

# STADT VECHTA

Landkreis Vechta



---

## Bebauungsplan Nr. 170B "Westlich Tannenhof/Tannenweg" gem. § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften

# BEGRÜNDUNG

19.10.2022

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange	4
4.2	Geräuschemissionen	7
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	7
4.4	Belange des Denkmalschutzes	8
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	8
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	9
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>9</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung	11
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
5.5	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	13
5.6	Verkehrsflächen	13
5.6.1	Straßenverkehrsflächen	13
5.6.2	Grundstückseinfahrten	13
5.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	13
5.8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
<b>6.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 (3) NR. 3 UND 6 NBAUO</b>	<b>15</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>17</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE</b>	<b>18</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	18

8.2	Verfahrensübersicht	18
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	18
8.2.2	Öffentliche Auslegung	18
8.2.3	Satzungsbeschluss	18
8.3	Planverfasser	19

## **ANLAGEN**

- Anlage 1:** Diekmann-Mosebach & Partner: Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan Nr. 170A "Südlich Welper Straße". Rastede, 2022.
- Anlage 2:** Diekmann-Mosebach & Partner: Faunistische Potenzialansprache Bebauungsplan Nr. 170A "Südlich Welper Straße". Rastede, 2022.
- Anlage 3:** I+B Akustik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 170 A „Südlich Welper Straße“ und Nr. 170 B „Westlich Tannenhof / Tannenweg“ der Stadt Vechta. Oldenburg, 03.06.2022.

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Vechta plant, den Bereich zwischen den Straßen „Tannenhof“, „Tannenweg“, der „Diepholzer Straße“ und der „Dorgelohstraße“ durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften planungsrechtlich abzusichern. Aktuell ist das Gebiet planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Um eine städtebaulich verträgliche Entwicklung in dem Gebiet zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan der städtebaulichen Ordnung des Gebiets dienen und etwaige Konflikte durch den weiten Auslegungsspielraum, den das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB zulässt, eingrenzen, um so baulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen. Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme zur Verdichtung der vorhandenen Siedlungsstrukturen handelt, erfolgt die Planaufstellung im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften mit einer Flächengröße von insgesamt circa 7,1 ha befindet sich im südlichen Stadtgebiet Vechtas und wird im Osten von den Straßen „Tannenhof“, „Tannenweg“, der „Diepholzer Straße“ im Westen und der „Dorgelohstraße“ im Süden begrenzt. Allgemein ist das Gebiet überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Das Gebiet kann als typische Einfamilienhaussiedlung charakterisiert werden, welche in den 1960er bzw. 1970er Jahren entstanden ist. In den letzten Jahren findet ein Generationenwechsel verbunden mit einer Neubebauung und einer einhergehenden Verdichtung statt. Diese soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt werden. Entlang der „Diepholzer Straße“ befinden sich in zwei Teilbereichen eine Fahrschule und ein Mietwagenverleih. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets befinden sich entlang der Straße „Tannenhof“ eine Einrichtung des „Andreaswerks“ für Frühförderung und Autismusambulanz, sowie im Süden das „Evangelische Kinderdorf Johanneshilfe. e.V.“.

Die Möglichkeit der Nachverdichtung soll durch die planungsrechtliche Absicherung des „Zielkonzeptes für Städtebauliche Nachverdichtung“, das Teil der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 170B mit örtlichen Bauvorschriften ist, erfolgen.

Zur städtebaulichen Ordnung des Siedlungsgebietes sollen vornehmlich allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften festgesetzt werden. In nutzungsbezogenen Gemengelage werden Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Flächen der beiden oben genannten Einrichtungen sollen planungsrechtlich durch die Festsetzung als Flächen für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 9 (1) Nr. 5 gesichert werden. Weitere Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und Verkehrsflächen sollen die langfristige Entwicklung des Gebiets absichern.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften, wird für den nördlich angrenzenden Bereich zwischen „Welper Straße“ und „Diepholzer Straße“ der Bebauungsplan Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ aufgestellt. Die beiden Planungsvorhaben sind aufeinander abgestimmt.

Insgesamt wird mit dem Planvorhaben eine Sicherung des Bestandes erzielt und ein städtebaulich verträglicher Rahmen für künftige Nachverdichtung geschaffen.

Dadurch soll die örtliche Eigenentwicklung der Stadt Vechta langfristig gesichert und notwendiger Gestaltungsspielraum gegeben werden, um eine positive demografische und wirtschaftliche Entwicklung in der Region zu erhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften soll als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Da sich der Geltungsbereich innerhalb des Siedlungskerns der Stadt befindet und einen bereits entwickelten Siedlungsbereich absichert, nimmt die Stadt Vechta diese Verfahrensform in Anspruch, um ein kurzfristig den oben genannten Zielen dienliches Instrumentarium anzuwenden, um die Entwicklung des Gebietes sicherzustellen. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig (vgl. Kapitel 4.1).

