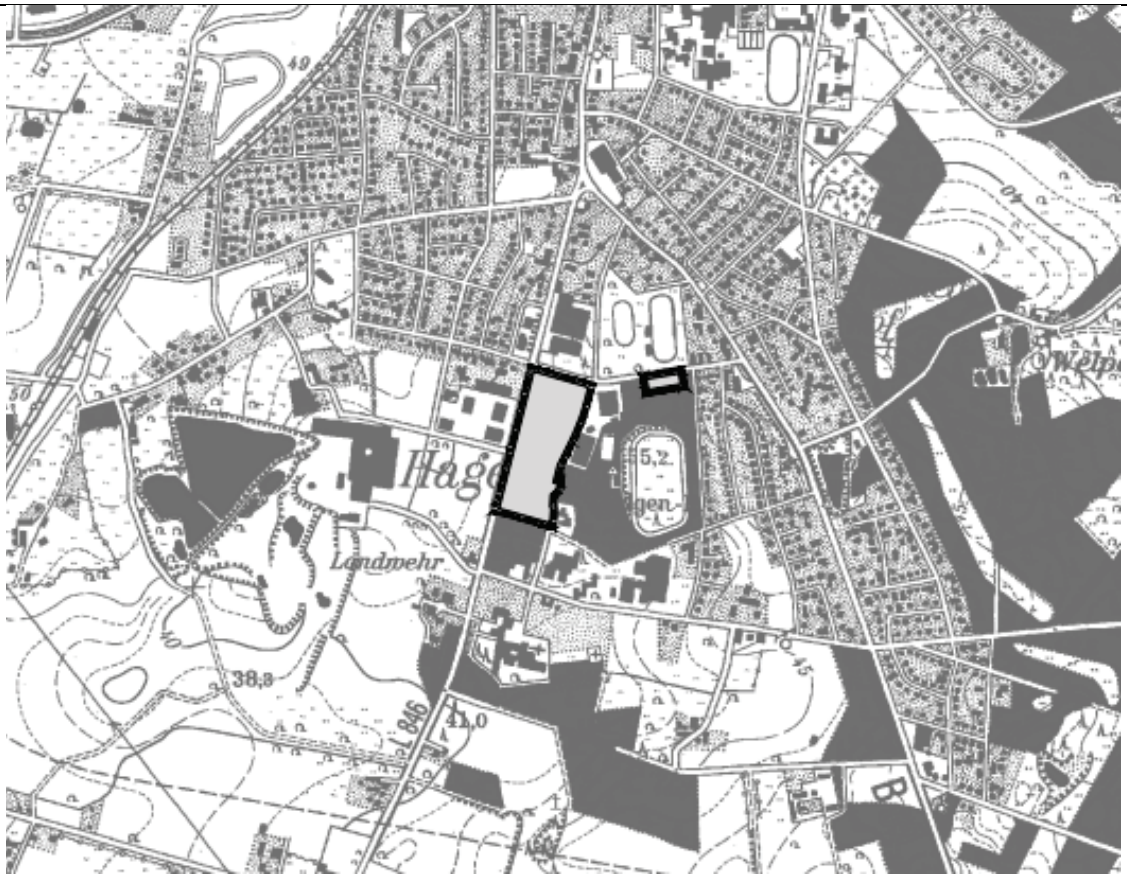
# Stadt Vechta

## Landkreis Vechta

# Bebauungsplan Nr.183

„Gewerbegebiet zwischen Lohner Straße
und Grafenhorststraße“




Übersichtsplan

Januar 2024 Begründung Entwurf

Escherweg 1
26121 Oldenburg

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

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

# INHALTSVERZEICHNIS

**TEIL IA: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG FÜR TEIL A ..... 5**

**1. EINLEITUNG ..... 5**
1.1 Planungsanlass ..... 5
1.2 Rechtsgrundlagen ..... 5
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes ..... 5
1.4 Beschreibung des Plangebietes ..... 5
1.5 Planungsrahmenbedingungen ..... 6
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm ..... 6
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm ..... 6
1.5.3 Flächennutzungsplan ..... 6
1.5.4 Bebauungsplan ..... 7

**2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG ..... 8**

**3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG ..... 10**
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren ..... 10
3.2 Abwägungsrelevante Belange / Auswirkungen der Planänderung ..... 10
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ..... 10
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ..... 10
3.2.1 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung, Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel ..... 13
3.2.2 Belange der Raumordnung ..... 13
3.2.3 Belange der Wirtschaft ..... 13
3.2.4 Verkehrliche Erschließung ..... 14
3.2.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ..... 14
3.2.6 Orientierende Erkundung ..... 17
3.2.7 Waldbelange ..... 18
3.2.8 Belange von Natur und Landschaft ..... 19
3.2.9 Belange der Wasserwirtschaft ..... 25
3.2.10 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) ..... 25
3.2.11 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ..... 26
3.2.12 Belange der Denkmalpflege ..... 27

**4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES FÜR ..... 27**
4.1 Teil A ..... 27
4.1.1 Art der baulichen Nutzung ..... 27
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ..... 28
4.1.3 Baugrenzen ..... 28
4.1.4 Flächen für Wald ..... 28
4.1.5 Verkehrsflächen ..... 28
4.1.6 Grünflächen / Grünordnungsmaßnahmen ..... 28
4.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm ..... 29
4.1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm ..... 29
4.1.9 Leitungsschutzstreifen ..... 29
4.2 Teil B ..... 29

**5. ERGÄNZENDE ANGABEN ..... 29**
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten ..... 29
5.2 Belange der Ver- und Entsorgung ..... 29

**TEIL II: UMWELTBERICHT ..... 31**

**1. EINLEITUNG ..... 31**
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes ..... 31
1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung ..... 32
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) ..... 35
1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet ..... 37
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände ..... 39

**2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN ..... 40**
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) ..... 41
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ..... 41
2.1.2 Fläche und Boden ..... 42
2.1.3 Wasser ..... 43
2.1.4 Klima und Luft ..... 44
2.1.5 Landschaft ..... 44
2.1.6 Mensch ..... 45
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter ..... 45
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern ..... 46
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ..... 46
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ..... 47
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden ..... 47
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser ..... 48
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft ..... 48
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft ..... 48
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen ..... 49
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ..... 49
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern ..... 49
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen ..... 50
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen ..... 50
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, Eingriffsausgleich und Waldersatz ..... 51
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ..... 58
2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen ..... 58

**3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN ..... 58**
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten ..... 58
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung ..... 59
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 60
3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen ..... 62

Anlage Biotop- und Nutzungstypen ..... 1

Teil III Daten zum Verfahrensablauf ..... 3

## ANLAGEN

Biotop- und Nutzungstypen

Biologischer Fachbeitrag: Büro für Biologie und Umweltplanung, Dipl. Biologe Dr. Tim Roßkamp, Im Fladder 13, 26197 Huntlosen, Stand 2021

Regionalplan & uvp. Planungsbüro peter stelzer GmbH (2022): Faunistische Erfassungen. Anlage eine Parkplatzes – Am Schützenplatz. Erfassungsergebnisse 2022, Bericht vom 27.02.2023.

Schalltechnische Untersuchung Teil A: Normec Uppenkamp Nr. 105 0543 22 vom 31.05.2022

Schalltechnische Untersuchung Teil B: Normec Uppenkamp Nr. 051126 22 vom 19.12.2022

# TEIL IA: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG FÜR TEIL A

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 sollen die Bestandsnutzung eines ortsansässigen Pharmaunternehmens und die dort geplante Betriebserweiterung nach Süden planungsrechtlich gesichert werden. Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung und Erreichung der städtebaulichen Ordnung gemäß § 1 Abs 3 BauGB soll auf der Fläche ein Gewerbegebiet festgesetzt und der öffentliche Parkplatz an den südlichen Plangebietsrand sowie an einen Standort im östlichen Abschnitt der Straße „Am Schützenplatz“ verlegt werden. Hierzu ist eine Teilüberplanung von Waldflächen erforderlich.

### 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 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 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

### 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 183 erfasst zwei Teilbereiche und liegt östlich der Lohner Straße und südlich der Straße „Am Schützenplatz“. Das ca. 3,8 ha große Plangebiet des Teilbereich A umfasst das Grundstück des dort ansässigen Pharmaunternehmens, den südlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz, ein Flurstück mit einem Kiefernwald sowie einen Abschnitt der Grafenhorststraße und den Randbereich der Lohner Straße.

Der ca. 0,19 ha große Geltungsbereich des Teilbereich B liegt südlich der Straße „Am Schützenplatz“, westlich des Kieferwegs sowie nördlich der Reiterwaldstadiums innerhalb einer Waldfläche.

### 1.4 Beschreibung des Plangebietes[1]

<u>Teilbereich A</u>

Der Standort liegt südlich des Stadtzentrums und ist von einer vielfältigen Nutzungsmischung umgeben. Im Umfeld befinden sich neben gewerblichen und gastronomischen Nutzungen im Norden und Westen im Osten das Oldenburger Zucht- und Auktionszentrum, die Sportstätte Reiterwaldstadium, im Südosten und Süden soziale, kirchlichen und schulische Einrichtungen (Altenheim St. Hedwig-Stift, Kindergarten St. Elisabeth, Fachschule für Altenpflege, Tagesbildungsstätte).

Das Plangebiet selbst ist im nördlichen Abschnitt durch die baulichen Anlagen des Arzneimittelbetriebes geprägt. Großteile der Flächen sind bereits durch Gebäude, Stellplätze und Lagerflächen versiegelt. Auf den verbleibenden Freiflächen sind Gehölze vorhanden. Wertgebende Gehölze befinden sich am Plangebietsrand. Im südlichen Anschluss des Betriebsgeländes ist ein öffentlicher Parkplatz, der funktional auf das nahegelegene Pferdezentrum ausgerichtet ist, vorhanden.

---

1 siehe auch Bestandsplan

Der Parkplatz ist über den nördlichen Abschnitt der Grafenhorststraße für den Kfz-Verkehr angebunden, zur Lohner Straße besteht jedoch eine Zufahrt, die derzeit für den Kfz- Verkehr gesperrt ist. Südlich des Parkplatzes befindet sich eine Waldfläche mit überwiegendem Kiefernbestand und eingestreuten Laubbäumen (Eichen und Linden). Durch das Waldstück verlaufen mehrere „Trampelpfade“ und westlich ein Radweg. Parallel zur Lohner Straße liegen Hauptversorgungsleitungen (Erdgas- und Erdöl) sowie querlaufend eine Wasserleitung. Über das Waldstück verläuft eine Richtfunkverbindung. Das Grundstück mit der Waldfläche ist über den südlichen Abschnitt der Grafenhorststraße, die mit einer Wendeanlage endet, angebunden. Zudem sind randlich Parkplätze in die Waldflächen integriert.

Teilbereich B

Der Teilbereich ist als Wald einzustufen.

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### 1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Die Stadt Vechta wird in dem Landesraumordnungsprogramm (2017) als Mittelzentrum dargestellt. Für das Plangebiet sind keine der Planung entgegenstehenden Aussagen festgelegt. Durch die Änderung des Landesraumordnungsprogramms mit der Bekanntmachung am 16.09.2022 ergibt sich keine Betroffenheit für das Plangebiet.

### 1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

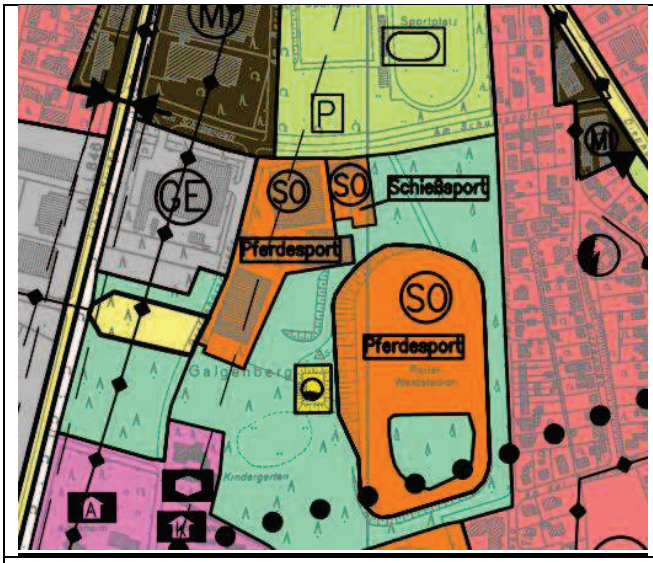
Der Stadt Vechta ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta 2021 die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Flächen im Planbereich sind den Siedlungsflächen zuzuordnen.

### 1.5.3 Flächennutzungsplan

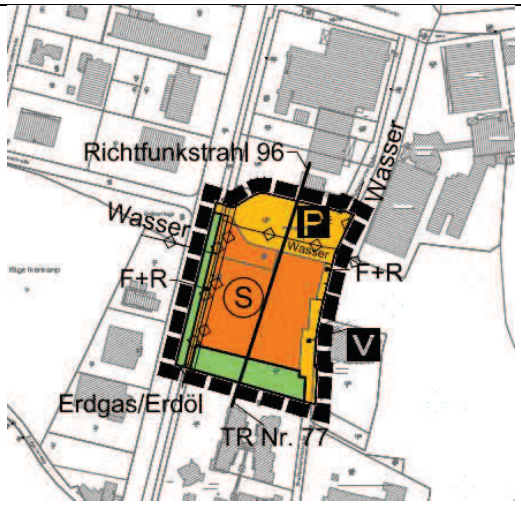
Teilbereich A

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta ist der nördliche Abschnitt als gewerbliche Baufläche und als Wald dargestellt. Der südliche Abschnitt ist öffentliche Verkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkplatz“, „Verkehrsberuhigter Bereich“, als Grünfläche und als Sonderbaufläche „Hotel/Gastronomie“ dargestellt. Zur Umsetzung der geplanten gewerblichen Erweiterung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 101. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umwandlung von Sonderbauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen in gewerbliche Bauflächen und Waldflächen erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183.

Westlich der Lohner Straße schließen weitere gewerbliche Bauflächen und an. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend werden Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Pferdesport“ wie auch weitere Flächen für Wald dargestellt. Südlich des Plangebiets knüpfen Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Altersheim“ und „Kindergarten“ an.




Auszug aus dem FNP



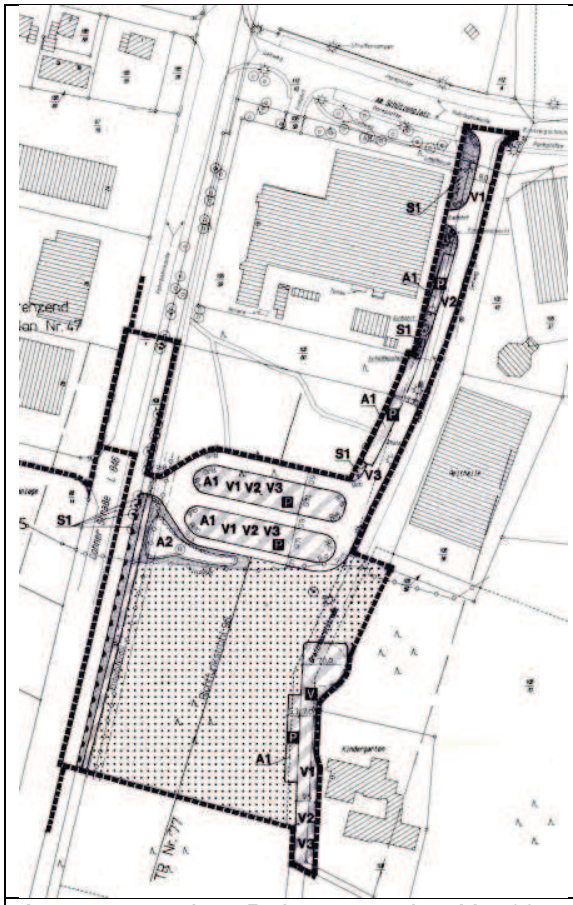

80. Änderung des FNP

Teilbereich B

Die Fläche ist als Fläche für Wald dargestellt.

### 1.5.4 Bebauungsplan

Teilbereich A




Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 107

Das Plangebiet gehört zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 107, der im südlichen Abschnitt eine Fläche für Wald und im nördlichen Abschnitt Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) festsetzt. Südlich des Parkplatzes ist eine Grünfläche zum Zwecke einer Regenrückhaltung vorgesehen. Die im Plangebiet gelegene Grafenhorststraße im Osten ist ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche, Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Gleiches gilt für den Radweg an der Westseite. Parallel dazu ist auf der Ostseite des Radweges eine Hauptversorgungsleitung für Erdgas- und Erdöl übernommen worden. Auf der Westseite ist eine öffentliche Grünfläche mit Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Richtfunkstrecke über dem Waldstück sowie die Wasserleitung sind nachrichtlich übernommen. Randlich der Grafenhorststraße sind im nördlichen Abschnitt Grünflächen festgesetzt. Zudem enthält der Plan Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen sowie zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Im Jahre 2013 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107, 1. Änderung zur Umwandlung der Waldfläche in ein Sondergebiet Hotel/Gastronomie und Grünfläche durchgeführt. Das Verfahren wurde nicht zum Abschluss gebracht, da von der Hotelplanung abgesehen wurde. Insofern ist der Bebauungsplan Nr. 107 weiter rechtskräftig.

Für den nördlichen Teilabschnitt des Geltungsbereichs gilt kein Bebauungsplan.

<u>Teilbereich B</u>

Für diesen Teil gilt ebenfalls kein Bebauungsplan.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

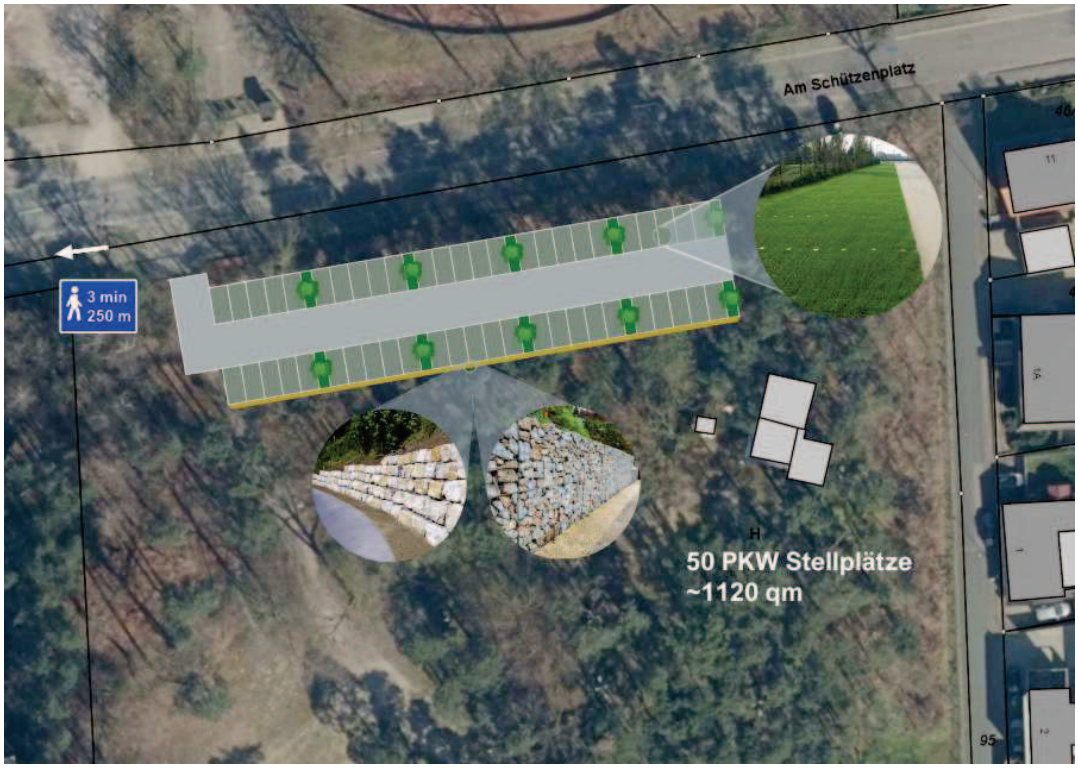
Die Stadt Vechta verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 „Lohner Straße/ Grafenhorststraße“ das Ziel der Sicherung und Stabilisierung der heimischen Wirtschaft und in diesem Zusammenhang die Erhaltung und Mehrung von Arbeitsplätzen. Deshalb sollen für ein derzeit am Standort Lohner Straße ansässiges Unternehmen Erweiterungsflächen im Süden des Plangebiets planungsrechtlich gesichert werden. Es handelt sich um einen Betrieb, der seit 1980 Tierarzneimittel für den internationalen Markt in Vechta produziert. Kontinuierliche Modernisierung, langjährige Marktkompetenz und eine hochqualifizierte Belegschaft haben den Betrieb zu einem der bedeutendsten Unternehmen der veterinärpharmazeutischen Branche in Deutschland werden lassen. Zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit und der Standortsicherung sind bauliche Erweiterungen, insbesondere die Schaffung zusätzlicher Lagerkapazitäten, erforderlich.

