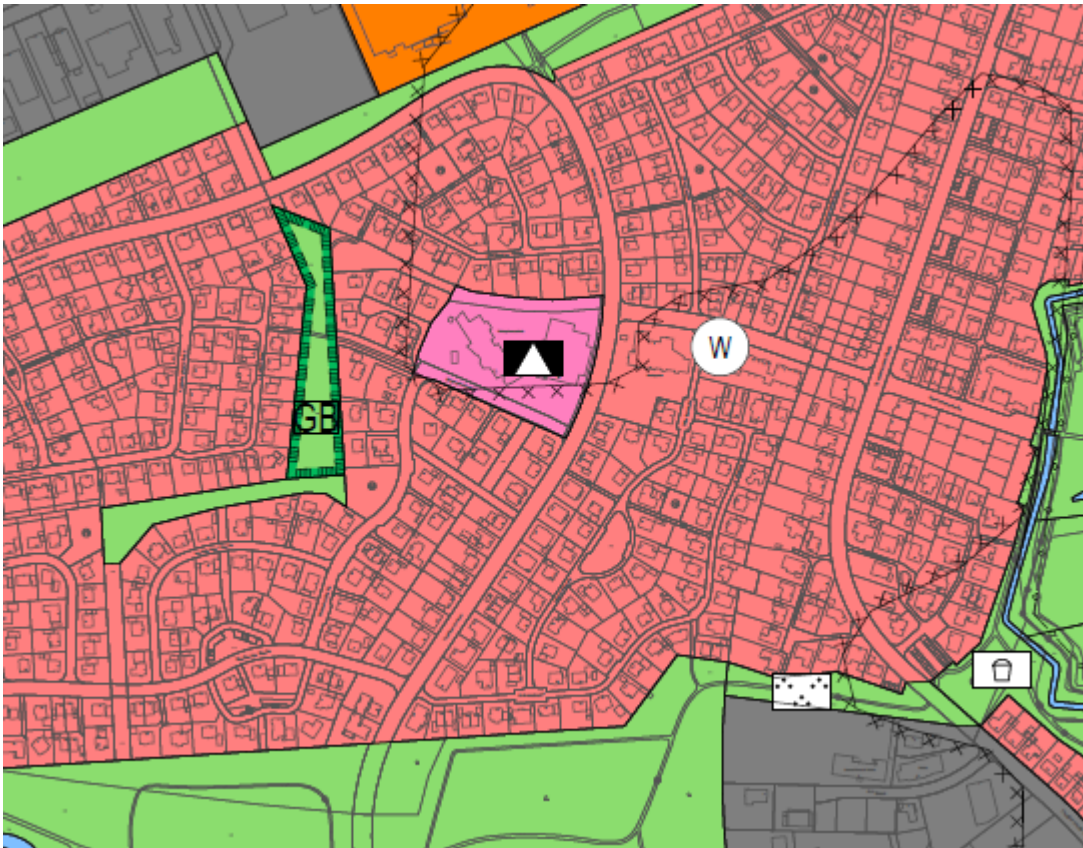


Abbildung 3: Entwurf des in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes

1.4.3 Angrenzende Bebauungspläne

Die 3. Änderung überplant einen Teilbereich des **Bebauungsplanes Nr. 90** „Westlich Vechtaer Marsch“. Die Flächen, die überplant werden, sind im Ursprungsbebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ sowie als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 115** „Ehemaliges Treibstoffdepot“ an das Plangebiet. Im Süden ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als gestalteter Aufenthaltsbereich und zum Schutz des Landschaftsbildes dient. Innerhalb des Bebauungsplans ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Es gilt eine offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß und einer maximalen Firsthöhe von 9 m. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über ein inneres Wohnstraßennetz mit verkehrsberuhigten Bereichen.

Nördlich des Änderungsbereiches gilt der **Bebauungsplan Nr. 91** „Wohngebiet Nördlich der Grundschule Vechta-West“. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 fest. Ähnlich wie im Bebauungsplan Nr. 115 gilt eine offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß. Zulässig sind ebenfalls Einzel-

und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt auch über ein inneres Wohnstraßennetz mit verkehrsberuhigten Bereichen.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 82 „Vechtaer Marsch“** an das Plangebiet. Nordwestlich, im Nahbereich zu dem Plangebiet ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Südlich der Fläche ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Bei Flächen, angrenzend an der Straße Vechtaer Marsch, beträgt die GRZ 0,4 und die GFZ 0,8. In beiden Wohngebieten gilt die offene Bauweise und es dürfen maximal zwei Vollgeschosse gebaut werden. In der Mitte des Wohngebiets sind zwei öffentliche Grünflächen angelegt, eine davon für den Zweck Spielplatz.



Abbildung 4: Bebauungsplanübersicht (rechtskräftig), unmaßstäbliche Darstellung

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Entwicklungsziele für das Plangebiet

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Um- und Erweiterungsbau der Christophorusschule an der Brüsseler Straße zu schaffen. Grund hierfür ist die geplante Dreizügigkeit der Grundschule.

