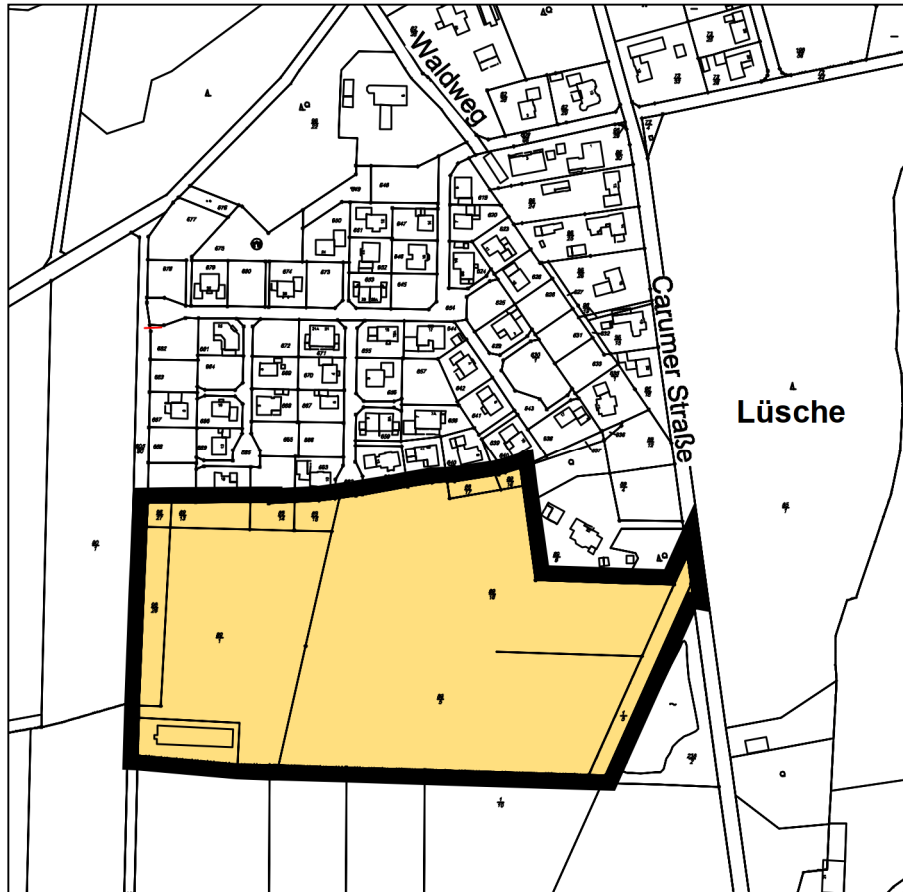


# GEMEINDE BAKUM

Übersichtsplan 1:5.000



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN © 2022

## A) 52. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

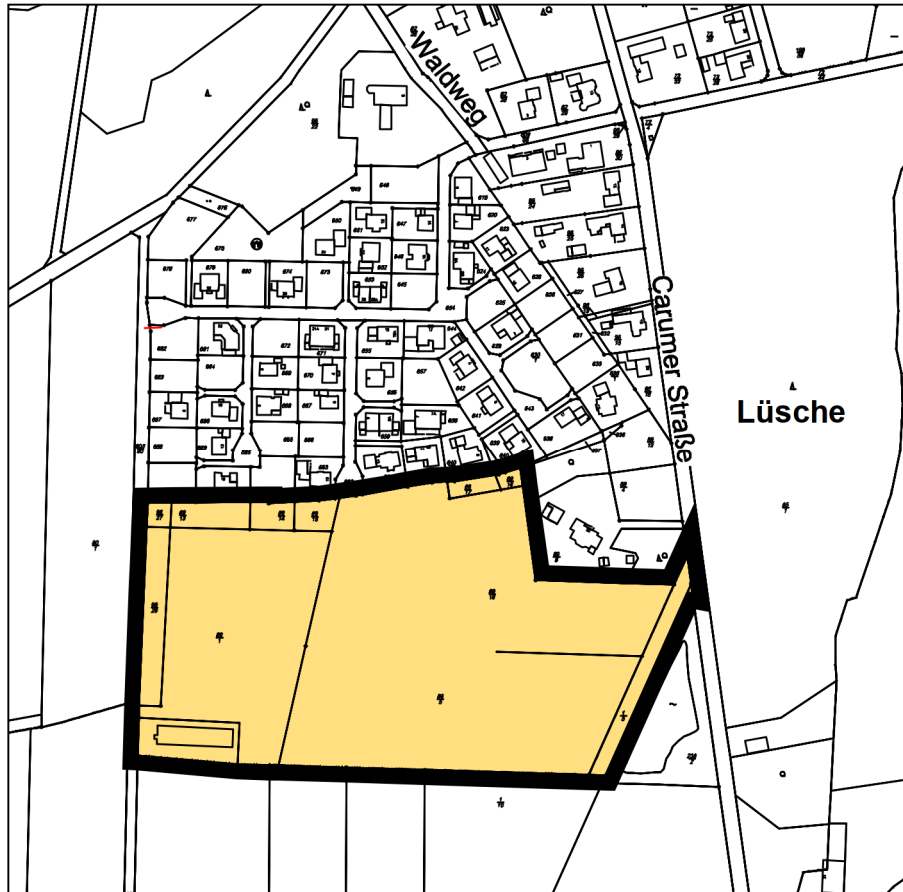
**BEREICH LÜSCHE, SÜDLICH WALDWEG / WESTLICH  
CARUMER STRASSE**

### **BEGRÜNDUNG (VORENTWURF)**

Fassung für die Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

# GEMEINDE BAKUM

Übersichtsplan 1:5.000



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN © 2022

## **B) BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „LÜSCHE, SÜDLICH WALDWEG / WESTLICH CARUMER STRASSE“**

**MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

**BEGRÜNDUNG (VORENTWURF)**

Fassung für die Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

## Inhalt

1.	Allgemeines .....	4
2.	Kartengrundlage; Lage im Raum; Bisherige Nutzung .....	4
2.1	Kartengrundlage.....	4
2.2	Lage im Raum.....	5
2.3	Bisherige Nutzung.....	5
3.	Planerische Vorgaben .....	5
3.1	Regional- und Landesplanung.....	5
3.2	Flächennutzungsplanung .....	6
4.	Fachliche Vorgaben.....	8
4.1	Landschaftsplanung .....	8
4.2	Belange der Denkmalpflege .....	8
4.3	Belange des Immissionsschutzes.....	9
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
6.	Die Inhalte des Bebauungsplanes im Einzelnen .....	11
7.	Verkehrerschliessung .....	12
8.	Ver- und Entsorgung.....	13
9.	Eingriffsregelung (Vorläufig) .....	14
10.	Flächenbilanz (Vorläufig) .....	19
11.	Umweltbericht (noch zu erstellen).....	20
	Verfügbare Gutachten und Fachstellungnahmen.....	20

## 1. ALLGEMEINES

Am Südwestrand des Ortes Lüsche soll südlich angrenzend zu dem vorhandenen Wohngebiet im Bereich Waldweg ein weiteres Wohngebiet ausgewiesen werden, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Lüsche zu entsprechen. Auf Ebene der Bauleitplanung sollen daher durch die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes weitere Wohnbauflächen (W) dargestellt werden, die durch den parallelen Bebauungsplan Nr. 81 vor allem als allgemeine Wohngebiete (WA) entwickelt werden sollen.

A) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bakum hat daher in seiner Sitzung am 04.10.2023 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern (52. Änderung, Bereich Lüsche, südlich Waldweg / westlich Carumer Straße); dies geschieht u.a. auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 2 BauGB sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung. Der Bebauungsplan Nr. 81 „Lüsche, südlich Waldweg / westlich Carumer Straße“ soll für die Flächen des Änderungsbereiches gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt werden.

B) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bakum hat daher in seiner Sitzung am 04.10.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 81 „Lüsche, südlich Waldweg / westlich Carumer Straße“ aufzustellen; dies geschieht u.a. auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 2 BauGB sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der z.Z. geltenden Fassung. Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß des § 84 NBauO erlassen. Der Flächennutzungsplan soll für die Flächen des Geltungsbereiches gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden (52. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Auf Grund des angestrebten Parallelverfahrens und zur Vereinfachung des Verwaltungshandelns erfolgt die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (incl. „Scoping“) zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan gleichzeitig.

Für die vorliegenden Bauleitpläne wird im Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht erforderlich, der gesonderter Bestandteil der jeweiligen Begründung wird. Entsprechende Darstellungen werden im Verfahrenslauf ergänzt und fortgeschrieben. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dient auch der Abfrage im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## 2. KARTENGRUNDLAGE; LAGE IM RAUM; BISHERIGE NUTZUNG

### 2.1 KARTENGRUNDLAGE

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 wie auch der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden auf einer vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Vechta erstellten digitalen Kartenunterlage (Stand: November 2022) gezeichnet. Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung wird ein Vorentwurf des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 verwendet. Der Vorentwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Maßstab 1:5.000 vor. Die Abgrenzung im Einzelnen ergibt sich aus der Plandarstellung bzw. der Planzeichnung.

## 2.2 LAGE IM RAUM

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte (s. jeweiliges Deckblatt, Maßstab 1:5.000) ersichtlich. Der Änderungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Geltungsbereich des parallelen Bebauungsplanes Nr. 81 umfassen die gleichen Grundflächen am Südwestrand des Ortes Lüsche. Planungsgebiet grenzt im Norden an das vorhandene Wohngebiet im Bereich Waldweg an; hier setzt der bestehende Bebauungsplan Nr. 45 „Lüsche, Waldweg“ im Stand seiner hier maßgeblichen 1. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 20.06.2016) allgemeine Wohngebiete (WA) fest, die inzwischen auch erschlossen und weitgehend bebaut sind. Im Norden schließt der Buchenweg aus dem vorgenannten Bebauungsplan an das Planungsgebiet an. Im Westen wird das Gebiet von einem vorhandenen Wirtschaftsweg begrenzt, der nicht Teil des Geltungsbereiches ist. Im Südwesten des Geltungsbereiches liegt eine aufgegebene Stallanlage, die demnächst abgerissen werden soll. Im Nordosten grenzt ein von der Carumer Straße her erschlossenes und bebautes Grundstück mit Wohngebäude und Nebenanlagen an. Das Planungsgebiet reicht im Osten bis an die Carumer Straße, an die die künftige gebietsinterne Haupterschließungsstraße anbinden wird. Südwestlich zwischen Geltungsbereich und Carumer Straße befindet sich ein vorhandenes eingezäuntes Regenrückhaltebecken des OOWV. Im Übrigen grenzen im Westen und vor allem im Süden zusammenhängende und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar an das Plangebiet an. Jenseits des vorhandenen Wirtschaftsweges in Richtung Südwesten gegenüber der genannten Stallanlage erstrecken sich außerdem Waldflächen außerhalb des Planungsgebiets.

## 2.3 BISHERIGE NUTZUNG

Die Grundflächen im Planungsgebiet werden bislang auf großer Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt (in 2022 als Ackerland). Am westlichen Gebietsrand verläuft ein bereits befestigter Wirtschaftsweg. Im Südwesten des Geltungsbereiches liegt eine aufgegebene Stallanlage (Stallgebäude mit zugehörigen befestigten Außenflächen).

## 3. PLANERISCHE VORGABEN

### 3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP 2022) liegt die Gemeinde Bakum mit ihren Ortsteilen innerhalb des ländlichen Raumes. Im Abschnitt 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ der beschreibenden Darstellung heißt es u.a.:

„In allen Teilräumen (des Landes) soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen. . . .

Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wett-

bewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. . . .“

Im Übrigen macht das LROP für diesen Bereich keine besonderen Zielvorgaben oder Aussagen zu vorrangigen Nutzungen.

Für den Landkreis Vechta liegt ein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) vor (in Kraft seit dem 25.05.2022).

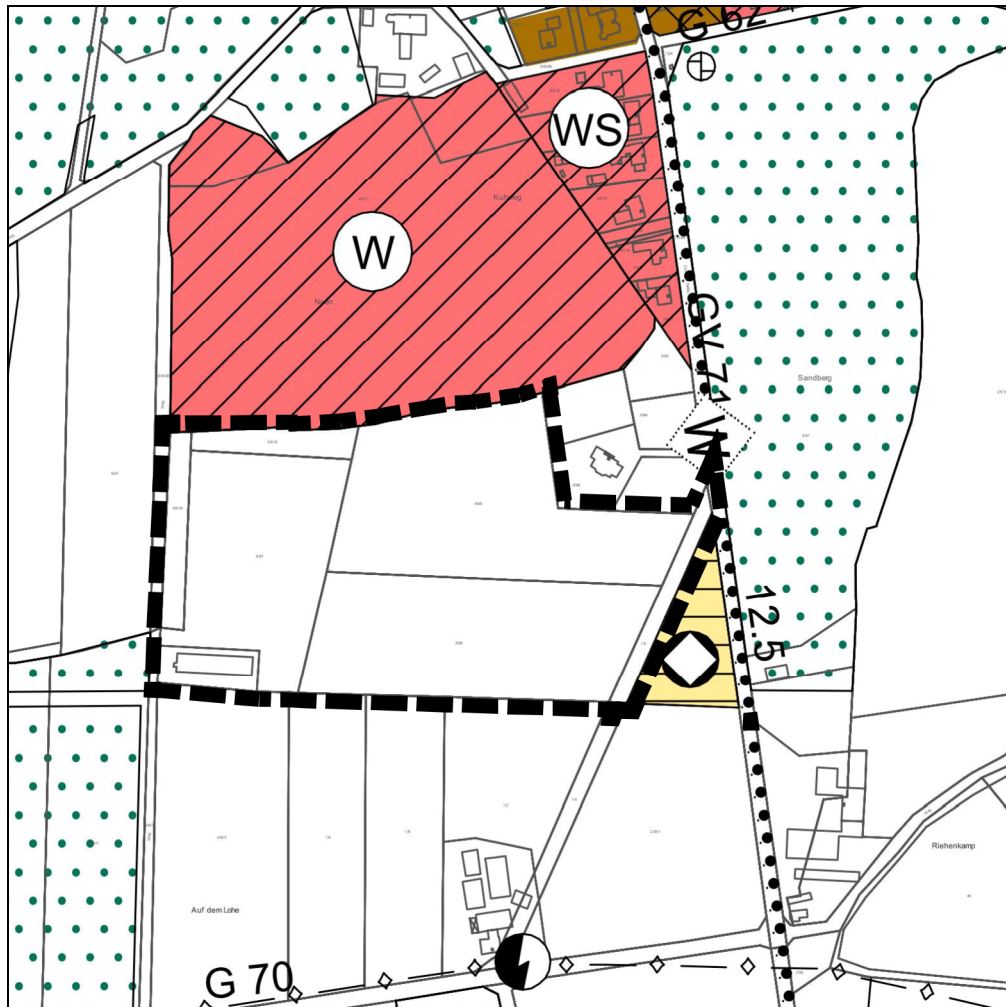
Im aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2021) ist das Planungsgebiet im Wesentlichen ohne besondere Funktionszuweisung d.h. als „weiße“ Fläche dargestellt, die im Norden an die bestehenden Siedlungsstrukturen des Ortes Lüsche anschließt. Der Ort Lüsche ist als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (W im Dreieck, Ziel der Raumordnung) gekennzeichnet. Nach Süden bildet ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials (Grundsatz der Raumordnung) die Nachbarschaft, wie es für die überwiegenden Teil der landwirtschaftlichen Flächen in der Gemeinde Bakum zutrifft. Die südwestlich gelegenen Waldflächen, die benachbart zu einer aufgegebenen Stallanlage durch einen befestigten Wirtschaftsweg vom Planungsgebiet getrennt liegen (vgl. Kap. 2 und Kap. 3.2) sind als Vorbehaltsgebiet Wald (Grundsatz der Raumordnung) dargestellt.