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Vechta im Maßstab 1:1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften mit einer Flächengröße von insgesamt circa 7,1 ha befindet sich im südlichen Stadtgebiet Vechtas und wird im Osten von den Straßen „Tannenhof“, „Tannenweg“, der „Diepholzer Straße“ im Westen und der „Dorgelohstraße“ im Süden begrenzt. Nördlich wird das Plangebiet durch den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig von Wohnnutzung geprägt. Die bauliche Struktur ist typisch für den Charakter einer als Einfamilienhaussiedlung in den 1960er und 1970er Jahren errichteten Wohnsiedlung. Entlang der „Diepholzer Straße“ befinden sich in zwei Teilbereichen eine Fahrschule und ein Mietwagenverleih. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets befinden sich entlang der Straße „Tannenhof“ eine Einrichtung des „Andreaswerks“ für Frühförderung und Autismusambulanz, sowie im Süden das „Evangelische Kinderdorf Johanneshilfe. e.V.“.

Im Osten grenzen Einzelhausgebäude und Waldflächen an. In unmittelbarer Nähe befindet sich im Osten der „Golfclub Vechta Welpen“. Im Süden grenzt das Naturbad „Toncoole“ an den Geltungsbereich an. Im Westen befinden sich entlang der „Diepholzer Straße“ Sportanlagen sowie weiter im Süden das „Reiter-Waldstadion“. Der Rest des unmittelbaren städtebaulichen Umfeldes ist von Einfamilienhaussiedlungen geprägt.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften an

die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) wird die Stadt Vechta der Funktion als Mittelzentrum zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zugewiesen.

Unter Punkt 02 und 03 der Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume im LROP heißt es zum einen, dass die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden soll, dass die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden und die Auswirkungen des demografischen Wandels zu berücksichtigen sind. Dazu sollen die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung berücksichtigt werden. Dies gilt für alle Planungen und Maßnahmen.

Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften verfolgte Ziel der Sicherstellung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung zur Stärkung und nachhaltigen Sicherung vorhandener Strukturen der Stadt Vechta entspricht den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta aus dem Jahr 2022 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Das RROP wurde am 05. April 2022 vom Amt für regionale Entwicklung Weser-Ems bekannt gemacht und ist am 25. Mai 2022 bekannt gemacht worden und in Kraft getreten.

Hierin wird das Plangebiet größtenteils als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Die Begründung erläutert hierzu, dass die Siedlungsentwicklung im Landkreis Vechta auf die festgelegten zentralen Siedlungsgebiete sowie die Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten konzentriert werden soll.

Zudem liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Das Plangebiet befindet sich in einem siedlungsstrukturell vorgeprägten Bereich, für den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung und Weiterentwicklung vorbereitet werden. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung müssen beachtet werden. Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der zuständigen Behörde gestellt (vgl. Kap. 4.3). Weiterführend sind in der zeichnerischen Darstellung des RROP für das Plangebiet keine weiteren Darstellungen getroffen.

Mit der behutsamen, den örtlichen Gegebenheiten angepassten Steuerung der Siedlungsentwicklung, wird ein Baustein für die maßvolle Weiterentwicklung der Stadt Vechta geliefert. Insofern ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta, aus dem Jahr 1984, wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ und der westliche gewerblich geprägte Teilbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Im südlichen Teil des Plangebiets werden zudem Gemeinbedarfsflächen „Kinderheim, Tagesbildungsstätte“ dargestellt. Darüber hinaus wird eine Trafostation im Zentrum des südlichen Plangebietes dargestellt. Das Frühförderzentrum wird zudem als „Versorgungsfläche“ dargestellt.

Die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften vorgesehenen Festsetzungen sehen vor, die zwei bestehenden Gewerbebetriebe entlang der „Diepholzer Straße“ als Mischgebiete und das Frühförderzentrum und Kinderdorf als Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzen. Somit wird eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes von Nöten, damit diese mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang stehen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die heutigen Entwicklungsziele

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich im Uhrzeigersinn folgende rechtsgültige Bebauungspläne:

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V „Driverstraße/Welperstraße“, in dem allgemeine Wohngebiete (WA), sowie eine Volksschule mit Sportanlagen festgesetzt sind. Im Süden befindet sich in unmittelbarer Nähe der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ziegelei Vormoor“, welche Mischgebiete und allgemeine Wohngebiet (WA) in einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt sind. Im Westen setzt der Bebauungsplan Nr. 127 „Lohner Straße-Diepholzer Straße“ Mischgebiete (MI), ein allgemeines Wohngebiet (WA), sowie ein Sondergebiet (SO) für die zwei Verbrauchermärkte an der Diepholzer Straße, alleamt vorrangig mit zwei Vollgeschossen fest.