Die zweizügige Schule soll auf drei Züge mit zwölf Klassenräumen erweitert werden.

Die Erweiterungsflächen des Schulgebäudes befinden sich im südwestlichen Bereich des Grundstückes. Dabei ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Die Substanz des Bestandsgebäudes bleibt erhalten und wird in Teilen im Innenbereich neu organisiert und umgeplant. Der bestehende Pausenhof wird nicht überbaut. Die verkehrliche Anbindung soll weiterhin über die Brüsseler Straße / Vechtaer Marsch erfolgen.

Die geplante Erweiterungsfläche im Südwesten des Plangebiets wurde im Bebauungsplan Nr. 90 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche soll durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes z. T. als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt werden.

2.2 Städtebauliches Konzept

Die geplante Erweiterung der Christophorusschule ergänzt den bestehenden Schulbau unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen und architektonischen Strukturen. Der Neubau orientiert sich in Höhe und Fassadengestaltung am Bestand und fügt sich funktional in das Schulgelände ein. Durch die Positionierung des Baukörpers entsteht ein neuer, barrierefreier Haupteingang mit angrenzendem Fahrradstellplatz.

Die Gebäudeorganisation basiert auf einer Clusterstruktur, in der Unterrichts- und Ganztagsräume zusammengefasst sind. Ergänzt werden diese durch Differenzierungs- und Ruheräume sowie eine zentrale Fläche, die als erweiterter Lern-, Kommunikations- und Aufenthaltsbereich genutzt werden kann. Die Sichtbeziehungen zwischen den Räumen ermöglichen eine einfache Überwachung der Aktivitäten. Pro Geschoss ist ein zusätzlicher Mehrzweckraum oder eine Schülerbibliothek vorgesehen, die flexibel genutzt werden können.

Außenbereiche sind jeweils den Lernclustern zugeordnet. Zudem wird im Innenhof ein „grünes Klassenzimmer“ eingerichtet. Die barrierefreie Erschließung erfolgt über einen Aufzug sowie ein neues Treppenhaus. Neben den schulischen Nutzungen sind im Eingangsbereich Räume für Verwaltung, Hausmeisterdienste und Lagerflächen vorgesehen.

Die Erweiterung folgt einer klar strukturierten und funktionalen Gestaltung. Die Fassadengestaltung nimmt Elemente des Bestands auf und kombiniert Verblendmauerwerk mit modernen Fassadenbauteilen und Aluminiumfenstern.

Im Rahmen des Freiraumkonzepts werden extensive Dachbegrünungen vorgesehen, um die Innenraumtemperaturen zu regulieren und den Regenwasserabfluss zu verlangsamen. Ergänzend sind im Außenbereich Sickermulden zur Aufnahme von

Niederschlagswasser geplant (Ansichten und Lagepläne s. folgende Abbildungen).



Abbildung 5: Ansichten aus dem Städtebaulichen Konzept, Quelle: Bramlage Schwerter Schönig Architekten GmbH

3 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 qm sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

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



Abbildung 7: Abgrenzung Plangebiet mit hinterlegtem Luftbild Stand 2023 LGNL

Die Abbildung veranschaulicht die Lage des Plangebietes im zentralen Stadtgebiet von Vechta. Im Osten grenzt die Straße Vechtaer Marsch an. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12.545 qm und wird durch folgende Nutzungen geprägt:

- durch Schule, Sporthalle und Containern überbaute, vollständig versiegelte Flächen in einer Größe von ca. 3.830 qm
- Spiel- und Sportflächen mit einem Versiegelungsgrad von ca. 80% in einer Größe von ca. 5.575 qm
- Parkplätze mit einer vollständigen Versiegelung in einer Größe von ca. 870 qm
- Einzelbaumbestand des Siedungsbereiches mit überwiegend heimischen Arten (Schwarz-Erle und Pappeln) in einer Größe von ca. 2.270 qm

3.2 Eingriffsregelung

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) dauerhaft überplant. Grundlage ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 90 „Westlich der Vechtaer Marsch“. Für diesen Bebauungsplan wurde im Jahr 1993 ein sogenannter Grünordnungsplan mit Grünordnungsmaßnahmen aufgestellt. Bestandteil des Grünordnungsplanes ist eine Eingriffs- und Flächenbilanzierung des Landschaftsarchitekten Aloys Meyer. Diese Bilanzierung erfolgte leider ohne weitere fachliche

Herleitung. Dies ist sicherlich dem Umstand geschuldet, dass anerkannte Kompensationsmodelle wie z.B. das Osnabrücker Kompensationsmodell erst später veröffentlicht wurden. Insofern gestaltet es sich schwierig, die dort vorgenommenen Bewertung des Bestandes und des Planungszustandes in das Osnabrücker Kompensationsmodell zu überführen.

