

GEMEINDE VISBEK

Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 105
„Hof Zurhake“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

(Teil I)

+

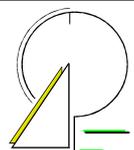
Umweltbericht

(Teil II)

Urschrift

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.2 Belange des Immissionsschutzes	4
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4 Belange des Denkmalschutzes	5
4.5 Altablagerungen	6
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden	7
5.3 Maß der baulichen Nutzung	7
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (hier: Regenrückhaltebecken (RRB))	8
5.6 Private Grünflächen	9
5.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
5.7.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	9
5.7.2 Naturdenkmal	9
5.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	10
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
TEIL II: UMWELTBERICHT	13
8.0 EINLEITUNG	13
8.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	13
8.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	13

9.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	14
9.1	Landschaftsprogramm	14
9.2	Landschaftsrahmenplan	14
9.3	Landschaftsplan	15
9.4	Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	15
9.5	Artenschutzrechtliche Belange	16
10.0	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
10.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	17
10.1.1	Schutzgut Mensch	18
10.1.2	Schutzgut Pflanzen	18
10.1.3	Schutzgut Tiere	28
10.1.4	Biologische Vielfalt	32
10.1.5	Schutzgut Boden	32
10.1.6	Schutzgut Wasser	33
10.1.7	Schutzgut Klima und Luft	34
10.1.8	Schutzgut Landschaft	34
10.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	34
10.1.10	Wechselwirkungen	35
10.1.11	Kumulierende Wirkungen	35
10.1.12	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	35
10.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	36
10.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	36
10.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	36
11.0	VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	37
11.1	Vermeidung / Minimierung	37
11.1.1	Schutzgut Mensch	37
11.1.2	Schutzgut Pflanzen	37
11.1.3	Schutzgut Tiere	38
11.1.4	Schutzgut Biologische Vielfalt	38
11.1.5	Schutzgut Boden	38
11.1.6	Schutzgut Wasser	39
11.1.7	Schutzgut Klima / Luft	39
11.1.8	Schutzgut Landschaft	39
11.1.9	Schutzgut Kultur und Sachgüter	39
11.2	Eingriffsbilanzierung und Kompensation	39
11.2.1	Bilanzierung Biotoptypen	39
11.2.2	Boden	41
11.3	Maßnahmen zur Kompensation	41
11.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
11.4.1	Standort	45
11.4.2	Planinhalt	45
12.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	45
12.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen VerfahrenF	45
12.1.1	Analysemethoden und -modelle	45
12.1.2	Fachgutachten	45
12.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	45

12.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	45
13.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	46
14.0	QUELLENVERZEICHNIS	47
15.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	1
15.1	Rechtsgrundlagen	1
15.2	Verfahrensübersicht	1
15.2.1	Aufstellungsbeschluss	1
15.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	1
15.2.3	Öffentliche Auslegung	1
15.3	Planverfasser	2

ANLAGEN

ANLAGE I: Überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen an der Straße „Rechterfelder Straße“ nach DIN 18005 (März 2018)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Stiel-Eiche mit 1,6 m Stammdurchmesser im nordwestlichen Plangebiet. Foto: Stutzmann, März 2017.	20
Abbildung 2:	Siedlungsgehölz aus Eichen an der Rechterfelder Straße. Foto: Stutzmann, März 2017.	22
Abbildung 3:	Baustelle an der Position eines früheren Gebäudes im nördlichen Plangebiet. Foto: Stutzmann, März 2017.	23
Abbildung 4:	Potenzieller Habitatbaum im zentralen Plangebiet (Eiche). Foto: Stutzmann, März 2017.	24
Abbildung 5:	Potenzieller Habitatbaum im nordöstlichen Plangebiet (Esche). Foto: Stutzmann, März 2017	24
Abbildung 6:	Darstellung des aktuellen Biotoptypenbestands im Bereich der Kompensationsfläche. Foto: Google, Digital Globe 2017.	43
Abbildung 7:	Blick von Südosten auf das Flurstück 67/1, Flur 23, Gemarkung Visbek. Foto: September 2017, Stutzmann.	44

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	36
------------	---	----

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Visbek beabsichtigt, zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Hauptort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung zu schaffen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 105 „Hof Zurhake“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 befindet sich im Hauptort Visbek und grenzt westlich an das Ortszentrum an. Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 1,12ha und wird durch eine Hofanlage des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes Zurhake geprägt. Die geplante Nachnutzung erhält zum Großteil die bestehende Bebauung und führt diese neuen Nutzungen zu. Neben Bildungs- und Veranstaltungsräumlichkeiten soll die Errichtung einer Frühstückspension und einer Wohnanlage für „gemeinsames Wohnen im Alter“ planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird das brachliegende und bereits erschlossene Plangebiet einer zukunftsfähigen Nutzung zugeführt.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 105 „Hof Zurhake“ mit örtlichen Bauvorschriften ist die Steuerung einer verträglichen Weiterentwicklung der aufgegebenen Hofstelle und die Stärkung der Zentrumsfunktion durch gemischte Nutzungsstrukturen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 105 sollen für die aufgeführten Nutzungen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, da der Geltungsbereich planungsrechtlich bisher dem Außenbereich zugeordnet war.

Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten wird das Plangebiet als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zudem wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 bestimmt. Die Festsetzung einer zweigeschossigen, offenen Bauweise sowie die Regelung der Firsthöhe (FH) mit $FH \leq 12,00$ m sollen eine aufgelockerte Bebauung und behutsame Abrundung der Ortschaft sicherstellen.

Zur Gewährleistung städtebaulich verträglicher Nachverdichtungsmaßnahmen im Hauptort Visbek hat die Gemeinde ein Zielkonzept zur verträglichen Nachverdichtung erarbeitet, das am 16.10.2012 durch den Gemeinderat beschlossen wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 gehört zum festgelegten Entwicklungsbereich Ortskern, der acht Wohneinheiten je Gebäude zulässt. Zur Steuerung einer städtebaulichen Einbindung in das Umfeld werden örtliche Bauvorschriften zur zulässigen Dachform und -neigung formuliert.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im anliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Darüber hinaus werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGBNatSchG bilanziert und bewertet. Der Kompensationsbedarf wird über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Hof Zurhake“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Vechta im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 „Hof Zurhake“ befindet sich im Ortskernbereich von Visbek und umfasst eine ca. 1,12 ha große Fläche nördlich der Rechterfelder Straße (K 247). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist durch die baulichen Anlagen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes geprägt. Der östliche Teilbereich wird als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Am nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes ist ein hoher Gehölzbestand signifikant.

Im Westen schließt der Ortskern der Gemeinde mit heterogenen Nutzungsstrukturen (Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Verwaltung, Dienstleistung etc.) an. In fußläufiger Entfernung ist die Grundschule „Gerbertschule“ sowie das Rathaus zu erreichen. Die umliegenden Flächen sind durch landwirtschaftlich genutzten Flächen gekennzeichnet. Daran schließt eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 105 „Hof Zurhake“ mit örtlichen Bauvorschriften, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (letzte Änderung 2017) ist der Planbereich in der Gemeinde Visbek der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Die gewachsenen, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und die Identität der Bevölkerung prägenden Siedlungsstrukturen sowie siedlungsnahen Freiräume sollen dabei erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen.

Das Planungsziel der städtebaulichen Weiterentwicklung des Ortskernbereiches und die nachhaltige Umnutzung bereits vorhandener Baustrukturen entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta aus dem Jahr 1991 / 1997 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Seit Juli 2014 ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta durch Zeitablauf nicht mehr rechtskräftig. Dennoch dient es der kommunalen Bauleitplanung als Informationsgrundlage.

Der Gemeinde Visbek wird im RROP die Funktion als Grundzentrum und als Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden ist gemäß den regionalplanerischen Vorgaben vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte zu konzentrieren. Dabei sollen Ortsinnenbereiche vor der Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Ortslagen siedlungsstrukturell weiterentwickelt werden. Das Planvorhaben zur städtebaulich verträglichen Nachverdichtung und zukunftsfähige Weiterentwicklung der ortskernnahen Siedlungsstrukturen Visbeks ist mit den vorgenannten regionalplanerischen Zielen vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 105 gelten die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Visbek aus dem Jahr 2016. Hierin wird das Plangebiet als gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Naturdenkmal (Eiche) gem. § 28 BNatSchG (i.V.m. § 21 NAGBNatSchG). Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

Die direkt angrenzenden Flächen sind als gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 105 „Hof Zurhake“ mit örtlichen Bauvorschriften liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Westlich angrenzend gilt der Bebauungsplan Nr. 13.1 „Ortsmitte“, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Nachverdichtung im Hauptort schafft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 105 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Die unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft werden nach Maßgabe des Umweltberichtes über Ersatz-

maßnahmen auf externen Flächen kompensiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 105.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 liegt unmittelbar an der als Kreisstraße klassifizierten Straße „Rechterfelder Straße“ (K 247), die eine entsprechende Verkehrsmenge aufnimmt und dadurch mit Lärmentwicklungen verbunden ist. Die Überprüfung der Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebietes erfolgte anhand des Verfahrens nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durch eine überschlägige Ermittlung der verkehrslärmbedingten Immissionen (Stand: 04.12.2017, s. Tabelle zur überschlägigen Ermittlung der Schallimmissionen im Anhang). Als Grundlage dienten Verkehrszählungen aus dem Jahr 2017 der Gemeinde Visbek.

Hierbei wurde ein Prognosezeitraum bis zum Jahr 2032 (aktuelles Jahr + 15 Jahre) angesetzt. Die zusätzliche Belastung durch den Verkehr ausgehend vom Plangebiet wurde mit einer typischen Steigerungsrate von 1 % hochgerechnet. Unter Annahme eines Zuschlages von 16,10 % zur Berücksichtigung der künftigen Verkehrsentwicklung zeigt sich, dass der Planbereich zum Teil Immissionen ausgesetzt ist, die die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) überschreiten. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden zur Tageszeit (6.00- 22.00 Uhr) sowie ebenso zur Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) bis zu einem Abstand von unter 35,00 m der Straße „Rechterfelder Straße“ nicht eingehalten, so dass zur Bewältigung dieser Konfliktsituation Lärmschutzvorkehrungen im Bebauungsplan getroffen werden. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße wird aus städtebaulichen Gründen dem passiven Lärmschutz Vorrang gegenüber aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, -wälle o. ä.) gegeben.