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften vorgesehenen Festsetzungen stehen in keinem Konflikt zu den Nutzungen im unmittelbaren Umfeld.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 ist am 27.12.2006 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 3316) verkündet worden und am 01.01.2007 in Kraft getreten. Mit diesem Artikelgesetz soll insbesondere die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gestärkt werden. Dazu ist u. a. ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenstadt- und Ortskernentwicklung geschaffen worden. Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere zukünftig förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche entfallen. Das gleiche besagt der neu geschaffene § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170B hat eine Größe von insgesamt ca. 7,1 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 1 - 6 (WA 1 – WA 6) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 definiert, wodurch mit einer Überschreitung von 50 % maximal 45 % versiegelt werden können.

In den festgesetzten Mischgebieten (MI) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung bis auf maximal 0,8 ist hier zulässig, so dass insgesamt 80 % als versiegelbar angesetzt werden können. Außerdem setzt der Bebauungsplan Nr. 170 B noch zwei Flächen für den Gemeinbedarf auf einer Gesamtfläche von rd. 18.465 m<sup>2</sup> fest. Bei einer GRZ von 0,4 können hier demnach rd. 7.385 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

Insgesamt ergibt sich durch die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, die beiden Mischgebiete sowie den beiden Gemeinbedarfsflächen eine Grundfläche von ca. 2,3 ha. Gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB ist daher eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (siehe Anlage 1). Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170B zu erwarten sind. Demgemäß kann der Bebauungsplan Nr. 170B im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 B werden die derzeitige wohnbauliche Nutzung über die getroffenen Flächenfestsetzungen als allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete sowie zwei Gemeinbedarfsflächen übernommen und so planungsrechtlich gesichert. Auch durch die festgesetzte GRZ von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten, 0,4 in den beiden Gemeinbedarfsflächen sowie 0,6 in dem Mischgebiet ist nicht mit einer Erhöhung der bereits vorhandenen Versiegelung / Ausnutzung der Grundflächen zu rechnen. Die zulässige Gebäude- / Firsthöhe wird auf maximal 10,50 m begrenzt. Demnach werden in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und / oder der Biotopstrukturen führen könnten, noch höhere Geschossigkeiten oder Gebäudehöhen vorbereitet. Aufgrund der Bestandssituation sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und / oder auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten. Ein Eingriff liegt nicht vor.

#### **Artenschutzrechtliche Belange**

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung an-

gemessen 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.

In Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta wurde im Rahmen dieses geplanten Bauleitplanverfahrens eine faunistische Potenzialansprache unter Berücksichtigung der vorkommenden Biotopstrukturen und Gehölze durchgeführt. Die konkreten Ergebnisse sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Die Grundstücke entlang der Diepholzer Straße und des Stephansweges sind klein, fast durchweg strukturarm mit gepflegten Rasenflächen, Schottergärten, nur wenigen Sträuchern und blühenden Pflanzen und vereinzelt Bäumen und z.T. stark versiegt. Hier finden Vögel wenig Deckung und es könnten weit verbreitete Arten des Siedlungsraumes wie Ringeltaube, Türkentaube, Bachstelze, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Singdrossel, Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Buchfink, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Zilpzalp und Dohle vorkommen. Konkret nachgewiesen wurden hier Ringeltaube, Dohle, Haussperling und Amsel.

Im Bereich der Haendelstraße befinden sich große Grundstücke mit Einfamilienhäusern, großen Gärten und hohem Strauch- und Baumbestand. Gleiche Strukturen finden sich auch auf dem Villengrundstück Ecke Dorgelohstraße – Tannenhof. Entlang des Tannenhofs und auf dem parkähnlichen Gelände des Evangelischen Kinderdorfes mit Spielplatz und Rasenflächen stehen u.a. ältere Buchen, Birken, Eichen, Ahorne und Ziergehölze.

Hier könnten ökologisch anspruchsvollere Arten wie Grau- und Trauerschnäpper, Grün- und Buntspecht, Gartenbaumläufer und Kleiber vorkommen. In den größeren Nadelgehölzen könnte die Waldohreule in Krähen- oder Elsternnestern brüten und auf den höheren Bäumen die Elster oder Rabenkrähe.

Konkret nachgewiesen wurden hier der Grünspecht und der Gartenbaumläufer. Die Flächen haben potenziell Bedeutung für Höhlenbrüter wie z.B. Spechte, Meisen, Stare oder Schnäpper. In dichten Strauchbeständen könnten Arten wie Bluthänfling, Stieglitz, Zaungrasmücke und Zaunkönig nisten. Insgesamt ist hier mit einer verhältnismäßig artenreichen Brutvogelfauna zu rechnen. Diese Flächen haben sicherlich potenziell Bedeutung als Jagdgebiete und möglicherweise Quartiere für Fledermäuse.