Auf die im Plangebiet befindlichen Flächen wird zugegriffen, da sie an vorhandene Wohngebiete anschließen, die mit dieser Planung siedlungsstrukturell sinnvoll erweitert werden, ohne dass landwirtschaftliche Nutzflächen dadurch mit erheblichem Nachteil für die Bewirtschaftung zerschnitten oder mehr als notwendig beansprucht würden. Für die Siedlungsentwicklung (Siedlungserweiterung in den Ortslagen) muss in aller Regel auf noch landwirtschaftlich genutzte Flächen am Ortsrand zugegriffen werden, da in den Ortschaften – wie hier in Lüsche - in der Regel keine ausreichenden Potenziale für eine Innenentwicklung und Nachverdichtung bestehen. Letztlich trägt die Entwicklung von Wohnbauflächen am Ort Lüsche zur Umsetzung des Zieles Ziel der Raumordnung bei.

### **3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

Der Stand der derzeit wirksamen Flächennutzungsplanung für das Planungsgebiet stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 Flächen für die Landwirtschaft bzw. sonstigen Außenbereich dar (s. nachfolgende Abb.). Für die nördlich angrenzenden Wohngebiete im Bereich Waldweg besteht eine Darstellung von Wohnbauflächen (W); diese sind durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 45 „Lüsche, Waldweg“ im Stand seiner hier maßgeblichen 1. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 20.06.2016) als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt worden und sind inzwischen auch erschlossen und weitgehend bebaut. Südwestlich zwischen Geltungsbereich und Carumer Straße besteht die Darstellung einer Fläche für die Ver- und Entsorgung, in der sich heute ein vorhandenes eingezäuntes Regenrückhaltebecken des OOWV befindet. Im Übrigen grenzen im Westen und Süden weitere Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft unmittelbar an das Plangebiet an. Jenseits eines westlich verlaufenden Wirtschaftsweges in Richtung Südwesten und weiter in Richtung Westen und Nordwesten erstrecken sich außerdem dargestellte Flächen für Wald.

Abb.: Zum Stand der Flächennutzungsplanung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 81 und Umgebung. Quelle: Informelle Zusammenschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bakum, Entwurfsstand: März 2021. Maßstab ca. 1:5.000.



Mit der parallelen 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bakum sollen nunmehr die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 81 einheitlich als Wohnbauflächen (W) dargestellt werden, womit die bisherige Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft bzw. von sonstigem Außenbereich ersetzt wird (s. Vorentwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Damit entspricht der Bebauungsplan Nr. 81 (Parallelverfahren) künftig insgesamt dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

## 4. FACHLICHE VORGABEN

### 4.1 LANDSCHAFTSPLANUNG

Für die Gemeinde Bakum liegt derzeit kein Landschaftsplan (LP) vor.

Für den Landkreis Vechta liegt ein Landschaftsrahmenplan (LRP) vor (Stand: April 2005), dessen Datengrundlage beruht im Wesentlichen auf Auswertung von Luftbildern (CIR-Befliegung 1994), die durch ausgewählte Erhebungen im Zeitraum Frühjahr 1996 bis Frühjahr 1997 ergänzt wurden; Aktualisierungen in Hinblick auf Baulandentwicklung und sonstige Planungen erfolgten in den Jahren 2000 bis 2002.

Der LRP macht keine Aussagen zu besonderen Wertigkeiten innerhalb des Plangebietes. Nach den Karten 1 und 1a (Biotop und deren Bewertung) handelt es sich hier um ein landwirtschaftlich genutztes Gebiet mit vorherrschender Ackernutzung. Dem Geltungsbereich wird lediglich eine Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz beigemessen. Nach den Karten 2 und 2a (Landschaftsbild und dessen Bewertung) handelt es sich um einen zwar siedlungsnahen auf Grund der westlichen Umgebung allerdings noch teilweise waldgeprägten Landschaftsraum (dieser ist durch die Siedlungsentwicklung auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 45 nach 2012 bereits überprägt worden); damit sind insgesamt noch (teilweise allerdings eingeschränkte) Grundvoraussetzungen für das Landschaftserleben vorhanden (geringe bis mittlere Wertigkeit). Nach Karte 3 ist der vorherrschende Bodentyp ein Pseudogley-Podsol. Gemäß Karte 3a ist der Boden allerdings nur – wie alle intensiv landwirtschaftlich genutzten und insofern beeinträchtigten Böden - von eingeschränkter Leistungsfähigkeit und geringer Bedeutung. Nach Karte 4.1 liegt eine hohe Grundwasserneubildungsrate zwischen 200 mm und 300 mm pro Jahr vor. Es liegt eine mittlere Schutzfunktion der Grundwasserdeckschichten vor, womit sich eine mittlere Grundwassergefährdung ergibt. Offene Fließ- oder Stillgewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Nach Karte 5 liegt der Geltungsbereich selbst in einem windoffenen Ackerklimatop (Kaltluftentstehungsgebiet, zeitweise Luftbelastungen durch Gülle), inzwischen jedoch in Siedlungsrandlage. Besondere hochrangige Zielvorgaben werden für das Plangebiet (Teil der Bakumer Geest) entsprechend der Karten 6 und 7 (Zielkonzept und dessen Umsetzung) nicht gemacht. Bezogen auf die Entwicklung der Landwirtschaft wird für den Ort Lüsche allerdings der Erhalt bzw. die Entwicklung von Agrargebieten mit gewässer- und bodenschonender ackerbaulicher Nutzung und mit hohem Kleinstrukturanteil (gehölzreiche Kulturlandschaft) als Ziel angegeben.