Entsprechend der DIN 4109, Tab. 8 (Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile) ist die Lärmbelastung zur Tageszeit dem Lärmpegelbereich III (bis 13 m Abstand zur Fahrbahnmitte) und Lärmpegelbereich II (bis 35 m Abstand zur Fahrbahnmitte) zuzuordnen. In dem Bebauungsplan Nr. 105 werden zum Schutz der Innenwohnbereiche die entsprechend notwendigen Schalldämmmaßnahmen für die Außenfassaden (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. festgesetzt.

Zur Nachtzeit liegt das festgesetzte Mischgebiet (MI) teilweise innerhalb des Lärmpegelbereiches III (LPB III). Ein ungestörter Schlaf ist daher bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Um für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten, wird innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO folgende Festsetzung getroffen. Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches III (LPB III) gem. DIN 4109, Tab. 8 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Fenster schutzbedürftiger Wohnräume (z. B. Wohn- und Schlafräume) an der zur Lärmquelle (hier: „Rechterfelder Straße“) zugewandten Gebäudeseite mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an der zur Lärmquelle abgewandten bzw. abgeschirmten Gebäudeseite angeordnet werden.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III (LPB III) weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Außenwohnbereiche sind daher nur im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder

Nebengebäude) geschützt sind. Es ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

Die o. g. DIN-Vorschriften ist beim Bauamt der Gemeinde Visbek einzusehen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird den Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes Rechnung getragen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der kommunalen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Flächenversiegelungen geschaffen, die zu einer Erhöhung des anstehenden Oberflächenwassers führen. Dieses ist entsprechend siedlungswasserwirtschaftlicher Anforderungen abzuleiten. Im Bebauungsplan ist der Nachweis einer schadlosen Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde vom Ingenieurbüro Frilling+Rolf's GmbH, Vechta Aussagen zur Oberflächenentwässerung¹ getroffen, auf dessen Grundlage die wasserrechtlichen Genehmigungen für die Durchführung der Erschließungsarbeiten eingeholt werden. Hiernach wird das Oberflächenwasser des vorliegenden Plangebietes an die vorhandene Regenwasserkanalisation, die an das Gewässer „Twillbäke“ angeschlossen ist, abgeleitet. Die Regenwasserkanalisation ist jedoch nicht leistungsfähig genug, um das Oberflächenwasser auf dem direkten Wege abzuleiten, sodass die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich ist. Das Oberflächenwasser wird in einem Regenrückhaltebecken (RRB) zwischengespeichert und gedrosselt (1,5 l/sxha) an den Vorfluter abgegeben.

Zur bauleitplanerischen Sicherung des Regenrückhaltebeckens wird im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches eine Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

¹ INGENIEURBÜRO FRILLING+ROLF'S GMBH: Gemeinde Visbek, Bebauungsplan Nr. 105 „Hof Zurhake“, Erschließungsplanung, Wasserrechtliche Anträge. Vechta, 17.02.2018

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen (siehe Hinweise).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird die ehemalige Hofstelle einer der Umgebung angepassten Nutzung zugeführt und als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Somit wird eine sinnvolle Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle entsprechend den örtlichen Gegebenheiten sichergestellt.

Zur planerischen Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es einer weiteren Regelung der im Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen. So sind hier Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BauNVO unzulässig, da diese Nutzungen strukturschädigend auf das innerörtliche Siedlungsgefüge wirken würden.

Des Weiteren wird zur Regelung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung die Zulässigkeit von Gemeinschaftsunterkünften als Arbeitnehmereinrichtungen für Leiharbeiter und Saisonarbeitskräfte (z. B. Erntehelfer) im Plangebiet geregelt. Gemäß Rechtsprechung handelt es sich bei einer solchen Gemeinschaftsunterkunft um eine nicht störende gewerbliche Anlage i. S. d. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (vgl. Fickert, Fieseler (1998): Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 9. Auflage, Kohlhammer-Verlag). Hieraus abgeleitet werden für das festgesetzte Mischgebiet (MI) Gemeinschaftsunterkünfte als Arbeitnehmereinrichtung für Leiharbeiter und Saisonarbeitskräfte (Erntehelfer u. ä.) als Unterarten nicht störender gewerblicher Anlagen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt (§ 1 (9) i. V. m. § 1 (5) u. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO). In diesen Fällen ist im Rahmen einer Baugenehmigung für eine solche Einrichtung seitens der Genehmigungsbehörde des Landkreises Vechta das Einvernehmen der Gemeinde Visbek einzuholen.

Zur Steuerung einer verträglichen Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet werden ferner Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungs- bzw. Zentrenrelevanz nur in den innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Visbek festgesetzten Kern- und Mischgebieten zugelassen. Grundlage für diese Regelung ist das Einzelhandelskonzept der Gemeinde (Stand: 2014), in dem der zentrale Versorgungsbereich sowie die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente definiert sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 „Hof Zurhake“ liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB), so dass die im Einzelhandelskonzept dargestellten Empfehlungen und Maßnahmen auf die vorliegende Bebauungsplanung entsprechend anzuwenden sind. Anhand dieser Vorgaben werden für das Mischgebiet

(MI) gem. § 6 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 dezidierte Festsetzungen zu den nicht zulässigen Sortimenten unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Entwicklungsziele getroffen. Die Einzelhandelsbetriebe mit den folgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten des Sortimentenkonzepts von Visbek gem. §1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind im festgesetzten Mischgebiet (MI) nicht zulässig:

Nahversorgungs- / und zentrenrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke
- Tabakwaren, Reformwaren
- Drogerie-/ Parfümerie-/ Apothekerwaren
- Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften
- Schnittblumen
- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf
- Sanitätswaren
- Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Baby-/ Kinderartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Arbeitsbekleidung,
- Sportbekleidung
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik,
- Geschenkartikel
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen
- Antiquitäten
- Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Foto / Zubehör, Optik, Akustik
- Musikalien, Münzen, Briefmarken
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Multimedia,
- Computer / Zubehör, Telekommunikation
- Heimtextilien, Gardinen / Zubehör
- Fahrrad / Zubehör
- Reitsportartikel, Angelbedarf, Jagdbedarf
- Lampen / Leuchten
- Matratzen, Bettwaren

Die o. g. Sortimente sind als Randsortimente zulässig, wenn die Summe der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Zur Vermeidung einer unverträglichen städtebaulichen Verdichtung ist eine Regelung in Bezug auf die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB erforderlich. In Anlehnung an die Inhalte des Zielkonzepts für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im Hauptort Visbek (2012) sind im Bebauungsplan Nr. 105 maximal acht Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Zielkonzept zur verträglichen Nachverdichtung im Hauptort Visbek (2012). Der Geltungsbereich des Bebauungs-

planes Nr. 105 gehört zum festgelegten Entwicklungsbereich „Ortskern“ und grenzt im Osten an den Entwicklungsbereich „Übergangsbereich“ an, der entlang der Hauptverkehrsstraßen festgesetzt ist. Analog zu diesen sollen hier entsprechend Verdichtungsansätzen weiterhin Gebäude mit mehr Geschossen und mehreren Wohnungen zulässig sein, da im Sinne der Innenentwicklung ein gewisses Maß an Verdichtung an dieser Stelle gewollt und planerisch sinnvoll ist. In Übereinstimmung mit diesem Entwicklungsziel gilt daher für das festgesetzte Mischgebiet (MI) eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO von 0,6 sowie eine Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 (2) BauNVO von 1,0 als Höchstmaß in Verbindung mit einer zweigeschossigen Bebauung gem. § 20 BauNVO. Zur Sicherstellung eines verträglicheren Übergangs zu den angrenzenden, weniger dichten Siedlungsbereichen mit niedrigeren Gebäudehöhen wird jedoch eine zulässige Firsthöhe (FH) gem. § 18 BauNVO von maximal 12,00 m festgelegt.

Für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Rechterfelder Straße). Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH).

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Orientiert an den vornehmlich aufgelockerten Siedlungsstrukturen innerhalb der Ortsmitte Visbeks erfolgt für das festgesetzte Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO die Festsetzung einer offenen Bauweise § 22 (2) BauNVO, die Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m ermöglicht. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass im gesamten Plangebiet ein großzügiger Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Demzufolge wird das Baufenster mit einem Abstand von jeweils 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Zum Schutz der wertvollen Gehölzstrukturen, die als Erhaltflächen und Bäume zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt sind, wird die Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m bis zu 7,00 m zu diesen festgesetzt.

Zur Sicherung einer einheitlichen Gebäudeflucht wird geregelt, dass auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sind. Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO zulässig.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (hier: Regenrückhaltebecken (RRB))

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Regelungen für die Oberflächenentwässerung zu treffen. Zur konfliktfreien Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Das Regenrückhaltebecken wird im südöstlichen Teil des Plangebietes angelegt. Der gewählte Standort wird entsprechend als Fläche für die Abwasserbeseitigung ein-

schließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

5.6 Private Grünflächen

Zum weitestgehenden Erhalt der im südlichen Randbereich vorhandenen ortsbildprägenden Gehölze werden diese als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB überlagernd als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

5.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.7.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere, aufgrund ihrer ortsbildprägenden Bedeutung und ökologischen Funktion wertvolle Gehölzstrukturen, die weitestgehend erhalten werden sollen. Der betreffende südliche Bereich wird daher planungsrechtlich gesichert und gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand ist gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Im Bereich dieser Fläche wird die Baugrenze aufgrund der bestehenden Bebauung und der geplanten Umnutzung dieser Bebauung in einem Abstand von 3,00 m festgesetzt. Auf den nicht zu überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO sowie jegliche Versiegelungen, Aufschüttungen oder Abgraben aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung zulässig.

Zusätzlich werden im Bebauungsplan Nr. 105 ortsbildprägenden Einzelbäume ausgewiesen, die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt werden. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaumes sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

Der im nordwestlichen Bereich festgesetzte Einzelbaum zum Erhalt ist ein Naturdenkmal (Eiche) gem. § 28 BNatSchG (i.V.m. § 21 NAGBNatSchG) und wird gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Zum Schutz des Naturdenkmals sind im Radius von 7,00 m, ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaumes, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

5.7.2 Naturdenkmal

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Naturdenkmal (Eiche) gem. § 28 BNatSchG (i.V.m. § 21 NAGBNatSchG). In der Planzeichnung wird das betreffende Naturdenkmal gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet.