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

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten (sofern diese geplant sein sollten!) nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Vor Fällarbeiten oder vor Abriss- und Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden sind diese auf höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf Fledermausvorkommen zu überprüfen oder alternativ nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

Von einem Verbot der erheblichen Störung ist im artenschutzrechtlichen Sinn nur auszugehen, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten ist. Solche Störungen sind bei Umsetzung der Planfestsetzungen nicht zu erwarten, da es sich um ein bereits vollständig entwickeltes Wohngebiet handelt. Aufgrund der städtebaulichen Bestandssituation ist nicht mit störungsempfindlichen Tierarten im Plangebiet zu rechnen.

Im Zuge von Gehölzfällungen innerhalb der Gärten ist die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten grundsätzlich möglich, wobei Höhlen und Nester im Rahmen der durchgeführten Begehung nicht gefunden wurden. Aufgrund des lediglich beordnenden Bebauungsplanes ist auch nicht damit zu rechnen, dass die getroffenen Festsetzungen Auswirkungen auf die ökologische Funktion der (möglicherweise) betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang haben werden.

## 4.2 Geräuschimmissionen

Die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich der Diepholzer Straße, die eine Hauptzufahrtsstraße in Richtung der Innenstadt Vechtas ist. Aufgrund der von den vorgenannten Verkehrswegen ausgehenden Immissionen können sich Konflikte mit der geplanten Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) ergeben.

Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm für den Geltungsbereich des Plangebietes der I+B Akustik GmbH, welche Anlage 3 der Begründung darstellt zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/55 dB(A) / tags und von 45/40 dB(A) / nachts sowie Mischgebiete (MI) von 60/60 dB(A) / tags und von 50/45 dB(A) / nachts überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen der Schallprognose im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung abschnittsweise im Bereich des Maßgeblichen Außenlärmpegel (MALP) (gem. DIN 4109, Tab. 10).

Daher sind im Plangebiet für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) zu stellen.

Im Bebauungsplan Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ werden die vorgenannten MALP Bereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt.

## 4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden.

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung müssen werden in der Ausführungsplanung beachtet und die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der zuständigen Behörde gestellt.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170B mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Vechta liegt das Ziel zu Grunde, einen Rahmen für eine maßvolle Verdichtung des Plangebiets zu schaffen. Daher ist von der beabsichtigten Planung keine wesentliche Erhöhung des bestehenden Versiegelungsgrades zu erwarten. Somit kann anfallendes Niederschlagswasser weiterhin durch das bestehende Entwässerungssystem abgeleitet werden

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Fundstellen oder besondere Objekte des Denkmalschutzes bekannt, daher wird nachrichtlich auf dem Bebauungsplan auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Vechta oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441-205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

#### **4.5 Altablagerungen / Kampfmittel**

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 sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt der Stadt Vechta oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

## **4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vechta in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Vechta bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LA-GA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des südlichen Stadtgebiets von Vechta geschaffen. Entsprechend des Planungsziels werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften sechs allgemeine Wohngebiete (WA1) bis (WA6) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus werden für zwei Bereiche an der „Diepholzer Straße“, in denen sich eine Fahrschule und ein Autohaus befinden als Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem bestehenden Gebietscharakter und sollen dazu beitragen, ihn im Bestand zu sichern.

Zur Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es der Regelung der zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) bis (WA6) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 (6) BauNVO.

Darüber hinaus sind innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) die gem. § 6 (2) BauNVO Nr. 6,7 und 8 zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“) gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Zusätzlich sind innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO

(Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden) gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die vorgenannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung einer geordneten und dem bestehenden Gebietscharakter entsprechenden städtebaulichen Entwicklung. Daher dient der Ausschluss von Nutzungen der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

## 5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer ortsverträglichen Bebauungsdichte bedarf es des Weiteren der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

Ziel der Planung ist, die künftige Entwicklung des Gebiets maßvoll zu gestalten und insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtungen in der Wachstumsregion Vechta zu steuern. Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer der Stadt und der Stadtstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollte Verdichtungen und den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und Änderungen des Gebietscharakters vorzubeugen. Anhand einer Bestandsanalyse wurden daher quartiersweise die vorhandenen Verdichtungsstufen im Stadtgebiet ermittelt und unter Berücksichtigung dieser Grundlage und der stadtstrukturellen Gegebenheit ein Zielkonzept für die Verdichtung entwickelt und in den Jahren 2016 und 2020 fortgeschrieben. Dieses Verdichtungskonzept soll über die folgenden Festsetzungen planungsrechtlich umgesetzt werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung wird die maximale Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wie folgt festgesetzt:

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1), (WA2), (WA4) und (WA6) gem. § 4 BauNVO ist pro 200 m<sup>2</sup> (150 m<sup>2</sup>) Baugrundstücksfläche maximal eine und maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) und (WA5) gem. § 4 BauNVO ist Wohngebäude maximal eine Wohnungen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO ist pro 150 m<sup>2</sup> (125 m<sup>2</sup>) Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung pro Wohngebäude und maximal acht Wohnung pro Wohngebäude zulässig.