Die in der nachfolgenden Abbildung aufgeführten Flächen 1 bis 4 werden dauerhaft überplant und sind dahingehend zu überprüfen, ob sie als Verlust in die Eingriffsregelung einzustellen sind.

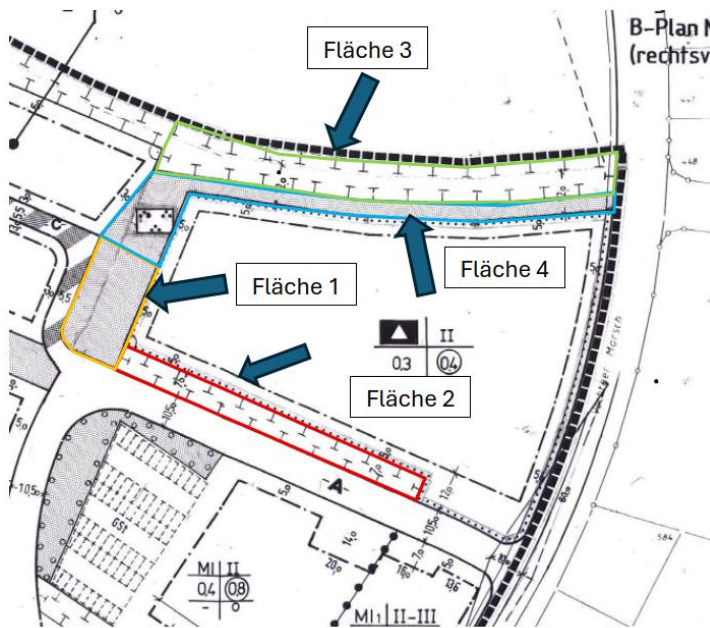


Abbildung 8: Überplante Fläche des Bebauungsplans Nr. 90 "Westlich der Vechtaer Marsch"

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 90 trifft für den überplanten Bereich folgende Festsetzungen:

- Flächen Nr. 1 (ca. 601 qm) und Nr. 4 (ca. 997 qm) mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Nutzung als Spielplatz
- Flächen Nr. 2 (ca. 673 qm) und 3 (ca. 1.024 qm) mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft

In der Bestandsbewertung des Grünordnungspalens zum B-Plan Nr. 90 werden für die Flächen 2 und 3 sog. „Ökologische Strukturen“ aufgeführt. Diese werden als spontane Gras- und Kraut-Sukzessionen mit Gebüsch und Einzelbäumen beschrieben und in die Bilanzierung eingestellt. Dies hat zur Folge, dass diese Flächen bei Überplanung erneut in die Eingriffsregelung eingestellt werden müssen.

Für die Maßnahmenfläche 3 ist im Jahr 2016 ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 90 gestellt worden. Die Maßnahmenfläche

wurde durch eine Weitsprunganlage, ein Kunststoffkleinspielfeld und weitere Versiegelte Flächen überbaut. Im Antrag (Az. 700/16) wurde mit einer Flächengröße von ca. 1.429 qm vollständig überplant. Die Kompensation erfolgte im Flächenverhältnis 1:1 im städtischen Flächenpool Moorbachtal. Hier auf den Flurstücken 68/3 und 29/2 Flur 16 der Gemarkung Oythe.