5.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Zur Koordinierung der Belange des Schallschutzes werden auf Grundlage einer überschlägigen Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 4.2.).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche (LPB II - III) gem. DIN 4109-1. Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

- $R'_{w,res} = 30$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden. Auf der lärmabgewandten Seite kann ein um 5 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden (s. textl. Festsetzung Nr. 7).

Innerhalb des Geltungsbereiches ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Ein ungestörter Schlaf ist daher bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Folglich sind innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches III (LPB III) gem. DIN 4109, Tab. 8 bis 10, als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen die Fenster schutzbedürftiger Wohnräume (z. B. Wohn- und Schlafräume) an der zur Lärmquelle (hier: Rechterfelder Straße) zugewandten Gebäudeseite mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an der zur Lärmquelle abgewandten bzw. abgeschirmten Gebäudeseite angeordnet werden (s. textl. Festsetzung Nr. 9).

Infolge der verkehrslärmbedingten Überschreitung der zulässigen Immissionswerte zur Tageszeit sind zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches III (LPB III) gem. DIN 4109, Tab. 8 bis 10, sind zum ausreichenden Schutz von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) sind diese auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen, oder sie sind durch Maßnahmen vor dem Verkehrslärm abzuschirmen. Es ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärmbeurteilungspegels um das Maß

der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes „tags“ bewirken (s. textl. Festsetzung Nr. 9).

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente das physische Erscheinungsbild eines Ortes. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und so gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die Baugestaltung soll im Rahmen der angestrebten Verdichtung dahingehend gesteuert werden, dass sich die künftige Bebauung harmonisch in den Siedlungsraum einfügt und keine Irritationen des vorherrschenden Ortsbildes bewirkt werden.

In diesem Sinne erfolgt eine baugestalterische Definition der zulässigen Dachformen und Dachneigungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 „Hof Zurhake“. In Übereinstimmung mit der ablesbaren Dachlandschaft im näheren Umfeld sind die Hauptdachflächen als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 25^\circ$ zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden zudem die zulässigen Farben und die zu verwendenden Dach- und Fassadenmaterialien vorgegeben. Hier sind an die lokal vorherrschende Farbgestaltung angepasste Farbtöne zu verwenden. Die Dachendeckung der geeigneten Dachflächen ist daher aus Tonziegeln oder Betonpfannen den Farben Rot bis Rotbraun, Braun oder Anthrazit/ Dunkelgrau auszuführen. Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendmauerwerk und/ oder Putzmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk der Gebäude sind wahlweise rote bis rotbraune, braune, beige, sand- oder cremefarbene sowie graue Farbtöne zu verwenden. Für das Putzmauerwerk sind wahlweise beige, sand- oder cremefarbene sowie graue oder weiße Farbtöne zu verwenden. Verkleidungen aus Zinkblech und/oder Kupfer sind bis maximal 15% der Fassadenfläche zulässig. Zulässig ist die Ausführung der Außenfassaden in ortsüblicher Fachwerkbauweise.

Für den Geltungsbereich wird festgelegt, dass die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (1) und 14 BauNVO in Fertigteilbauweise nicht zulässig ist.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Straßennetz über die an das Plangebiet angrenzende Kreisstraße Rechterfelder Straße (K 247).

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.

- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird von der Abfallwirtschaftsgesellschaft LK Vechta mbH (AWV) durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Das Oberflächenwasser wird über die vorhandene Regenwasserkanalisation, die an das Gewässer „Twilbäke“ angeschlossen ist, abgeleitet. Zur Zwischenspeicherung wird ein Regenrückhaltebecken angelegt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

TEIL II: UMWELTBERICHT

8.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

8.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Visbek beabsichtigt, zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Ortskernbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 105 „Hof Zurhake“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 befindet sich im Hauptort Visbek und grenzt westlich an das Ortszentrum an. Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 1,12 ha und wird durch die Hofanlage des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes Zurhake geprägt. Die geplante Nachnutzung erhält zum Großteil die bestehende Bebauung und führt diese neuen Nutzungen zu. Neben Bildungs- und Veranstaltungsräumlichkeiten soll die Errichtung einer Frühstückspension und einer Wohnanlage für „gemeinsames Wohnen im Alter“ planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird das brachliegende und bereits erschlossene Plangebiet einer zukunftsfähigen Nutzung zugeführt.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 105 „Hof Zurhake“ mit örtlichen Bauvorschriften ist die Steuerung einer verträglichen Weiterentwicklung der aufgegebenen Hofstelle und die Stärkung der Zentrumsfunktion durch gemischte Nutzungsstrukturen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 105 sollen für die aufgeführten Nutzungen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, da der Geltungsbereich planungsrechtlich bisher dem Außenbereich zugeordnet war.

Genauere Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 105, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

8.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,12 ha. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes und einer privaten Grünfläche mit überlagernder Festsetzung als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sowie einer Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Regenrückhaltebecken wird das Plangebiet einer weiteren baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:	
Mischgebiet m ²	ca. 9.905
Private Grünfläche m ²	ca. 575
davon Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	ca. 575 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Regenrückhaltebecken	ca. 765 m ²

Durch die im Bebauungsplan Nr. 105 vorbereiteten Überbaumungsmöglichkeiten (u.a. GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu ca. 3.700 m² dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher im Kap. 10.2.1).

9.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der Begründung zum Bebauungsplan umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange). Es wird darauf hingewiesen, dass die Planwerke zum Landschaftsrahmenplan sowie zum Landschaftsplan relativ alt sind, sodass die Aussagen für das Plangebiet nur noch bedingt zutreffen.

9.1 Landschaftsprogramm

Entsprechend der Einteilung des niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befindet sich das Plangebiet in der naturräumlichen Region Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig werden beispielsweise Eichenmischwälder, Weiden-Auwälder, Erlenbruchwälder und Bäche; als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig Buchenwälder, kleine Flüsse sowie nährstoffarme Feuchtwiesen und nährstoffreiches Feuchtgrünland genannt. Schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig sind in diesem Raum Feuchtgebüsche, Gräben, Grünland mittlerer Standorte, Ruderalfluren und sonstige wildkrautreiche Sandäcker (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1989).

9.2 Landschaftsrahmenplan

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

Das Plangebiet wird in Karte 1 als besiedelter Bereich dargestellt und weist eine Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf (Karte 1a).

Das Plangebiet und seine Umgebung gehören zu einem Landschaftsraum mit größeren Siedlungskomplexen und städtischer Prägung (Karte 2). Diese weisen eine geringe Bedeutung (= eingeschränkte Voraussetzungen für das Landschaftserleben) auf (Karte 2a).

Im Plangebiet kommen vorwiegend Böden aus Pseudogley-Plaggenesch unterlagert von Pseudo-Gley vor. Die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen hinsichtlich der Faktoren Standort, Naturnähe, Seltenheit, Ertragsfähigkeit, Nutzung und kulturhistorische Besonderheiten weist eine stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit bzw. eine sehr geringe Bedeutung auf (Karte 3a).

Gemäß Karte 4.1 beträgt die Grundwasserneubildungsrate > 200 – 300 mm/a, wobei die Schutzfunktion der Grundwasserdeckschichten im Plangebiet mit hoch eingestuft wird.

Im Plangebiet herrscht Siedlungsklima. Charakteristisch ist die verdichtete Bebauung (Karte 5).

Der Geltungsbereich und seine Umgebung liegen in einem Bereich, in dem Mindestanforderungen an den Naturschutz und die Landschaftspflege gestellt werden (Karte 6).

Im westlichen Geltungsbereich ist ein Naturdenkmal dargestellt (Karte 7).

9.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Visbek in der Fassung vom März 2001 trifft zum Geltungsbereich folgende Aussagen:

Gemäß Karte 2 sind im Plangebiet als Bodentypen Parabraunerden und Braunerden sowie örtlich Plaggenesche und Pseudogleye zu finden.

Die potenziell natürliche Vegetation im Planungsraum wird von Buchen-Traubeneichenwald gebildet (Karte 3).

Wichtige Bereiche für Arten- und Lebensgemeinschaften werden nicht dargestellt (Karte 5).

Östlich des Geltungsbereiches wird ein Bereich mit alter Ackerflur/Esch aufgezeigt (Karte 7).

Auf der Karte 10 ist die Entwicklung der schutzwürdigen Bereiche (nach Vorgaben des Landes Niedersachsen) dargestellt. Demnach befindet sich im westlichen Plangebiet ein Naturdenkmal. Außerdem liegt der Geltungsbereich im Naturpark Wildeshauser Geest.

9.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Gemäß Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz liegt das Plangebiet im Naturpark Wildeshauser Geest. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Naturdenkmal (Eiche).

Weitere naturschutzfachlich wertvolle Bereiche oder Schutzgebiete werden nicht dargestellt.

9.5 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *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,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Belange des Artenschutzes werden in Kap. 10.1.2 und Kap. 0 dargelegt und berücksichtigt.

10.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsplanaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

10.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu der Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt bis auf die Einstufung der Biotopstrukturen beim Schutzgut Pflanzen, bei denen das Osnabrücker Kompensationsmodell (2016) verwendet wird, in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 105 verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 105 „Hof Zurhake“ mit örtlichen Bauvorschriften ist die Steuerung einer zukunftsfähigen und verträglichen Weiterentwicklung der aufgegebenen Hofstelle und die Stärkung der Zentrumsfunktion durch gemischte Nutzungsstrukturen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 105 sollen für die aufgeführten Nutzungen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, da der Geltungsbereich planungsrechtlich bisher dem Außenbereich zugeordnet war.

Die geplante Nachnutzung erhält zum Großteil die bestehende Bebauung und führt diese neuen Nutzungen zu. Neben Bildungs- und Veranstaltungsräumlichkeiten soll die Errichtung einer Frühstückspension und einer Wohnanlage für „gemeinsames Wohnen im Alter“ planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Sinne des sparsamen

Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird das brachliegende und bereits erschlossene Plangebiet einer der Umgebung angepassten Nutzung zugeführt. Somit wird eine sinnvolle Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle sichergestellt.

Zur Oberflächenentwässerung ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens notwendig. Dazu wird eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 105 „Hof Zurhake“ wird das Plangebiet entsprechend des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 13.1 „Ortsmitte“ als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO mit einem dem städtebaulichen Umfeld und auf die Bestandssituation angepassten Verdichtungsmaß (Grundflächenzahl GRZ = 0,6 und Geschossflächenzahl GFZ = 1,0) festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) wird auf $FH \leq 12,00$ m begrenzt.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

10.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Aufgrund der Anpassung der Bebauung an das örtliche Umfeld bzw. die umliegenden bereits vorhandenen Strukturen sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch absehbar.