Zielsetzung des Unternehmens ist die Sicherung und Ausweitung des Produktionsstandortes Vechta und die Fokussierung der Aktivitäten in Vechta sowie hiermit verbunden die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen. Durch diesen Bebauungsplan soll Planungsrecht für die vorhandene Nutzung des örtlichen Gewerbebetriebes sowie für die betriebliche Erweiterung nach Süden geschaffen werden. Ziel des Betriebes ist dabei eine Null-Energie“-Lageristik/Logistik sowie Prozessoptimierung und Digitalisierung. Hierzu ist der Neubau eines Hochregallagers sowie der Bau von Prüf- und Büroräumen vorgesehen. Die Lagergebäude mit Hochregallagern auf 4 bis 5 Ebenen erfordern eine Gebäudehöhe von 10 bis 12 m und eine Grundfläche von ca. 2.520 m². Die Gebäude für Prüfbereiche und Büroräume mit einer Grundfläche von ca. 570 m² sind 6 bis 8 m hoch. Die Höhe der Warenannahme mit einer Grundfläche von ca. 260 m² beträgt 5 bis 8 m. Die überdachten Transportwege haben eine Höhe von 4 m und eine Grundfläche von ca. 36 m².

Die Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt bisher über die nördlich des Plangebietes gelegene Straße „Am Schützenplatz“. Zur planerischen Anbindung der Erweiterungsfläche an die Lohner Straße wird der bisher nur Fußgänger und Radfahrer zulässige Anschluss auf der Höhe des bisherigen öffentlichen Parkplatzes genutzt.

Zur Umsetzung der baulichen Entwicklung nach Süden ist es erforderlich, dass der vorhandene öffentliche Parkplatz zugunsten der gewerblichen Entwicklung aufgegeben und ein Ersatz am südlichen Plangebietsrand geschaffen wird. Die Waldfläche muss hierzu in Teilabschnitten überplant werden. Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen wurde im Vorfeld der Planung ein biologischer Fachbeitrag erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass bei Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und in der Eingriffsregelung artenschutzrechtliche Hindernisse nicht zu erwarten sind.

Ein weiterer Parkplatz als Ersatz für den überplanten Parkplatz soll im Nordosten erfolgen. Hier soll innerhalb der Waldfläche ein Teilabschnitt in eine Stellplatzfläche umgewandelt werden, um Ersatz für die Stellplätze des Reitervereins, die im Teil A überplant werden, zu schaffen.




Die Erweiterung der gewerblichen Nutzung und die neuen Parkplätze erfordern zudem eine Prüfung der Auswirkungen im Hinblick auf den Gewerbelärm und Verkehrslärm. Hierzu wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Es wurden keine Emissionen festgestellt, die der Umsetzung der Planung entgegenstehen.

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

## 3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 3 BauGB sowie § 4 BauGB werden Beteiligungsverfahren in Form einer frühzeitigen Beteiligung und einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die in den genannten Verfahren von der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Hinweise und Anregungen zu den Planinhalten werden im Weiteren in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahrens werden nach Durchführung an dieser Stelle ergänzt.

## 3.2 Abwägungsrelevante Belange / Auswirkungen der Planänderung

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.

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

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

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

Keine Anregungen und Bedenken nach § 4 (2) BauGB hatten:

- Avacon Netz GmbH (DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Nds. Landesforsten – Forstamt Ankum
- Ericsson Services GmbH
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Osnabrück
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Die Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden wie folgt abgewogen:

<u>Landkreis Vechta</u>

*Umweltschützende Belange*

Der Landkreis hat darauf hingewiesen, dass gemäß NWaldLG der Wald grundsätzlich zu erhalten ist und vor der Überplanung der Nachweis erbracht werden muss, dass eine zwingende Notwendigkeit besteht, diese Waldflächen in Anspruch zu nehmen und keine Alternativen zur Verfügung stehen. Zum Plangebiet B wurde keine abschließende Stellungnahme abgegeben, da die artenschutzrechtlichen Kartierungen, die Angaben zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung noch nicht vorliegen. Infolge der Ausweisung des Plangebietes B in einer Größenordnung von 0,19 ha wird ebenfalls Waldersatz erforderlich.

Bei Überplanung der Waldfläche wird Waldersatz erforderlich gemäß § 8 Abs. 4 NWaldLG. Der Landkreis hat zudem Hinweise zur Eingriffsbilanzierung vorgebracht. Die Versiegelung

der Waldflächen ist gesondert in die Eingriffsbewertung einzustellen. Diese Fläche ist dort im Bestand als Ackerfläche zu betrachten. Zudem hat der Landkreis Hinweise zur Eingriffsregelung in Bezug auf den Artenschutz vorgetragen. Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche sowie die sich aus dem Artenschutzrechtlichen Gutachten ergebenen Maßnahmen sind rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise zu sichern.

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

Der Hinweis zur Waldumwandlung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt räumt den wirtschaftlichen Belangen und der Siedlungsentwicklung ein höheres Gewicht ein als den Belangen des Waldes. Daher sollen Teile des Waldbestandes in Bauflächen und in öffentliche Parkplatzflächen umgewandelt werden. Zur Umsetzung des Vorhabens muss der Waldbestand in den betroffenen Abschnitten entfernt werden. Die Begründung wurde hierzu ergänzt. Der Hinweis zum Teilbereich B wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen für den Teilbereich B werden zum Entwurf werden ergänzt. Die Anregungen zur Bilanzierung und zu den rechtlichen Anforderungen des Waldersatzes werden berücksichtigt; der Waldverlust wird vollumfänglich kompensiert.

Die Anregung zum Artenschutz wird berücksichtigt; der Entwurf des Bebauungsplanes wird um Festsetzungen zum Artenschutz ergänzt. Die Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

*Immissionsschutz*

Der Landkreis hat darauf hingewiesen, dass sich südlich des Plangebiet eine Tierhaltungsanlage befindet. Auf die Geruchsimmissionen ist in der Begründung einzugehen. Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung wird um Aussagen zur Geruchssituation ergänzt.

*Wasserwirtschaft*

Der Landkreis hat aufgrund der geeigneten örtlichen Bodenverhältnisse eine – zumindest teilweise - Versickerung des anfallenden Regenwassers angeregt. Die Anregung wird berücksichtigt; es wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

*Löschwasserversorgung*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.

*Planentwurf*

Die Anregung zur textliche Festsetzung Nr. 1.(3) und 1.(1) zum Ausschluss von Einzelhandel wird berücksichtigt, die Festsetzungen werden angepasst.

Der Hinweis zum LROP wird beachtet, die Begründung wird um den aktuellen Stand der Bekanntmachung der Änderung ergänzt.

<u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems</u>

Es bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass Wald im Sinne des § 2 NWaldLG direkt betroffen ist und eine Kompensation mindestens im Verhältnis 1:1 und möglichst in der unmittelbaren Nähe zum betroffenen Naturraum auszugleichen ist. Die Anregung wird berücksichtigt; der Waldverlust wird im Verhältnis 1:1 kompensiert.

Exxon Mobil Production Deutschland GmbH

Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr und hat auf die Betroffenheit ihrer Betriebsanlagen, und Schutzstreifen die erforderlichen Schutzmaßnahmen sowie die erforderliche Abstimmung vor und während der Baumaßnahmen hingewiesen.

Die Hinweise werden beachtet. Die Leitung wurde bereits nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Schutzstreifen ist in der Planzeichnung dargestellt. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß Nr. 4 der textlichen Festsetzungen in der Schutzzone bereits erschlossen. Hochbauten sind ebenfalls nicht zulässig, da der betreffende Abschnitt außerhalb der überbaubaren Fläche liegt. Es wird eine zusätzliche Festsetzung aufgenommen, die Anpflanzungen in der Schutzzone ausschließt. Die Hinweise zur Abstimmung mit dem Versorgungsträger bei Baumaßnahmen werden beachtet und in die Planurkunde aufgenommen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zur Baugrunderkundung und zu möglichen Abbaugerechtigkeiten werden zur Kenntnis genommen.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu erdverlegte Hochdruckleitungen verlaufen Schutzstreifen zu beachten sind. Im Plangebiet sind Gasleitungen der EWE Netz vorhanden. In der öffentlichen Verkehrsfläche der Grafenhorststraße finden sich 110 PE und – Leitungen. In der öffentlichen Grünfläche und im Fuß- und Radweg parallel zur Lohner Straße sind 110 PE und 225 PE – Leitungen vorhanden. Da sich die Leitungen in öffentlicher Fläche befinden, sind Festsetzungen nicht erforderlich.

EWE Netz GmbH

Es wurde auf die vorhandenen Leitungen hingewiesen. Hierzu wird auf die o.g. Abwägung verwiesen.

Die Hinweise zur möglichen Anpassung und Erweiterung der Anlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise zur Bauausführung werden zur Kenntnis genommen.

LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst

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

Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie

Es wird auf vorhandene Bodenfunde in der Umgebung hingewiesen. Die Hinweise zu den Bodenfunden werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird hierzu ergänzt. Es wird eine archäologische Untersuchung durchgeführt.

### 3.2.1 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung, Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel

Entsprechend ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (gemäß § 1a Abs. 2 S. 1 bis 4 BauGB) soll

- mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden,
- die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, um und die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren,
- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 183 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines örtlichen Betriebes am vorhandenen Standort geschaffen werden. Hierzu erfolgt die Umnutzung eines öffentlichen Parkplatzes in ein Gewerbegebiet. Diese Maßnahme kann als Innenentwicklung gewertet werden, da hierdurch keine Neuinanspruchnahme von Flächen erfolgt. Allerdings erfordert die Aufgabe des Parkplatzes eine Ersatzstandort am südlichen Plangebietsrand und an der Straße Am Schützenplatz (Teil B). Dafür müssen Waldflächen in Verkehrsflächen umgewandelt werden. Zudem ist für den nördlichen Teil des Waldes ebenfalls eine Umwandlung in ein Gewerbegebiet erforderlich. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Waldfläche auf Ebene des Flächennutzungsplanes bereits in eine Sonderbaufläche umgewandelt wurde. Demgegenüber wird die Überplanung der Waldfläche durch diese Bauleitplanung geringer, da ein Großteil der Waldfläche an der Lohner Straße (Teil A) erhalten bleiben kann. Die dennoch erforderliche Inanspruchnahme nimmt die Stadt Vechta zugunsten der gewerblichen Entwicklung und aufgrund der Vorbelastung in Kauf.

### 3.2.2 Belange der Raumordnung

Da die Plangebietsflächen nach RROP 2021 dem Siedlungsraum zuzuordnen sind, werden die Belange der Raumordnung nicht unmittelbar betroffen.

Im LROP 2017 ist unter 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur folgendes dargelegt:

- Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.
- Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.
- Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Die geplanten Erweiterung an dem gewerblich vorbelasteten Standort im Mittelzentrum Vechta steht mit den Grundsätzen der Raumordnung in Einklang, da vorhandene Infrastruktur weiter genutzt werden kann und die Inanspruchnahme von größeren isolierten Freiflächen vermieden werden.

### 3.2.3 Belange der Wirtschaft

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

### 3.2.4 Verkehrliche Erschließung

Teilbereich A

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets soll über eine direkte Zufahrt von der Lohner Straße auf der Höhe des bisherigen Parkplatzes und gegenüber der Einmündung der Friesenstraße erfolgen. Bei der Lohner Straße handelt es sich um eine Stadtstraße, von der Zufahrten grundsätzlich zulässig sind. Somit ist eine direkte Anbindung an das Plangebiet möglich. Außerhalb der geplanten Zufahrt werden die Randbereiche als Bereich ohne Ein- Und Ausfahrt gekennzeichnet. Der derzeit vorhandene städtische Parkplatz wird in angepasster Form entsprechend der aktuellen Erfordernisse an die südliche Plangebietsgrenze verlegt. Dieser kann so weiterhin vom Oldenburger Pferdezuchtverband e.V. bzw. vom Verband der Züchter des Oldenburger Pferdes genutzt werden und bietet Besuchern des St. Hedwig-Stifts einen Ausweichparkplatz. Die Anbindung soll vom südlichen Teil der Grafenhorststraße erfolgen.

Südlich an der Lohner Straße/ Ecke Landwehrstraße liegt die Bushaltestelle „Vechta Marienhain“, die durch die Buslinien 600, 603, 606, 696 und S60 bedient wird und das Plangebiet an das Zentrum der Stadt Vechta wie auch an die südlich der Stadt liegenden Städte Lohne, Damme und Diepholz anbindet.

Die Einbindung des geplanten Gewerbegebiets in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist gesichert. Die Lohne Straße mündet im Süden in die Bundesstraße B 69, die gleichzeitig die Ortsumgehung darstellt und eine Anbindung an die Autobahnen A 1 und A 29 ermöglicht.

Teilbereich B

Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt über die Straße Am Schützenplatz, die an die Lohner Straße angebunden ist. Damit ist der Parkplatz gut in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden.

### 3.2.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Teilbereich A

Der Planbereich ist aufgrund der umgebenden gewerblichen Nutzung bereits vorbelastet. Schutzwürdige Nutzungen im Umfeld sind die Einrichtungen des Gemeinbedarfs im Süden und Südosten (Alten- und Pflegeheim und Kindergarten) sowie die Wohnbebauung im Nordwesten. Für das Plangebiet selbst besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm von der Lohner Straße. Um dem allgemein Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, ist im Rahmen der Bauleitplanung die schalltechnische Umsetzbarkeit der Planung zu prüfen. Ein entsprechendes Gutachten wurde durch die Firma Normec Uppenkamp[2] erstellt.

- **Gewerbelärm**

Hinsichtlich des zu erwartenden Gewerbelärms in Bezug auf die im Umfeld des Plangebietes befindliche Wohnbebauung besteht unabhängig der konkreten Planvorhaben das Erfordernis,

2 uppenkamp + partner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH (31.05.2022): Immissionsschutz-Gutachten. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 183 „Gewerbegebiet zwischen Lohner Straße und Grafenhorststraße“ in Vechta.

die Zulässigkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Geltungsbereich zu regeln. Als Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden daher im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die zulässigen Emissionskontingente $L_{EK}$ bei Einhaltung eines um 6 dB reduzierten Orientierungswertes aufgrund der Vorbelastung als Zielwert bestimmt.

Die vorhabenunabhängige Untersuchung führte zu folgendem Ergebnis:

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ (flächenbezogene Schallleistungspegel pro $m^2$) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

| Bezeichnung | $L_{EK}$ tagsüber/nachts dB(A) | Teilgebietsfläche in m² |
|---|---|---|
| Teilfläche Nord | 58/47 | 11.347 |
| Teilfläche Süd | 58/47 | 8.128 |

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 A.2:

| Richtungssektor k | Abgrenzung in Grad | Zusatzkontingente $L_{EK, zus,k}$ tagsüber/nachts dB(A) |
|---|---|---|
| A | 160-180 | 0/11 |
| B | 180-280 | 0 |
| C | 200-280 | 6 |
| D | 280-50 | 3 |
| E | 50-160 | 6 |
| Bezugskoordinate<br>X: 451.730 Y: 5.840.577 | | |

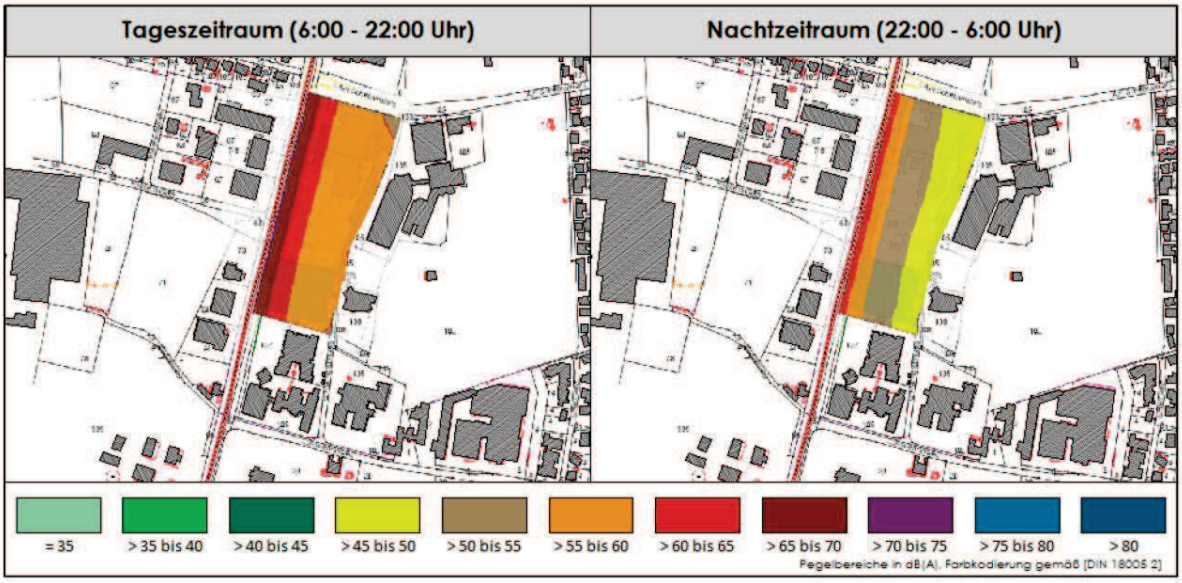
Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente inklusive der Zusatzkontingente ist nach Abschnitt 5 der DIN 45691 durchzuführen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_r$ in dB(A) den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Bezüglich der Nutzbarkeit der einzelnen Gewerbeflächen wurde der Nachweis erbracht, dass die abgestimmten Betriebsbedingungen der Bela-Pharm GmbH, beurteilt auf Grundlage der [TA Lärm], die im Bebauungsplan festgelegten Emissionskontingente $L_{EK}$ erfüllen. Schalltechnisch relevante Geräuschquellen sind die technischen Anlagen an den Gebäuden (Haustechnik auf dem Dach, Absaugung, Klimageräte) sowie die verkehrlichen Bewegungen und Ladevorgänge auf dem Betriebsgelände. Des Weiteren sind Parkplatzgeräusche durch die Nutzung von Mitarbeiterstellplätzen zu erwarten. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Immissionsorte um das Plangebiet mit der Schutzbedürftigkeit eines Allgemeines Wohngebietes (WA mit 55/40 dB(A) tags/nachts) und eines Mischgebietes (MI mit 60/45 dB(A) tags/nachts) betrachtet. Die Immissionsorte wurden in Bezug auf die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die Tages- und Nachtzeit untersucht und mit den Beurteilungspegeln abgeglichen. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die im Rahmen dieser Untersuchung ermittelten Immissionskontingente durch die abgestimmte Betriebsweise des Planvorhabens der Bela-Pharm GmbH zur Tages- sowie zur Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten werden.