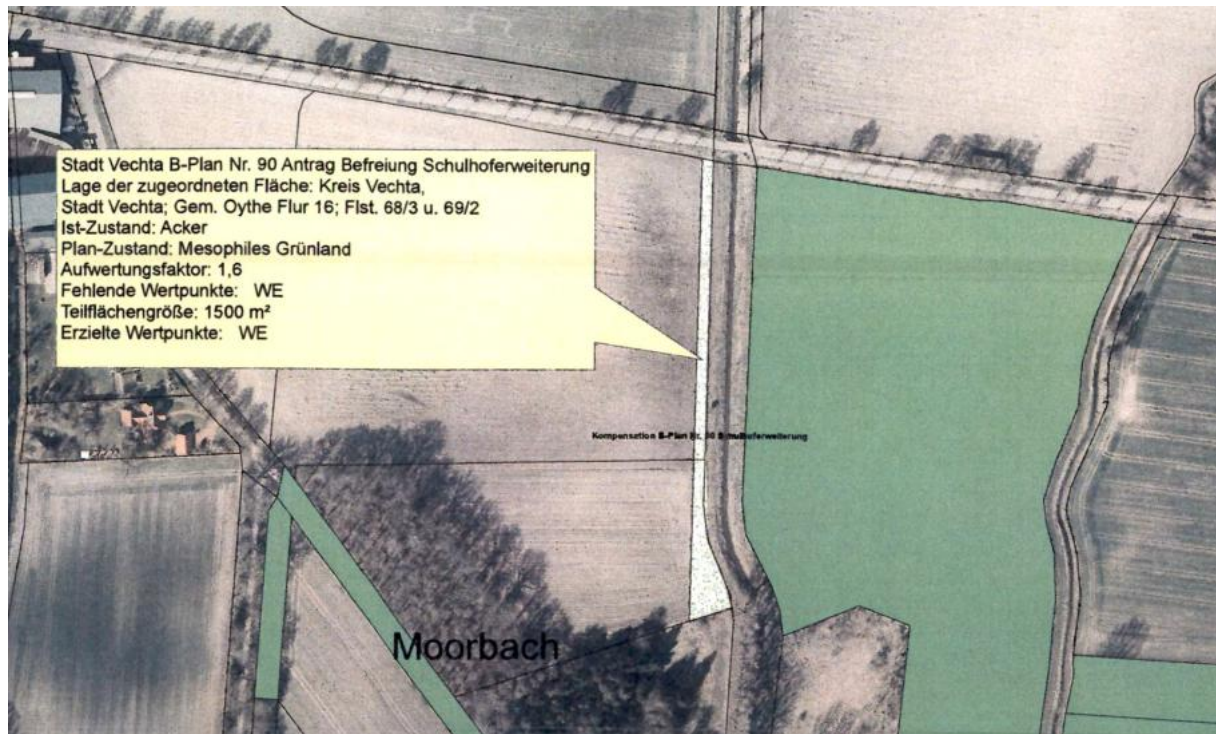


Abbildung 9: Lage der Kompensationsmaßnahme B-Plan Nr. 90 Antrag auf Befreiung Schulhoferweiterung

Die Flächen Nr. 1 und 4 „Öffentliche Grünfläche mit der Nutzung als Spielplatz“ sind als „Versiegelte Flächen – Beläge und Gebäude“ mit einer Wertzahl 0 in die Bewertung eingestellt worden. Diese müssten aufgrund ihrer Bewertung als „wertlose“ Flächen nicht mehr in Eingriffsregelung eingestellt werden. Tatsächlich befinden sich auf diesen Flächen Einzelbäume und Siedlungsgehölze (Fläche 1) und Außenanlagen mit teilversiegelten Spielflächen (Fläche 4). Aufgrund der unklaren Bewertung und der abweichenden tatsächlichen Nutzung wird die Fläche 1 in die Eingriffsbewertung eingestellt.

Somit werden die Flächen 1 und 2 in die Eingriffsbewertung eingestellt.

Kurzbeschreibung der überplanten Flächen mit Eingriffsbewertung in Anlehnung an das Osnabrücker Kompensationsmodell Stand 2025.

Fläche Nr. 1 – Siedlungsgehölz (HSE) aus überwiegend einheimischen Gehölzarten

- Wertfaktor zwischen 1,6 und 2,5 WE/qm - Osnabrücker Kompensationsmodell
- Empfindlicher Bereich
- Geringer Unterwuchs
- Flächige Ausprägung
- Baumbestand aus Erle und Pappel
- Größe ca. 700 qm
- Wertfaktor 2,0
- Eingriffsflächenwert 1.400 WE



Abbildung 10: Siedlungsgehölz Fläche 1

Fläche Nr. 2 – Siedlungsgehölz (HSE) aus überwiegend einheimischen Gehölzarten

- Wertfaktor zwischen 1,6 und 2,5 WE/qm
- Empfindlicher Bereich
- Kein Unterwuchs
- Unterbrochen durch Zufahrten
- Lineare Ausprägung
- Baumbestand aus Schwarz-Erle (geschädigt) zu trocken
- Größe ca. 300 qm
- Wertfaktor 1,8
- Eingriffsflächenwert 540 WE



Abbildung 11: Siedlungsgehölz Fläche 2

Durch den Eingriffsverursacher müssen insgesamt 1.940 Wertpunkte bereitgestellt werden. Die Bereitstellung erfolgt im städtischen Flächenpool Brookdamm. Mit Schreiben vom 18.10.2023 erfolgte die Anerkennung des Pools durch den Landkreis Vechta. Der Pool ist seit Ende 2024 baulich fertig gestellt. Es stehen dort 29.310 Werteinheiten auf Grundlage des Osnabrücker Kompensationsmodells zur Verfügung. Aus diesem „Ökokonto“ werden nunmehr 1.940 Werteinheiten ausgebucht. Dies entspricht einem Flächenanteil von ca. 1.013 qm. Die zugeordnete Fläche kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 12: Lage der Kompensationsmaßnahme

Die Maßnahme liegt auf dem Flurstück 36 der Flur 18 Gemarkung Oythe im Eigentum der Stadt Vechta. Die nördliche Fläche ist als mesophiles Feuchtgrünland mit einer Bodensenke angelegt worden.



Abbildung 13: Zugeordnete Fläche kurz nach der Einsaat

Im Rahmen der Planung werden insbesondere die Schutzgüter Flora, Fauna, Grundwasser und Boden durch Versiegelungen berührt. Die Realisierung der Planung führt demnach zu Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die prägenden Bestandsnutzungen Siedlungsgehölze, Spielflächen, Gebäude, Parkplätze und sowie die umgebenden Hausgärten, tragen dazu bei, dass die geplanten Eingriffe als minimal zu bezeichnen sind.