Bewertung

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes auf dem Gelände einer ehemaligen Hofstelle werden **keine erheblichen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut Mensch ausgelöst.

10.1.2 Schutzgut Pflanzen

Gemäß dem BNatSchG sind Natur und Landschaft 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

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
 - a. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
 - b. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie
 - c. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde eine Bestandserfassung in Form einer Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Bestandsaufnahme der Naturlandschaft erfolgte durch eine Geländebegehung im Juni 2017.

Durch das Vorhandensein bestimmter Biotope, ihre Ausprägung und die Vernetzung untereinander sowie mit anderen Biotopen können Informationen über schutzwürdige Bereiche gewonnen werden.

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

Die Einordnung und Nomenklatur der Biotoptypen beruht auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2016). Die Nomenklatur der Pflanzen beruht auf der Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004). Für Gehölzbestände werden jeweils die minimalen und maximalen Brusthöhendurchmesser der Bäume angegeben. Die Geländearbeit erfolgte am 28.03.2017.

Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in Visbek, direkt nördlich der Rechterfelder Straße. Es umfasst ein Gehöft und Teile einer angrenzenden Ackerfläche. Die Rahmen des Bebauungsplans geplanten Maßnahmen hatten zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung bereits begonnen, ein Gebäude wurde entfernt und es fanden Bodenarbeiten sowie Umbauarbeiten innerhalb vorhandener Gebäude statt. Eine Besonderheit sind die vorhandenen alten Baumbestände innerhalb des Plangebiets.

Es konnten Biotoptypen der folgenden Gruppen (nach DRACHENFELS 2016) festgestellt werden:

- Gebüsche und Gehölzbestände,
- Fels-, Gesteins- und Offenbodenbiotope,
- Grünland,
- Stauden- und Ruderalfluren,
- Grünanlagen sowie
- Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen.

Beschreibung der Biotoptypen

Gebüsche und Gehölzbestände

Innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets wurden zahlreiche Einzelbäume (HBE) erfasst. Hauptsächlich handelt es sich dabei um Stiel-Eichen (*Quercus robur*) die zum Teil bereits ein sehr hohes Alter erreicht haben. So konnten fünf Exemplare mit Brusthöhendurchmessern zwischen 0,8 und 1,6 m erfasst werden (Abbildung 1). Die anderen Eichen haben Stammdurchmesser zwischen 0,4 und 0,7 m. Weiterhin wurden Gewöhnliche Eschen (*Fraxinus excelsior*), Obstbäume und Birken (*Betula spec.*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,7 m sowie eine Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) mit einer Stammdicke von 0,9 m festgestellt.

Zwei Gehölzreihen innerhalb des Plangebiets wurden als Baumhecke bzw. Strauch-Baumhecke eingestuft. An der nördlichen Grenzen des Flurstücks verläuft eine Baumhecke (HFB) aus Gewöhnlichen Eschen und einzelnen Obstbäumen mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,3 m. Etwas südlich davon verläuft eine Strauch-Baumhecke mit Ahornbäumen (*Acer spp.*), Obstbäumen und Holundersträuchern (*Sambucus nigra*) auf einem Erdwall, der in jüngerer Zeit aufgeschüttet wurde. Es handelt sich dabei nicht um eine traditionelle Wallhecke.

Im Nordwesten des Plangebiets wurde ein Haselstrauch (*Corylus avellana*) festgestellt. Dieser wurde als Einzelstrauch (BE) erfasst.



Abbildung 1: Stiel-Eiche mit 1,6 m Stammdurchmesser im nordwestlichen Plangebiet. Foto: Stutzmann, März 2017.

Fels-, Gesteins- und Offenbodenbiotope

Ein Teil des Gehöftes hat zwar einen unbefestigten Boden, wird aber durch die vorhandenen Baumbestände stark schattiert und ist dementsprechend weitgehend vegetationsfrei. Diese Bereiche wurden als Sonstiger Offenbodenbereich (DO) eingestuft.

Grünland

Nördlich schließt an das Plangebiet eine intensiv genutzte, mindestens zeitweise beweidete Grünlandfläche an. Sie wurde als Artenarmes Intensivgrünland (GI) eingestuft, da sie vor allem von Deutschem Weidelgras (*Lolium perenne*), einer Art des Intensivgrünlands, und Trittrassenarten wie dem Gänseblümchen (*Bellis perennis*) bewachsen wird.

Stauden- und Ruderalfluren

Beiderseits der beschriebenen Baumhecke und auch südöstlich davon wurden kleine Bereiche des Plangebiets als Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte mit artenarmer Ausprägung (URF-) eingestuft. In diesen Bereichen wachsen nitrophile Arten wie die Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und das Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) sowie vereinzelt auch Trittrassen- bzw. Grünlandarten wie Echter Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.) und das Wollige Honiggras (*Holcus lanatus*).

Acker- und Gartenbaubiotope

An der Ostseite des Plangebiets verläuft ein Sandacker (AS), der sich Richtung Westen auch über die Plangebietsgrenze hinaus erstreckt. Zum Zeitpunkt der Kartierung wurde er von einer Gründüngung bewachsen.

Grünanlagen

An der nordwestlichen und der südlichen Außenseite des Plangebiets wurden jeweils Ziergebüsche aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN) festgestellt. Angepflanzt wurden hier Rhododendren (*R. spp.*) und teilweise auch Stechpalmen (*Ilex aquifolium*).

Westlich des Plangebiets und auch an seiner westlichen Seite wurden Neuzeitliche Ziergärten (PHZ) erfasst. Sie werden dominiert von Ziergehölzen und -stauden sowie Rasenflächen. Eine Teilfläche wurde mit dem Nebencode Baustelle (OX) ergänzt, da Teile der Fläche, vermutlich um im Zuge der Bauarbeiten unterirdische Leitungen zu verlegen, aufgerissen wurden.

An der Kante zweier Gebäude im Plangebiet wurde eine kleine Rabatte (ER) erfasst, die nicht den Hausgartenbereichen zugeordnet wurde, da sie von gesondert erfassten versiegelten Bereichen umgeben ist.

Der Eichenbestand an der Rechterfelder Straße wurde als Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (HSE) eingestuft (Abbildung 2). Die Bäume haben Stammdurchmesser von 0,3 bis 0,8 m. An der Straße zugewandten Seite wurden die Eichen mit Rhododendron unterpflanzt. Die Krautschicht unter den Eichen wird von denselben Arten eines Artenreichen Scherrasens (GRR) bewachsen, wie sie auch zwischen dem Siedlungsgehölz und der Straße, östlich des Siedlungsgehölzes und in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets vorkommen.



Abbildung 2: Siedlungsgehölz aus Eichen an der Rechterfelder Straße. Foto: Stutzmann, März 2017.

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

Die Rechterfelder Straße südlich des Plangebiets ist als asphaltierte Straße einzustufen (OVSa). Von Westen führt ein Weg (OVW) ins Plangebiet und von Süden zwei gepflasterte (v) Zuwegungen, die den Befestigten Flächen mit Sonstiger Nutzung (OFZ) im Plangebiet zugeordnet wurden. Ein Abschnitt des Plangebiets, der der Zuwegung in die nordöstliche Ackerfläche dient, wurde als zusätzlicher Weg eingestuft.

Das nördlichste Gebäude des Plangebiets wurde kurz vor der Geländebegehung abgerissen. Dieser Bereich wurde als Baustelle (OX) erfasst (Abbildung 3). Im zentralen Bereich des Plangebiets wurde der Boden aufgerissen, um Leitungen zu verlegen. Auch dieser Teil des Plangebiets wurde als Baustelle erfasst.

Westlich der beschriebenen Strauch-Baumhecke wurde Bauschutt, Erdmaterial und Sand abgelagert. Dieser Bereich wurde als Kleiner Müll- und Schuttplatz (OSM) eingestuft.



Abbildung 3. Baustelle an der Position eines früheren Gebäudes im nördlichen Plangebiet. Foto: Stutzmann, März 2017.

Faunistische Beobachtungen

Innerhalb des Plangebiets konnten mehrere potenzielle Bruthabitate für Vögel und Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten für Fledermäuse festgestellt werden. Tiere wurden im Bereich dieser Habitate allerdings nicht beobachtet.

In einem Fall handelt es sich um ein größeres Vogelnest an der Nordseite des Plangebiets. Die Größe lässt auf eine Nutzung beispielsweise durch Elstern schließen.

Ein weiteres potenzielles Habitat ist die alte Stiel-Eiche (BHD 1,6 m) im nordwestlichen Plangebiet. Die abstehende Rinde an einem zum Teil überwallten, abgestorbenen Teil des Baumes bildet Nischen, die von Fledermäusen und ggf. auch Baumläufern genutzt werden können.

Östlich davon befinden sich zwei weitere, jüngere Bäume mit weiteren potenziellen Habitaten. Dabei handelt es sich um eine Stiel-Eiche (BHD 1,6 m) die an einem waagerechten Ast einen teilweise überwallten Riss aufweist, der ebenfalls Fledermäuse und Baumläufer beherbergen könnte (Abbildung 4). In einer Esche (BHD 0,4) wurde am oberen Rand eines teilweise überwallten Risses eine Höhle festgestellt, die als potenzielles Fledermaushabitat einzustufen ist (Abbildung 5).

Weiterhin konnte unter dem Dach der Scheune im zentralen Bereich des Plangebiets ein kleineres Vogelnest festgestellt werden, wie es von Bachstelzen oder Amseln genutzt wird.

An den anderen Gebäuden konnten keine potenziellen Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten festgestellt werden.



Abbildung 4: Potenzieller Habitatbaum im zentralen Plangebiet (Eiche). Foto: Stutzmann, März 2017.