- **Verkehrslärm**

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitverfahrens wird Neuverkehr erzeugt bzw. bestehender Verkehr im öffentlichen Verkehrsnetz verändert. Um die Arbeitsqualität innerhalb des geplanten Bebauungsplangebietes bzw. den dortigen Bauvorhaben sicherzustellen, werden die von der Lohner Straße einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und der Lärm von öffentlichen Parkplätzen ermittelt. Durch diese Bauleitplanung werden im südlichen Plangebiet öffentlichen Stellplatze vorgesehen, die dem Kindergarten und dem St. Hedwig Stift zur Verfügung gestellt werden sollen. Im Rahmen der Untersuchung werden 40 Stellplätze für St. Hedwig Stift und 25 Stellplätze für den Kindergarten in den Berechnungen berücksichtigt.

Das Rechenverfahren für die Ermittlung von Lärmpegeln an Straßen- und Schienenwegen wird durch die [DIN 18005-1] vorgegeben und in der [16. BImSchV] näher beschrieben. Grundlage für die Ermittlung der Schallemissionen sind die Verkehrsstärken und Anteile des Schwerverkehrs aus der von der Stadt Vechta in der Woche vom 16. bis 23. September durchgeführten Verkehrszählung. In Hinblick auf einen ausreichenden Prognosehorizont werden die Zähldaten mit einem angenommenen jährlichen Anstieg von 0,5 % auf das Jahr 2030 hochgerechnet.

Die Berechnung der Geräuschimmissionen im Plangebiet erfolgt in Form von Schallimmissionsplänen flächenmäßig in einem festgelegten Raster:




Im Tageszeitraum werden die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte von mit 65/55 dB(A) tags/nachts nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Lediglich im Nahbereich der Lohner Str. sind im Tageszeitraum bis in eine Plangebietstiefe von ca. 20 m und im Nachtzeitraum bis in eine Plangebietstiefe von ca. 30 m Überschreitungen der Orientierungswerte zu prognostizieren. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.
Lärmminderungsmaßnahmen bzw. Festsetzungen zum aktiven Immissionsschutz sind somit grundsätzlich nicht erforderlich. Um jedoch die Arbeitsqualität innerhalb von Büroräumen

sicherzustellen, wird empfohlen, passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 festzusetzen.

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB für Büroräume |
|---|---|---|
| II | 55 - 60 | 30 |
| III | 60 - 65 | 35 |
| IV | 65 - 70 | 40 |

Die Untersuchung der Auswirkungen des Neuverkehrs und die Ausweisung öffentlicher Parkplätze auf die Bestandsbebauung führt zu dem Ergebnis, dass durch den vorhabenbezogenen Zusatzverkehr keine Pegelerhöhungen entstehen. Die im Bereich der Erhöhungen St. Hedwig Stift, Grafenhorststraße 18 ermittelte Pegelerhöhung um 0,2 dB ist alleinig auf die in dem Bereich geplanten öffentlichen Stellplätze zurückzuführen. Pegelerhöhungen in dieser Größenordnung sind aus schalltechnischer Sicht nicht relevant, es sei denn die Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) zur Tageszeit oder 60 dB(A) wird erreicht oder weitergehend überschritten. Dieses ist jedoch nicht der Fall.

Teilbereich B

Für Teilbereich B wurde ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung[3] durchgeführt. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Neubau einer Straßenverkehrsfläche handelt, wurde geprüft, ob an den nächsten Immissionsorten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Hierzu wurde eine Schallimmissionsprognose für den geplanten Parkplatz mit 50 Stellplätzen erstellt. Die schalltechnischen Untersuchungen haben in Hinblick auf die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den als maßgeblich betrachteten Immissionsorten ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte deutlich unterschritten werden. Die Unterschreitungen der Immissionsgrenzwerte liegen in einer Größenordnung, in der darüber hinaus eine rechnerische Irrelevanz in Bezug auf den Gesamtverkehrslärm vorliegt. Lärmmindernde Maßnahmen und damit immissionsbedingte Festsetzungen im Bebauungsplan sind somit nicht erforderlich.

- **Geruchsimmissionen**

Südlich des Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 460 m eine Tierhaltungsanlage. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der bereits vorhandenen herangerückten Bebauung im Umfeld des Betriebes (Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarf) die Entwicklung dieses Betriebes eingeschränkt ist und das Plangebiet von keinen erheblichen Geruchsemissionen betroffen ist.

- **Kampfmittel**

Es wird eine Luftbildauswertung beantragt.

### 3.2.6 Orientierende Erkundung

Für den südlichen Abschnitt des Plangebietes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107, 1. Änderung im Auftrag der Stadt Vechta eine orientierende Erkundung

[3] Schalltechnische Untersuchung Teil B: Normec Uppenkamp Nr. 051126 22 vom 19.12.2022

des Plangebietes[4] durch eine historische Recherche, eine Ortsbegehung und Ausführung von Erkundungsbohrungen durchgeführt, um die Altlastenfreiheit dieses Grundstückes zu prüfen. Die historische Kartenrecherche ergab keine Hinweise auf Abgrabungen im Bereich der zu untersuchenden Liegenschaft. Das gesamte Gelände ist anthropogen überprägt. Die Geländeoberfläche ist wellig und das erbohrte Bodenmaterial wurde teilweise bereits umgelagert. Im Rahmen der ausgeführten Sondierbohrungen wurden bis zur maximalen Bohrtiefe von 5,00 m unter der Geländeoberfläche keine anthropogenen Auffüllungen erfasst. Es ist daher davon auszugehen, dass keine flächenhaften Ablagerungen bzw. Auffüllungen auf der Liegenschaft vorhanden sind. Lokale, kleinräumige Ablagerungen sind jedoch nicht vollständig auszuschließen.

### 3.2.7 Waldbelange

Bei Teilen des Plangebietes handelt es sich um einen Waldbestand im Sinne des „Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung“ (§ 2 Abs. 3 NWaldG). Der Planentwurf sieht im **Teil A** eine Inanspruchnahme von Waldflächen auf den Flurstücken 105/80, 105/81 und 105/83 in einer Größe von insgesamt 3.732 m² vor. Diese Überplanung wurde bereits mit der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Ein Waldersatz ist auf den Flächen im Flächenpool Moorbachtal Flurstücke 31/9 und 34/8 der Flur 14 und auf dem Flurstück 45/2 der Flur 1, Gemarkung Oythe bereits erfolgt. Weitere überplante Waldflächen im Teil A befinden sich im Süden und Westen des Flurstückes 105/77 sowie auf dem Flurstück 105/79 der Flur 16, Gemarkung Vechta in einer Größenordnung von ca. 1.500 m². Der Waldersatz erfolgt in Anlehnung an die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesforsten im Verhältnis von 1:1. Im **Teil B** wird eine 1.875 m² große Waldfläche auf dem Flurstück 105/95 der Flur 16, Gemarkung Vechta überplant. Der Waldersatz erfolgt in Anlehnung an die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesforsten ebenfalls im Verhältnis 1:1.

Die Stadt räumt den wirtschaftlichen Belangen und der Siedlungsentwicklung ein höheres Gewicht ein als den Belangen des Waldes. Insofern soll der Waldbestand teilweise in Bauflächen und eine öffentlichen Parkplatz umgewandelt werden. Zur Umsetzung des Vorhabens muss der Waldbestand teilweise entfernt werden. Damit handelt es sich um eine Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldG.

Bei Überplanung der Waldfläche wird Waldersatz erforderlich gemäß § 8 Abs. 4 NWaldLG. Nach den Bestimmungen des Waldgesetzes wird in sinngemäßer Anwendung für die Bauleitplanung im Falle der Waldumwandlung eine Ersatzaufforstung in mindestens gleichem Flächenumfang erfolgen. In Anwendung der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG[5]:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 1. Änderung und der 80. Flächennutzungsplanänderung wurde bereits eine Ersatzaufforstung durchgeführt, die für diesen Bebauungsplan als Nachweis angerechnet werden kann.

Von der insgesamt 16.500 m² großen Ersatzaufforstungsfläche des Flächenpools Moorbachtal (10.000 m²) und die Ersatzaufforstungsfläche in der Gemeinde Oythe (6.500 m²) wird dem Bebauungsplanes Nr. 183 eine Fläche von 9.346 m² für den Waldausgleich zugeordnet[6].

---

[4] Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Carl-Zeiss-Straße 1, 49661 Cloppenburg, Stand 15. 10. 2012

[5] Ausführungsbestimmungen zum Niedersächsischen Waldgesetz, RdErl. d. ML v. 5. 11. 2016, Nds. MBl. S. 1094, VORIS

[6] Zur Ermittlung des Waldersatzes siehe Umweltbericht Kap. 2.3.2

### 3.2.8 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind, wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes, detailliert im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) dargelegt. Die wesentlichen Aspekte werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

**Aktueller Zustand von Natur und Landschaft**

Teilbereich A: Das nördliche Plangebietes umfasst ein Gewerbebetrieb mit Nebengebäuden, Betriebsflächen und ein Auslauf für Tiere. Das Betriebsgelände ist mit Grünstrukturen wie Scher- und Trittrasen, Rabatten, Zierhecken sowie Grünanlagen (teilweise mit Altbaumbestand) angelegt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft parallel zu der Lohner Straße ein Fuß- und Radweg mit angrenzendem Grünstreifen mit Altbaumbestand. Im Osten des Plangebietes verläuft die Grafenhorststraße an der Parkflächen angelegt sind. Das südliche Plangebiet besteht aus einem Kiefernforst mit eingestreuten Laubbäumen. Nördlich daran angrenzend befindet sich eine kleine Grünanlage mit Altbaumbestand und ein Parkplatz mit Rabatten.

In der Umgebung des Plangebietes verlaufen die „Lohner Straße“ und die Straße „Am Schützenplatz an denen gewerbliche und gastronomische Betriebe angesiedelt sind. Weiterhin befindet sich in der Umgebung des Geltungsbereiches das Oldenburger Zucht- und Auktionszentrum und das Reiterwaldstadion sowie ein Kindergarten, eine Grundschule und ein Alten- und Pflegeheim.

Das Plangebiet ist bereits aufgrund der Bestandsgebäude mit Nebenanlagen, den Straßenverkehrsflächen sowie den Parkflächen teilweise versiegelt. Der südliche Abschnitt des Geltungsbereiches unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 107.

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes ist durch den Gewerbebetrieb und den Waldbestand geprägt. Bei den abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima, Luft) sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungssituationen ersichtlich.

Teilbereich B: Der Teilbereich B besteht aus einem Kiefernforst mit eingestreuten Laubbäumen, einer Parkfläche und einem Weg.

In der Umgebung des Teilbereiches befinden sich Wohnbebauung, ein weiterer Abschnitt des Kiefernwaldes, das Reiterwaldstadion, Straßen, eine Sportanlage und das Oldenburger Zucht- und Auktionszentrum.

Der Teilbereich ist durch den Parkplatz und den Weg bereits kleinteilig versiegelt und vorbelastet.

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes ist durch den Waldbestand und die angrenzende Straße geprägt. Bei den abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima, Luft) sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungssituationen ersichtlich.

**Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung**

Teilbereich A: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 wird ein Gewerbegebiet, Straßenverkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen, eine öffentliche Grünfläche und eine Fläche für den Wald festgesetzt.

Durch die Planung werden ein Teil der Waldfläche und Gehölzbestände überplant und eine Versiegelung ermöglicht. Dadurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden.

Durch folgende Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild verringert:

- Entlang der westlichen Plangebietsgrenze, zwischen dem Radweg und der Lohner Straße, werden die wertgebenden Einzelbäume auf einer öffentliche Grünfläche als zu erhalten festgesetzt. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzten. Durch die Festsetzungen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden sowie die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild minimiert.
- Ein Teil der Waldfläche wird als Fläche für den Wald als zu erhalten festgesetzt. Dadurch werden die Auswirkungen der Planung auf die Tiere und Pflanzen sowie den Boden und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Trotz der vorgesehenen Maßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung. Diese betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden. Gemäß dem Osnabrücker Modell[7] ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von 6.208,1 Werteinheiten.

Teilbereich B: Innerhalb des Teilbereiches B soll die im Teilbereich A entfallene Parkfläche angelegt werden. Dafür wird der Waldbestand umgewandelt und als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Es wird eine Neuversiegelung ermöglicht und es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden.

Innerhalb des Teilbereiches B werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen festgesetzt.

Gemäß dem Osnabrücker Modell[8] ergibt sich ein für den Teilbereich B ein Kompensationsdefizit in Höhe von 1.875 Werteinheiten.

Das Bilanzierungsdefizit für die beiden Teilbereiche wird südwestlich des Ortsrandes von Deindrup am Weg Holtesch im Flurstück 531/2 der Flur 16 (Flächenpool Böckmann) vollständig ausgeglichen. Der Ausgleich wird durch einen städtebaulichen Vertrag abschließend geregelt. Weitere Maßnahmen zur Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.

Der Ausgleich für die betroffene Waldfläche wird gemäß NWaldLG sichergestellt[9].

**Artenschutz-Verträglichkeit**
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten.

Teilbereich A: Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 wurde im Jahr 2021 vom Büro für Biologie und Umweltplanung eine Brutvogel- und Fledermauserfassung[10] im Plangebiet durchgeführt, welche im Folgenden ausgewertet wird.

Für alle Brutvogelarten wurde eine flächendeckende Revierkartierung im Zeitraum von Ende März bis Ende Juni 2021 durchgeführt. Innerhalb des Zeitraumes wurden 10 Begehungen durchgeführt, die Beobachtungen notiert und artweise analysiert.

---

7 Landkreis Osnabrück (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell 2016. Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

8 Landkreis Osnabrück (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell 2016. Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

9 Siehe Kap. 3.2.7

10 Büro für Biologie und Umweltplanung. Dipl.- Biologe Dr. Tim Roßkamp. Biologischer Fachbeitrag Vechta „BP 183“ Stadt Vechta (LK Vechta). 2021. Huntlosen.

Die Fledermauserfassung erfolgte durch Dauererfassungseinheiten an drei Erfassungsdurchgängen (insgesamt 36 Untersuchungsnächten). Für die Quartierssuche wurden drei Nachtbegehungen im Juni, Juli und August durchgeführt.

Das Plangebiet stellt sich heterogen dar; im nördlichen Planbereich befindet sich ein langjährig etabliertes Gewerbegebiet mit Parkplätzen, im südlichen Planbereich befindet sich eine kleine Waldfläche (hauptsächlich Kiefern). Zwischen der Waldfläche und dem Gewebegebiet ist ein Parkplatz angelegt.

Vögel: Im Zuge der faunistischen Erfassung wurden 17 Brutvogelarten mit dem Status „Brutnachweis“ oder „Brutverdacht“ im Plangebiet nachgewiesen. Die häufigsten Arten im Untersuchungsgebiet sind der Buchfink und die Kohlmeise mit je 7 Revierpaaren. Es wurden je 6 Revierpaare der Amsel, Blaumeise und Ringeltaube sowie 5 Revierpaare des Haussperlings vorgefunden. Die folgenden Arten konnten ebenfalls im Plangebiet nachgewiesen werden: Mönchsgrasmücke (4 Revierpaare), Gartenbaumläufer, Zaunkönig, Zilpzalp (jeweils 3 Brutpaare), Hausrotschwanz, Rotkelche, Singdrossel (jeweils 2 Revierpaare), Bachstelze, Buntspecht, Fitis (jeweils 1 Brutpaar). Unter den Brutvogelvorkommen befinden sich zudem auch drei Star Revierpaare, die als Art der Roten Liste (Niedersachsen, Deutschland) geführt wird. Innerhalb des Plangebietes wurden 6 Spechthöhlen entdeckt, die von Kohlmeisen, Buntspecht und Staren genutzt wurden.

Der Arten- und Individuenreichtum der Brutvogelfauna des Untersuchungsgebietes wird als leicht unterdurchschnittlich bewertet. Das Plangebiet wird als Brutvogellebensraum von allgemeiner Bedeutung eingestuft.

Fledermäuse: Die Fledermausfauna kann als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich artenreich beschrieben. Bei den 3 Untersuchungsperioden konnten insgesamt 6 Fledermausarten nachgewiesen werden. Die im Plangebiet mit Abstand häufigste Fledermausart ist die Zwergfledermaus. Die zweithäufigste Art ist die Bartfledermaus (Rote Liste der Fledermäuse in Niedersachsen) gefolgt von der Breitflügelfledermaus(Rote Liste der Fledermäuse in Niedersachsen). Deutlich seltener wurden die Rauhautfledermaus, der Große Abendsegler (Rote Liste der Fledermäuse in Niedersachsen) und die Mückenfledermaus verzeichnet. Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden keine Fledermausquartiere oder stark frequentierte Flugstraßen nachgewiesen. Die Fledermaus-Gesamtaktivität kann als überdurchschnittlich (hohe Bedeutung) bewertet werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Spechthöhlen werden von Brutvögeln genutzt. In Kiefern sind natürliche Fäulnishöhlen äußerst selten und wurden im Untersuchungsgebiet nicht vorgefunden. Der relativ naturnahe südliche bewaldete Bereich des Plangebietes lässt sich als ein Fledermaus-Lebensraum von hoher Bedeutung bewerten. Dieser spielt vor allem für die Zwerg- und Bartfledermäuse als Jagdhabitat eine wichtige Rolle. Der nördliche Bereich ist überbaut und somit naturfern und besitzt daher lediglich eine geringe Bedeutung als Fledermaus-Lebensraum.

Sonstige Artgruppen: Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten aus der Gruppe der Amphibien, Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumansprüche andererseits, nicht zu erwarten.

Teilbereich B: Für den Teilbereich B wurde im Jahr 2022 eine Faunistische Erfassung[11] der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt, welche im Folgenden ausgewertet wird.

Die Brutvogelerfassung erfolgt durch eine revier- und brutplatzgenaue Erfassung für alle im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vogelarten an insgesamt sechs Begehungen im Zeitraum von März bis Juni 2022. Sofern Reviere zum Teil innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen, der Reviermittelpunkt jedoch außerhalb wurden auch die Reviermittelpunkt außerhalb des Untersuchungsgebietes gewertet.

Die Fledermauserfassung erfolgte durch 6 Detektorbegehungen in dem Zeitraum zwischen Mai und September 2022. Zusätzlich wurde an einem Begehungstermin ein Netzfang durchgeführt.

Vögel: Bei der Brutvogelerfassung konnten insgesamt 23 Vogelarten innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt werden. Es wurde bei einem Kleiber ein Brutnachweis erbracht, zudem wurde bei 15 Arten ein Brutverdacht festgestellt. Weitere 7 Vogelarten wurden als Nahrungsgast aufgezeichnet.

Innerhalb des direkt durch den Bebauungsplan überplanten Bereiches liegen 12 Reviere von 11 unterschiedlichen Vogelarten.

Als streng geschützte Art trat lediglich der Grünspecht auf. Weiterhin wurde innerhalb des Untersuchungsgebiet die Rauchschwalbe, der Star und der Stieglitz aufgenommen, die in der Roten Liste Niedersachsen bzw. in der Vorwarnliste geführt werden.