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffs ist städtebaulich nicht sinnvoll, denn die geplante Erweiterung des Schulgebäudes ist aufgrund der unmittelbaren räumlichen Zuordnung zum bestehenden Schulgebäude ohne gleichwertige Alternative.

Mit dem **Neubau des Schulgebäudes** sind folgende Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden. Dies gilt auch beim Abriss von Bestandsgebäuden und dem anschließenden Neubau von Gebäuden.

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

- Maßnahmen des Artenschutzes - Anbringen von 10 Fledermausquartieren Großraumsommerröhre am Bestandsgebäude.
- Maßnahmen des Artenschutzes - Anbringen von 10 Mauersegler Nistkästen am Bestandsgebäude.

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

3.3 Planerische Vorgaben und Hinweise

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 1.4 Planungsrahmenbedingungen der Begründung des Bebauungsplans Nr. 90 - 3. Änderung umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche/ Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange).

3.3.1 *Landschaftsprogramm*

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

3.3.2 *Landschaftsrahmenplan*

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

Das gesamte Plangebiet gehört zum besiedelten Bereich (LRP, LK Vechta, Karte 1 – Biotopkomplexe und Biotoptypen¹).

¹ Die genannten Karten aus dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Vechta sind nicht beigelegt, können aber bei der Stadt Vechta eingesehen werden.

In der Karte 1a „Biotoptypen und Biotopkomplexe – Bewertung und wichtige Bereiche“ des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Vechta (2005) wird der Geltungsbereich als Bereich mit „Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich“ dargestellt.

Im Plangebiet sind durch die geplante Bebauung stark beeinträchtigte Böden zu erwarten.

Für das Schutzgut „Grundwasser“ werden Siedlungsflächen mit einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und einem erhöhten Risiko der Grundwasserbeeinträchtigung dargestellt.

Weiter wird für das Schutzgut Klima die Ausweisung Siedlungsklima aufgrund verdichteter Bebauung getroffen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem Mindestanforderungen an den Naturschutz und die Landschaftspflege gestellt werden. Zu erhaltende und zu entwickelnde Biotopkomplexe bzw. Ökosystemtypen stellen Agrargebiete mit gewässer- und bodenschonender ackerbaulicher Nutzung dar (Karte 6 – Zielkonzept).

3.3.3 *Landschaftsplan*

Der Landschaftsplan der Stadt Vechta (Stand 2005) trifft zum Untersuchungsgebiet folgende Aussagen

Im Biotoptypen- und Nutzungsplan wird das Plangebiet als besiedelter/bebauter Bereich beschrieben. Im Ziel-Plan wird das Plangebiet weiterhin als besiedelter Bereich geführt und erhält keine weiteren Aussagen.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Im Geltungsbereich existieren keine ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete nationalen/ internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme. Allgemeine Vorbelastungen der biotischen Lebensraumfunktion ergeben sich durch die örtliche Randlage und die aktuelle Nutzung.

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte

Von der Planung sind unmittelbar keine Schutzgebiete und -objekte betroffen.

Rote Listen Pflanzen- und Tierarten / Rote Listen Biotoptypen:

Im Plangebiet kommen keine Biotoptypen mit den Gefährdungskategorien 0, 1 oder 2 der Roten Liste 2 vor.

3.4 Artenschutz

Es gibt keine Hinweise darauf (lt. Landschaftsplan), dass das Plangebiet und seine Umgebung eine besondere Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften besitzen. Zur Absicherung dieses Hinweises ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (siehe Anlage 1) erstellt worden.

Die weiteren vorliegenden Kenntnisse weisen für das Gebiet und die nähere Umgebung eine Ausstattung an Biotopstrukturen durchschnittlicher ökologischer Wertigkeit auf. Gleichwohl ist es möglich, dass einzelne, besonders bzw. streng geschützte Tierarten, insbesondere Vögel oder Fledermäuse im Gebiet vorkommen. Besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht festgestellt worden.

Über die ökologische Station Naturschutzring Dümmer e.V. wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des LK Vechta die Erfassung von Brutvögeln und Fledermäusen veranlasst.

Im Rahmen dieser Erfassungen wurden 6 Brutvogelarten festgestellt. Es handelt sich hierbei um häufige Arten, wie Ringeltaube, Buchfink, Kohl- und Blaumeise. Als weitere Arten wurden Rotkehlchen und Zaunkönig festgestellt. Die Meisenarten nutzten aufgehängte Nistkästen als Brutplatz. Gebäudebrüter wie Mehlschwalben, Mauersegler oder Haussperlinge wurden nicht beobachtet.

Das Ausmaß an Beeinträchtigungen von Brutvögeln hängt nach den vorliegenden Daten aus der einjährigen Erfassung von dem vorgesehenen Umfang an Gehölzrodungen im Plangebiet ab, welche zum Verlust von Brutplätzen führen könnten.