Allgemein soll der Ausbau der Möglichkeit, Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen in der Stadt Vechta gefördert werden. Daher werden zwei Tiefgaragenboni gemäß des städtischen Verdichtungskonzeptes für die allgemeinen Wohngebiete (WA1) bis (WA6), sowie dem Mischgebiet (MI) als Textliche Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB aufgenommen, um Anreize für den Bau von Tiefgaragen zu schaffen:

Tiefgaragenbonus 1: werden für die zulässigen Wohnungen alle erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden, gilt jeweils die geringere Baugrundstücksfläche, die in den oben aufgeführten Festsetzungen in Klammern steht, die pro Wohnung erforderlich ist.

Tiefgaragenbonus 2: Werden bei der Einhaltung der Verhältniszahl alle für die Wohnungen erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, kann die zulässige Anzahl an Wohnungen gem. TF 4-5 um bis zu zwei Wohnungen erhöht werden.

Die Tiefgaragenboni dürfen nur getrennt voneinander verwendet werden.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung haben das Ziel, das Einfügen zukünftiger baulicher Entwicklungen in die im Gebiet bestehenden städtebaulichen Strukturen zu gewährleisten. In diesem Sinne werden die Festsetzungen der baulichen Dichte und Höhe entsprechend durch die Bestandsbebauung begründet. Vor diesem Hintergrund werden für den Bebauungsplan Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften folgende Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO festgesetzt. In Anlehnung an den Gebietscharakter wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1) bis (WA5) eine GRZ von 0,3, in (WA6) eine GRZ von 0,4 und den Mischgebieten (MI) eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Darüber hinaus wird eine der Lage an der Diepholzer Straße entsprechende bauliche Verdichtung für das allgemeine Wohngebiet (WA6) durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von 0,6 erzielt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus innerhalb des Geltungsbereiches über die Regelung der maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO festgesetzt. Für die einzelnen Gebiete werden folgende Werte festgesetzt:

WA1:	max. II Vollgeschosse
WA2:	max. I Vollgeschoss
WA3:	max. II Vollgeschosse
WA4:	max. II Vollgeschosse
WA5:	max. I Vollgeschoss
WA6:	max. II Vollgeschosse
MI:	max. II Vollgeschosse
1:	max. II Vollgeschosse
2:	max. II Vollgeschosse

Durch diese Festsetzung wird eine maßvolle Dimensionierung der künftigen baulichen Entwicklung gewährleistet, die sich so angemessen in das bauliche Umfeld einfügt.

Die Höhe baulicher Anlagen kann gem. § 16 (2) BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, werden innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) bis (WA6) und den Mischgebieten (MI) im Westen, wie auch den Gebieten „1“ und „2“ Festsetzungen getroffen, die dem bestehenden Gebietscharakter entsprechen:

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) und (WA2), wird eine Firsthöhe von (FH)  $\leq 9,50$  m sowie eine Traufhöhe von (TH)  $\leq 4,50$  m festgesetzt.

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA3), wird eine Firsthöhe von (FH)  $\leq 9,50$  m sowie eine Traufhöhe von (TH)  $\leq 6,50$  m festgesetzt.

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA4), wird eine Firsthöhe von (FH)  $\leq 9,50$  m sowie eine Traufhöhe von (TH)  $\leq 6,50$  m festgesetzt.

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA5) wird eine Firsthöhe von (FH)  $\leq 8,50$  m sowie eine Traufhöhe von (TH)  $\leq 3,50$  m festgesetzt.

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA6) wird eine Gebäudehöhe von (GH)  $\leq 9,50$  m festgesetzt.

Für die festgesetzten Mischgebiete (MI), sowie den Gebieten „1“ und „2“ wird eine Gebäudehöhe von (GH)  $\leq 10,50$  m festgesetzt.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt hiernach die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten, untergeordnete Nebengiebel und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten. Die Gesamtlänge dieser Anlagen darf jedoch 50% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Gebäudekante und der Firsthöhe (FH) die obere Firstkante.

Mit diesen Festsetzungen wird ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges sichergestellt.

#### **5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

In Anlehnung an die bestehenden baulichen Strukturen wird für die Mischgebiete (MI), wie auch die allgemeinen Wohngebiete (WA1) bis (WA6), sowie die Gebiete „1“ und „2“ eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der Abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Einzelhäuser nicht 15,00 m, die Länge der Doppelhaushälften nicht 10,00 m und die Länge von Reihenhausscheiben 7,00 m nicht überschreiten.