Im Untersuchungsgebiet „Am Schützenplatz“ konnten im Rahmen der Bestandserfassungen keine eingriffsrelevanten Vorkommen von Brutvögeln festgestellt werden.

Weitere eingriffsrelevante Arten, welche im Umfeld des Untersuchungsgebietes festgestellt wurden und bei weiteren Planungen ggfs. Beachtung finden müssen, sind Grünspecht, Star und Stieglitz.

Fledermäuse: Bei der Fledermauserfassung konnten die folgenden Arten nachgewiesen werden: Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus und Myotis (spec.).

Das Untersuchungsgebiet ist hauptsächlich durch den Gehölzbestand an der Straße „Am Schützenplatz“ geprägt. Dieser ist jedoch zu jung um ein geeignetes Quartierspotenzial zu bieten.

Die Fledermausaktivität im Untersuchungsgebiet selbst ist insgesamt als eher gering und wenig bedeutsam zu bezeichnen. Das weitere Umfeld wird jedoch von verschiedenen Arten zur Jagd und für Durchzüge im Transverflug auf Flugstraßen genutzt.

Eingriffsrelevante Vorkommen von Fledermäusen wurden nicht herausgestellt.

Eingriffsrelevante Arten, die im Umfeld des Untersuchungsgebietes festgestellt wurden und bei weiteren Planungen gegebenenfalls Beachtung finden müssen sind die gehölzgebundenen Fledermausarten Fransenfledermaus und Braunes Langohr.

Sonstige Artgruppen: Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten aus der Gruppe der Amphibien, Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und

11 Regionalplan & uvp. Planungsbüro peter stelzer GmbH (2022): Faunistische Erfassungen. Anlage eine Parkplatzes – Am Schützenplatz. Erfassungsergebnisse 2022.

Stachelhäuter sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumansprüche andererseits, nicht zu erwarten.

Damit stellt sich die Artenschutz-Verträglichkeit im vorliegenden Planfall wie folgt dar:

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

  Teilbereich A und B: Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot sind alle Gehölz- und Gebäudebeseitigungen in den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu legen. So wird sichergestellt, dass es dadurch zu keiner Tötung von Vögeln und Fledermäusen kommt. Der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand wird dadurch bei der Umsetzung der Planung nicht berührt.

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

  Im Sinne des Artenschutzes liegen erhebliche Störungen vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich verschlechtert.

  Teilbereich A und B: Durch einen Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Ein dann temporäres Ausweichverhalten der ubiquitären Brutvögel in die Gehölzstrukturen in der Umgebung ist anzunehmen. Nach Fertigstellung des Vorhabens ist mit keinem signifikant erhöhten Störpotenzial für die vorkommenden Tierarten auszugehen. Die Teilbereiche sind bereits aufgrund des Lärms und der Bebauung in der Umgebung vorbelastet. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Störung von Fledermäusen und Vögeln wird nicht erwartet.

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

  Teilbereich A: Die im südlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Höhlenbäume befinden sich nach dem derzeitigen Planungsstand innerhalb der Festsetzung als Fläche für den Wald und sind somit nicht von einem Eingriff betroffen. Durch die teilweise Überbauung des Plangebietes können jedoch Brutvogelreviere zerstört werden, dazu zählen auch zwei Reviere des Stares. Ob die Arten in angrenzenden Bereichen neue Reviere finden, ist nicht mit Sicherheit gegeben. Daher muss von einem Verlust ausgegangen werden. Es sollten im Rahmen der Maßnahmen zur Eingriffsregelung Nisthilfen für die betroffenen Brutvögel und Gehölzpflanzungen zur Unterstützung der Brutvogelgemeinschaft der Parks und Gärten vorgesehen werden. Durch Gehölzpflanzungen werden zudem das Nahrungsangebot für Fledermäuse begünstigt.

- Teilbereich B: Bei der faunistischen Erfassung wurden keine dauerhaft wiedergenutzten Lebensstätten vorgefunden.

- Artenschutzrechtliches Fazit:

  Teilbereich A und B: Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen bestehen für die geplante Bebauung keine artenschutzrechtlichen Hindernisse.

**Natura 2000-Verträglichkeit**

Teilbereich A und B: Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt. Nächstgelegene Natura 2000-Gebiete sind das

- FFH Gebiet „ Goldenstedter Moor„ (EU Kennzahl 3216-301 ) ca. 6 km (Teilbereich B) bzw. 6,2 km (Teilbereich A) östlich

- EU Vogelschutzgebiet „Dümmer“ (EU Kennzahl DE3415-401) ca. 15 km südlich der Teilbereiche A und B.[12]

Durch die Planung wird keine Inanspruchnahme innerhalb dieser Schutzgebiete begründet. Weiterhin sind Störwirkungen aufgrund der Entfernung auszuschließen.

12 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. Natur.(Zugriff: November 2022).

**Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Teilbereich A und B: Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befindet sich weder ein Schutzgebiet noch ein nach naturschutzrecht geschütztes Objekt. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete sind die *Waldungen bei den Gütern Welpe und Füchtel* (LSG VEC 00041) (1 km nordöstlich des Teilbereiches B und 1,2 km nordöstlich des Teilbereiches B) und der *Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld* (LSG VEC 00072) (etwa 1,2 km südlich des Teilbereiches A und 1,3 km südlich des Teilbereiches B). Das nächstgelegene Naturschutzgebiet *Boller Moor und Lange Lohe* (NSG HA 00181) befindet sich rund 3,6 km südöstlich des Teilbereiches B und 3,7 km südöstlich des Teilbereiches B.[13]

Im Plangebiet befindet sich zum Teil bereits Bebauung, die erweitert werden soll. Der Bebauungsplan verursacht keine schädlichen Wirkungen, die die Schutzziele und Schutzzwecke beeinflussen.

**Darstellung von Landschaftsplänen**

Teilbereich A und B: Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta wird das Plangebiet dem Zieltyp „Mindestanforderung des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ zugeordnet. Es gilt die Mindestanforderung an den Naturschutz, bei dem alle Nutzungen durch den Menschen umweltverträglich ausgeführt werden sollen.[14]

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu dem Landschaftsrahmenplan.

Der Landschaftsplan der Stadt Vechta ordnet das Plangebiet dem Landschaftsbereich der Siedlung zu. Konkrete Ziele und Maßnahmen sind für das Plangebiet nicht aufgeführt.[15]

### 3.2.9 Belange der Wasserwirtschaft

Die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 107 ausgewiesen Fläche für die Rückhaltung wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mehr benötigt. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers für das geplante Vorhaben im Gewerbegebiet kann durch Ableitung in die städtische Kanalisation in der Lohner Straße erfolgen. Rückhaltemaßnahmen sind nicht zwingend erforderlich, da die vorhandenen Anlagen ausreichend dimensioniert sind.

Die örtlichen Bodenverhältnisse sind geeignet das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Eine reine Ableitung von Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation sollte vermieden werden und zumindest ein Teil des anfallenden Regenwassers beispielsweise in den Seitenräumen versickert werden. Daher wird festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB ganz oder teilweise einer Versickerung zuzuführen ist.

Der abschließende Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren für ausreichend.

### 3.2.10 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz

---

13 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. Natur. (Zugriff: November 2022)

14 Landkreis Vechta (2005): Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta.

15 Stadt Vechta (2005): Landschaftsplan.

(ROG) der „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurden überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Risikogebiet für Hochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; $HQ_{extrem}$
2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; $HQ_{100}$)
3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; $HQ_{häufig}$)

Die Überprüfung der Risikogebiete unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten[16] ergibt, dass das Plangebiet von den Hochwasserereignissen 1) bis 3) in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

### 3.2.11 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne zu den Belangen Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu beachten. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88% genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen

16 Niedersächsische Umweltkarten (Zugriff: März 2022)

Heizungssystem. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass der Waldbestand im Süden des Plangebiet erhalten bleibt. Zwischen dem Radweg und der Lohner Straße wird darüber hinaus eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zudem werden einzelne Linden und Buchen entlang der Lohner Straße zum Erhalt festgesetzt.

Mit der Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung NBauO gelten ab dem 01.02.2022 zudem verstärkte Maßnahmen zum Klimaschutz. Gemäß § 32a NBauO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden und mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird. Damit sind die Anforderung an den Klimaschutz gesetzlich bereits vorbereitet.

### 3.2.12 Belange der Denkmalpflege

Aus dem im Norden bereits bebauten Plangebiet sind nach Kenntnisstand der Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. In der Umgebung befindet sich ein überbauter, ehemaliger mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Richtplatz (Vechta, FStNr. 5) sowie eine heute obertägig nicht mehr erkennbare ehemalige Landwehr (Vechta, FStNr. 4). Der bisher unbebaute Süden des Areals ist derzeit bewaldet. Ein Teil des Waldes soll nun in Bauflächen und einen öffentlichen Parkplatz umgewandelt werden. In diesem Waldstück sind jedoch im Laserscan topografische Anomalien erkennbar, die möglicherweise auf Hohlwege oder dergleichen hindeuten und damit ein Bodendenkmal im Sinne des NDSchG wären. Daraus ergeben sich folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten: Ausreichend weit im Vorfeld jeglicher Erdarbeiten sind in dem Waldstück archäologische Untersuchungen zur Klärung dieser Strukturen durchzuführen. Das können zunächst Begehungen und Bohrungen bis hin zu einem Baggersuchschnitt sein. Dabei entstehende Kosten können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Die Stadt Vechta wird eine archäologische Untersuchung durchgeführt.

## 4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES FÜR

## 4.1 Teil A

### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gewerblich genutzte Betriebsgelände und die künftige Erweiterungsfläche wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe aller Art sind als allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig, da Einzelhandel vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen und in den dafür vorgesehenen Standorten angesiedelt werden soll.

In dem Gewerbegebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass dieser Standort dem produzierenden Gewerbe vorgehalten wird.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO aufgrund der Vorbelastung nicht zugelassen.

### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet sichern eine der gewerblichen Nutzung angemessene Ausnutzung für Produktions- und Bürogebäude sowie Lagerhallen. Folglich gelten eine Grundflächenzahl von 0,8 und bis zu drei Vollgeschossen mit einer Höhe von bis zu 13, 50m. Es gilt die abweichend Bauweise mit der Zulässigkeit von Gebäudelängen auch über 50 m.

### 4.1.3 Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sichern eine großzügige Ausnutzung des Gewerbegebietes sowie Abstandsflächen zu den randlichen Nutzungen und Versorgungsleitungen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zwischen den Baugrenzen nicht zulässig. Hierdurch sollen die Straßenrandbereiche von Hochbauten freigehalten werden.

### 4.1.4 Flächen für Wald

Die verbleibende Fläche des Kiefernwaldes wird als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzt.

### 4.1.5 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet gelegenen der Grafenhorststraße wird als öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Entsprechend der unterschiedlichen Funktionsbereiche erfolgt die Festsetzung mit den Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich“, „Öffentliche Parkfläche und „Fuß- und Radweg“. Diese Festsetzungen sichern im Wesentlichen die bestehenden Nutzungen. Zudem wird im Rahmen einer Leitungsverlegung nördlich der Waldfläche ein 4 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser sichert die Durchlässigkeit zwischen der Lohner Straße und der Grafenhorststraße.

Der Fuß- und Radweg zwischen dem südlichen und nördlichen Teil der Grafenhorststraße sichert die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer, verhindert jedoch den Durchgangsverkehr für Kraftfahrzeuge. Der Fuß- und Radweg entlang der Lohner Straße wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Dieses entspricht im Grundsatz den Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 107. Der nach Süden verlegte öffentliche Parkplatz wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

### 4.1.6 Grünflächen / Grünordnungsmaßnahmen

Zwischen dem Radweg und der Lohner Straße wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht ebenfalls dem Ursprungsplan Nr. 107.

Die wertgebenden Baumbestände an der Lohner Straße werden gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume (Hochstamm 16-18) zu ersetzen.

### 4.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Die im Lärmschutzgutachten empfohlenen Maßnahmen zum Schutz der Büroräume vor Verkehrslärm werden als Festsetzung übernommen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung dargestellt.

### 4.1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Die im Lärmschutzgutachten festgelegten Emissionskontingente mit Zusatzkontingenten werden als Festsetzung übernommen. Die Teilflächen und Richtungssektoren sind in der Planzeichnung dargestellt.

### 4.1.9 Leitungsschutzstreifen

Im Schutzstreifenbereich der in der Planzeichnung dargestellten Leitungen ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen nicht zulässig.

## 4.2 Teil B

Die Fläche für den Parkplatz an der Straße Am Schützenplatz wird als öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

# 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

## 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

| **Gesamtfläche des Plangebietes Teil A** | **37.522 m²** |
|---|---|
| **Gewerbegebiet** | **22.031 m²** |
| **Öffentliche Grünfläche** | **1.809 m²** |
| **Flächen für Wald** | **6.302 m²** |
| **Öffentliche Verkehrsflächen** | **2.187 m²** |
| **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** | **5.193 m²** |
| Parkflächen 1.309 m² | |
| Verkehrsberuhigter Bereich 1.600 m² | |
| Fuß- und Radweg 2.283 m² | |

| **Gesamtfläche des Plangebietes Teil B** | **1.900 m²** |
|---|---|
| **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** Parkfläche | **1.900 m²** |

## 5.2 Belange der Ver- und Entsorgung

**Versorgungsleitungen**

Im Bereich des Radwegs parallel zur Lohner Straße liegt die Erdölleitung Nr. 2048.400 Hagen 1 - Welpe 1. Zudem überquert eine Richtfunkstrecke das Plangebiet. Eine Wasserleitung quert den bisherigen Parkplatz und verläuft weiter in südlicher Richtung des Radweges. Die Trassen

der Erdölleitung, die Wasserleitung sowie die Richtfunkstrecke werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und sind bei der Objektplanung bzw. im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Die Schutzstreifen der Erdölleitung sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Im Schutzstreifenbereich bestehen ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählen auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen. Tiefbau- und Dränagearbeiten mit Maschineneinsatz im Schutzstreifen der Leitung(en) müssen von dem zuständigen Überwachungsbetrieb ständig beaufsichtigt werden.

Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zu folgendem Überwachungsbetrieb aufzunehmen: ExxonMobil Production Deutschla.nd GmbH, Betrieb Lastrup, Auf dem Sande 9, 49688 Lastrup, Tel: 0 44 72 / 8 91-0.

Im Plangebiet sind Gasleitungen der EWE Netz vorhanden. In der öffentlichen Verkehrsfläche der Grafenhorststraße finden sich 110 PE und – Leitungen. In der öffentlichen Grünfläche und im Fuß- und Radweg parallel zur Lohner Straße sind 110 PE und 225 PE – Leitungen vorhanden.

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

**Trink- und Löschwasserversorgung**

Die beplante Fläche befindet sich innerhalb des Versorgungsgebietes des Wasserwerkes Vechta, durch welches über das vorhandene Leitungsnetz die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sichergestellt wird. Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta und der Feuerwehr Vechta.

Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von *96m3/h* bzw. 1600 l/Min über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten 0 100 mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.

**Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das städtische Kanalnetz.

**Müllentsorgung**

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

# TEIL II: UMWELTBERICHT

## 1. EINLEITUNG

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

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

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

### 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 183 „Lohner Straße/ Grafenhorststraße“ wird aufgestellt um die Bestandsbebauung des ansässigen Pharmaunternehmens planungsrechtlich abzusichern und eine Erweiterung zu ermöglichen.

Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 wird die 101. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, die im Wesentlichen den südlichen Abschnitt des Teilbereiches A und den Teilbereich B erfasst.

Teilbereich A: Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Vechta. Es grenzt im Westen an die Lohner Straße und im Osten an die Grafenhorststraße an.

Für die Absicherung der Bestandssituation und die geplante Erweiterung setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,8, bis zu zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m und eine abweichende Bauweise, die Gebäudelängen über 50 m zulässt, festgesetzt. Zudem sind 9 Einzelbäume in einer öffentlichen Grünfläche zur Erhaltung festgesetzt. Die verbleibende Gehölzfläche wird als Wald festgesetzt. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan bestandsorientiert die Festsetzung von Verkehrsflächen.

Insgesamt sind in dem Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. 183 folgende Flächenfestsetzungen verbunden:

| **Gesamtfläche des Plangebietes** | **37.522 m²** |
|---|---|
| **Gewerbegebiet** | **22.031 m²** |
| **Öffentliche Grünfläche** | **1.809 m²** |
| **Flächen für Wald** | **6.302 m²** |
| **Öffentliche Verkehrsflächen** | **2.187 m²** |
| **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** | **5.193 m²** |
| Parkflächen 1.309 m² | |
| Verkehrsberuhigter Bereich 1.600 m² | |
| Fuß- und Radweg 2.283 m² | |

Teilbereich B: Der rund 0,19 ha große Teilbereich B befindet sich in der Stadt Vechta. Nördlich des Teilbereiches grenzt die Straße „Am Schützenplatz“ und östlich die Straße „Kiefernweg. Südlich des Teilbereiches befindet sich das Reiterwaldstadion. Die im Teilbereich B vorhandene Waldfläche soll als Parkplatz umgewandelt werden, um Ersatz für die entfallende Parkfläche des Teilbereiches A zu schaffen. Der Teilbereich B wird als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz festgesetzt.