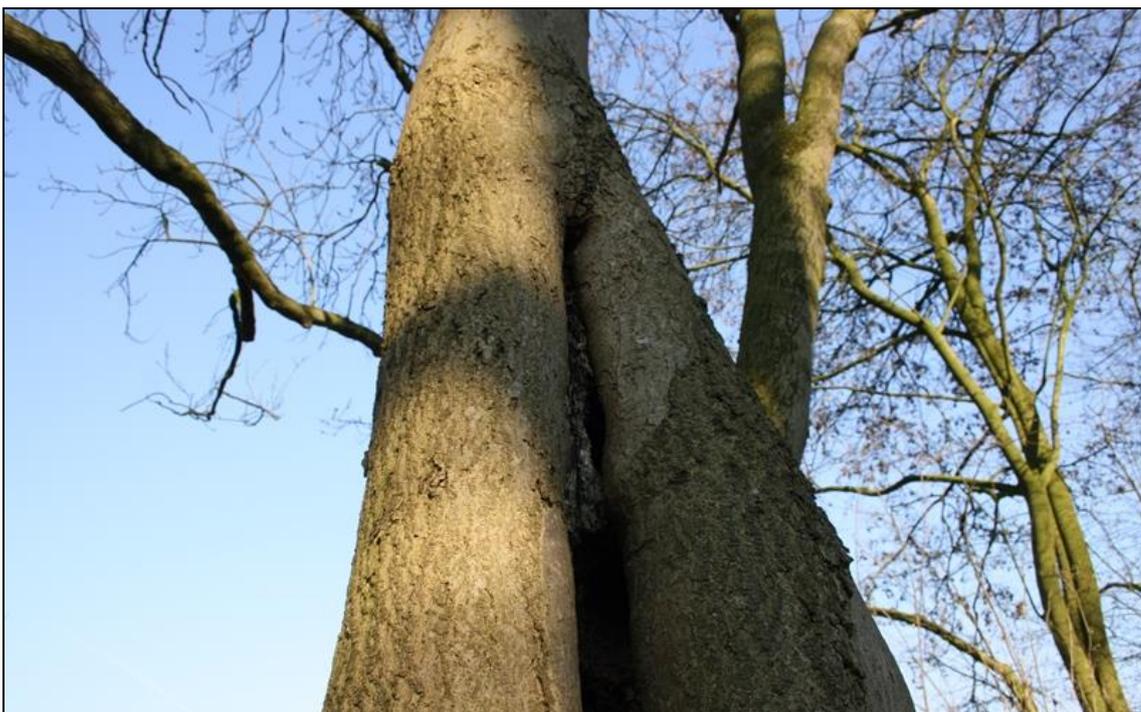


Abbildung 5: Potenzieller Habitatbaum im nordöstlichen Plangebiet (Esche). Foto: Stutzmann, März 2017

Planzeichenerklärung

■ Geltungsbereich
● Einzelbaum, Einzelstrauch
● Gehölze
● Potenzielles Bruthabitat für Vögel
● Potenzielles Habitat für Fledermäuse

Biotypen (Stand 03/2017)

[Biotypenkürzel nach „Kartenschlüssel für Biotypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2016)]

Gebüsche und Gehölzbestände
 HFM Strauch-Baumhecke
 HFB Baumhecke
 HBE Einzelbaum/Baumgruppe
 BE Einzelstrauch

Fels-, Gesteins- und Offenbodenbiotope
 DO Sonstiger Offenbodenbereich

Grünland
 GI Artenarmes Intensivgrünland

Stauden- und Ruderalflächen
 URF Ruderalflur frischer bis leuchter Standorte
 Zusätze: - = artenarme Ausprägung

Acker- und Gartenbaubiotope
 AS Sanderacker

Grünanlagen
 GRR Artenreicher Scherrasen
 BZN Ziiergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
 ER Beet/Rabatte
 PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
 HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen
 OX Verkehrsfläche
 OVM Kleiner Müll- und Schutzplatz
 OFZ Bestehende Fläche mit Sonstiger Nutzung
 OSM Kleiner Müll- und Schutzplatz
 OX Baustelle
 Zusätze: v = Sonstiges Pflaster mit engen Fugen
 a = Asphalt/Beton

Abkürzungen für Gehölzarten:
 Ah Ahorn
 Bi Birke
 Bu Rot-Buche
 EI Stiel-Eiche
 Es Gewöhnliche Esche
 Ho Schwarzer Holunder
 Hs Hasel
 Ob Obstbäume

Acer spp.
 Betula spp.
 Fagus sylvatica
 Quercus robur
 Fraxinus excelsior
 Sambucus nigra
 Corylus avellana

Gemeinde Visbek

Landkreis Vechta

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 105
"Hof Zurhake"

Planart:	Biotypen
Messstab:	Projekt: 1:7-2436
ohne	Blatt: 1
	Übersicht
	Datum
	Stammnenn
	Blatt: 02/2017
	Vorbereitet
	02/2017
	Gezeichnet
	02/2017
	Geprüft
	02/2017
	Gezeichnet
	02/2017

Diemann & Mosebach
 Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsbau
 Entwicklungs- und Facilitymanagement
 Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede · Tel.: (04403) 91 16 30 · Fax: 91 16 40
 05.03.2017



Anmerkung des Verfassers:
 Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung ergriffenen Biotypen und Nutzungen wieder.

Quelle/Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte ALK (LGLN)

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten

Im gesamten Untersuchungsgebiet konnte während der Erfassungen keine gemäß der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) gefährdete Pflanzenart nachgewiesen werden.

Streng geschützte Pflanzenarten gemäß des Anhanges IV der FFH-Richtlinie traten nicht auf. Hinweise auf Vorkommen dieser Arten liegen derzeit auch nicht vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich, da keine Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie vorkommen.

Bewertung

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen im Geltungsbereich erfolgt nach dem „Kompensationsmodell“ des Landkreises Osnabrück von 2016. Die einzelnen Biotoptypen werden in verschiedene Kategorien eingeordnet. Den nachfolgend dargestellten Kategorien (Empfindlichkeitsstufen) werden Multiplikationsfaktoren zugeordnet. So werden beispielsweise in der Kategorie 0 versiegelte bzw. überbaute Flächen eingeordnet. Bei der Kategorie 5 handelt es sich um ökologisch sehr sensible und über einen langen Zeitraum gewachsene Biotoptypen, die als nicht wiederherstellbar gelten (z. B. naturnahe und alte Waldbestände).

<u>Kategorie 0</u>	= wertlos
Faktor	0,0
<u>Kategorie 1</u>	= unempfindlich
Faktor	0,1 – 0,5
<u>Kategorie 2</u>	= weniger empfindlich
Faktor	0,6 – 1,5
<u>Kategorie 3</u>	= empfindlich
Faktor	1,6 – 2,5
<u>Kategorie 4</u>	= sehr empfindlich
Faktor	2,6 – 3,5
<u>Kategorie 5</u>	= extrem empfindlich
Faktor	3,5 - 5

Folgende Bewertung der einzelnen Biotoptypen ergibt sich im Plangebiet:

Biotoptypen	Kategorie	Wertfaktor (Bereich) (WE/ha)	Wert nach Osnabrücker Modell (WE/ha)
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten [HSM]	Kategorie 3 empfindliche Bereiche	1,6 - 2,0	2,0
Baumhecke [HFB]		0,6 – 1,5	2,0
Baum-Strauch-Hecke [HFM]		1,6 – 25	2,0

Biotoptypen	Kategorie	Wertfaktor (Bereich) (WE/ha)	Wert nach Osnabrücker Modell (WE/ha)
Einzelbäume [HBE]		1,6 – 2,5	2,3
Einzelbäume [HBE]		1,6 – 2,5	2,2
Einzelbäume [HBE]		1,6 – 2,5	1,7
Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (artenarme Ausprägung) [URF]	Kategorie 2 weniger empfindliche Bereiche	1,0 – 1,5	1,1
Einzelstrauch [BE]		1,3 – 2,5	1,3
Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten [BZN]		0,6 – 1,3	01,2
Sandacker [AS]		0,8 – 1,5	0,9
Beet/Rabatte [ER]			0,8
Neuzeitlicher Ziergarten [PHZ]		0,6 – 1,5	1,0 (0,7)
Artenreicher Scherrasen [GRR]		1,3 – 1,5	1,5
Kleiner Müll- und Schuttplatz [OSM]		Kategorie 1 unempfindliche Bereiche	0 – 1,0
Baustelle [OX]	0 – 1,0		0,2
Sonstiger Offenboden [DO]	0 – 1,0		0,2
Versiegelte Flächen [X, OFZv, OVW]	Kategorie 0 wertlose Bereiche	0	0

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Vechta handelt es sich bei den an der Rechterfelder Straße vorhandenen Gehölzstrukturen um einen Wallheckenrest. Der Wallheckenrest ist laut Wallheckenkataster als zerstört bzw. zu überprüfen gekennzeichnet. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurde eine Überprüfung vorgenommen. Es konnte kein Wallheckenrest festgestellt werden.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet durch die bestehende Bebauung bereits stark anthropogen beeinträchtigt ist. Aufgrund des Verlustes von diversen Gehölzstrukturen sind die Umweltauswirkungen als **erheblich** zu bewerten (vgl. Kap. 10.1.11).

10.1.3 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 10.1.2).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 wurden keine faunistischen Erhebungen gefordert und durchgeführt. Es kann darum lediglich auf Grundlage der vorhandenen Biotoptypen von Annahmen ausgegangen werden, wie sich die faunistische Zusammensetzung in dem Gebiet darstellen könnte.

Aufgrund der im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen Bebauung ist das Vorkommen von Allerweltsvogelarten, die an Siedlungsnähe und Verkehrslärm gewöhnt sind, anzunehmen.

Als eine weitere Artengruppe sind die Säugetiere und hier insbesondere die Fledermäuse zu erwähnen, wobei hier im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Abarbeitung ein Schwerpunkt auf die Berücksichtigung dieser Tierguppe gelegt werden kann. Alle Fledermausarten sind nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist es möglich, dass das Plangebiet von verschiedenen Fledermausarten als Jagdhabitat und auch ältere Bäume als Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten genutzt werden.