Die Grenzabstände regeln sich in beiden Fällen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO entsprechend des Abstandes der bestehenden Bebauung zu den Bestandsstraßen dimensioniert. Daraus ergibt sich ein städtebaulich verträglicher Spielraum für bauliche Entwicklungen, der gleichzeitig die Beibehaltung eines einheitlichen Straßenbildes sicherstellt. Folglich werden die Baugrenzen in einem Abstand von 2,00 m bis 5,00 m zu den Erschließungsstraßen festgesetzt.

Zur ortsbildverträglichen Beregelung des Umfangs von Nebenanlagen, Zufahrten und der Flächenversiegelung darf gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) - (WA6) gem. § 4 BauNVO die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis maximal zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Um eine einheitliche Straßenraumsituation zu schaffen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstandsbereich von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie von Straßenverkehrsflächen die Errichtung von Garagen und über-

dachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig, ausgenommen bleiben Einfriedungen und Kinderspielflächen.

## **5.5 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich entlang der Straße „Tannenhof“ eine Einrichtung des „Andreaswerks“ für Frühförderung und Autismusambulanz, sowie weiter im Süden das „Evangelische Kinderdorf Johanneshilfe. e.V.“. Die Flächen beider Einrichtungen sollen planungsrechtlich durch die Festsetzung als Fläche für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 9 (1) Nr. 5 festgesetzt werden. Die Einrichtung des Andreaswerks als Gebiet „1“ hat die Zweckbestimmung „Frühförderzentrum“, das Kinderdorf wird als Gebiet „2“ mit der Zweckbestimmung „Kinderdorf“ festgesetzt.

## **5.6 Verkehrsflächen**

### **5.6.1 Straßenverkehrsflächen**

Zur Erschließung des Plangebiets werden die bestehenden öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Diese umfassen, die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teile der Straßen „Tannenhof“, „Stephansweg“ und „Händelstraße“.

Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden nicht getroffen. Die vorhandenen Straßen werden entsprechen ihrer Parzelle übernommen.

### **5.6.2 Grundstückseinfahrten**

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1) bis (WA6) sind ortstypisch pro Grundstück gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Erschließungen in einer Gesamtbreite von max. 6,00 m zulässig. Für die Zufahrt ist eine Breite von max. 4,00 m zulässig. Zusätzlich ist eine Zuwegung mit einer Breite von 1,50-2,00 m zulässig.

## **5.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gem. § 9 (1) Nr. 16 d) BauGB aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Ist eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das Oberflächenwasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten. Diese Festsetzung soll eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung in dem bereits bestehenden Siedlungskontext sicherstellen.

## **5.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen werden auf der Grundlage der vorliegenden Schallprognose im Bebauungsplan Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Der lärm betroffene Planungsraum wird dabei als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für allgemeine Wohngebiete (WA1) - (WA6) gem. § 4 BauNVO und des Mischgebietes (MI1) gem. §6 BauNVO sowie der Gebiete "1" und "2" sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) zu stellen. Innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 170 B werden maßgebliche Außenlärmpegel von  $50 \text{ dB(A)} < L_a \leq 75 \text{ dB(A)}$  erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5dB - Stufen aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnung	Büroräume
55	30	30
60	30	30
65	35	30
70	40	35

Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1 dB – Schritten herangezogen werden.

#### Außenwohnbereiche:

Zur Einhaltung der Orientierungswerte in den allgemeinen Wohngebieten (WA1) – (WA6) gem. § 4 BauNVO werden gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 innerhalb zukünftiger Außenwohnbereiche werden folgende Maßnahmen:

- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen  $60 \text{ dB(A)} \geq L_{r,Tag} > 55 \text{ dB(A)}$  und  $L_{r,Tag} > 60 \text{ dB(A)}$  sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte in den Mischgebieten (MI) gem. § 6 BauNVO werden gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 innerhalb zukünftiger Außenwohnbereiche werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen  $65 \text{ dB(A)} \geq L_{r,Tag} > 60 \text{ dB(A)}$  sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen  $L_{r,Tag} > 65 \text{ dB(A)}$  sind so zu planen, dass sie zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und zusätzlich durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

- Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2 /13/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

#### Schlafräume:

- In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von  $\leq 30 \text{ dB(A)}$  im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 55 dB(A)  $\geq$  Lr,Nacht > 50 dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A)  $\geq$  Lr,Nacht > 45 dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Diese Festsetzungen entsprechen den Vorschlägen aus der schalltechnischen Untersuchung, die Anlage 3 der Begründung ist.

## **6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 (3) NR. 3 UND 6 NBAUO**

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 zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild der Ortschaft. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die bauliche Gestaltung der künftigen Flächen ist dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Gebäude verträglich in die bestehenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Dementsprechend werden gem. § 84 (3) Nr. 3 und 6 NBauO folgende örtliche Bauvorschriften festgelegt:

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ identisch.

2. Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Einfriedungen bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Als Einfriedung zu den benachbarten Grundstücken sind Hecken anzulegen. Dabei sind nur folgende Gehölze und Qualitäten zulässig:

Zu verwendende Pflanzenarten:

Sträucher: Hainbuche, Rotbuche, Eingrifflicher Weißdorn; Liguster, Schwarzdorn.

Qualitäten:

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm.

Alternativ sind offene Zäune, die straßenseitig zu begrünen sind, zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig.

3. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:

Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets von Außerhalb erfolgt über die „Schubertstraße“ von Norden, die Straße „Tannenhof“ im Osten und die „Diepholzer Straße“ im Westen. Die innere Erschließung des Gebiets wird durch die bestehenden Straßen „Händelstraße“, „Tannenweg“, „Stephansweg“ gewährleistet.

- **ÖPNV**

Um den Geltungsbereich verläuft die Route der Ringbuslinie 602 „Vechta Burgstraße/Altes Finanzamt“ mit den Haltepunkten (im Uhrzeigersinn) „Vechta Evangelischer Friedhof“, „Vechta Tannenweg/Toncoole“ und „Vechta Am Schützenplatz“. Weiter westlich befindet sich die Haltestelle „Am Reiterstadion“, an der weitere Buslinien verkehren.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb der Plangebiete erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung der Plangebiete erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.

- **Oberflächenentwässerung**

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll voraussichtlich auf den Grundstücken versickert werden, bzw. in das bestehende Entwässerungsnetz eingespeist. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i (7) Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung 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),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz)
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 8.2 Verfahrensübersicht

#### 8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

#### 8.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

#### 8.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Vechta hat den Bebauungsplanes Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Vechta, .....

.....  
Der Bürgermeister

### 8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der des Bebauungsplanes Nr. Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Vechta durch das 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 1:**

**Vorprüfung des Einzelfalls**

**zum Bebauungsplan Nr. 170 B**  
**"Westlich Tannenhof/Tannenweg"**  
gem. § 13a BauGB

## Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

### Projekt: **Stadt Vechta, Bebauungsplan Nr. 170B** **„Westlich Tannenhof/Tannenweg“**

Die Stadt Vechta plant, den Bereich zwischen den Straßen „Tannenhof“, „Tannenweg“, der „Diepholzer Straße“ und der „Dorgelohstraße“ durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften planungsrechtlich abzusichern. Aktuell ist das Gebiet planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Um eine städtebaulich verträgliche Entwicklung in dem Gebiet zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan der städtebaulichen Ordnung des Gebiets dienen und etwaige Konflikte durch den weiten Auslegungsspielraum, den das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB zulässt, eingrenzen, um so baulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen. Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme zur Verdichtung der vorhandenen Siedlungsstrukturen handelt, erfolgt die Planaufstellung im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 7,1 ha befindet sich im südlichen Stadtgebiet Vechtas und wird im Osten von den Straßen „Tannenhof“, „Tannenweg“, der Diepholzer Straße im Westen und der Dorgelohstraße im Süden begrenzt. Allgemein ist das Gebiet überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Das Gebiet kann als typische Einfamilienhaussiedlung charakterisiert werden, welche in den 1960er bzw. 1970er Jahren entstanden ist. In den letzten Jahren findet ein Generationenwechsel verbunden mit einer Neubebauung und einer einhergehenden Verdichtung statt. Diese soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften in ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt werden. Entlang der Diepholzer Straße befinden sich in zwei Teilbereichen eine Fahrschule und ein Mietwagenverleih. Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich entlang der Straße „Tannenhof“ eine Einrichtung des Andreaswerks für Frühförderung und Autismusambulanz, sowie weiter im Süden das „Evangelische Kinderdorf Johanneshilfe. e.V.“.

Die Möglichkeiten der Nachverdichtung soll durch die planungsrechtliche Absicherung des „Zielkonzeptes für Städtebauliche Nachverdichtung“, das Teil der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 170B mit örtlichen Bauvorschriften ist, erfolgen.

Zur städtebaulichen Ordnung des Siedlungsgebietes sollen vornehmlich allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 170B festgesetzt werden. In nutzungsbezogenen Gemengelage werden Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Weitere Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen sollen die langfristige Entwicklung des Gebiets absichern.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170B wird für den sich nördlich angrenzenden Bereich zwischen Welper Straße und Diepholzer Straße der Bebauungsplan Nr. 170A „Südlich Welper Straße“ aufgestellt. Die beiden Planungsvorhaben sind aufeinander abgestimmt.