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

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.
Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

| **Baugesetzbuch (BauGB)** | |
|---|---|
| Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB] | Teilbereich A: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 sollen der Bestand eines Gewerbebetriebes sowie dessen Erweiterung zwischen Lohner Str. und Grafenhorststraße planungsrechtlich abgesichert werden. In dem südlichen Abschnitt des Teilbereiches A gilt das Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 107 und der nördliche Abschnitt umfasst die Bestandsgebäude des ansässigen Gewerbebetriebes. Die Maßnahme kann als Innenentwicklung gewertet werden, da keine Neuinanspruchnahme von Flächen erfolgt.<br>Teilbereich B: Die im Teilbereich B vorhandene Waldfläche soll umgewandelt werden, um einen Ersatz für die im Teilbereich A vorhandenen Parkplätze zu schaffen. |
| Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB] | Teilbereich A: Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden durch ein Schallgutachten überprüft. Durch die Umsetzung der Planung werden keine erheblichen Auswirkungen durch Emissionen begründet.<br>In der Umgebung des Teilbereiches sind keine Störfall-Betriebe vorhanden.<br>Teilbereich B: Es wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.<br>Störfall-Betriebe sind in der Umgebung des Teilbereiches B nicht vorhanden. |
| Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB] | Teilbereich A und B: Die Belange des Denkmalsschutzes und der Baukultur werden von der Planung nicht berührt. |

| | |
|---|---|
| Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes … [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs.4 BauGB] | Teilbereich A und B: Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt. Nächstgelegene Natura 2000-Gebiete sind das<br>• FFH Gebiet „ Goldenstedter Moor„ (EU Kennzahl 3216-301 ) ca. 6 km (Teilbereich B) bzw. 6,2 km (Teilbereich A) östlich<br>• EU Vogelschutzgebiet „Dümmer“ (EU Kennzahl DE3415-401) ca. 15 km südlich der Teilbereiche A und B.[17]<br>Durch die Planung wird keine Inanspruchnahme innerhalb dieser Schutzgebiete begründet. Weiterhin sind Störwirkungen aufgrund der Entfernung auszuschließen. |
| Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel). | Teilbereich A: Mit dem Bebauungsplan Nr. 183 erfolgt die Umnutzung eines öffentlichen Parkplatzes in ein Gewerbegebiet. Diese Umnutzung vermeidet die Neuinanspruchnahme von Flächen, erfordert jedoch einen Ersatzstandort für den Parkplatz am südlichen Rand des Teilbereiches. Dafür müssen Waldflächen in Verkehrsflächen umgewandelt werden. Zudem ist für den nördlichen Teil des Waldes ebenfalls eine Umwandlung in ein Gewerbegebiet erforderlich. Da die Waldfläche durch die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits in eine Sonderbaufläche umgewandelt wurde, wird die Überplanung der Waldfläche durch diese Bauleitplanung geringer, da ein Großteil der Waldfläche erhalten bleiben kann. Insofern erfolgt die Inanspruchnahme der Waldflächen nur in dem notwendigen Umfang.<br>Teilbereich B: Innerhalb des Teilbereiches B wird ebenfalls eine Parkfläche angelegt, um die überplanten Parkplätze des Reiterwaldstadions auszugleichen. Dafür muss eine Waldfläche umgewandelt werden. Die Inanspruchnahme der Waldfläche wird jedoch auf den tatsächlich notwendigen Umfang begrenzt. |
| Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB] | Teilbereich A und B: Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass der Waldbestand im Süden des Teilbereiches A überwiegend erhalten wird und als Wald festgesetzt wird. Weiterhin werden Einzelbäume entlang der Lohner Straße als zu erhalten festgesetzt. |
| **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** | |
| Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass | Teilbereich A und B: Die Planung berücksichtigt dieses Ziel insofern, als dass die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach den Maßgaben der Eingriffsregelung |

17 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. Natur.(Zugriff: November 2022).

| | |
|---|---|
| 1. die biologische Vielfalt,<br>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie<br>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft<br>auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG] | kompensiert werden, sodass kein Defizit für Natur und Landschaft verbleibt. |
| **Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht** | |
| Teilbereich A und B: Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befindet sich weder ein Schutzgebiet noch ein nach naturschutzrecht geschütztes Objekt. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete sind die *Waldungen bei den Gütern Welpe und Füchtel* (LSG VEC 00041) (1 km nordöstlich des Teilbereiches B und 1,2 km nordöstlich des Teilbereiches A) und der *Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld* (LSG VEC 00072) (etwa 1,2 km südlich des Teilbereiches A und 1,3 km südlich des Teilbereiches B). Das nächstgelegene Naturschutzgebiet *Boller Moor und Lange Lohe* (NSG HA 00181) befindet sich rund 3,6 km südöstlich des Teilbereiches B und 3,7 km südöstlich des Teilbereiches B.[18]<br>Im Plangebiet befindet sich zum Teil bereits Bebauung, die erweitert werden soll. Der Bebauungsplan verursacht keine schädlichen Wirkungen, die die Schutzziele und Schutzzwecke beeinflussen. | |
| **Ziele des speziellen Artenschutzes** | |
| Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt. | |
| **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** | |
| Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG] | Teilbereich A: Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden gutachterlich untersucht. Im Ergebnis werden sowohl Gewerbelärm als auch Verkehrslärm beachtet.<br>Teilbereich B: Es wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. |
| **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** | |
| Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG] | Teilbereich A und B: Für die Planung ergibt sich eine Neuversiegelung von bisher offenem Bodenbereich. Dieser steht Pflanzen und Tieren als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Dies ist als erheblicher Eingriff zu werten. |
| **Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)** | |
| Zweck dieses Gesetzes ist den Wald<br>a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion),<br>b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt… (Schutzfunktion) und | Teilbereich A: Durch die Planung wird ein Teil einer Waldfläche überplant. Dabei handelt es sich um eine Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldG. Es wurde bereits eine vorgezogene Ersatzaufforstung durchgeführt. |

18 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. Natur. (Zugriff: November 2022)

| | |
|---|---|
| c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion)<br>zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr.1] | Teilbereich B: In dem Teilbereich B wird durch die Planung ebenfalls eine Waldfläche überplant. Dabei handelt es sich um eine Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldG. Der Waldverlust wird vollständig kompensiert. |
| **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)** | |
| Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG] | Teilbereich A: Das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 107 festgesetzte Regenrückhaltebecken wird überplant. Dieses wurde bisher nicht umgesetzt und wird für den Bebauungsplan Nr. 183 nicht benötigt.<br>Teilbereich A und B: Das anfallende Niederschlagswasser soll in die städtische Kanalisation der Lohner Straße abgeführt werden.<br>Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. |
| **Landschaftsplanung** | |
| Teilbereich A und B: Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta wird das Plangebiet dem Zieltyp „Mindestanforderung des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ zugeordnet. Es gilt die Mindestanforderung an den Naturschutz, bei dem alle Nutzungen durch den Menschen umweltverträglich ausgeführt werden sollen.[19]<br>Die Planung steht nicht im Widerspruch zu dem Landschaftsrahmenplan.<br>Der Landschaftsplan der Stadt Vechta ordnet das Plangebiet dem Landschaftsbereich der Siedlung zu. Konkrete Ziele und Maßnahmen sind für das Plangebiet nicht aufgeführt.[20] | |

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

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

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

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind[21]. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

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

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

19 Landkreis Vechta (2005): Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta.

20 Stadt Vechta (2005): Landschaftsplan.

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

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)[22]: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind[23], liegt ein Verstoß gegen*

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

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

---

22 in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

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

### 1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Teilbereich A: Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 wurde im Jahr 2021 vom Büro für Biologie und Umweltplanung eine Brutvogel- und Fledermauserfassung[24] im Plangebiet durchgeführt, welche im Folgenden ausgewertet wird. Für alle Brutvogelarten wurde eine flächendeckende Revierkartierung im Zeitraum von Ende März bis Ende Juni 2021 durchgeführt. Innerhalb des Zeitraumes wurden 10 Begehungen durchgeführt, die Beobachtungen notiert und artweise analysiert. Die Fledermauserfassung erfolgte durch Dauererfassungseinheiten an drei Erfassungsdurchgängen (insgesamt 36 Untersuchungsnächten). Für die Quartierssuche wurden drei Nachtbegehungen im Juni, Juli und August durchgeführt. Das Plangebiet stellt sich heterogen dar; im nördlichen Planbereich befindet sich ein langjährig etabliertes Gewerbegebiet mit Parkplätzen, im südlichen Planbereich befindet sich eine kleine Waldfläche (hauptsächlich Kiefern). Zwischen der Waldfläche und dem Gewebegebiet ist ein Parkplatz angelegt.

**Abbildung 1:** Abgrenzung des Plangebietes[25]

24 Büro für Biologie und Umweltplanung. Dipl.- Biologe Dr. Tim Roßkamp. Biologischer Fachbeitrag Vechta „BP 183“ Stadt Vechta (LK Vechta). 2021. Huntlosen.

25 Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 (Zugriff 15.03.2022).

Vögel: Im Zuge der faunistischen Erfassung wurden 17 Brutvogelarten mit dem Status „Brutnachweis“ oder „Brutverdacht“ im Plangebiet nachgewiesen. Die häufigsten Arten im Untersuchungsgebiet sind der Buchfink und die Kohlmeise mit je 7 Revierpaaren. Es wurden je 6 Revierpaare der Amsel, Blaumeise und Ringeltaube sowie 5 Revierpaare des Haussperlings vorgefunden. Die folgenden Arten konnten ebenfalls im Plangebiet nachgewiesen werden: Mönchsgrasmücke (4 Revierpaare), Gartenbaumläufer, Zaunkönig, Zilpzalp (jeweils 3 Brutpaare), Hausrotschwanz, Rotkelche, Singdrossel (jeweils 2 Revierpaare), Bachstelze, Buntspecht, Fitis (jeweils 1 Brutpaar). Unter den Brutvogelvorkommen befinden sich zudem auch drei Star Revierpaare, die als Art der Roten Liste (Niedersachsen, Deutschland) geführt wird. Innerhalb des Plangebietes wurden 6 Spechthöhlen entdeckt, die von Kohlmeisen, Buntspecht und Staren genutzt wurden.

Der Arten- und Individuenreichtum der Brutvogelfauna des Untersuchungsgebietes wird als leicht unterdurchschnittlich bewertet. Das Plangebiet wird als Brutvogellebensraum von allgemeiner Bedeutung eingestuft.

Fledermäuse: Die Fledermausfauna kann als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich artenreich beschrieben. Bei den 3 Untersuchungsperioden konnten insgesamt 6 Fledermausarten nachgewiesen werden. Die im Plangebiet mit Abstand häufigste Fledermausart ist die Zwergfledermaus. Die zweithäufigste Art ist die Bartfledermaus (Rote Liste der Fledermäuse in Niedersachsen) gefolgt von der Breitflügelfledermaus(Rote Liste der Fledermäuse in Niedersachsen). Deutlich seltener wurden die Rauhautfledermaus, der Große Abendsegler (Rote Liste der Fledermäuse in Niedersachsen) und die Mückenfledermaus verzeichnet. Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden keine Fledermausquartiere oder stark frequentierte Flugstraßen nachgewiesen. Die Fledermaus-Gesamtaktivität kann als überdurchschnittlich (hohe Bedeutung) bewertet werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Spechthöhlen werden von Brutvögeln genutzt. In Kiefern sind natürliche Fäulnishöhlen äußerst selten und wurden im Untersuchungsgebiet nicht vorgefunden.

Der relativ naturnahe südliche bewaldete Bereich des Plangebietes lässt sich als ein Fledermaus-Lebensraum von hoher Bedeutung bewerten. Dieser spielt vor allem für die Zwerg- und Bartfledermäuse als Jagdhabitat eine wichtige Rolle. Der nördliche Bereich ist überbaut und somit naturfern und besitzt daher lediglich eine geringe Bedeutung als Fledermaus-Lebensraum.

Sonstige Artgruppen: Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten aus der Gruppe der Amphibien, Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumansprüche andererseits, nicht zu erwarten.

Teilbereich B: Für den Teilbereich B wurde im Jahr 2022 eine Faunistische Erfassung[26] der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt, welche im Folgenden ausgewertet wird.

Die Brutvogelerfassung erfolgt durch eine revier- und brutplatzgenaue Erfassung für alle im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vogelarten an insgesamt sechs Begehungen im Zeitraum von März bis Juni 2022. Sofern Reviere zum Teil innerhalb des Untersuchungsgebietes

26 Regionalplan & uvp. Planungsbüro peter stelzer GmbH (2022): Faunistische Erfassungen. Anlage eine Parkplatzes – Am Schützenplatz. Erfassungsergebnisse 2022.

liegen, der Reviermittelpunkt jedoch außerhalb wurden auch die Reviermittelpunkt außerhalb des Untersuchungsgebietes gewertet.

Die Fledermauserfassung erfolgte durch 6 Detektorbegehungen in dem Zeitraum zwischen Mai und September 2022. Zusätzlich wurde an einem Begehungstermin ein Netzfang durchgeführt.

Vögel: Bei der Brutvogelerfassung konnten insgesamt 23 Vogelarten innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt werden. Es wurde bei einem Kleiber ein Brutnachweis erbracht, zudem wurde bei 15 Arten ein Brutverdacht festgestellt. Weitere 7 Vogelarten wurden als Nahrungsgast aufgezeichnet. Innerhalb des direkt durch den Bebauungsplan überplanten Bereiches liegen 12 Reviere von 11 unterschiedlichen Vogelarten. Als streng geschützte Art trat lediglich der Grünspecht auf. Weiterhin wurde innerhalb des Untersuchungsgebiet die Rauchschwalbe, der Star und der Stieglitz aufgenommen, die in der Roten Liste Niedersachsen bzw. in der Vorwarnliste geführt werden. Im Untersuchungsgebiet „Am Schützenplatz“ konnten im Rahmen der Bestandserfassungen keine eingriffsrelevanten Vorkommen von Brutvögeln festgestellt werden. Weitere eingriffsrelevante Arten, welche im Umfeld des Untersuchungsgebietes festgestellt wurden und bei weiteren Planungen ggfs. Beachtung finden müssen, sind Grünspecht, Star und Stieglitz.

Fledermäuse: Bei der Fledermauserfassung konnten die folgenden Arten nachgewiesen werden: Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus und Myotis (spec.). Das Untersuchungsgebiet ist hauptsächlich durch den Gehölzbestand an der Straße „Am Schützenplatz“ geprägt. Dieser ist jedoch zu jung um ein geeignetes Quartierspotenzial zu bieten. Die Fledermausaktivität im Untersuchungsgebiet selbst ist insgesamt als eher gering und wenig bedeutsam zu bezeichnen. Das weitere Umfeld wird jedoch von verschiedenen Arten zur Jagd und für Durchzüge im Transverflug auf Flugstraßen genutzt. Eingriffsrelevante Vorkommen von Fledermäusen wurden nicht herausgestellt.

Eingriffsrelevante Arten, die im Umfeld des Untersuchungsgebietes festgestellt wurden und bei weiteren Planungen gegebenenfalls Beachtung finden müssen sind die gehölzgebundenen Fledermausarten Fransenfledermaus und Braunes Langohr.

Sonstige Artgruppen: Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten aus der Gruppe der Amphibien, Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumansprüche andererseits, nicht zu erwarten.

### 1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

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

Teilbereich A und B: Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot sind alle Gehölz- und Gebäudebeseitigungen in den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu legen. So wird sichergestellt, dass es dadurch zu keiner Tötung von Vögeln und Fledermäusen kommt. Der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand wird dadurch bei der Umsetzung der Planung nicht berührt.

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

Im Sinne des Artenschutzes liegen erhebliche Störungen vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich verschlechtert.

Teilbereich A und B: Durch einen Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Ein dann temporäres Ausweichverhalten der ubiquitären Brutvögel in die Gehölzstrukturen in der Umgebung ist anzunehmen. Nach Fertigstellung des Vorhabens ist mit keinem signifikant erhöhten Störpotenzial für die vorkommenden Tierarten auszugehen. Die Teilbereiche sind bereits aufgrund des Lärms und der Bebauung in der Umgebung vorbelastet. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Störung von Fledermäusen und Vögeln wird nicht erwartet.

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

Teilbereich A: Die im südlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Höhlenbäume befinden sich nach dem derzeitigen Planungsstand innerhalb der Festsetzung als Fläche für den Wald und sind somit nicht von einem Eingriff betroffen. Durch die teilweise Überbauung des Plangebietes können jedoch Brutvogelreviere zerstört werden, dazu zählen auch zwei Reviere des Stares. Ob die Arten in angrenzenden Bereichen neue Reviere finden, ist nicht mit Sicherheit gegeben. Daher muss von einem Verlust ausgegangen werden. Es sollten im Rahmen der Maßnahmen zur Eingriffsregelung Nisthilfen für die betroffenen Brutvögel und Gehölzpflanzungen zur Unterstützung der Brutvogelgemeinschaft der Parks und Gärten vorgesehen werden. Durch Gehölzpflanzungen werden zudem das Nahrungsangebot für Fledermäuse begünstigt.

Teilbereich B: Bei der faunistischen Erfassung wurden keine dauerhaft wiedergenutzten Lebensstätten vorgefunden.

**Artenschutzrechtliches Fazit:**

Teilbereich A und B: Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen bestehen für die geplante Bebauung keine artenschutzrechtlichen Hindernisse.

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

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

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

### 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

***derzeitiger Zustand***

Teilbereich A: Der nördliche Abschnitt des Teilbereiches A umfasst ein Gewerbebetrieb (OGG[27]) mit Nebengebäuden und Betriebsfläche (OFG) und ein Auslauf für Tiere (PSR). Innerhalb des Betriebsgeländes sind Grünflächen mit Scher- und Trittrasen (GR), Rabatten (ER), Zierhecken (BZ) sowie Grünanlagen (PZ) zum Teil mit Altbaumbestand (PZR) angelegt.[28]

Entlang der westlichen Grenze des Teilbereiches verläuft parallel zu der Lohner Straße ein Fuß- und Radweg (OVW) mit angrenzendem Grünstreifen mit Altbaumbestand (PZR) aus Eichen, Linden und Buchen.

Der südliche Teilbereich besteht aus einem Kiefernforst (WZK) mit eingestreuten Laubbäumen. Nördlich daran angrenzend befindet sich eine kleine Grünanlage mit Altbaumbestand (PZR) und ein Parkplatz (OVP) der mit Rabatten (ER) angelegt ist.

Im Osten des Teilbereiches verläuft die Grafenhorststraße (OVS) mit Parkflächen (OVP).

Westlich des Teilbereiches verläuft die „Lohner Straße“, an die gewerblichen und gastronomischen Betriebe angesiedelt sind. Weitere gastronomische und gewerbliche Nutzungen befinden sich nördlich des Teilbereiches an der Straße „Am Schützenplatz“. Weiterhin befindet sich in der Umgebung das Oldenburger Zucht- und Auktionszentrum und das Reiterwaldstadion (im Osten) sowie ein Kindergarten, eine Grundschule und ein Alten- und Pflegeheim (im Süden bzw. Südosten).

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 wurde 2021 eine Brutvogel- und Fledermauserfassung[29] durchgeführt. Im Zuge der faunistischen Erfassung wurden im Teilbereich 17 Brutvogelarten mit dem Status „Brutnachweis“ oder „Brutverdacht“ nachgewiesen. Die folgenden Arten wurden im Teilbereich vorgefunden: Buchfink, Kohlmeise, Amsel, Blaumeise, Ringeltaube, Haussperlings, Mönchsgrasmücke, Gartenbaumläufer, Zaunkönig, Zilpzalp, Hausrotschwanz, Rotkelche, Singdrossel, Bachstelze, Buntspecht, Fitis. Unter den Brutvogelvorkommen befinden sich zudem drei Star Revierpaare (Art der Roten Liste; Niedersachsen, Deutschland). Innerhalb des Teilbereiches wurden zudem 6 Spechthöhlen entdeckt, die von Kohlmeisen, Buntspecht und Staren genutzt wurden. Die Brutvogelfauna des Teilbereiches wird aufgrund des Arten- und Individuenreichtums als leicht unterdurchschnittlich bewertet. Das Untersuchungsgebiet wird als Brutvogellebensraum von allgemeiner Bedeutung eingestuft.

Die Fledermausfauna kann als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich artenreich beschrieben werde. Im Plangebiet konnten folgende 6 Fledermausarten nachgewiesen werden: Zwergfledermaus, Bartfledermaus (Rote Liste der Fledermäuse in Niedersachsen), Breitflügelfledermaus (Rote Liste der Fledermäuse in Niedersachsen), Rauhautfledermaus, der Große Abendsegler (Rote Liste der Fledermäuse in Niedersachsen) und die Mückenfledermaus. Es wurden keine Fledermausquartiere oder stark frequentierten Flugstraßen

---

27 Drachenfels, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021

28 Ein Biotoptypenplan ist in der Anlage beigefügt.

29 Büro für Biologie und Umweltplanung. Dipl.- Biologe Dr. Tim Roßkamp. Biologischer Fachbeitrag Vechta „BP 183“ Stadt Vechta (LK Vechta). 2021. Huntlosen.

nachgewiesen werden. Die Fledermaus-Gesamtaktivität kann als überdurchschnittlich (hohe Bedeutung) bewertet werden. Der relativ naturnahe südliche bewaldete Bereich lässt sich als ein Fledermaus-Lebensraum von hoher Bedeutung bewerten. Dieser spielt vor allem für die Zwerg- und Bartfledermäuse als Jagdhabitat eine wichtige Rolle. Der nördliche Bereich besitzt aufgrund der naturfernen Überbauung lediglich eine geringe Bedeutung als Fledermaus-Lebensraum.

Teilbereich B: Der Teilbereich B besteht aus einem Kiefernforst mit eingestreuten Laubbäumen (WZK), einem kleinen Abschnitt einer Parkfläche (OVP) und einem Weg (OVW).