Eine Tötung oder Verletzung geschützter Brutvögel gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann vermieden werden, indem die Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit erfolgt. Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt ebenfalls nicht vor, da die vorkommenden Brutvogelarten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind. Es kommt somit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungsgrades der lokalen Population.

Im Untersuchungsgebiet kommen keine gefährdeten Arten vor, die von einem Lebensraumverlust betroffen wären. Wenn eine Gehölzreduzierung im größeren Umfang geplant ist, sollten für die Höhlenbrüter wieder neue Brutplätze, ggfs. auch an Gebäuden geschaffen werden. Auch sollten bei den Umbau- bzw. Neubaumaßnahmen von Gebäuden im Plangebiet die Installation von Nisthilfen für Höhlenbrüter und Gebäudebrüter (z.B. Mauersegler) eingeplant werden.

Bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen bestehen für die geplanten Baumaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Einschränkungen in Bezug auf Brutvögel.

Im Plangebiet konnten keine Fledermausaktivitäten registriert werden, weder an den Gebäuden noch an den Baumbeständen. Strukturell ist das Plangebiet als potenzielles Jagdgebiet und Quartierstandort für Fledermäuse anzusehen.

Auf Grundlage der Erfassungen liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen vor.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG wären für streng geschützte Fledermausarten als mögliche Verbotstatbestände der Verlust der festgestellten Funktion als Jagdhabitat, Fortpflanzungsstätte oder Sommer-/Winterquartierstandort für Fledermäuse zu betrachten.

Baumhöhlen in einem (alten) Baumbestand könnten potenziell als Sommer- und Winterquartiere genutzt werden, vor der Fällung müssen die Bäume auf Besatz kontrolliert werden, somit kann der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) eingehalten werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG behandelt den Verbotstatbestand der erheblichen Störung wildlebender Tiere der streng geschützten Arten, z.B. in ihren Fortpflanzungsstätten oder Winterquartieren. Eine erhebliche Störung läge nur dann vor, wenn sich der Erhaltungsgrad einer lokalen Population einer Art verschlechtern würde. Aufgrund der fehlenden Beobachtungen lässt sich keine Beeinträchtigung feststellen. Ebenso lässt sich nach dem Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) keine Beeinträchtigung ableiten, es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen von Höhlenbäumen, die möglicherweise zeitweilig als Sommer- oder Winterquartiere genutzt werden und durch die Maßnahmen verloren gingen.

Um die Attraktivität des Plangebiets für Fledermäuse zu steigern, sollten die bestehenden sowie die geplanten neuen Gebäude mit Fledermauskästen als potenzielle Sommer- oder Winterquartiersstandorte versehen werden (etwa 10-15 Stück). Die Installation der Kästen kann im Verlauf des Winters bis Mitte Februar erfolgen, so dass sie für die nächste Fledermaussaison nutzbar sind.

Vor allem als Nahrungshabitat für geschützte Tierarten kann das Gebiet von Funktion sein, im Einzelfall könnten auch punktuell Ruhe- und Fortpflanzungsstätten vorkommen. Soweit solche Funktionen tatsächlich durch die Planung betroffen werden, bieten die bestehenden Hausgärten ausreichend Ersatzlebensraum an.

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

Durch geeignete Vorkehrungen bei der Umsetzung konkreter Bauvorhaben kann zudem dafür Sorge getragen werden, dass möglicherweise punktuell vorkommende, wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten nicht verletzt oder getötet werden, und dass wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht so stark gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Populationen verschlechtert.

Geeignete Vorkehrungen können vor allem die Terminierung von Bau- und Landschaftspflegemaßnahmen in Rücksichtnahme auf Brut-, Aufzucht- und Ruhephasen möglicher Tiervorkommen sein, darüber hinaus sind im Einzelfall Umsetzungsmaßnahmen denkbar. Solche Maßnahmen sind vor allem mit Blick auf Vogelarten im Zusammenhang mit Eingriffen in die ökologisch bedeutsameren Biotoptypen wie Baumbestand und Gebüsch zweckmäßig. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Entsprechend den in Kap. 2 definierten städtebaulichen Zielsetzungen werden folgende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO getroffen:

4.1 Bauflächen – Gebäude – Nutzungen

4.1.1 *Art der baulichen Nutzung*

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Der Begriff Gemeinbedarf beinhaltet, dass die zukünftige Einrichtung oder Anlage der Allgemeinheit dient und öffentliche Aufgaben wahrgenommen werden. Der Gesetzgeber sieht in Gemeinbedarfsanlagen Infrastrukturen, die mit dem Oberbegriff „Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen der öffentlichen und privaten Bereiche“ (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1996, Az.: 4 C 17.95) zu beschreiben sind. Eine Schule ist als Gemeinbedarfseinrichtung einzuordnen.