Teile der Darstellungen des LRP müssen vor dem Hintergrund der nach 2012 erfolgten Siedlungsentwicklung im Südwesten von Lüsche als überholt angesehen werden. Die vorliegende Planung lässt keine besonderen Konflikte mit der Landschaftsplanung erkennen, auch weil das Plangebiet gegenwärtig im Norden bereits an den bestehenden Siedlungskörper anschließt; hier setzt der bestehende Bebauungsplan Nr. 45 „Lüsche, Waldweg“ im Stand seiner hier maßgeblichen 1. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 20.06.2016) allgemeine Wohngebiete (WA) fest.

### 4.2 BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Denkmal geschützte Gebäude, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, sind im Planungsgebiet und der engeren Umgebung nach Kenntnis der Gemeinde nicht vorhanden. Archäologische Funde aus dem Planungsgebiet und seiner engeren Umgebung sind der Gemeinde bislang ebenfalls nicht bekannt geworden.

Es wird wie folgt auf die Meldepflicht archäologischer 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 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### 4.3 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Der Ort Lüsche liegt im ländlichen Raum. Im Umfeld der neu auszuweisenden Wohngebietsflächen befinden sich in einem Radius von 600 m Entfernung drei aktive Tierhaltungsbetriebe (vor allem Mastschweinehaltung, teilweise auch Sauen- und Legehennenhaltung sowie eine Biogasanlage). Um die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsmissionen beurteilen zu können, wurde im Auftrag der Gemeinde Bakum ein Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung „Lüsche - Südl. Waldweg, westl. Carumer Straße“ in der Gemeinde Bakum, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, Stand: 29.08.2023, erstellt; es wird zur öffentlichen Auslegung auch Bestandteil der Planungsunterlagen.

Für die Berechnung der Geruchsmissionen wird das Geruchsausbreitungsmodell AUSTAL eingesetzt, das in der aktuellen Fassung der TA Luft (2021) verankert ist. In die ab dem 1.12.2021 geltende TA Luft wurde die GIRL als Anhang 7 aufgenommen. Die mit der TA Luft eingeführte Änderung des Ausbreitungsmodells wird berücksichtigt. Es wird die aktuelle Version AUSTAL (Version 3.1.2) verwendet.

Die Geruchsemissionen wurden im vorliegenden Fall auf Grundlage von Messergebnissen an vergleichbaren Anlagen abgeleitet.

Für die landwirtschaftlichen Geruchsquellen wurden Emissionsfaktoren der VDI 3894 Blatt 1 herangezogen. Es werden Jahresmittelwerte berücksichtigt.

Die Lage der Geruchsquellen der berücksichtigten landwirtschaftlichen Betriebe ist im Kapitel 2 (Lage der Betriebe) des Gutachtens dargestellt. In der Tabelle A3 des Anhangs 2 sind die Ergebnisse der Emissionsermittlung für die Tierhaltung der Betriebe zusammengestellt.

Zur Ermittlung der Emissionen der Biogasanlage wird ein pauschaler Ansatz gewählt, der auf Begutachtungen an vergleichbaren Anlagen basiert (z.B. Datensammlung des Landes Brandenburg). Auf Messungen an den Geruchsquellen der Betriebe wird verzichtet.

Die ermittelten Immissionswerte werden angegeben als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres. Die Zählschwelle für diese Häufigkeiten ist die Geruchsschwelle ( $1 \text{ GE/m}^3$ ). Für die Berechnung der Immissionswerte wurden tierartspezifische Gewichtungsfaktoren angewendet. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen durch landwirtschaftliche Betriebe wurden schließlich in Prozent der Jahresstunden ermittelt und in Rasterfeldern von  $15\text{m} \times 15\text{m}$  dargestellt (s. Ergebnisgrafik Abb. 5 auf Seite 15 des Gutachtens).

Einzelheiten zu verwendeten Materialien, Methoden und technischen Verfahren sind dem o.g. Gutachten zu entnehmen.

Entsprechend des Geruchsgutachtens werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 81 Geruchshäufigkeiten (Gesamtbelastung) zwischen 6% im

Norden und 9% an den südlichen Rändern errechnet (s. Ergebnisgrafik Abb. 5. des Gutachtens); die Werte steigen damit von Nordosten nach Südwesten an. Damit wird der maßgebliche Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete (belastungsrelevante Kenngrößen von höchstens 10% der Jahresstunden) im Plangebiet unterschritten.

Bei der Bauleitplanung sind eine realistische, betriebswirtschaftlich vernünftige Entwicklung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe und die sich daraus ergebenden zusätzlichen Erfordernisse für die Einhaltung von Abständen zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 BauGB). Grundsätzlich werden durch die Ausweisung eines Baugebietes bei „Ausschöpfen“ des Immissions(grenz)wertes die Erweiterungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe eingeschränkt.

Bei Ausweisung des Plangebietes für die Wohnbauentwicklung findet keine unzulässige Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten der berücksichtigten Betriebe statt. Die Erweiterungsmöglichkeiten der berücksichtigten Betriebe sind durch vorhandene Wohnhäuser eingeschränkt, an denen der dort heranzuziehende Immissionswert bereits erreicht oder überschritten ist.

In der bauleitplanerischen Abwägung hält es die Gemeinde Bakum daher für zulässig, Wohngebietsflächen im vorgesehenen Umfang darzustellen bzw. auszuweisen.

Das Planungsgebiet liegt im Übrigen außerhalb planungsrelevanter Immissionseinwirkungen aus dem Straßenverkehr und gewerblicher Nutzungen; Hauptverkehrsstraßen und Gewerbegebiete liegen jeweils weit genug entfernt.

## **5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Mit dieser Planung beabsichtigt die Gemeinde Bakum, der nach wie vor anhaltenden Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in Lüsche zu begegnen, in dem sie ein neues Wohnquartier im Südwesten des Ortes entwickelt.

Durch zeitgemäße und hinreichend flexible Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Grundstücke auf Ebene des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Bakum zur Sicherung einer positiven Einwohnerentwicklung eine Bindung von Bauwilligen erreichen und einer Abwanderung in andere Orte entgegenwirken.

Perspektivisch möchte die Gemeinde im Planungsgebiet auch einen größeren Standort für die Kinderbetreuung für die Wohnbevölkerung in Lüsche entwickeln. Auf Grund der Lage und des Zuschnitts des Gebiets sowie unter Berücksichtigung einer günstigen Erschließungssituation über die Carumer Straße soll dieser Standort im Osten des Planungsgebiets verortet werden. Im Osten soll nahe der bestehenden Regenrückhaltung an der Carumer Straße eine weitere Regenrückhaltung zur geregelten Oberflächenentwässerung auch des neuen Siedlungsbereiches entstehen.