Östlich des Plangebietes befindet sich der Kiefernweg mit angrenzender Wohnbebauung und südlich liegt ein weiterer Abschnitt des Kiefernwaldes sowie das Reiterwaldstadion. Nördlich des Teilbereiches verläuft die Straße „Am Schützenplatz“ an der eine Sportanlage grenzt und westlich des Teilbereiches befindet sich das Oldenburger Zucht- und Auktionszentrum.

Bei der Faunistischen Erfassung[30] konnten insgesamt 23 Vogelarten innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt werden. Es konnte bei einem Kleiber ein Brutnachweis erbracht werden, zudem wurde bei 15 Arten ein Brutverdacht festgestellt. Weitere 7 Vogelarten wurden als Nahrungsgast aufgezeichnet. Innerhalb des direkt durch den Bebauungsplan überplanten Bereiches liegen 12 Reviere von 11 unterschiedlichen Vogelarten. Als streng geschützte Art trat lediglich der Grünspecht auf. Weiterhin wurde innerhalb des Untersuchungsgebiet die Rauchschwalbe, der Star und der Stieglitz aufgenommen, die in der Roten Liste Niedersachsen bzw. in der Vorwarnliste geführt werden.

Bei der Fledermauserfassung konnten die folgenden Arten nachgewiesen werden: Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus und Myotis (spec.). Das Untersuchungsgebiet ist hauptsächlich durch den Gehölzbestand an der Straße „Am Schützenplatz“ geprägt. Dieser ist jedoch zu jung um ein geeignetes Quartierspotenzial zu bieten. Die Fledermausaktivität im Untersuchungsgebiet selbst ist insgesamt als eher gering und wenig bedeutsam zu bezeichnen. Das weitere Umfeld wird jedoch von verschiedenen Arten zur Jagd und für Durchzüge im Transverflug auf Flugstraßen genutzt.

Teilbereich A und B: Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta ordnet das Plangebiet dem Biotoptyp besiedelter Bereich zu.[31] Der Geltungsbereich besitzt daher eine Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich.[32]

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

Teilbereiche A und B: Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Zustand und Bestand fortbestehen.

### 2.1.2 Fläche und Boden

***derzeitiger Zustand***

Teilbereich A: Das Plangebiet umfasst ein Fläche von 37.522 m², die im nördlichen Bereich durch die Gebäude eines Gewerbebetriebes sowie dessen Nebenanlagen und im zentralen Bereich durch einen Parkplatz bereits versiegelt ist. Das südliche Gebiet umfasst eine Waldfläche mit Kiefernbestand und vereinzelten Laubbäumen. In dem südlichen Abschnitt des

30 Regionalplan & uvp. Planungsbüro peter stelzer GmbH (2022): Faunistische Erfassungen. Anlage eine Parkplatzes – Am Schützenplatz. Erfassungsergebnisse 2022.

31 Landkreis Vechta (2005): Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta. Karte 1: Biotopkomplexe und Biotoptypen.

32 Landkreis Vechta (2005): Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta. Karte 1a: Biotoptypen und Biotopkomplexe – Bewertung und wichtige Bereiche.

Plangebietes (Parkplatz und Waldfläche) gilt derzeit das Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 107 „Grafenhorststraße“.

Teilbereich B: Der Teilbereich B umfasst eine Fläche von 1.875 m², die im nördlichen Abschnitt bereits durch Parkplätze und einen Weg kleinflächig versiegelt ist.

Teilbereich A und B: Der Bodentyp definiert sich als mittlerer Podsol, die Bodenfruchtbarkeit wird als gering bis sehr gering bewertet. Nach der BK-50 des NIBIS® Kartenservers wird die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung als gering gefährdet und die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens als sehr gering eingestuft. Der Planbereich liegt nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden.[33]

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta ordnet das Plangebiet der Kategorie „Gewerbegebiete und verdichtete Siedlungen mit hohem bis sehr hohem Versiegelungsgrad und zugleich hohem Risiko durch Schadstoffeintrag“ zu.[34] Zudem wird das Plangebiet aufgrund des naturfernen, stark versiegelten Bodens in Bezug auf die Bodenfunktionen lediglich eine stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit und eine sehr geringen Bedeutung zugeordnet.[35]

Hinweise über Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.[36]

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

Teilbereich A und B: Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

### 2.1.3 Wasser

***derzeitiger Zustand***

Teilbereich A: Der Planbereich erfährt eine Grundwasserneubildung zwischen 50 – 100 mm/a im nordöstlichen, 150 – 200 mm/a im nordwestlichen und 200 – 250 mm/a im südlichen Planbereich[37]. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingestuft[38].

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 107 ist ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, was jedoch nicht umgesetzt ist.

Teilbereich B: Die Grundwasserneubildung des Teilbereiches liegt bei 250 – 300 mm/a.[39] Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingestuft.[40]

---

33 NIBIS® Kartenserver (2022): Bodenkarte 1:50 000 // Bodenkunde Bodenverdichtung (Auswertung BK50)// Bodenkunde Bodenfruchtbarkeit // Bodenkunde Suchraum für schutzwürdige Böden. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2022)

34 Landkreis Vechta (2005): Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta. Karte 3: Boden.

35 Landkreis Vechta (2005): Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta. Karte 3a: Boden – Bewertung und wichtige Bereiche.

36 NIBIS® Kartenserver (2022): Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2022)

37 NIBIS® Kartenserver (2022): Hydrogeologie Grundwasserneubildung 1981 – 2021. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2022).

38 NIBIS® Kartenserver (2022): Hydrogeologie Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2022)

39 NIBIS® Kartenserver: Hydrogeologie. Grundwasserneubildung 1991 – 2020. – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2022).

40 NIBIS® Kartenserver: Hydrogeologie. Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Hannover. (Zugriff: November 2022)

Teilbereich A und B: Der Grundwasserkörper Hase Lockergestein rechts wird bezüglich des mengenmäßigen Zustandes als gut und bezüglich des chemischen Zustandes als schlecht bewertet.[41]

Der Planbereich ist nicht als Trinkwasserschutzgebiet oder anderes Wasserschutzgebiet ausgewiesen[42].

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

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

Teilbereich A und B: Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

### 2.1.4 Klima und Luft

***derzeitiger Zustand***

Teilbereich A und B: Das Plangebiet ist durch das ozeanische Klima geprägt, welches verhältnismäßig milde Winter und kühle Sommer mit feuchten Witterungsperioden verursacht. [43] Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8°C und der durchschnittliche jährliche Niederschlag wird mit etwa 721 mm/a angegeben.[44]

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta ordnet das Plangebiet den klimatischen und lufthygienischen Belastungsbereichen des Siedlungsklimas mit verdichteter Bebauung der Städte und Gewerbegebiete, zu.[45]

Genauere Detailangaben zur Luftqualität liegen nicht vor. Über die seit Jahren bestehenden örtlichen Klimaeigenschaften hinaus sind keine weiteren besonderen Belastungsquellen ersichtlich.

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

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

### 2.1.5 Landschaft

***derzeitiger Zustand***

Teilbereich A: Das Orts- und Landschaftsbild des Teilbereiches A ist im nördlichen Bereich durch die Gebäude des Gewerbebetriebes und im südlichen Teilbereich durch den Kiefernwaldbestand geprägt. Das Ortsbild der Umgebung ist insbesondere durch die Lohner Straße mit den angrenzenden gewerblichen und gastronomischen Einrichtungen geprägt.

---

41 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: WRRL. (Zugriff: April 2022)

42 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Hydrologie Trinkwasserschutzgebiete. (Zugriff: April 2022).

43 Stadt Vechta (2005): Landschaftsplan Vechta.

44 NIBIS® Kartenserver (2021): Klima und Klimawandel. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2022)

45 Landkreis Vechta (2005): Landschaftsrahmenplan Landkreises Vechta. Karte 5: Klima / Luft.

Teilbereich B: Das Orts- und Landschaftsbild des Teilbereiches B wird insbesondere durch den Kiefernwaldbestand und die Parkflächen geprägt. In der Umgebung des Teilbereiches wird das Orts- und Landschaftsbild durch die Straßen und die angrenzende Wohnbebauung geprägt.

Teilbereich A und B: Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta wird das Plangebiet der Landschaftsbildeinheit der Orts- und Siedlungsbilder, der größeren Siedlungskomplexe städtischer Prägung zugeordnet.[46] Die Voraussetzung der Landschaftsbildeinheit für das Landschaftserleben wird lediglich als gering (eingeschränkte Voraussetzungen für das Landschaftserleben) bewertet.[47]

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

Teilbereich A und B: Eine Änderung des Landschafts- und Ortsbildes ist bei einer Nichtdurchführung der Planung nicht ersichtlich.

### 2.1.6 Mensch

***derzeitiger Zustand***

Teilbereich A: Im südlichen Teilbereich liegt ein Waldbestand, der der Erholungsfunktion dient.

Der Planbereich ist aufgrund der umgebenden gewerblichen Nutzung und durch Verkehrslärm von der Lohner Straße bereits vorbelastet. Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes befindet sich ein Pharmabetrieb, der als Gewerbebetrieb selbst eine Vorbelastung darstellt. Weiterhin befindet sich innerhalb des Plangebietes ein öffentlicher Parkplatz, der ebenfalls als Vorbelastung zu werten ist.

Schutzwürdige Nutzungen im Umfeld sind die Einrichtungen des Gemeinbedarfs im Süden und Südosten (Alten- und Pflegeheim und Kindergarten) sowie die Wohnbebauung im Nordwesten. Für das Plangebiet selbst besteht der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes.

Teilbereich B: Der Teilbereich besteht aus einer Waldfläche, einem Weg und einer Parkfläche. Der öffentliche Parkplatz ist als Vorbelastung einzustufen.

Als schutzwürdige Nutzungen im Umfeld des Teilbereiches ist das östlich angrenzende Wohngebiet zu nennen.

Teilbereich A und B: Hinweise zu Störfallbetrieben sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Erkennbare Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sind innerhalb oder im Umfeld des Plangebietes nicht ersichtlich.

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

Teilbereich A und B: Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

### 2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

***derzeitiger Zustand***

Teilbereich A: Die Gebäude des ansässigen Gewerbebetriebes und die öffentlichen Parkplätze können als Sachgüter benannt werden.

---

46 Landkreis Vechta (2005): Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta. Karte 2: Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart, Schönheit)

47 Landkreis Vechta (2005): Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta. Karte 2a: Landschaftsbild – Bewertung und wichtige Bereiche.

Gemäß der Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im nördlichen Teilbereich A nach dem aktuellen Kenntnisstand keine archäologischen Funde bekannt. In der Umgebung des Teilbereiches befindet sich jedoch ein überbauter, ehemaliger mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Richtplatz (Vechta, FStNr. 5) sowie eine heute obertägig nicht mehr erkennbare ehemalige Landwehr (Vechta, FStNr. 4).

In dem südlichen bewaldeten Abschnitt des Teilbereiches sind im Laserscan topografische Anomalien erkennbar, die möglicherweise auf Hohlwege oder dergleichen hindeuten.

Teilbereich B: Zu den Sachgütern des Geltungsbereiches zählt die öffentliche Parkfläche. Weitere Sach- oder Kulturgüter befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Teilbereich.

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

Teilbereich A und B: Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einem Fortbestand der derzeitigen Situation auszugehen.

### 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

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

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen beigefügt, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen.

Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

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

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

Teilbereich A:

- Planungsrechtliche Absicherung eines Gewerbebetriebes durch die Überplanung von Bestandsgebäuden,
- Überplanung von versiegelten Flächen,

- Überplanung von unversiegelten Freiflächen, Gehölzstrukturen und Waldfläche.

Teilbereich B:

- Überplanung einer Waldfläche

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

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

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

Teilbereich A: Durch die Planung werden ein Teil der Waldfläche und Gehölzbestände überplant und eine Versiegelung ermöglicht. Dadurch geht ein Teil des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen verloren.

Durch die teilweise Überbauung des Plangebietes können auch Brutvogelreviere zerstört werden, dazu zählen auch zwei Reviere des Stares. Ob die Arten in angrenzende Bereiche ausweichen können ist nicht mit Sicherheit gegeben, daher muss von einem Verlust ausgegangen werden. Es sollten im Rahmen der Maßnahmen zur Eingriffsregelung Nisthilfen für die betroffenen Brutvögel und Gehölzpflanzungen zur Unterstützung der Brutvogelgemeinschaft der Parks und Gärten vorgesehen werden. Durch Gehölzpflanzungen werden zudem das Nahrungsangebot für Fledermäuse begünstigt.

Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt sind aufgrund des geringen Artenspektrums nicht ersichtlich.

Bei den Bestandsgebäuden des Pharmaunternehmens innerhalb des nördlichen Plangebietes ist von einer Übernahme der vorhandenen Gebäude auszugehen, da diese planungsrechtlich abgesichert werden sollen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind für diesen Abschnitt des Bebauungsplanes daher nicht ersichtlich.

Teilbereich B: Die im Teilbereich B bestehende Waldfläche wird durch den Bebauungsplan überplant und versiegelt. Dadurch geht der Lebensraum von Tieren und Pflanzen verloren.

Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Tieren und Pflanzen.

Im Untersuchungsgebiet „Am Schützenplatz“ konnten im Rahmen der Bestandserfassungen keine eingriffsrelevanten Vorkommen von Brutvögeln oder Fledermäuse festgestellt werden.

Aufgrund des geringen Artenspektrums sind erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt nicht ersichtlich.

### 2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Teilbereich A: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird innerhalb des Plangebietes eine zusätzliche Versiegelung von bisher unversiegelter Fläche ermöglicht. Durch Versiegelungen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Die Beeinträchtigungen sind daher als erheblich zu werten.

Teilbereich B: Innerhalb des Teilbereiches B wird eine bisher überwiegend unversiegelte Waldfläche überplant und versiegelt. Durch die Versiegelung verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

### 2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Teilbereich A: Das auf den zusätzlich versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in die städtische Kanalisation der Lohner Straße abgeführt werden. Regenrückhaltemaßnahmen sind nicht erforderlich, da die vorhandenen Anlagen ausreichend dimensioniert sind. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Regenrückhaltebecken wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mehr benötigt und wird dementsprechend nicht weiter festgesetzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht ersichtlich.

Teilbereich B: Innerhalb des Teilbereiches B wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist ganz oder teilweise einer Versickerung zuzuführen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht ersichtlich.

### 2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Teilbereich A und B: Bei der Durchführung der Planung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Diese Beeinflussen aufgrund der geringen Größe der unversiegelten Flächen lediglich das Kleinklima innerhalb des Plangebietes. Ein Teil der Waldfläche im Teilbereich A sowie Einzelbäume auf der öffentlichen Grünfläche entlang der Lohner Straße werden als zu erhalten festgesetzt. Eine großräumige Veränderung des Klimas ist nicht ersichtlich. Das Schutzgut Klima wird voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Bei einem Angebotsbebauungsplan können keine konkreten Aussagen zur lufthygienischen Belastung getroffen werden. Konkrete Aussagen werden auf der Genehmigungsebene getroffen.

### 2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Teilbereich A: Innerhalb des Plangebietes kommt es durch die Planung zu einer kleinräumigen Veränderung des Landschafts-/ Ortsbildes. Die naturräumliche Eigenart und Vielfalt des Raumes ist jedoch aufgrund der bestehenden anthropogenen Nutzung bereits eingeschränkt. Der vorhandene Waldbestand, der unter anderem das Landschafts- und Ortsbild prägt, bleibt bestehen. Zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes bereits Gebäude des Gewerbegebietes. Eine großräumige Veränderung des Landschafts-/ Ortsbildes ist daher nicht ersichtlich. Insgesamt ist durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft zu erwarten.

Teilbereich B: Innerhalb des Teilbereiches B soll der Waldbestand als Parkplatz umgewandelt werden. Innerhalb des Bereiches befindet sich jedoch bereits ein Parkplatz und das Landschaftsbild ist bereits anthropogen geprägt. Eine großräumige Änderung des Landschaftsbildes ist daher nicht ersichtlich. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

### 2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Teilbereich A: Durch die Planung wird unter anderem ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses ermöglicht dem ansässigen Gewerbebetrieb neben der Bestandsicherung eine Erweiterung der Produktion und Lagerkapazitäten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden durch ein Schallgutachten[48] überprüft.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm wurden Immissionsorte um das Plangebiet betrachtet. Die Immissionsorte östlich und südlich der Waldflächen werden mit der Schutzbedürftigkeit eines Allgemeines Wohngebietes (WA) berücksichtigt. Die Immissionsorte nördlich und nordwestlich des Plangebietes haben den Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI). Im Lärmschutzgutachten wurden festgelegten Emissionskontingente mit Zusatzkontingenten ermittelt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die für Gewerbelärm geltenden Immissionsrichtwerte durch das Vorhaben deutlich unterschritten werden.

Um die Schutzansprüche im Plangebiet gegenüber Verkehrslärm sicherzustellen, wurden die von der Lohner Straße einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und der Lärm von öffentlichen Parkplätzen ermittelt. Im Tageszeitraum werden die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Lediglich im Nahbereich der Lohner Straß sind Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten. Auswirkungen durch den Neuverkehr und die Ausweisung öffentlicher Parkplätze sind nicht zu erwarten.

Ein Teil des Waldes wird als zu erhalten festgesetzt, sodass die Erholungsfunktion weiterhin gegeben ist.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch ist nicht ersichtlich.

Teilbereich B: Innerhalb des Teilbereiches B wird ein Parkplatz festgesetzt.

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen, wurde ein Schallgutachten erstellt. Die schalltechnische Untersuchung für den geplanten Parkplatz mit 50 Stellplätzen hat ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den als maßgeblich betrachteten Immissionsorten deutlich unterschritten werden und keine lärmmindernden Maßnahmen erforderlich sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist daher nicht zu erwarten.

### 2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Teilbereich A: Die Gebäude des Teilbereiches werden planungsrechtlich abgesichert und bleiben somit als Bestand erhalten. Es wird in dem von der Planung betroffenen Waldabschnitt eine archäologische Untersuchung durchgeführt. Erhebliche negative Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter werden nicht erwartet.

Teilbereich B: Erhebliche negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden nicht erwartet.

### 2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate

48 uppenkamp + partner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH (2021): Immissionsschutz-Gutachten. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 183 „Gewerbegebiet zwischen Lohner Straße und Grafenhorststraße“ in Vechta.

Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

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

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

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

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

- Entlang der westlichen Plangebietsgrenze, zwischen dem Radweg und der Lohner Straße, werden die wertgebenden Einzelbäume auf einer öffentliche Grünfläche als zu erhalten festgesetzt. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzten. Es sind Nachplanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 25 – 30 cm entsprechend folgender Liste zu verwenden.

  | | |
  |---|---|
  | Spitzahorn | *Acer platanoides* |
  | Rotbuche | *Fagus sylvatica* |
  | Winterlinde | *Tilia cordata* |
  | Stieleiche | *Quercus robur* |

  Durch die Festsetzungen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden sowie die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild minimiert.

- Ein Teil der Waldfläche wird als Fläche für den Wald als zu erhalten festgesetzt. Dadurch werden die Auswirkungen der Planung auf die Tiere und Pflanzen sowie den Boden und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

- Lärmminderungsmaßnahmen bzw. Festsetzungen zum aktiven Immissionsschutz sind nicht erforderlich. Um jedoch die Arbeitsqualität innerhalb von Büroräumen sicherzustellen, werden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 festgesetzt.

Teilbereich B: Innerhalb des Teilbereiches B werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen festgesetzt.