Weitere Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten wie u. a. Amphibien sind aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes auszuschließen.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Bewertung

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden Lebensräume für Tiere verloren gehen. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung und Nutzung des Gebietes und der umgebenden Strukturen werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das **Schutzgut Tiere (Fledermäuse und Brutvögel)** als **weniger erhebliche Beeinträchtigung** angesehen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Geltungsbereich befinden sich bereits bebaute und versiegelte Bereiche. Einige der vorhandenen Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Ein Teil der Gehölzstrukturen wird beseitigt werden. Diese Strukturen könnten für verschiedene Tierarten, vor allem für Vögel und Fledermäuse potenzielle Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten darstellen. Mit der Überplanung dieser Strukturen könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden sein, da den Tieren diese Lebensräume nach Durchführung der Planung nicht mehr zur Verfügung stünden bzw. Störungen durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen verursacht werden könnten.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist es möglich, dass Fledermäuse potenziell vorkommen können.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen vom bspw. Zulieferverkehr oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Teil der vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, indem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen zeitweise als Sommer-, Zwischen- oder Balzquartiere bezogen werden, aber auch Winterquartiere einzelner Arten können nicht ausgeschlossen werden. Von den Bäumen bieten sich ältere Einzelbäume für Quartiere an, da diese von der Rinden- und Altersstruktur her am ehesten von den Fledermäusen genutzt werden können. Soweit möglich, werden die vorhandenen Bäume zum Erhalt festgesetzt. Im Rahmen der Planung werden zwei Potenzialbäume für Fledermäuse überplant. Die für die Planung unumgänglichen Fällungen von Bäumen mit eventuellem Quartierpotenzial für Fledermäuse sind somit grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Die Arbeiten können somit nur von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Werden Quartierstrukturen (Fledermaushöhlen) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Unter Voraussetzung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen sind das **Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

Eine „Verschlechterung des Erhaltungszustandes“ der lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen, der Bruterfolg oder die Reproduktionsfähigkeit der lokalen Population vermindert werden, wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss.

Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn sich aufgrund der Störung die lokale Population wesentlich verringert; dies kann aufgrund von Stress über die Verringerung der Geburtenrate, einen verringerten Aufzuchtserfolg oder die Erhöhung der Sterblichkeit geschehen.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich mög-

lich. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse d.h. am Tage und nicht in der Nacht stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Von dem im Geltungsbereich vorgesehenen Bau eines Mischgebietes ist nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden Arten auszugehen. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Grundsätzlich sollte jedoch zur Vermeidung nachteiliger Störungen von vornherein auf eine die Norm überschreitende nächtliche Beleuchtung des Grundstücks verzichtet werden. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Änderungsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich weit verbreitete Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedlichen Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Aufgrund der gegebenen Strukturen (u.a. befestigte und bebaute Flächen, Gehölzstrukturen) sind im Plangebiet Arten der Gehölzbrüter und Gebäudebrüter am wahrscheinlichsten. Aufgrund der vorgesehenen Überplanung von Gehölzen, ist es angezeigt, dass diese nur außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Werden Quartierstrukturen (Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Sämtliche potenziell vorkommende Arten sind nicht an einen Niststandort gebunden und deshalb in der Lage, in Ausweichhabitats, die im räumlichen Zusammenhang ausreichend vorhanden sind, auszuweichen.

Vor allem in den Randbereichen des Plangebietes im Bereich der derzeit als Acker genutzten Fläche ist das Vorkommen von bodenbrütenden Arten potenziell möglich. Aus diesem Grund ist die Baufeldfreimachung/Baufeldräumung nur außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und

dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Der Begriff Ruhestätte umfasst die Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend v. a. für die Thermoregulation, die Rast, den Schlaf oder die Erholung, die Zuflucht sowie die Winterruhe erforderlich sind. Vorkommen solcher bedeutenden Stätten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Naturausstattung auszuschließen, sodass kein Verbotstatbestand verursacht wird.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen vom bspw. Zulieferverkehr oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, sodass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und einer damit verbundene Mortalität auszuschließen ist.

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Erweiterung nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitat in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits angrenzende bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände und Grünländer) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden.

Hinsichtlich des Störungsverbot während der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Freizeitlärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen

Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen westlich des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

10.1.4 Biologische Vielfalt

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet sowie gefährdete Arten und die verschiedenen Lebensraumtypen gezeigt.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt **keine erheblichen** negativen Auswirkungen durch die Realisierung der Bebauung erwartet. Die geplante Realisierung der Bebauung ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

10.1.5 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei 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 sind.

Auf Basis des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird gemäß Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2017) von Plaggenesch unterlagert von Pseudo-Gley eingenommen.

Es handelt sich dabei um Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung (Suchräume für schutzwürdige Böden).

Bewertung

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten in einer Flächengröße von ca. 3.700 m². In diesen Bereichen gehen die Bodenfunktionen verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen. Aufgrund des vorhandenen Bodens mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung ist die zulässige Versiegelung als **erhebliche Beeinträchtigung** zu werten.

10.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Nachweis eines geregelten Abflusses des Oberflächenwassers zu erbringen.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasser geprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet und der Umgebung zwischen 201 und 250 mm/a.

Das Schutzpotenzial des Grundwassers liegt im Plangebiet und seiner Umgebung im hohen Bereich.

Das Grundwasser steht > 42,6 bis 45 m unter Flur an.

Bewertung

Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Es handelt sich im Plangebiet und der Umgebung weder um ein Wasserschutzgebiet noch um einen besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung. Aufgrund fehlender Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes werden **keine Umweltauswirkungen** erwartet.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes wird auch für das Schutzgut Wasser – Grundwasser – **nicht von erheblichen Umweltauswirkungen** ausgegangen.

10.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet bzw. die Gemeinde Visbek befindet sich gemäß Landschaftsplan klimatologisch in der von Westwinden beherrschten Störungszone zwischen dem Azorenhoch und dem polaren Hochdruckgebiet über der Arktis. In den Wintermonaten überwiegen westliche und südwestliche, in den Sommermonaten westliche und nordwestliche Winde.

Die Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf sind gering. Die Sommer sind mäßig warm, die Winter milde. Jährlich fallen etwa 700 mm/m² Niederschlag. Außerdem zeichnet sich das Gebiet durch lange Vegetationsperioden, geringe Sonnenscheindauer, starke Wolkenbildung und hohe Luftfeuchtigkeit aus. Außer durch den Wasserhaushalt wird das Kleinklima auch noch durch das Relief, die Hangneigung und -exposition sowie durch den Pflanzbestand geprägt.

Die umliegenden Grünland- und Ackerflächen stellen Frischluft bzw. Kaltluftentstehungsflächen dar. Die vorhandenen Straßen, Plätze und Gebäude im Geltungsbereich und der Umgehung bedingen eine lokale Erwärmung.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch die angrenzende Straße und die vorhandenen Siedlungsbereiche sind durch die Umsetzung des Planvorhabens **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

10.1.8 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das in dem Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild befindet sich innerhalb eines vom Menschen deutlich beeinflussten Raumes, was sich insbesondere durch die bereits bestehenden als auch die umliegenden Siedlungsstrukturen bemerkbar macht. Umliegend befinden sich zusätzlich Acker- und Grünlandflächen, welche allerdings aus anderer Richtung ebenfalls von Bebauung umgeben sind.

Bewertung

Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der aktuellen Bestandssituation eine geringe Bedeutung zugesprochen. Aufgrund der bereits bestehenden Siedlungsstrukturen und der relativ kleinen Erweiterungsmöglichkeiten sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

10.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen ge-

schaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

Im Plangebiet befindet sich ein Naturdenkmal (alte Eiche).

Bewertung

Aufgrund des Erhalts der als Naturdenkmal festgesetzten Eiche sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

10.1.10 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (Köppel et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z.B. Vögel, Amphibien etc. dar, sodass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

10.1.11 Kumulierende Wirkungen

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirkung anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen (EU-KOMMISSION 2000). Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden.

Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, rein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die im räumlichen Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens liegen und einen hinreichenden Planungsstand haben sowie im gleichen Zeitraum umgesetzt werden.

10.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 105 kommt es zu einem Verlust von Biotopstrukturen, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Durch den Verlust von Boden durch Flächenversiegelung kommt es ebenfalls zu erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden. Durch die Überplanung von Gehölzstrukturen sind weniger erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst. Unfällen oder Katastrophen, welche durch die Planung ausgelöst werden könnten sowie negative Umweltauswirkungen, die durch außerhalb des Plangebietes auftretende Unfälle und Katastrophen hervorgerufen werden können, sind nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Keine erheblichen Auswirkungen 	-
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Erhebliche Auswirkungen durch Verlust der Biotopstrukturen 	••
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Teillebensräumen Überplanung von Bäumen 	•
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich 	-
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung Verlust von Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung 	••
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich 	-
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich keine zusätzliche Beeinträchtigung der Luftqualität 	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> aufgrund der bestehenden Bebauung und der geringen Erweiterungsmöglichkeiten keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten 	-
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich 	-
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> keine erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern 	-

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich (Einteilung nach SCHRÖDTER et al. 2004)

10.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

10.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 105 wird eine geringfügige Erweiterung der Ortsmitte von Visbek und eine zukunftsfähige Entwicklung und Auslastung des Grundstückes ermöglicht. Das im Geltungsbereich vorhandene Naturdenkmal (Eiche) wird erhalten.

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Rechterfelder Straße.

10.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die bestehende Hofstelle bleibt in ihrer jetzigen Ausprägung erhalten. Außerdem würden die vorhandenen Bäume und die Gehölzstrukturen sowie die Ackerfläche vorhanden bleiben. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die Boden- und Grundwasserhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

11.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Obwohl durch die Aufstellung des Bebauungsplanes selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Das geplante Vorhaben wird unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Die einzelnen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt. Einige der genannten Maßnahmen sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ohnehin durchzuführen (z. B. Schallschutz) und sind somit keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sie werden vollständigshalber und zum besseren Verständnis jedoch mit aufgeführt.

11.1 Vermeidung / Minimierung

11.1.1 Schutzgut Mensch

Entsprechend dem unter Kap. 10.1.1 erläuterten Sachverhalt werden durch die Ausweisung eines Mischgebietes keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet, die die gesundheitlichen Aspekte negativ beeinflussen werden.

11.1.2 Schutzgut Pflanzen

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

- Erhalt von Einzelbäumen.
- Zum Schutz der Gehölzstrukturen sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im einzelnen Möglichkeiten, die Bäume davor zu schützen, dass in ihrem Wurzelbereich:
 - das Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
 - Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
 - bodenfeindliche Materialien wie zum Beispiel Streusalz, Kraftstoff, Zement und Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
 - Fahrzeuge fahren und dabei die Wurzeln schwer verletzen.
 - Wurzeln ausgerissen oder zerquetscht werden.
 - Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
 - die Rinde verletzt wird.
 - die Blattmasse stark verringert wird.

11.1.3 Schutzgut Tiere

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden als Hinweise in die Planzeichnung übernommen:

- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentrümmungen) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden Quartierstrukturen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Es ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit "insektenfreundlichen" Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

11.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen

11.1.5 Schutzgut Boden

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.