Durch den Bebauungsplan werden abgesehen vom Standort für eine Kinderbetreuungseinrichtung insgesamt ca. 51 Wohnbaugrundstücke entstehen können. Die Siedlungsentwicklung und Erschließung der Flächen soll schrittweise in noch zu bildenden Bauabschnitten erfolgen.

## 6. DIE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES IM EINZELNEN

Der vorgesehene Nutzungsrahmen in den Baugebieten wird aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich.

Es erfolgen textlichen Festsetzungen (I.) auf Basis des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO); außerdem werden örtlichen Bauvorschriften (II.) nach der Landesbauordnung (NBauO) erlassen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht handelt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden - ähnlich wie in vergleichbaren Neubaugebieten der letzten Jahre in der Gemeinde Bakum - allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, einer allgemeinen Traufhöhe (TH) von höchstens 6,75 m und einer Firsthöhe (FH) von höchstens 9,5 m festgesetzt (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 2). Zusammen mit der Festsetzung einer Einzel- und Doppelhausbebauung (ED) soll so hauptsächlich eine flexible Ein- und Zweifamilienhausbebauung in diesem Baugebiet entstehen. Für das Baugebiet wird festgesetzt, dass Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen (II) errichtet werden dürfen, um hier im Zusammenspiel mit der zulässigen Geschossfläche eine angemessene etwas verdichtete Bauweise anbieten zu können und in Kombination mit der zulässigen Traufhöhe auch im Obergeschoss vertikale Außenwände mit entsprechenden Fensterfronten zu ermöglichen.

In den WA – Gebieten wird die Überschreitung der GRZ auf 20 % für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen begrenzt (s. textliche Festsetzung Nr. 1). Dies soll die Versiegelung in vertretbaren Grenzen halten, auch um die Oberflächenentwässerung in der beabsichtigten Weise leisten zu können.

Es wird eine Beschränkung auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte vorgenommen (s. textliche Festsetzung Nr. 4). Diese Festsetzung erfolgt, um den Ein- und Zweifamilienhauscharakter des Gebietes sicherzustellen. Eine städtebaulich nicht beabsichtigte Verdichtung von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb des Wohngebietes soll vermieden werden, um die vorhandene soziale Infrastruktur und Freirauminfrastruktur nur in dem städtebaulich gewünschten Umfang mit zusätzlicher Wohnbevölkerung in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus führt eine Begrenzung der Wohneinheiten auch zu einer Verminderung der erforderlichen Anzahl privater Stellplätze, wodurch insgesamt eine geringere Versiegelung erreicht wird.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen wie auch die Festsetzung einer allgemeinen Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> soll jeweils einer zu hohen Konzentration von Baumasse und Bevölkerung in diesem Ortsteil vorbeugen; allerdings sollen für Doppelhaushälften kleinere Grundstücke bis 300 m<sup>2</sup> zulässig sein, um so eine maßvolle Verdichtung zu ermöglichen (s. textliche Festsetzung Nr. 5).

Die Baugrenze ist in den Wohngebieten zur Freihaltung einer Vorgartenzone mit 3 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt (zur Freihaltung des Bauwuchs, s. textliche Festsetzung Nr. 3).

Da die in den letzten Jahren oft nachgefragten und hier auch zulässigen Staffelgeschoss-Häuser häufig flacher geneigte Dachflächen aufweisen als althergebrachte Satteldachhäuser, werden die örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung (s. örtliche Bauvorschrift Nr. 2) so gefasst, dass die minimale Dachneigung 18° beträgt; außer-

dem werden abweichend von den allgemein zulässigen 50° für Mansarddächer steilere Dachneigungen zugelassen. Die Gemeinde verfolgt mit der örtlichen Bauvorschrift zur Dachneigung in diesem und in anderen Neubaugebieten im Gemeindegebiet das gestalterische Ziel, das Ortsbild, das durch geneigte Dächer geprägt wird, auch künftig so weiter zu entwickeln. Die Dachlandschaft soll dabei nicht zu unruhig werden. Daher sollen Dächer eine Minstdachneigung von 18 Grad und eine Höchstdachneigung von 50 Grad aufweisen. Lediglich für den Typ des Mansarddaches werden steilere Dachneigungen zugelassen.

Die örtliche Bauvorschrift zu den Einfriedigungen (s. örtliche Bauvorschrift Nr. 3) wird getroffen, um charakteristische Ortsmerkmale ländlicher Siedlungen, die sich durch Einfriedigungen mit Hecken aus Laubsträuchern auszeichnen, auch in diesem Baugebiet in Ortsrandlage aufzugreifen. Darüber hinaus sichert diese Festsetzung die Durchgrünung des neuen Wohngebietes und ein eigenständiges und einheitliches Erscheinungsbild der Wohnsiedlung. Um dennoch dem Bedürfnis nach dichter Einfriedung gerecht zu werden, bleiben die anderen genannten Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, sofern der Anteil von Hecken an den Einfriedigungen wenigstens 50 % beträgt.

Zur Eingrünung des neuen Baugebiets gegenüber der Umgebung werden am südlichen Gebietsrand Anpflanzflächen für standortheimische Laubgehölze festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 6); flankierend werden in ihrem Nahbereich Versiegelungen und andere potenzielle Beeinträchtigungen auf Baugrundstücken ausgeschlossen, um den künftigen Wurzelbereich nicht zu sehr einzuengen. So ist nach Auffassung der Gemeinde eine bestimmungsgemäße Entwicklung dieser Flächen gewährleistet.

Die Anpflanzflächen sollen, soweit sie an die künftigen Wohnbaugrundstücke im WA angrenzen, in Abschnitten den jeweils neu zu bildenden Grundstücken zugeordnet werden, also in privates Eigentum und Verantwortlichkeit übergeben werden, da sie auf Grund der künftigen Lage nicht mit vertretbarem Aufwand von der öffentlichen Hand gepflegt und unterhalten werden können.

Zur zeichnerischen Verkehrsflächenfestsetzung und Erschließung wird auf das Kapitel 7 verwiesen.

Zeichnerisch erfolgt die Festsetzung einer Fläche für die Regenrückhaltung (Symbol RRB) auf privater Grünfläche (künftig im Eigentum des OOWV); hierzu wird außerdem auf Kapitel 8 verwiesen.

## **7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG**

Das gewählte Erschließungssystem ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Damit wird das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine innere Haupterschließungsstraße, die im Osten an die Carumer Straße anbindet und bis zur Westgrenze geführt wird. Durch entsprechende Abzweigungen nach Süden wird sie künftig Teil einer zentralen Ringerschließung des Planungsgebiets. Die interne Erschließungsstraße ist in ihrer Dimension so festgesetzt, dass sie künftig die Funktion einer Sammelstraße für den Wohngebietsverkehr übernehmen kann. Zur Erschließung der neuen Baugebietsflächen in der Tiefe, werden außerdem weitere Stichstraßen vorgesehen. Im Interesse der Durchwegung und Verbindung des neuen mit dem bestehenden Siedlungsgebiet im Bereich Waldweg im Norden wird auch an den dortigen Buchenweg angebunden.