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

- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit

der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

- Erhaltenswerte Gehölzbestände sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

### 2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, Eingriffsausgleich und Waldersatz

**Eingriffsausgleich**

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

***Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs***

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell[49] durchgeführt. Hierbei wird den betroffenen Biotoptypen entsprechend ihrer Empfindlichkeit Wertfaktoren zwischen 0,0 und 5 zugewiesen.

| Kategorie | Wertfaktor (WF) |
|---|---|
| **0** (wertlos) | 0,0 |
| **1** (unempfindlich) | 0,1 – 0,5 |
| **2** (weniger empfindlich) | 0,6 – 1,5 |
| **3** (empfindlich) | 1,6 – 2,5 |
| **4** (sehr empfindlich) | 2,6 – 3,5 |
| **5** (extrem empfindlich) | 3,6 – 5,0 |

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

Teilbereich A: In der folgenden Tabelle werden die Biotoptypen der Teilfläche A vor dem Eingriff mit der jeweiligen Flächengröße und dem Wertfaktor dargestellt.

49 Landkreis Osnabrück (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell 2016. Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

**Ermittlung des Bestandsflächenwertes Teilbereich A:**

| Biotoptyp | Fläche (m²) | WF | WE |
|---|---|---|---|
| Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 107, davon | | | |
| öffentliche Verkehrsfläche | 4.409 | 0 | 0 |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, davon | | | |
| Fuß- und Radweg | 318 | 0 | 0 |
| öffentliche Parkfläche | 2.524 | 0 | 0 |
| Verkehrsberuhigter Bereich | 978 | 0 | 0 |
| Regenrückhaltebecken | 236 | 1,7 | 401,2 |
| öffentliche Grünfläche | 735 | 1,2 | 882,0 |
| öffentliche Grünfläche mit Erhalt | 369 | 1,7 | 627,3 |
| Fläche für die Forstwirtschaft ( 10.034 m²), davon | | | |
| Kiefernforst, Eichenmischwald (bewertet wird die unversiegelte Fläche nach Waldumwandlung) | 3.732 | 1,0 | 3.732,0 |
| Kiefernforst, Eichenmischwald (wird als Bestand übernommen) | 6.302 | 1,9 | 11.973,8 |
| Realnutzung des übrigen Plangebietes, davon | | | |
| innerhalb des Flächennutzungsplan dargestellte nördliche Waldfläche (bewertet wird die unversiegelte Fläche nach Waldumwandlung) | 1.500 | 1,0 | 1.500,0 |
| Gewerbegebiet (OGG) | 6.962 | 0 | 0 |
| sonstiger gewerblich genutzter Platz (OFG) | 3.600 | 0 | 0 |
| Parkplatz (OVP) | 50 | 0 | 0 |
| Straße (OVS) | 128 | 0 | 0 |
| Weg (OVW) | 978 | 0 | 0 |
| sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen (PSZ) | 1.043 | 0,5 | 521,5 |
| sonstige Grünanlage (PZ) | 2.240 | 1,5 | 3.360,0 |
| sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR) | 594 | 1,8 | 1.069,2 |
| Ziergebüsch/-hecke (BZ) | 78 | 0,9 | 70,2 |
| Beet/ Rabatte (ER) | 376 | 1,0 | 376,0 |
| Scher- und Trittrasen (GR) | 369 | 0,6 | 221,4 |
| **Summe** | **37.521** | | **24.734,6** |

In der folgenden Tabelle werden die Biotoptypen des Teilbereiches A nach dem Eingriff mit der jeweiligen Flächengröße sowie der Wertstufe dargestellt.

**Ermittlung des Planungsflächenwertes Teilbereich A:**

| Biotoptyp | Fläche (m²) | WF | WE |
|---|---|---|---|
| Gewerbegebiet (22.031 m²), davon | | | |
| versiegelbar (80%) | 17.625 | 0,0 | 0 |
| Restfläche (20%) (z.B. GRT) | 4.406 | 0,9 | 3.965,4 |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 2.187 | 0,0 | 0 |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (5.193 m²), davon | | | |
| Parkfläche | 1.309 | 0,0 | 0 |
| Verkehrsberuhigter Bereich | 1.600 | 0,0 | 0 |
| Fuß- und Radweg | 2.238 | 0,0 | 0 |
| Öffentliche Grünfläche | 1.809 | 1,5 | 2.713,5 |
| Erhalt von Einzelbäumen | | | |
| Fläche für den Wald (Der zu erhaltende Waldanteil wird in der Bilanzierung auf Grund der zunehmenden Bebauung mit einer Abwertung von WF 1,9 auf 1,7 berücksichtigt.) | 6.302 | 1,7 | 10.713,4 |
| **Summe** | **37.521** | | **17.959,5** |

Die Erhaltungsfestsetzung von 9 Einzelbäumen wird gesondert mit WF 1,9 und einem Flächenansatz von 35 m² bzw. einem Flächenwert von 567 Werteinheiten berücksichtigt.

In der Summe ergibt sich ein Planungsflächenwert von 18.526,5 Werteinheiten.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden im Teilbereich A durch das Bilanzierungsdefizit von **6.208,1 Werteinheiten** dargestellt.

Teilbereich B: In der folgenden Tabelle werden die Biotoptypen der Teilfläche B vor dem Eingriff mit der jeweiligen Flächengröße sowie der Wertstufe dargestellt.

**Ermittlung des Bestandsflächenwertes Teilbereich B:**

| Biotoptyp | Fläche (m²) | Wertstufe | Flächenwert |
|---|---|---|---|
| Kiefernforst (bewertet wird die Fläche nach der Waldumwandlung) | 1.875 | 1,0 | 1.875 |
| **Summe** | **1.875** | | **1.875** |

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

**Ermittlung des Planungsflächenwertes Teilbereich B:**

| Biotoptyp | Fläche (m²) | Wertstufe | Flächenwert |
|---|---|---|---|
| Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche | 1.875 | 0,0 | 0 |
| **Summe** | **1.875** | | **0** |

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes des Teilbereiches B werden durch das Bilanzierungsdefizit von **1.875 Werteinheiten** dargestellt.

## Eingriffskompensation

Die Eingriffskompensation für die beiden Teilbereiche (Bilanzierungsdefizit von zusammen 8.083,1 Werteinheiten) erfolgt im Flächenpool *Böckmann* der Stadt Vechta. Das Bilanzierungsdefizit wird südwestlich des Ortsrandes von Deindrup am Weg Holtesch im Flurstück 531/2 der Flur 16 ausgeglichen.

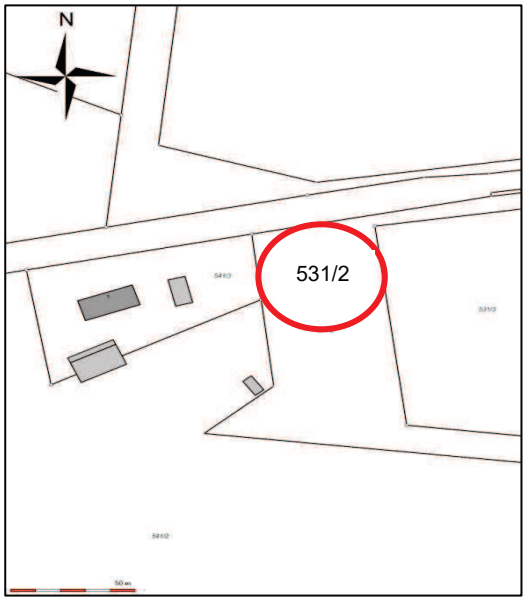



**Abbildung 2+3: Lageübersichten der Ausgleichsfläche (Quelle: LGLN + Auszug Liegenschaftskarte)**

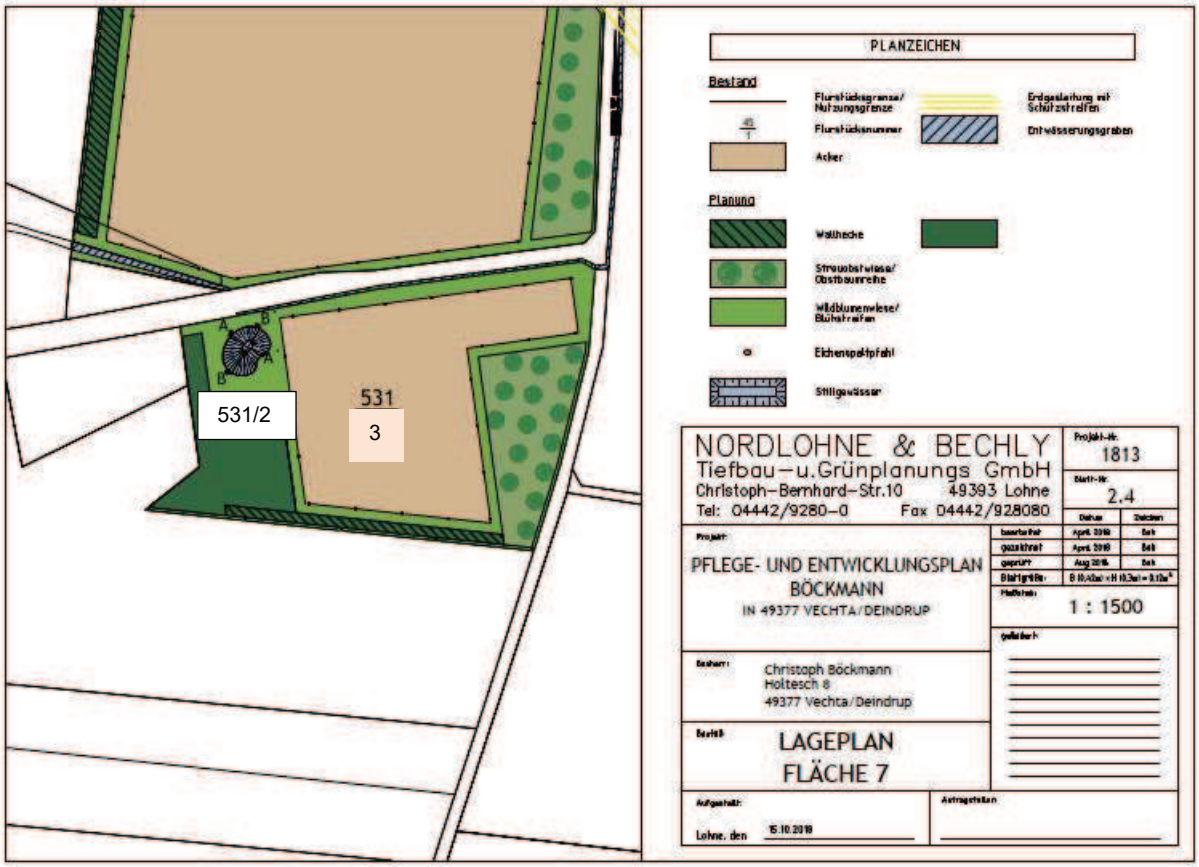



**Abbildung 4: Ausgleichsmaßnahmen, Auszug aus Pflege- und Entwicklungsplan Böckelmann**

Vom Flurstück 531/2 werden dem vorliegenden Bebauungsplan anteilig 3.640 m² (orange) und 1.000 m² (rot) als Ausgleich zugeordnet.

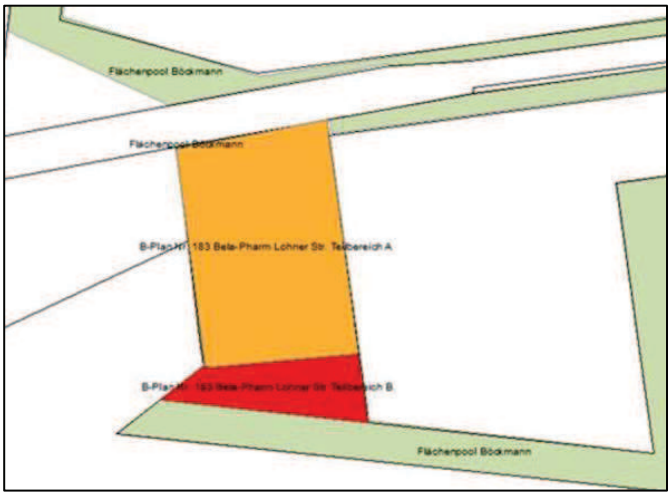



**Abbildung 5: Ausgleichszuordnung**

Als Ausgangszustand für die Ausgleichsmaßnahmen geht der Pflege- und Entwicklungsplan als *Istbiotop* von Acker und einem *Istwert* von 0,9 aus.
Die Zielbiotope Naturnahes Feldgehölz (HN), Wildblumenwiese (GM) und Stillgewässer (SE) werden mit dem *Wert* 2,8 veranschlagt. Bei einer Aufwertung um 1,9 Werteinheiten beläuft sich die Ausgleichsleistung in der zugeordneten Ausgleichsfläche von insgesamt 4.640 m² auf 8.816 Werteinheiten. Damit ist der vollständige Biotopwertausgleich sichergestellt. Weitergehende Maßnahmen zur Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.

**Waldersatz**

Teilbereich A und B: Innerhalb des Plangebietes befinden sich Flächen, die als Wald im Sinne des NWaldG eingestuft sind. Diese werden zum Teil überplant und umgewandelt. Für die mit der Planung erfolgende Umwandlung in Flächen mit einer anderen Nutzungsart muss deshalb eine Ersatzaufforstung vorgenommen werden.

Es sind die folgenden Flächen betroffen

- Teilbereich A: Der südliche Abschnitt des Teilbereiches A (südlich des bestehenden Parkplatzes, Flurstücke 105/80, 105/81 und 105/83) mit einer Fläche von 10.034 m² wurde als Wald eingestuft und ist auch im Ursprungsplan Nr. 107 entsprechend festgesetzt. Davon wird der zentrale Waldbereich (6.302 m²) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 weiterhin als Wald festgesetzt. Der südliche und der nördliche Abschnitt dieser Waldfläche werden jedoch überplant. Die Fläche beträgt 3.732 m².
- Teilbereich A: In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird nördlich des bestehenden Parkplatzes eine 1.500 m² große Waldfläche (Flurstücke 105/77 und 105/79 dargestellt. Diese wird im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 183 ebenfalls umgenutzt und muss daher umgewandelt werden.
- Teilbereich B: Der Teilbereich B besteht aus einer 1.875 m² großen Waldfläche (Flurstück 105/95). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 wird die Fläche als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt.

Eine Neuaufforstung des Waldes erfolgte bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107, 1. Änderung (nicht rechtskräftig) und der 80. Flächennutzungsplanänderung (rechtskräftig), da durch diese Planung die Überplanung von Waldflächen vorgesehen war. Diese Planung wurde zwar nicht umgesetzt, der Waldersatz erfolgte jedoch bereits im Flächenverhältnis von 1:1,6 und kann daher für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 als Kompensation herangezogen werden.

Die Kompensationsflächen beinhalten folgende Maßnahmen:

Im Flächenpool Moorbachtal (s. folgende Abbildung) ist die Anlage eines Auwaldes in einer Größe von ca. 10.000 m² vorgesehen (Flur 14 Flst. 31/9 u. 34/8 in Teilen). Ziel der Entwicklung soll der standortheimischer Auwald (Schwerpunkt Erle und Esche) sein.

Die Fläche sollte mit einem Zaun gegen Wildverbiss geschützt werden. Sobald die Pflanzen eine Höhe erreicht haben, in der sie nicht mehr verbissgefährdet sind, sollte der Zaun wieder abgebaut und von der Fläche entfernt werden. Dieses ist erfahrungsgemäß nach 6 – 10 Jahren der Fall.

**Abbildung 6: Ersatzaufforstungsfläche im Flächenpool Moorbachtal**

Zudem erfolgte ein weiterer Waldersatz auf dem Flurstück 45/2 Flur 1 Gem. Oythe (s. folgende Abbildung) in einer Größe von 6.500 m². Hier wird ein standortheimischer Laubwald aus Eiche, Buche mit ausgeprägtem Waldrand entwickelt. Auf eine flächige Bepflanzung und Aufforstung könnte in diesem Bereich verzichtet werden, da der Mineralboden durch den Maschineneinsatz freigelegt wurde. Nach den bisherigen Erfahrungen ist auf diesem Standort mit einem

natürlichen Anflug aus Erlen- und Birkensaatgut und einer sukzessiven Bewaldung zu rechnen. Ergänzend werden Initialpflanzungen in Kleingruppen aus Stieleichen (mit Hainbuchen), Roterlen und Eschen vorgenommen, um einen strukturreichen Mischwald aus verschiedenen Baumarten zu erzielen.

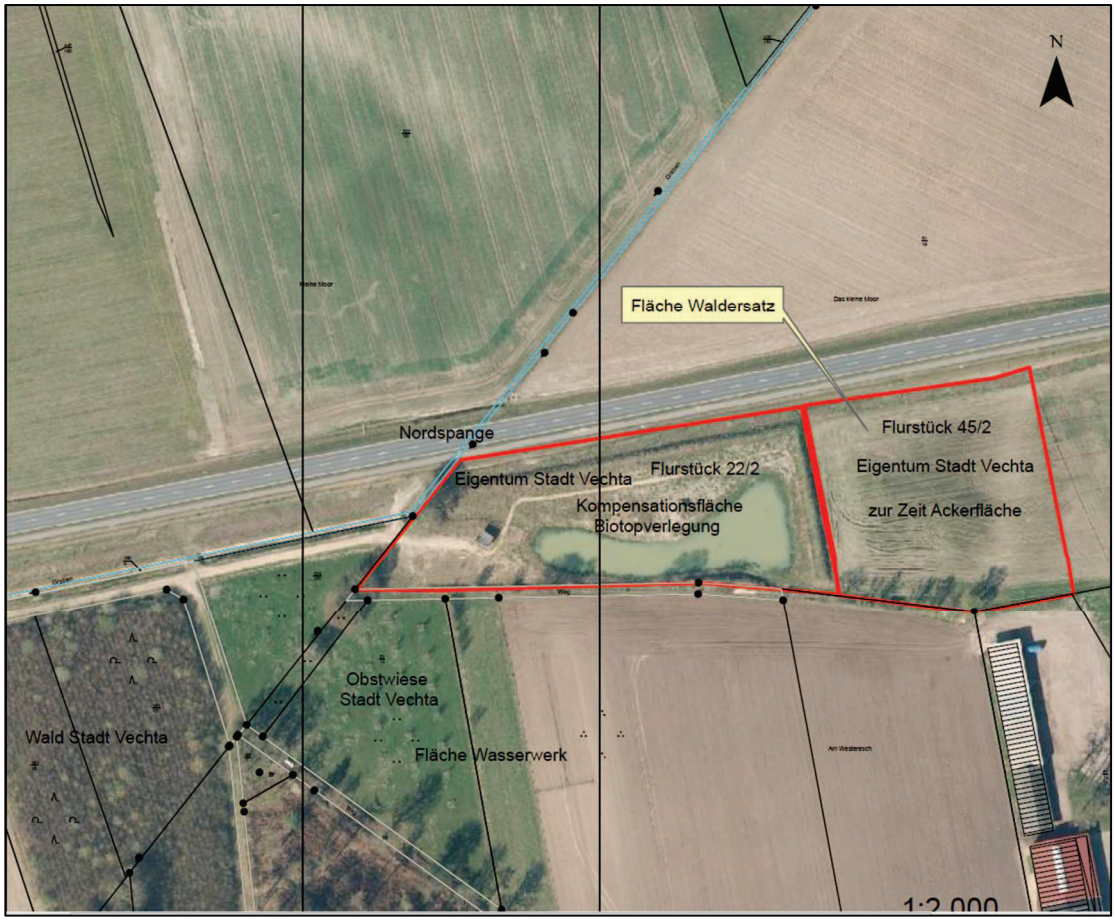



**Abbildung 7: Ersatzaufforstungsfläche in Gem. Oythe**

Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Vechta.