Neben der Festsetzung der Flächen für den Gemeinbedarf muss eine Zweckbestimmung festgelegt werden, um den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB nachzukommen. Um das Nutzungspotenzial für das Plangebiet genau festzulegen, wird als Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

Die Baugrenzen werden projektbezogen wie folgt festgelegt: Im Süden des Plangebiets ist ein Abstand von fünf Metern zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Im Westen und Norden beträgt dieser Abstand jeweils drei Meter. Im Osten beträgt der Abstand der Baugrenze unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude 5 Meter.

Zur städtebaulichen Einbindung und Gliederung des Plangebiets werden die vorhandenen Bäume entlang der Brüsseler Straße und Vechtaer Marsch als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Sollte ein Erhalt einzelner Bäume aufgrund baulicher Maßnahmen nicht möglich sein, ist an geeigneter Stelle innerhalb des Plangebiets ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Diese Festsetzung dient sowohl der Wahrung des Straßenbildes als auch der ökologischen Durchgrünung.

Im westlichen Bereich des Plangebiets, angrenzend an die Verkehrsfläche, ist eine mindestens einen Meter breite Heckeneinfriedung vorzusehen. Diese Maßnahme dient der Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung sowie der zusätzlichen Minderung potenzieller Immissionen wie etwa Schallausbreitung. Die Eingrünung trägt zur besseren Einbindung des Schulstandorts in das bestehende Wohnumfeld bei.

4.1.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Zur Ermöglichung einer nutzungsgerechten Flächenbeanspruchung wird die GRZ der Fläche für den Gemeinbedarf mit 0,8 festgesetzt (gem. der aktuellen städtebaulichen Nutzungskonzeption, s. Kap. 2.2).

Des Weiteren wird zur Vermeidung von strukturuntypischen Höhenentwicklungen eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Darüber hinaus wird die Gebäudehöhe im Sinne des §18 BauNVO mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,50 m festgesetzt (gem. der aktuellen städtebaulichen Nutzungskonzeption, s. Kap. 2.2). Die Höhenfestsetzungen wurden an die benachbarte Wohnbebauung angepasst, um eine einheitliche städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung zu erreichen. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) gilt nicht für im Sinne des Bauordnungsrechts untergeordnete, technische Bauteile (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen u. ä.), für sonstige technische Anlagen, wie Sendemasten etc., die den Gebäuden und deren Nutzungen direkt zugeordnet werden können sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes.

4.2 Erschließung/ Verkehrsflächen

Die Erschließung der Gemeinbedarfsflächen erfolgt über die Brüsseler Straße sowie die Straße Vechtaer Marsch. Die Festsetzung von zusätzlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Lärm

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung sind die Belange des Geräuschimmissionsschutzes zu prüfen. In dem Zusammenhang wurde durch das Büro I+B Akustik GmbH ein Schalltechnisches Gutachten erstellt (vgl. Anlage 2: I+B

Akustik GmbH, Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 in Vechta, Oldenburg, August 2025).

Neben dem Um- und Erweiterungsbau im Südwesten des Schulgeländes wird der bestehende Parkplatz nördlich der Sporthalle neu strukturiert, wodurch einige zusätzliche Pkw-Stellplätze entstehen (zukünftig 23 Stellplätze). Auf dem südlich der Sporthalle gelegenen Parkplatz befinden sich zurzeit Klassen- bzw. Gruppenraum-Container, die nach Umsetzung des Erweiterungsbaus entsprechend wieder entfernt werden, wodurch der Parkplatz zukünftig in seiner ursprünglichen Größe (31 Stellplätze) genutzt werden kann.

Wesentlicher Bestandteil der schalltechnischen Untersuchung ist in Abstimmung mit dem Auftraggeber die Nutzung der Parkplätze durch die Sportvereine unter Berücksichtigung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV /3/).

Die Berechnungen haben Folgendes ergeben (vgl. Anlage 2: S. 14 f.):

Immissionsort	Beurteilungspegel L_r in dB(A)					Immissionsrichtwert in dB(A) Tag / Nacht
	sonntags				nachts	
	RZ 7-9h	Tag 9-13h u. 15-20h	RZ 13-15h	RZ 20-22h		
IO 1 Vechtaer Marsch 61	49	49	49	49	50	55 / 40 bzw. 50 tagsüber innerhalb der morgendlichen Ruhezeit
IO 2 Vechtaer Marsch 50	41	41	41	41	43	
IO 3 Vechtaer Marsch 48A	44	44	44	44	46	
IO 4 Vechtaer Marsch 51	44	44	44	44	46	
IO 5 Brüsseler Straße 40	45	45	45	45	47	

Abbildung 14: Beurteilungspegel durch den Betrieb der Sportanlage

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, werden die Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV tagsüber an sämtlichen Immissionsorten eingehalten und nachts an sämtlichen Immissionsorten überschritten. Aus diesem Grund sind schalltechnische Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachts führen.