## 8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG. Das Plangebiet wird an das Wasserver- und entsorgungsnetz des OOWV angeschlossen (Trinkwasser und Schmutzwasser). Die Versorgung mit Telekommunikation und Internet erfolgt durch entsprechende in der Region tätige Anbieter.

Rechtzeitig vor Baubeginn werden mit den Leitungsträgern die verfügbaren Trassen und die Einzelheiten der Bauausführung und die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt. Dann ist auch zu klären, wie mit vorhandenen nicht übergeordneten Leitungen umzugehen ist und in wie weit die bestehenden Leitungsnetze anzupassen sind.

Im Ausbaustadium sind zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ausreichende Entnahmestellen mit einer Kapazität von 800 l/min über 2 Stunden bereitzustellen. Einzelheiten zu den Löschwasserentnahmestellen sind im Zuge der Erschließungsplanung bzw. der Herstellung der Erschließungsanlagen mit der Feuerwehr Bakum und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abzustimmen.

Die Entsorgung von Hausmüll sowie hausmüllähnlicher Abfälle und Sondermüll liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Vechta. Praktisch geschieht die Müllentsorgung durch die von der kreiseigenen AWW GmbH beauftragten Entsorgungsfirmen. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um im Ausbaustadium ein sinnvolles Abstellen der Müllbehälter zu ermöglichen; gegebenenfalls werden einzelne Müllbehälterstellplätze bei der Ausführung der Erschließungsanlagen berücksichtigt.

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes hat im Trennsystem zu erfolgen.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erfolgt derzeit die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes im Auftrag des OOWV durch ein Ingenieurbüro unter Einbindung der Gemeinde. Eine Regenrückhaltung soll künftig westlich und im Anschluss an das bestehende Regenrückhaltebecken an der Carumer Straße im Osten des Planungsgebiets erfolgen. Hier ist im Bebauungsplan-Entwurf bereits eine entsprechende Fläche im Sinne eines Platzhalters vorgesehen. Die Dimensionierung ist vorläufig. Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes stehen noch aus.

Die Schmutzwasserableitung aus dem B-Plangebiet Nr. 81 soll über eine Erweiterung der bestehenden SW-Kanalisation des angrenzenden Siedlungsbereiches erfolgen.

Genauere Einzelheiten zur geplanten Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung sind der späteren und im Rahmen der baureifen Planung noch aufzustellenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu entnehmen. Die Planung wird auf Grundlage wasserwirtschaftlicher Normen und Regelwerke in Abstimmung mit dem OOWV erfolgen.

Der Bebauungsplan ersetzt allerdings keine wasserrechtlichen Genehmigungen. Im Zuge der Entwässerungsplanung ist ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren separat von der Bauleitplanung durchzuführen. In diesem Zusammenhang hat auch eine Abstimmung mit dem zuständigen Unterhaltungsverband und der Unteren Wasserbehörde zu erfolgen. Entsprechend bestehender Vereinbarungen mit der Gemeinde Bakum ist hier der OOWV für die Entwässerungsplanung zuständig. Von dort werden die notwendigen Unterlagen für das wasserrechtliche Verfahren (hydraulische Berechnungen usw.) erstellt und der Wasserbehörde rechtzeitig vorgelegt werden.

Geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen (z.B. Bau von Regenrückhaltebecken, Verrohrungen, Gewässerverlegungen, Einleitungen, usw.) dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigungen und/ oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) umgesetzt werden. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig an die zuständige Wasserbehörde zu stellen.

## 9. EINGRIFFSREGELUNG (VORLÄUFIG)

Grundlage der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sind der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2021) und das „Osnabrücker Kompensationsmodell“ (OSM, Stand: 2016).

Weitere Informationen zur Bestandsaufnahme und der Bewertung der im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigenden Schutzgüter sind dem Kapitel „Landschaftsplanung“ und dem Umweltbericht, der Teil dieser Begründung wird (s. Kap. 11 „Umweltbericht“, noch zu erstellen), zu entnehmen.

Die Grundflächen im Planungsgebiet werden bislang auf großer Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt (in 2022 als Ackerland). Am westlichen Gebietsrand verläuft ein bereits befestigter Wirtschaftsweg. Im Südwesten des Geltungsbereiches liegt eine aufgegebene Stallanlage (Stallgebäude mit zugehörigen befestigten Außenflächen). Das Planungsgebiet ist damit vergleichsweise einfach strukturiert. Eine Biotoptypenkarte ist daher entbehrlich.

Entsprechend des angewandten Kompensationsmodells sind die Ackerflächen (A) relativ geringwertig (Wertstufe 1,0 nach dem hier angewandten Kompensationsmodell).

Der geplante Eingriff führt - durch die zunehmende Versiegelung im Zuge der Bebauung - zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der Landschaft. Der Eingriff ist an dieser Stelle allerdings nicht vermeidbar, da die Flächen für die geplante Baugebietsentwicklung benötigt werden. Der Eingriff ist vertretbar, da überwiegend relativ geringwertige Biotope (Ackerland, Wertfaktor 1,0) betroffen sind.

Die höchstmögliche Versiegelung auf den Baugrundstücken wird - entsprechend vergleichbarer Baugebiete in der Gemeinde Bakum - auf höchstens 52 % (GRZ 0,4 plus 20 % Überschreitung) begrenzt werden.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Festsetzung einer Obergrenze für die Gebäudehöhen (Firsthöhe) gemildert.

Im Planungsfall werden die potenziell versiegelbaren Grundflächen mit Wertstufe 0,0 angesetzt. Der rechnerische unversiegelte Teil in den Baugebieten (kleine Hausgärten, Abstandsgrün etc.) wird entsprechend der Vorgehensweise im Landkreis Vechta bei Anwendung des gewählten Kompensationsmodells im Planungsfall mit Wertstufe 0,8 bewertet.

Die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen „Hausgarten“ (hier größere zusammenhängende Flächen) und die überlagernd durch Symbol als „Regenrückhaltung“ festgesetzte Fläche wird im Planungsfall die Wertstufe 1,0 angesetzt. Die Hausgärten sind Teil der wohnungsnahen Grundstücksnutzung und an die Herstellung einer Regenrückhaltung bestehen auch Anforderungen technischer Art und einer regelmäßigen Wartung / Unterhaltung. Hier findet keine Aufwertung aber im Ergebnis

auch keine Abwertung statt, da diese Fläche künftig auch einer (wenn auch begrenzten) Zahl von Pflanzen und Tieren (auch Kleintieren) des Siedlungsbereiches einen Lebensraum bieten werden.

Als planinterne Kompensationsmaßnahmen sind Gehölzanpflanzungen auf privaten Grünflächen am südlichen Gebietsrand vorgesehen; sie sind Gegenstand entsprechender zeichnerischer und flankierender textlicher Festsetzungen. Solche Strukturen in und an Baugebieten kann im Planungsfall die Wertstufe 1,5 angesetzt werden.