11.1.6 Schutzgut Wasser

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

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

11.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

11.1.8 Schutzgut Landschaft

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt:

- Entsprechend den örtlichen Gebäudehöhen wird für das gesamte Plangebiet eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 12,00$ m.

11.1.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

11.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensation

11.2.1 Bilanzierung Biotoptypen

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

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (Bestandsanalyse):

Biotoptyp	Kurzbezeichnung (in Anlehnung an Drachensfels 2016)	Flächen- größe (ha)	Wertfaktor (Bereich) (WE/ha)	Wert nach Kompensa- tionsmodell (WE/ha)	Eingriffs- flächenwert (WE)
Siedlungsgehölz aus überwiegend einhei- mischen Baumarten	HSE	0,0575	1,6 – 2,0	2,0	0,1150
Baumhecke	HFB	0,0105	1,6 – 2,5	2,0	0,0210
Ruderalflur frischer bis feuchter Standor- te (artenarme Aus- prägung)	URF-	0,0250	1,0 – 1,5	1,1	0,0275

Biotoptyp	Kurzbezeichnung (in Anlehnung an Drachenfels 2016)	Flächen- größe (ha)	Wertfaktor (Bereich) (WE/ha)	Wert nach Kompensati- onsmodell (WE/ha)	Eingriffs- flächenwert (WE)
Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölz- arten	BZN	0,0070	0,6 – 1,5	1,2	0,0084
Baustelle (ehemals Gebäude)	OX	0,0820	0 – 1	0	0
Baustelle	OX	0,0355	0 – 1	0,2	0,0071
Sandacker	AS	0,2435	0,8 – 1,5	1,0	0,2435
Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	OFZv	0,1980	0 – 1	0	0
Neuzeitlicher Ziergar- ten	PHZ	0,0505	0,6 – 1,5	1,0	0,0505
Neuzeitlicher Ziergar- ten (Bereiche mit Baustelle)	PHZ (OX)	0,0370	0,6 – 1,5	0,7	0,0259
Artenreicher Scher- rasen	GRR	0,0585	1,3 – 1,5	1,4	0,0819
Gebäude	X	0,1425	0	0	0
Einzelbaum (jung, 3 Stück)	HBE	0,0030	1,6 – 2,5	1,7	0,0051
Einzelbaum (alt, 25 Stück)	HBE	0,0400	1,6 – 2,5	2,2	0,0880
Einzelbaum (sehr alt, 2 Stück)	HBE	0,0032	1,6 – 2,5	2,3	0,0074
Baum-Strauch-Hecke	HFM	0,0060	1,6 – 2,5	2	0,0120
Weg	OVW	0,0540	0 – 1	0	0
Kleiner Müll- und Schuttplatz	OSM	0,0125	0 – 1	0,6	0,0075
sonstiger Offenbo- denbereich	DO	0,1040	0 – 1	0,5	0,0520
Beet/Rabatte	ER	0,0005		0,8	0,0004
Einzelstrauch	BE	0,0016	1,3 – 2,5	1,3	0,0021
Fläche (gesamt):		1,1723*	Eingriffsflächenwert (gesamt)		0,7552

Im Folgenden ist die Ermittlung des Kompensationswertes für den gesamten Eingriffsbereich dargestellt.

Ermittlung des Kompensationswertes (geplanter Zustand):

Biotoptyp	Kurzbezeichnung (in Anlehnung an Drachenfels 2016)	Flächen- größe (ha)	Wertfaktor (Bereich) (WE/ha)	Wert nach Kompensati- onsmodell (WE/ha)	Eingriffs- flächenwert (WE)
Versiegelte Berei- che des Mischge- bietes (GRZ 0,6)	X	0,7925	0	0	0
Unversiegelte Be- reiche des Misch- gebietes (Neuzeitli- cher Ziergarten)	PHZ	0,1980	0,6 – 1,5	1,0	0,980

Biotoptyp	Kurzbezeichnung (in Anlehnung an Drachenfels 2016)	Flächen- größe (ha)	Wertfaktor (Bereich) (WE/ha)	Wert nach Kompensati- onsmodell (WE/ha)	Eingriffs- flächen- wert (WE)
Erhaltfläche	HFM	0,0575	1,6 – 2,5	2,0	0,1150
RBB	SXZ	0,0765	1,0 – 1,5	1,3	0,0918
Zum Erhalt festge- setzte Einzelbäu- me (alt, 5 Stück)	HBE	0,008	1,6 – 2,5	2,2	0,0176
Zum Erhalt festge- setzte Einzelbäu- me (sehr alt, 1 Stück)	HBE	0,0016	1,6 – 2,5	2,3	0,0037
Fläche (gesamt):		1,1341*	Kompensationsflächenwert (gesamt)		0,4261

* Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell (Osnabrücker Modell) werden Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche erfasst. Dieser Flächenwert ist dem Wert der Grundfläche zuzuzählen. Aus diesem Grund ist bei einem Vorhandensein von Einzelbäumen die Gesamtfläche größer als die Geltungsbereichsgröße. Die Größe des Geltungsbereiches ergibt sich indem die Flächen der Einzelbäume von der Gesamtfläche abgezogen werden. Pro Einzelbaum werden 16 m² angesetzt. Alte Einzelbäume werden mit der Wertstufe 2,2 und sehr alte Einzelbäume mit der Wertstufe 2,3 in die Bilanzierung eingestellt.

Ermittelter Eingriffsflächenwert : **0,7552 WE**
 Ermittelter Kompensationsflächenwert: **0,4261 WE**

Eingriffsflächenwert (gesamt)	0,7552 WE
<u>Kompensationsflächenwert (gesamt)</u>	<u>0,4261 WE</u>
<u>Bilanz (Kompensationsrestwert)</u>	<u>0,3291 WE</u>

Der Ausgleich zwischen dem Eingriffsflächenwert (gesamt) und dem Kompensationsflächenwert (gesamt) zeigt, dass nach dem „Kompensationsmodell“ der Eingriff ein Kompensationsflächendefizit in Höhe von 0,3291 Werteinheiten hervorruft. Bei der Aufwertung um einen Wertfaktor ist eine Kompensationsfläche in Höhe von 0,3291 ha notwendig. Bei einem höheren Wertfaktorensprung entsprechend weniger.

11.2.2 Boden

Auf einer Fläche von rd. 3.700 m² erfolgt die Neuversiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut Boden stellt dies einen erheblichen Eingriff dar. Die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden können zusammen mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden, da davon auszugehen ist, dass die Maßnahmen gleichzeitig Verbesserungen für das Schutzgut Boden mit sich bringen.

11.3 Maßnahmen zur Kompensation

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild land-

schaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Ersatzmaßnahmen

Die mit der Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Hof Zurhake“ verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen können nicht vollständig über Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 15 (2) BNatSchG innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 0,3291 Werteinheiten, welches auf externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Auf dem Flurstück 67/1, der Flur 23, der Gemarkung Visbek wird auf einer Fläche von 0,4683 ha eine Feuchtbrache entwickelt. Derzeit handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche (Wertfaktor 1,3) (s. Abbildung 6).

Beschreibung der Kompensationsfläche

Die Kompensationsfläche ist Teil einer größeren Grünlandfläche die zum Zeitpunkt der Kartierung mit mehreren Pferden beweidet wurde. Entsprechend dieser Nutzungsform weist die Fläche zum einen kurzrasige Bereiche mit intensiver Beweidung und Tritt, zum anderen höher aufwachsende, unterbeweidete Bereiche auf. Die kurzrasigen Bereiche werden von weideverträglichen Gräsern des Intensivgrünlands wie dem Deutschen Weidelgras (*Lolium perenne*) bzw. niedrigwüchsigen, tritt- und fraßverträglichen Kräutern und Gräsern wie Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Einjährigem Rispengras (*Poa annua*) dominiert. Daneben werden die höherwüchsigen Bereiche von nitrophilen Störzeigern wie der Großen Brennnessel (*Urtica dioica*) und dem Wiesen-Ampfer (*Rumex x pratensis*) geprägt.

Die gesamte Weide wurde als Sonstiges feuchtes Intensivgrünland bzw. Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIF/GIT) eingestuft (Abbildung 1). Nach der Bodenübersichtskarte im NIBIS-Kartenserver (LBEG 2018) verläuft sie im Grenzbereich von Pseudogley-Parabraunerde und Braunerde.

Innerhalb der betrachteten Grünlandfläche, aber südlich der potenziellen Kompensationsfläche befindet sich ein Stillgewässer. Dieses weist ein flaches Ufer und an seinem nördlichen Ende einen Verlandungsbereich mit Schilf (*Phragmites australis*) auf. Es wurde als Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer in Verbindung mit einem Schilfröhricht nährstoffreicher Stillgewässer (SEZ/VERS) eingestuft. Hierdurch fällt das Gewässer unter den gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG. Das Gewässer scheint mindestens seit 1898 zu bestehen, da es bereits in der damals durchgeführten Vermessung für die Preußische Landesaufnahme erfasst wurde.

Die Kompensationsfläche wird an ihrer Nord- sowie ihrer Ostseite von Hecken eingfasst. In beiden Fällen handelt es sich entsprechend der Preußischen Landesaufnahme um Standorte historischer Wallhecken. Die Hecke an der Nordseite weist einen noch gut zu erkennenden Wall von unter 1 m Höhe und etwa 2 m Breite auf. Bewachsen wird der Wall von Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,4 und 1,1 m sowie deutlich jüngeren Birken (*Betula spec.*), Schlehen

(*Prunus spinosa*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*). Die Hecke ist als Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) einzustufen.

Die Hecke an der Ostseite des Flurstücks weist keinen Wall auf. Da auch hier Stiel-Eichen hohen Alters mit Stammdurchmessern von zumindest 0,7 m festgestellt wurden und ihre Lage mit dem Verlauf einer historischen Wallhecke in der Preußischen Landesaufnahme übereinstimmt, wurde sie dennoch als Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) eingestuft. Weitere Gehölze sind jüngere Zitter-Pappeln und Birken (Stammdurchmesser 0,3 m) sowie strauchförmige Zitter-Pappeln (*Populus tremula*) und Weiden (*Salix spec.*). Wallhecken sind gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG.

Die zuletzt beschriebene Wallhecke endet an der südöstlichen Ecke der Kompensationsfläche. Hieran schließt eine Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) an. Hier dominiert eine Mischung aus nitrophilen Stauden und Gräsern und Kräutern des Grünlands.