Folgende organisatorischen Maßnahmen sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erforderlich:

- Es ist dafür Sorge zu tragen, dass im Nachtzeitraum ab 22:00 Uhr keine Parkplatzbewegungen stattfinden. Demnach sollte der Trainings- und Punktspielbetrieb erfahrungsgemäß um spätestens 21:00 Uhr beendet sein (z. B.

späteste Anpfeiff-Zeit um 19:00 Uhr).

- Wenige (unvermeidbare) Abfahrten nach 22:00 Uhr können im Rahmen der Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit zulässig sein. Das Zuschlagen von Pkw-Türen kann allerdings zu Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen an nahegelegenen Immissionsorten führen.
- Es wird ein rücksichtsvolles Verhalten bezüglich eventueller Kommunikationsgeräusche auf dem Parkplatz vorausgesetzt. Der Auftraggeber soll dem Nutzer bzw. den Sportvereinen intensiv die berechtigten Interessen der Nachbarschaft vermitteln, wonach unnötige Kommunikationsgeräusche, längere Aufenthalte auf dem Parkplatz, hupen bei der Abfahrt etc. zu vermeiden sind. Der Verein soll die Sportler hierauf hinweisen und Verstöße unterbinden.

Unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen sind zur Nachtzeit keine relevanten Geräuschimmissionen zu erwarten. Die Beurteilungspegel im Tagzeitraum bleiben dadurch unverändert.

6 ATTLASTEN

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 liegt vollständig innerhalb der ehemaligen Rüstungsalblast „Fliegerhorst Vechta“. Aufgrund der vormaligen militärischen Nutzung wurden im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 90 umfassende Untersuchungen durch das Büro IGB, Hamburg zur möglichen Schadstoffbelastung in den 1990er Jahren durchgeführt. Diese Untersuchungen erfolgten in mehreren aufeinanderfolgenden Stufen und umfassten Aktenrecherchen, Bohrsondierungen sowie chemische Analysen von Bodenproben auf Explosivstoffe, Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK).

Die Auswertungen zeigten, dass im Wesentlichen keine gesundheitsgefährdenden Bodenverunreinigungen vorliegen. Einzelne Explosivstoffrückstände – insbesondere der Stoff Diphenylamin und seine Umwandlungsprodukte – konnten lediglich in sehr geringen Konzentrationen nachgewiesen werden, die nach Einschätzung eines toxikologischen Gutachters keine negativen Auswirkungen auf Personen haben, die dauerhaft im Plangebiet wohnen. Auch eine zwischenzeitlich festgestellte Belastung mit Nitrodiphenylamin ging im Laufe des Analysezeitraums durch natürliche Prozesse deutlich zurück.

Zusätzlich wurden bei weiterführenden Untersuchungen geringe Gehalte an PAK festgestellt, die im Zusammenhang mit früheren Bränden auf dem Flugplatzgelände stehen. Die gemessenen Werte überschreiten jedoch keine relevanten Grenzwerte und gelten als unbedenklich.

Auf Basis dieser umfassenden Untersuchungen kam die Stadt Vechta bereits in der ursprünglichen Planung zu dem Ergebnis, dass eine Nutzung des Gebietes (auch

als Wohngebiet) aus Sicht der Altlasten unbedenklich ist. Neue Erkenntnisse, die im Rahmen der 3. Änderung eine abweichende Bewertung erforderlich machen würden, liegen nicht vor.

7 BRANDSCHUTZ

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

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

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserversorgung

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

8.2 Strom- und Gasversorgung

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

8.3 Schmutzwasserbeseitigung

8.3.1 *Abwasserbeseitigung*

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

8.3.2 *Oberflächenentwässerung*

Das anfallende Regenwasser wird nach Möglichkeit zurückgehalten und der Kanalisation zugeführt.

8.4 Abfallbeseitigung

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

8.5 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die entsprechenden Anbieter.

9 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Nutzung	Fläche/ qm
Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule	12.545
Gesamtfläche	12.545

10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

Artenschutz

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

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

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

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

Bodenfunde

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

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

Kampfmittel

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 liegt vollständig innerhalb der ehemaligen Rüstungsaltlast „Fliegerhorst Vechta“. Aufgrund der vormaligen militärischen Nutzung wurden im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 90 umfassende Untersuchungen zu möglichen Kampfmitteln durchgeführt (siehe Kap. 6). Eine grundsätzliche Kampfmittelbelastung kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Da das Plangebiet jedoch bereits seit längerer Zeit als Schulstandort genutzt wird und umfangreiche Baumaßnahmen für die bestehende Schule und die Sportanlage erfolgt sind, ist das Risiko eines Kampfmittelfundes als gering einzustufen. Hinweise auf einen Kampfmittelverdacht im Bereich der geplanten Erweiterung liegen nicht vor.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN); Regionaldirektion Hamel-Hannover zu benachrichtigen.

Ordnungswidrigkeiten

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

Freihaltung der Sichtdreiecke

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

Lärm

Es sind die organisatorischen Hinweise aus dem Schalltechnischen Gutachten einzuhalten.

Stadt Vechta,

Der Bürgermeister