Mit dieser Planung werden auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 81 - abzüglich der diversen Grünflächen Baugebiete (allgemeine Wohngebiete, WA einschließlich der zugehörigen Verkehrsflächen) in der Größenordnung von ca. 4,98 ha festgesetzt (vgl. Kap. 10).

**EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG** **TOPOS**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 81, Gemeinde Bakum** 09.02.2024  
**"Lüsche, südl. Waldweg / westl. Carumer Str."**

E:\Bauleitplanung\Bakum\B81F52\_Luesche\_WA\B81\_kom.xlsx\B81\_kom1

Biotopkürzel gem. Kartierschlüssel Drachenfels 2021

**Bestand** (Bewertung Osnabrücker-Modell 2016)

Kürzel	Flächenbezeichnung	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Größe m <sup>2</sup>	Flächenwert in WE
<b>Bisheriger Außenbereich</b>				
A	Acker	1	56.232	56.232
Summe			56.232	56.232

Der Wert im Bestand beträgt: **56.232** Werteinheiten (WE)

**Planung**

Kürzel	Flächenbezeichnung	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Größe m <sup>2</sup>	Flächenwert in WE
OE	bebaubare/versiegelte Flächen im WA (52%)	0	22.552	0
PHZ	unversiegelte Freiflächen / Hausgärten (48%)	0,8	20.818	16.654
PH	Hausgartenareale, priv. Grünfl.	1	2.233	2.233
OVS	Straßenverkehrsflächen	0	6.517	0
PZA	Verkehrsgrün	0,8	47	38
RRB	Regenrückhaltebecken, priv. Grünfl.	1	2.605	2.605
HPG	Anpflanzflächen Laubgehölze	1,5	1.460	2.190
Summe			56.232	23.720

Der Wert im Planungsfall beträgt: **23.720** Werteinheiten (WE)

**Außerhalb des Gebietes sind  
daher noch zu kompensieren:**

**32.512** Werteinheiten (WE)

Gemäß der obenstehenden tabellarischen Eingriffs- und Kompensationsberechnung ergibt sich für den **Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 81** ein **vorläufiger Verlust von 32.512 Werteinheiten**. Diese verlorengehenden Wertigkeiten sollen auf externer Fläche kompensiert werden.

Die externen Kompensationsflächen und Maßnahmen sind noch nicht genau festgelegt. Sie werden rechtzeitig vor Abschluss des Verfahrens benannt und in der Begründung dargestellt. Sollte die Gemeinde auf anerkannte Kompensationspoolflächen zurückgreifen, die von anderen Anbietern bereitgestellt werden, wird die Gemeinde auf Darstellungen der Poolbetreiber zurückgreifen. Die externen Flächen und ihre Verfügbarkeit für die Gemeinde Bakum werden dann durch entsprechende Instrumente sichergestellt.

### **Artenschutzrechtliche Aspekte**

Um die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die lokale Brutvogel- und Fledermausfauna beurteilen zu können, wurde im Jahr 2018 eine Brutvogel- und Fledermauserfassung durchgeführt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Auftrag der Gemeinde ein Faunistischer Fachbeitrag Brutvögel und Fledermäuse zur Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 in Lüsche, Büro Sinning - Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung, Edeweicht-Wildenloh, Stand: 20.12.2018, erstellt. Dieser Fachbeitrag wird auch Bestandteil der Planungsunterlagen zur öffentlichen Auslegung. Nachfolgend werden zentrale Aussagen des Fachbeitrags zusammengefasst wiedergegeben.

Das Untersuchungsgebiet (UG) des Faunistischen Fachbeitrages ist deutlich größer als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81, da zum Zeitpunkt der Erstellung eine Einschätzung für ein größeres potenzielles Entwicklungsgebiet im Anschluss an die bestehende Siedlungslage im Bereich Waldweg vom Wald im Nordwesten bis zur Carumer Straße im Südosten erfolgen sollte. So umfasst das UG zusätzliche seinerzeit angedachte Entwicklungsflächen westlich eines bestehenden Wirtschaftswegs bis zum dortigen Waldrand. Zu Lage und Ausstattung des Untersuchungsgebietes geben das Kapitel 1 (mit Abbildungen wie Lageplan und Fotos) des Fachbeitrages Auskunft. Zur angewandten Methodik wird im Übrigen das Kapitel 2 des Fachbeitrages verwiesen.

Um eine Grundlage für die artenschutzrechtliche Betrachtung zu dieser Planung zu erhalten wurde mit dem Landkreis Vechta (Amt für Umwelt, Hoch- und Tiefbau) folgender Untersuchungsumfang abgestimmt: Es wurde eine Brutvogelkartierung an sieben Terminen (5 Tag- und zwei Abendtermine) zwischen Ende März und Mitte Juni 2018 und eine Fledermauskartierung mit sechs Terminen zwischen Juni und September 2018 durchgeführt. Die ursprünglich gemäß Vorabstimmung bis Ende Juni 2018 vorgesehene Brutvogelkartierung wurde auf Grund der nachfolgend genannten Aspekte auf Mitte Juni verkürzt. Innerhalb des Kartierzeitraums sind die Termine regelmäßig mit einem Mindestabstand von einer Woche und abgestimmt auf geeignetes Wetter zu verteilen. Gemäß der Wertungsgrenzen aus SÜDBECK et al. (2005) ist für die zu erwartenden Vogelarten eine Terminierung bis Mitte Juni günstiger für die Auswertung, als eine Ausdehnung in Richtung Ende Juni. Im Vorfeld zu den Kartierungen fand eine Kontrolle auf Horstbäume statt. Außerdem erfolgte eine Auswertung von Zusatzdaten, die im Rahmen der Fledermauskartierung erfasst wurden. Die Untersuchungstiefe ist wie folgt gestaffelt: Alle Brutvogelarten wurden im Bereich des Offenlandes und für die Waldrandbereiche bis in ca. 50 m Tiefe kartiert. In den Waldbereichen bis 200 m Entfernung beschränkte sich die Kartierung auf eine planungsrelevante Artenauswahl (vgl. Abb. 1 und Kap.2.1 des Fachbeitrags). Im Übrigen wird auf die Ergebnisse und die kurze artenschutzrechtliche Bewertung im Folgenden eingegangen, soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 betreffen.



## Brutvögel

Der Geltungsbereich hat für Brutvögel eine Wertigkeit unterhalb einer lokalen Bedeutung nach BEHM & KRÜGER (2013). Auch unter verbal-argumentativen Gesichtspunkten ist dem EG keine besondere Bedeutung als Brutvogellebensraum beizumessen. Die vorgesehene Inanspruchnahme des Planungsgebiets führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung.