Durch die Ersatzaufforstungsfläche des Flächenpools Moorbachtal (10.000 m²) und die Ersatzaufforstungsfläche in der Gemeinde Oythe (6.500 m²) steht insgesamt eine Fläche von 16.500 m² für den Waldersatz zur Verfügung. Der Waldersatz wurde bereits vollzogen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 wird der folgende Waldersatz benötigt:

<u>Teilbereich A:</u> Die Ersatzaufforstung für die südlich des bestehenden Parkplatzes vorhandene Waldfläche (3.732 m²) erfolgt in Anlehnung an die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 mit einem Flächenfaktor von 1:1,6. Daraus ergibt sich eine Ersatzaufforstungsfläche von 5.971 m²[50].

<u>Teilbereich A:</u> Die Ersatzaufforstung für den Wald nördlich des Parkplatzes (1.500 m²) erfolgt gemäß der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesforsten mit einem Flächenfaktor von 1:1. Daraus ergibt sich eine Ersatzaufforstungsfläche von 1.500 m².

<u>Teilbereich B:</u> Die Ersatzaufforstung der 1.875 m² großen Fläche erfolgt ebenfalls gemäß der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesforsten in einem Flächenfaktor von 1:1. Daraus ergibt sich eine Ersatzaufforstungsfläche von 1.875 m².

50 3.732 m² x 1,6 = 5.971 m²

Von der insgesamt 16.500 m² großen Ersatzaufforstungsfläche wird dem Bebauungsplan Nr. 183 eine Fläche von 9.346 m² für den Waldausgleich zugeordnet.

### 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Teilbereich A und B: Der Bebauungsplan Nr. 183 sichert die Bestandsgebäude des Pharmaunternehmens planungsrechtlich ab und ermöglicht diesem durch die Festsetzung des Gewerbegebietes eine Erweiterung. Die Maße der baulichen Nutzung wie die Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschoße sichern eine für eine gewerblichen Nutzung angemessene Ausnutzung für Produktions- und Bürogebäude sowie Lagerhallen. Die Verkehrsflächen wurden festgesetzt, um im Wesentlichen die bestehenden Nutzungen abzusichern. Um den Verlust des bestehenden Parkplatzes auszugleichen wird sowohl innerhalb des Teilbereiches A als auch in dem Teilbereich B jeweils eine Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzt. Dadurch kann die Erweiterung des Gewerbebetriebes ermöglicht werden und zudem auch weiterhin ein Parkplatz bereitgestellt werden.

Der Waldbestand wird zum Teil als zu erhalten festgesetzt.

Anderweitige Planungen mit geringeren Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

### 2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Teilbereich A und B: Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung des Gewerbegebietes, der Verkehrsfläche und der Festsetzung der Waldfläche nicht abgeleitet.

## 3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Teilbereich A und B: Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Auswertung folgender Fachgutachten:
    - Biologischer Fachbeitrag: Büro für Biologie und Umweltplanung. Dipl.- Biologe Dr. Tim Roßkamp. Biologischer Fachbeitrag Vechta „BP 183“ Stadt Vechta (LK Vechta). 2021. Huntlosen.
    - Regionalplan & uvp. Planungsbüro peter stelzer GmbH (2022): Faunistische Erfassungen. Anlage eine Parkplatzes – Am Schützenplatz. Erfassungsergebnisse 2022. Bericht vom 27.02.2023.
    - Schallgutachten: uppenkamp + partner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH (2021 für Teil A und 2022 für Teil B): Immissionsschutz-Gutachten. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 183 „Gewerbegebiet zwischen Lohner Straße und Grafenhorststraße“ in Vechta.
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:

- NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
- Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta (2005)
- Landschaftsplan Stadt Vechta (2005)

- Eingriffsregelung nach dem Osnabrücker Modell

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht[51].

## 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

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

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

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

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

---

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

## 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Teilbereich A: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 „Lohner Straße/ Grafenhorststraße“ erfolgt die planungsrechtliche Absicherung eines Bestandsbetriebes und dessen geplante Erweiterung. Dafür wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Das Plangebiet grenzt im Westen an die Lohner Straße und im Osten an die Grafenhorststraße an. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3,7 ha. Im südlichen Abschnitt des Plangebietes gilt das Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 107.

Teilbereich B: Innerhalb des Teilbereiches B wird eine Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt, um einen Ersatz für die entfallende Parkfläche im Teilbereich A zu schaffen. Dafür muss die im Teilbereiche B vorhandene Waldfläche umgewandelt werden. Der Teilbereich umfasst eine Fläche von rund 0,19 ha.

Teilbereich A und B: Schädliche Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete sowie Schutzgebiete und nach Naturschutzrecht geschützte Objekte sind aufgrund der Distanz nicht zu erwarten.

Teilbereich A und B: Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot sind alle Gehölz- und Gebäudebeseitigungen in den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu legen. So wird sichergestellt, dass es dadurch zu keiner Tötung von Vögeln und Fledermäusen kommt.

Teilbereich A: Es sollten im Rahmen der Maßnahmen zur Eingriffsregelung Nisthilfen für die betroffenen Brutvögel und Gehölzpflanzungen zur Unterstützung der Brutvogelgemeinschaft der Parks und Gärten vorgesehen werden. Durch Gehölzpflanzungen werden zudem das Nahrungsangebot für Fledermäuse begünstigt.

Teilbereich A und B: Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen bestehen für die geplante Bebauung keine artenschutzrechtlichen Hindernisse.

Teilbereich A: Im Plangebiet befinden sich ein Gewerbebetrieb mit Nebenanlagen, ein Auslauf für Tiere, Scher- und Trittrasen, Rabatten, Zierhecken, Grünanlagen zum Teil mit Altbaumbestand, ein Fuß- und Radweg mit angrenzendem Grünstreifen mit Altbaumbestand, ein Kiefernforst mit eingestreuten Laubbäumen, Parkflächen, und die Grafenhorststraße.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich die „Lohner Straße“, die Straße „Am Schützenplatz“, gewerbliche und gastronomischen Betriebe, das Oldenburger Zucht- und Auktionszentrum, das Reiterwaldstadion, ein Kindergarten, eine Grundschule und ein Alten- und Pflegeheim.

Teilbereich B: Der Teilbereich besteht aus einer Waldfläche, einem Weg und einer Parkfläche.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich neben den Straßen auch Wohngebäude, das Reiterwaldstadion, eine Sportanlage und das Oldenburger Zucht- und Auktionszentrum.

Teilbereich A und B: Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta wird das Plangebiet dem Zieltyp „Mindestanforderung des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ zugeordnet. Es gilt die Mindestanforderung an den Naturschutz, bei dem alle Nutzungen durch den Menschen umweltverträglich ausgeführt werden sollen.[52] Die Planung steht nicht im Widerspruch zu dem Landschaftsrahmenplan.

Der Landschaftsplan der Stadt Vechta ordnet das Plangebiet dem Landschaftsbereich der Siedlung zu. Konkrete Ziele und Maßnahmen sind für das Plangebiet nicht aufgeführt.[53]

52 Landkreis Vechta (2005): Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta.

53 Stadt Vechta (2005): Landschaftsplan.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch die Überplanung von Bestandsgebäuden, die Überplanung von versiegelten Flächen und die Überplanung von unversiegelten Freiflächen, Gehölzstrukturen und Waldflächen hervorgerufen. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden.

Teilbereich A: Als Maßnahme zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen werden die wertgebenden Einzelbäume auf einer öffentliche Grünfläche als zu erhalten festgesetzt. Weiterhin wird ein Teil des Waldes als Fläche für den Wald als zu erhalten festgesetzt. Zudem werden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 festgesetzt.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch das Bilanzierungsdefizit von **6.208,1 Werteinheiten** verdeutlicht. Die Kompensation wird im weiteren Verfahren nachgewiesen.

Teilbereich B: Im Teilbereich B werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen getroffen. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch das Bilanzierungsdefizit von **1.875 Werteinheiten** verdeutlicht. Die Kompensation wird im weiteren Verfahren nachgewiesen.

Teilbereich A und B: Innerhalb des Plangebietes befindet sich Wald im Sinne des NWaldG. Der Waldersatz wurde bereits vollzogen.

Teilbereich A und B: Anderweitige Planungen mit geringeren Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung nicht abgeleitet.

## 3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen


- BÜRO FÜR BIOLOGIE UND UMWELTPLANUNG. Dipl.- Biologe Dr. Tim Roßkamp. Biologischer Fachbeitrag Vechta „BP 183“ Stadt Vechta (LK Vechta). 2021. Huntlosen.
- DRACHENFELS, O.(2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Drachenfels, O.(2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021
- LANDKREIS OSNABRÜCK (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell 2016. Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung
- LANDKREIS VECHTA (2005): Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta (2005)
- NIBIS® KARTENSERVER (2022): Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2022)
- NIBIS® KARTENSERVER (2022): Bodenkarte 1:50 000 // Bodenkunde Bodenverdichtung (Auswertung BK50)// Bodenkunde Bodenfruchtbarkeit // Bodenkunde Suchraum für schutzwürdige Böden. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2022)
- NIBIS® KARTENSERVER (2022): Hydrogeologie Grundwasserneubildung 1981 – 2021. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2022).
- NIBIS® KARTENSERVER (2022): Hydrogeologie Schutzpotenzial Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2022)
- NIBIS® KARTENSERVER (2021): Klima und Klimawandel. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2022)
- NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ: Auswertung der Niedersächsischen Umweltkarten; https://www.umweltkarte-niedersachsen.de
- REGIONALPLAN & UVP. PLANUNGSBÜRO PETER STELZER GMBH (2022): Faunistische Erfassungen. Anlage eine Parkplatzes – Am Schützenplatz. Erfassungsergebnisse 2022. Bericht vom 27.02.2023.
- STADT VECHTA (2005): Landschaftsplan
- UPPENKAMP + PARTNER SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMISSIONSSCHUTZ GMBH (2022): Immissionsschutz-Gutachten. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 183 „Gewerbegebiet zwischen Lohner Straße und Grafenhorststraße“ in Vechta.

## ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

| **Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge** | | |
|---|---|---|
| aa) | Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten: | Teilbereich A und B: Der Bebauungsplan sichert die Bestandsgebäude eines Pharmabetriebes planungsrechtlich ab. Zudem ermöglicht dieser die Erweiterung des Betriebes. Dafür sind Umbau bzw. Abrissarbeiten der Bestandsgebäude nicht notwendig. |
| bb) | Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist: | Teilbereich A: Der Teilbereich A besteht aus einer Fläche von etwa 3,7 ha und umfasst Flächen die zum Teil bereits versiegelt sind. Die Beeinträchtigungen entstehen durch die zusätzliche Versiegelung unter anderem einer Teilfläche eines Waldes im Süden des Plangebietes.<br><br>Teilbereich B: Der Teilbereich umfasst eine rund 0,19 ha große Waldfläche. Die Beeinträchtigungen entstehen durch die Überplanung und Versiegelung der Waldfläche. |
| cc) | Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen: | Teilbereich A und B: Innerhalb des Zeitraumes der Bauphase sind baubedingt Lärm, Erschütterungen und Staub zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aufgrund der Nutzung keine Emissionen anzunehmen. |
| dd) | Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung: | Teilbereich A und B: Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden voraussichtlich nicht vorbereitet. |
| ee) | Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen): | Teilbereich A und B: Planungsbedingt sind mit dem Gewerbegebiet, der Straßenverkehrsfläche, den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, der Fläche für den Wald und der öffentlichen Grünfläche keine besonderen Risiken ersichtlich. Mit der zulässigen Nutzung sind keine Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden. |
| ff) | Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: | Teilbereich A und B: In der Umgebung des Plangebietes befinden sich gewerbliche und gastronomische Nutzungen, Straßen, das Oldenburger Zucht- und Auktionszentrum, das Reiterwaldstadium, ein Kindergarten, eine Grundschule, ein Alten- und Pflegeheim und ein Wohngebiet.<br><br>Eine Kumulierung mit besonderer Umweltauswirkung ist nicht ersichtlich. |
| gg) | Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: | Teilbereich A und B: Bei einem Starkregenereignis kann es aufgrund der Versiegelung zu einem erhöhten Oberflächenabfluss kommen. |
| hh) | Eingesetzte Techniken und Stoffe: | Teilbereich A und B: Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzten Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt. |

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

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

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

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

| **Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) | **ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase** | | | | | | | | | | | | **Kurz-Erläuterungen** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **direkt** | **indirekt** | **sekundär** | **kumulativ** | **grenzüberschreitend** | **kurzfristig** | **mittelfristig** | **langfristig** | **ständig** | **vorübergehend** | **positiv** | **negativ** | |
| a) Auswirkungen auf … | | | | | | | | | | | | | |
| Tiere | **X** | o | o | o | o | **X** | **X** | **X** | **X** | o | o | **X** | Teilbereich A und B: Verlust des Lebensraumes von Tieren. |
| Pflanzen | **X** | o | o | o | o | **X** | **X** | **X** | **X** | o | o | **X** | Teilbereich A und B: Es wird eine Waldumnutzung ermöglicht und es entsteht der Verlust des Lebensraumes von Pflanzen. |
| Fläche | **X** | o | o | o | O | **X** | **X** | **X** | **X** | o | o | **X** | Teilbereich A: Trotz der Bestandsbebauung entsteht eine Flächeninanspruchnahme. |
| | **X** | o | o | o | o | **X** | **X** | **X** | **X** | o | o | **X** | Teilbereich B: Es wird eine bisher unversiegelte Fläche in Anspruch genommen. |
| Boden | **X** | o | o | o | o | **X** | **X** | **X** | **X** | o | o | **X** | Teilbereich A und B: Es wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. |
| Wasser | x | o | o | o | o | x | x | x | x | o | o | x | Teilbereich A und B: Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. |
| Luft | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | Teilbereich A und B: Es können keine konkreten Aussagen zur lufthygienischen Belastung getroffen werden. |
| Klima | x | o | o | o | o | x | x | x | x | o | o | x | Teilbereich A und B: Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. |
| Wirkungsgefüge | x | x | x | x | o | x | x | x | x | x | x | x | Teilbereich A und B: Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine anderen Beziehungen ersichtlich. |
| Landschaft | x | o | o | o | o | x | x | x | x | o | o | x | Teilbereich A und B: Erhebliche Beeinträchtigungen der Landschaft sind nicht ersichtlich. |
| biologische Vielfalt | x | o | o | o | o | x | x | x | x | o | o | x | Teilbereich A und B: Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet. |

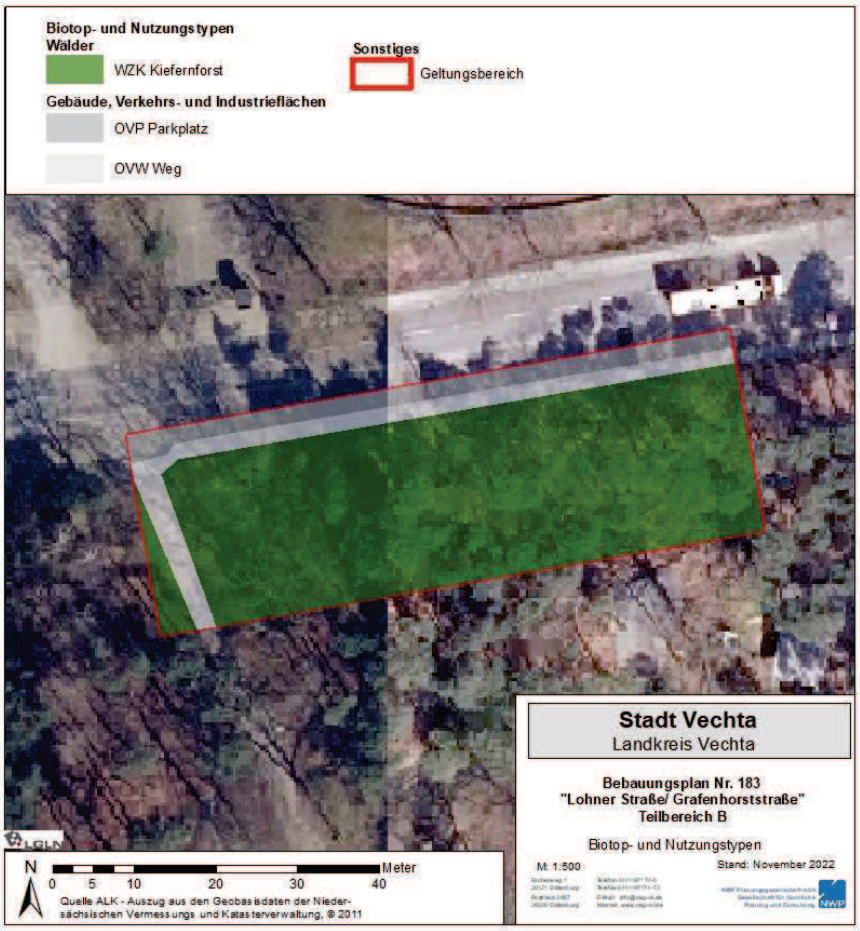
| **Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) | **ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase** | | | | | | | | | | | | **Kurz-Erläuterungen** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **direkt** | **indirekt** | **sekundär** | **kumulativ** | **grenzüberschreitend** | **kurzfristig** | **mittelfristig** | **langfristig** | **ständig** | **vorübergehend** | **positiv** | **negativ** | |
| b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | Teilbereich A und B: Es entstehen keine schädlichen Fernwirkungen. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. |
| c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | Teilbereich A: Überprüfung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ein Schallgutachten. Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.<br>Teilbereich B: Es wird ein Schallgutachten erstellt. Das Ergebnis wird im weiteren Verfahren eingearbeitet. |
| d) umweltbezogene Auswirkungen auf … | | | | | | | | | | | | | |
| Kulturgüter | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | Teilbereich A und B: Keine erheblichen Beeinträchtigungen ersichtlich. |
| sonstige Sachgüter | x | o | o | o | o | x | x | x | x | o | x | o | Teilbereich A: Absicherung der Bestandsgebäude des Gewerbebetriebes.<br>Teilbereich B: Negative Auswirkungen nicht ersichtlich. |
| e) Vermeidung von Emissionen | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | Teilbereich A und B: Hinweise liegen nicht vor. |
| sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | Teilbereich A und B: Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase fachgerecht entsorgt. |
| f) Nutzung erneuerbarer Energien | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | Teilbereich A und B: Hinweise über die Nutzung erneuerbarer Energien liegen nicht vor. |
| sparsame und effiziente Nutzung von Energie | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | Teilbereich A und B: Bei der Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energiesparverordnung anzuwenden. |
| g) Darstellungen von | | | | | | | | | | | | | |

| **Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) | **ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase** | | | | | | | | | | | | **Kurz-Erläuterungen** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **direkt** | **indirekt** | **sekundär** | **kumulativ** | **grenzüberschreitend** | **kurzfristig** | **mittelfristig** | **langfristig** | **ständig** | **vorübergehend** | **positiv** | **negativ** | |
| Landschaftsplänen | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | Teilbereich A und B: Keine Beeinträchtigungen ersichtlich. |
| sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.) | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | Teilbereich A und B: Es sind keine sonstigen Pläne bekannt. |
| h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | o | Teilbereich A und B: Keine Betroffenheit derartiger Gebiete. |
| i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d) | x | x | x | x | o | x | x | x | x | x | x | x | Teilbereich A und B: Über die allgemeinen Wechselwirkungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich. |

## ANLAGE BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN

Teilbereich A:

Teilbereich B:



## Teil III Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 183 als Anlage beigefügt.

Vechta, den

_____

Bürgermeister