Östlich der Kompensationsfläche und der dort verlaufenden Hecke befindet sich ein asphaltierter Weg (OVW). An der südöstlichen Ecke des Flurstücks befindet sich ein Gatter, über das die Pferdeweide vom Weg aus betreten werden kann.

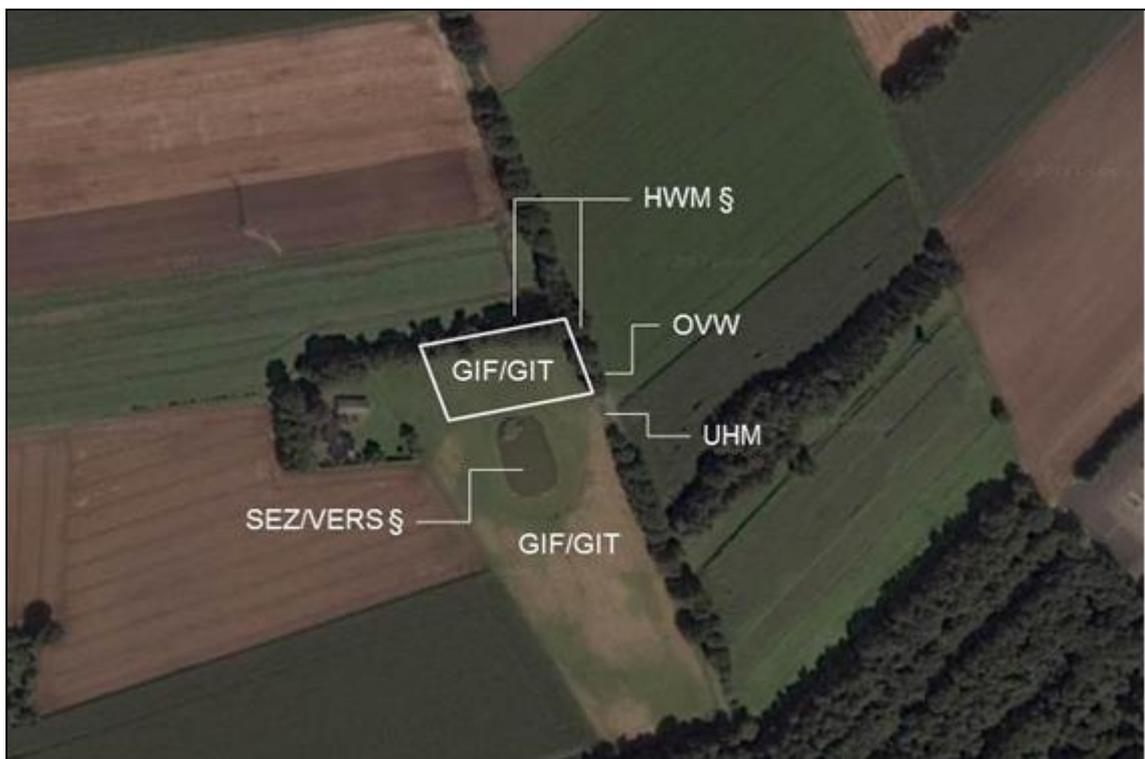


Abbildung 6: Darstellung des aktuellen Biotoptypenbestands im Bereich der Kompensationsfläche. Foto: Google, Digital Globe 2017.



Abbildung 7: Blick von Südosten auf das Flurstück 67/1, Flur 23, Gemarkung Visbek. Foto: September 2017, Stutzmann.

Maßnahmen zur Aufwertung der Kompensationsfläche

Eine Aufwertung des Flurstücks wird durch eine Extensivierung der Fläche und die Anlage einer Senke in Ost-West-Ausrichtung in der Mitte der Fläche mit einer Länge von ca. 30 m und einer Breite von ca. 10 m sowie flach zulaufenden Ufern erreicht.

Folgendes ist für die Fläche zu beachten:

- Die Feuchtbrache ist alle 2-3 Jahre zur Verhinderung einer Verbuschung zu mulchen.
- Für eine erforderliche Ansaat sollte das Regiosaatgut „Feldrain und Saum“ der Firma Saaten-Zeller verwendet werden.
- In der Mitte der Fläche wird eine Senke mit den Maßen 30 m x 10 m in Ost-West-Ausrichtung mit flach zulaufenden Ufern angelegt.
- Der bei der Erstellung der Senke anfallende Bodenaushub kann zur Nachmodellierung der nördlichen Bereiche der Fläche verwendet werden, um so den Wasserzufluss zur Senke zu fördern.

Durch die o.g. Maßnahmen wird eine Aufwertung um 1,2 Werteinheiten von Wertfaktor 1,3 auf Wertfaktor 2,5 erreicht. Bei einer Flächengröße von 0,4683 ha stehen somit ca. 0,5620 Werteinheiten für die Kompensation zur Verfügung. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 entsteht ein Kompensationsdefizit von 0,3291 Werteinheiten. Die Kompensationsfläche wird damit anteilig auf ca. 2.745 m² für die Kompensation des Bebauungsplanes Nr. 105 herangezogen. Mit der o.g. Maßnahme ist das Kompensationsdefizit mehr als gedeckt. Es verbleiben **0,2329 Werteinheiten** (0,5620 WE – 0,3291 WE), die vom Vorhabenträger für die Kompensation weiterer Planungen verwendet werden können.

11.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

11.4.1 Standort

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um eine verträgliche Weiterentwicklung der aufgegebenen Hofstelle und die Stärkung der Zentrumsfunktion durch gemischte Nutzungsstrukturen. Eine Verlagerung der angestrebten Nutzung kommt nicht in Frage. Zentrumsnahe Flächen, wie das Plangebiet, sind kaum mehr verfügbar. Eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle wird einer neuen Nutzung überführt. Somit wird die Hinzunahme weiterer Flächen weitestgehend vermieden und ein nachhaltiger Umgang mit der Ressource Fläche angestrebt.

11.4.2 Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 wird ein Mischgebiet (GRZ 0,8) sowie eine private Grünfläche in Überlagerung mit einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Rechterfelder Straße.

12.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

12.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen VerfahrenF

12.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 105 wurde für das Schutzgut Pflanzen auf Basis des Osnabrücker Modells von 2016 (Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

12.1.2 Fachgutachten

Fachgutachten wurden nicht erstellt.

12.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Zu den einzelnen Schutzgütern stand ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung, sodass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

12.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt.

Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde Visbek stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen

abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

13.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Visbek beabsichtigt, zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Ortskernbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 105 „Hof Zurhake“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Zur Realisierung des dargelegten Planungsziels werden im Bebauungsplan ein Mischgebiet sowie eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Die Umweltauswirkungen liegen in dem Verlust von Biotopstrukturen und bereits vorgeprägten Böden durch die zulässige Versiegelung. Weniger erhebliche Auswirkungen entstehen durch das Vorhaben für das Schutzgut Tiere. Die Umweltauswirkungen auf die restlichen Schutzgüter sind als nicht erheblich zu beurteilen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 105 dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen. Der Kompensationsbedarf wird durch Maßnahmen auf externen Flächen gedeckt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurück bleiben.

14.0 QUELLENVERZEICHNIS

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009.

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. - Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4: 1-326.

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung vom 01.03.2004. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24: 1-76.

GEMEINDE VISBEK (2001): Landschaftsplan Gemeinde Visbek

LANDKREIS OSNABRÜCK (2016): Das Osnabrücker Kompensationsmodell 2016. Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung. Osnabrück.

LANDKREIS VECHTA (2005): Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta

LBEG-SERVER (2017): LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2016): Kartenserver des LBEG - Bodenübersichtskarte (1:50 000). Im Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

MELF (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm, vom 18.04.1989 (Bezug: Nieders. MU). Hannover.

NAGBNATSchG (2010): Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010.

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (2017): Interaktiver Umweltdatenserver. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de.

15.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

15.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan Nr. 105 „Hof Zurhake“ liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

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

15.2 Verfahrensübersicht

15.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am 28.03.2017 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Hof Zurhake“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2017 in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht.

15.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit sowie die Bereitstellung der Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde) erfolgte vom 25.07.2017 bis zum 25.08.2017. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 24.07.2017. durch zusätzlichen Hinweis in der Tagespresse sowie auf der Internetseite der Gemeinde.

15.2.3 Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am 10.10.2017 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 "Hof Zurhake" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 12.03.2018 ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 20.03.2018 bis zum 20.04.2018 öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Visbek,

.....
Bürgermeister

15.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Hof Zurhake“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Visbek vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

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

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

ANLAGE I**Überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen an der Straße „Rechterfelder Straße“ (K 247) nach DIN 18005****(A) Vorhaben:**

Gemeinde Visbek
Bebauungsplan Nr. 105 „Hof Zurhake“

(B) Ausgangsdaten:

Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV)²

3167 KFZ

	tags	nachts
Maßgebende stündliche Verkehrsstärke:	189 Kfz/h	24 Kfz/h
Lkw-Anteil:	0 %	0 %
Straßenoberfläche:		Asphalt
zulässige Höchstgeschwindigkeit:		50 km/h
Steigung bzw. Gefälle (in %):		0 %

(C) Berechnung:

	tags	nachts
normierter Mittelungspegel im Abstand von 25 m von der Fahrbahnmitte (in dB(A)):	53,8	44,9
+ Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten (in dB(A)):	-6,92	-6,92
Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen, b. nicht geriffelten Asphaltbeton	0	0
= Emissionspegel (in dB(A)):	53,8	44,9
Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO in dB(A)	60	45

Immissionsorte (Abstand gemessen von der Mitte der Fahrbahn)	Beurteilungspegel (Immissionspegel) in dB(A)		Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, Kap. 5.11 (Beurteilungspegel+3 dB(A))
	tags	nachts	
5 m	60,2	51,3	63,2 - III
9 m	58,5	49,6	61,5 - III
12 m	57,3	48,4	60,3 - III
14 m	56,6	47,7	59,6 - II
18 m	55,5	46,6	58,5 - II
20 m	54,9	46,0	57,9 - II
25 m	53,8	44,9	56,8 - II
35 m	52,0	43,1	55,0 - II
40 m	51,2	42,3	54,2 - I
50 m	49,9	41,0	52,9 - I
65 m	48,3	39,4	51,3 - I
70 m	47,9	39,0	50,9 - I
75 m	47,4	38,5	50,4 - I

² Datengrundlage: Verkehrszählungen aus dem Jahr 2017 inklusive eines Zuschlages von 16,10 %, Messort: Visbek, „Rechterfelder-Str. / Raiffeisen“