Die meisten der am Waldrand im Südwesten brütenden Vogelarten sind weitgehend störungstolerant. Eine Betroffenheit ist insbesondere vor dem Hintergrund nicht zu erwarten, da ein ausreichender Abstand zwischen Waldrand und Bebauung eingehalten wird. Die beiden nächstgelegenen Vorkommen planungsrelevanter Arten im Bereich des südwestlich benachbarten Waldes sind Star und Waldkauz (s. Plan 1 im Fachbeitrag). Das Revierzentrum des Stars war etwa 70 m und das des Waldkauzes etwa 120 m vom Planungsgebiet entfernt.

Durch den anzunehmenden Abriss des kleinen Mastanlagegebäudes (Anmerkung: das Stallgebäude wird später abgerissen werden) entsteht der Verlust eines Bruthabitats der Bachstelze. Bachstelzen zählen zu den ungefährdeten, verbreiteten und anpassungsfähigen Arten. Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung anzunehmen.

Im Übrigen wurden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 und seiner näheren Umgebung weder planungsrelevante Brutvögel (s. Plan 1 des Fachbeitrags) noch Freiflächen- bzw. Offenlandbrüter (s. Plan 2 des Fachbeitrags) festgestellt. Die Brutpaare der ubiquitären Arten (so genannte „Allerweltsarten“) waren insbesondere im Übergangsbereich zwischen dem Wald im westlichen UG und den angrenzenden ackerbaulich genutzten Landwirtschaftsflächen (vorwiegend Maiskultur) jeweils außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 81 anzutreffen (s. Plan 1 des Fachbeitrags). Im Bereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens konnten nur wenige Brutpaare festgestellt werden (jeweils ein Brutverdacht von Buchfink und Fasan).

Größere Horste als wiederkehrend genutzte Fortpflanzungsstätten wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt.

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten bestehen keine Zulassungsrisiken für das geplante Vorhaben. Eine Tötung von Individuen zur Bauzeit könnte lediglich im Bereich des Mastanlagegebäudes (wird später abgerissen) befürchtet werden. Der Abriss des Gebäudes muss daher außerhalb der Brutzeit erfolgen. Auf diese Weise kann verhindert werden, dass Nischenbrüter getötet werden. Diese Bauzeitenregelung (**Baufeldfreimachung nicht in der Zeit zwischen 01. März und 30. September**) ist vorsorglich einzuhalten. Um die Baufeldfreimachung während der Brutzeit zu beginnen, kann im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Freigabe erfolgen.

## Fledermäuse

Dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 kommt eine für Fledermäuse nur geringe Bedeutung zu. Angrenzende Flugstraßen wurden entlang des westlich verlaufenden Wirtschaftswegs und entlang der Carumer Straße im Osten festgestellt, s. Pläne 3 und 4 des Fachbeitrags).

Für Fledermäuse fand im Bereich des angrenzenden Weges und des aufgegebenen Maststalls (wird später abgerissen) eine Ausflugkontrolle zur Quartiersuche statt. Es

wurde in diesem Bereich kein Quartier festgestellt. Fledermauskontakte während der Transektkartierung wurden in diesem Teil des Weges von Abendsegler und Breitflügelfledermaus (jeweils ein Kontakt) sowie Zwergfledermaus zwei bis drei Kontakte kartiert.

Bei der Umsetzung der Planung handelt es sich nicht um einen erheblichen Eingriff und es entsteht kein Kompensationsbedarf. Festgestellte Quartiere und Flugstraßen bleiben auch nach der Umsetzung der Planung erhalten. Das Gebiet ist auch nach Ausgestaltung als Wohngebiet weiterhin für Fledermaus-Jagdaktivitäten verfügbar.

Für die Fledermäuse sind keine Jagdgebiete besonderer Bedeutung betroffen. Letzteres wäre jedoch artenschutzrechtlich ohnehin nur in dem Fall relevant, dass die prognostizierten Auswirkungen auf diese Jagdgebiete einen negativen Effekt auf die Populationen hätten.

Durch die Umsetzung der Planung wird für Fledermäuse kein artenschutzrechtliches Verbot berührt.

Es erfolgt vorsorglich folgender Hinweis auf den Artenschutz zur Berücksichtigung auf der Ausführungsebene, der auch auf dem Bebauungsplan angebracht wird:

Das Vorkommen von europäischen Vogelarten und Fledermäusen im Geltungsbereich ist nicht auszuschließen. Für die genannten Artengruppen gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG. Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, sollten Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse, d. h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres, durchgeführt werden. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten, dennoch während der Brutphase von Vögeln bzw. der Sommerlebensphase und der winterlichen Quartiernutzung von Fledermäusen erforderlich, ist eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von den Maßnahmen betroffenen Bereichs ggfs. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta erforderlich. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind dann Gehölze vor dem Fällen durch eine sachkundige Person auf Vogelniststätten und Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen / Niststätten vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen.

## 10. FLÄCHENBILANZ (VORLÄUFIG)

(bezogen auf das Planungsrecht)

Alle Flächenwerte stellen CAD-Abgriffe dar und sind daher abhängig von der Geometrie und Genauigkeit der Planunterlage (hier: ALKIS, UTM). Ein korrigiertes örtliches Aufmaß wird naturgemäß zu abweichenden Werten führen.

### A) 52. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Bestand** (gem. wirksamem Flächennutzungsplan, vgl. Kap. 3.2):

Flächen für die Landwirtschaft bzw. sonstiger Außenbereich	56.232 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>56.232 m<sup>2</sup></b>

**Planung:**

Wohnbauflächen (W)	56.232 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>56.232 m<sup>2</sup></b>

### B) Bebauungsplan Nr. 81

**Bestand** (gem. 52 Änderung des Flächennutzungsplanes, Parallelverfahren):

Wohnbauflächen (W)	56.232 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>56.232 m<sup>2</sup></b>

**Planung:**

Allgemeine Wohngebiete (WA)	43.370 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen: Hausgarten	2.233 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen: Anpflanzflächen für Gehölze	1.460 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche: Regenrückhaltebecken	2.605 m <sup>2</sup>
Öffentl. Grünfläche: Verkehrsgrün	47 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	6.517 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>56.232 m<sup>2</sup></b>

## **11. UMWELTBERICHT (NOCH ZU ERSTELLEN)**

Für die vorliegenden Bauleitpläne wird im Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht erforderlich, der gesonderter Bestandteil der jeweiligen Begründung wird. Entsprechende Darstellungen werden im Verfahrenslauf ergänzt und fortgeschrieben. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dient auch der Abfrage im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## **VERFÜGBARE GUTACHTEN UND FACHSTELLUNGEN**

- Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung „Lüsche - Südl. Waldweg, westl. Carumer Straße“ in der Gemeinde Bakum, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, Stand: 29.08.2023, insgesamt 24 Seiten DIN A4 (ohne den behördeninternen Anhang 2 zu 3 Seiten, dieser kann auf Anfrage berechtigten Personen sowie autorisierten Trägern und Behörden zur Einsicht bereitgestellt werden).
- Faunistischer Fachbeitrag Brutvögel und Fledermäuse zur Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 45 in Lüsche, Büro Sinning - Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung, Edewecht-Wildenloh, Stand: 20.12.2018, insgesamt 26 Seiten (Bericht incl. der Pläne 1 bis 4).