Insgesamt wird mit dem Planvorhaben eine Sicherung des Bestandes erzielt. Dadurch soll die örtliche Eigenentwicklung der Stadt Vechta langfristig gesichert und notwendiger Gestaltungsspielraum gegeben werden, um eine positive demografische und wirtschaftliche Entwicklung in der Region zu erhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 170B soll als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Da sich der Geltungsbereich innerhalb der Ortschaft befindet und den vorhandenen Siedlungsbereich absichert, nimmt die Stadt Vechta diese Verfahrensform in

Anspruch, um eine kurzfristig ein den oben genannten Zielen dienliches Instrumentarium anzuwenden, um die Entwicklung des Gebietes sicherzustellen.

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 ist am 27.12.2006 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 3316) verkündet worden und am 01.01.2007 in Kraft getreten. Mit diesem Artikelgesetz soll insbesondere die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gestärkt werden. Dazu ist u. a. ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenstadt- und Ortskernentwicklung geschaffen worden. Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere zukünftig förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche entfallen. Das gleiche besagt der (neu) geschaffene § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170B hat eine Größe von insgesamt ca. 7,1 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 1 - 6 (WA 1 – WA 6) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 definiert, wodurch mit einer Überschreitung von 50 % maximal 45 % versiegelt werden können.

In den festgesetzten Mischgebieten (MI) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung bis auf maximal 0,8 ist hier zulässig, so dass insgesamt 80 % als versiegelbar angeordnet werden können. Außerdem setzt der Bebauungsplan Nr. 170B noch zwei Flächen für den Gemeinbedarf auf einer Gesamtfläche von rd. 18.465 m<sup>2</sup> fest. Bei einer GRZ von 0,4 können hier demnach rd. 7.385 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

Insgesamt ergibt sich durch die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, die beiden Mischgebiete sowie den beiden Gemeinbedarfsflächen eine Grundfläche von ca. 2,3 ha. Da somit die zulässige Grundfläche im Plangebiet zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> liegt, ist entsprechend eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Diese vorliegende Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird im Folgenden anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 BauGB durchgeführt.

**Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 2 BauGB)**

1	<b>Merkmale des Bebauungsplanes,</b> insbesondere in Bezug auf ...	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170B hat eine Größe von insgesamt ca. 7,1 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 1 - 6 (WA 1 – WA 6) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 definiert, wodurch mit einer Überschreitung von 50 % maximal 45 % versiegelt werden können. In den festgesetzten Mischgebieten (MI) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung bis auf maximal 0,8 ist hier zulässig, so dass insgesamt 80 % als versiegelbar angesetzt werden können. Außerdem setzt der Bebauungsplan Nr. 170 B noch zwei Flächen für den Gemeinbedarf auf einer Gesamtfläche von rd. 18.465 m<sup>2</sup> fest. Bei einer GRZ von 0,4 können hier demnach rd. 7.385 m<sup>2</sup> versiegelt werden.</p> <p>Insgesamt ergibt sich durch die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete sowie den beiden Gemeinbedarfsflächen eine Grundfläche von ca. 2,3 ha.</p> <p>Neben der Festsetzung einer GRZ wird das Maß der baulichen Nutzung zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO sowie über die Regelung der Bauhöhen durch die Festsetzung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen definiert. Durch diese Festsetzung wird eine maßvolle Dimensionierung der künftigen baulichen Entwicklung gewährleistet, die sich so in das bauliche Umfeld einfügt.</p> <p>Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2, WA4) wird eine Firsthöhe (FH) von ≤ 9,50 m festgesetzt. Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA3) wird eine Firsthöhe (FH) von ≤ 10,50 m festgesetzt.</p> <p>Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA5) wird eine Firsthöhe (FH) von ≤ 8,50 m sowie eine Traufhöhe von ≤ 3,50 m festgesetzt.</p> <p>Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA6), die beiden Mischgebiete und die beiden Gemeinbedarfsflächen wird eine Gebäudehöhe (GH) von ≤ 10,50 m festgesetzt.</p>

1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p>Im Entwurfsstand des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Vechta wird das Plangebiet größtenteils als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Zudem liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für die Wassergewinnung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein.</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta, aus dem Jahr 2003, wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ und der westliche gewerblich geprägte Teilbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Im südlichen Teil des Plangebiets werden zudem Gemeinbedarfsflächen „Kinderheim, Tagesbildungsstätte“ dargestellt. Darüber hinaus wird eine Trafostation im Zentrum des südlichen Plangebiet dargestellt.</p> <p>Das Planvorhaben des Bebauungsplans Nr. 170B „Westlich Tannenhof Tannenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften stimmt somit mit den Inhalten des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (3) BauGB überein.</p> <p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 170B mit örtlichen Bauvorschriften liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.</p> <p>Weitere Pläne oder Programme werden durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst.</p>
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	<p>Ziel der Planung ist, die künftige Entwicklung des Gebiets maßvoll zu gestalten und insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtungen in der Wachstumsregion Vechta zu steuern. Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer der Stadt und der Stadtstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollte Verdichtungen und den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und Änderungen des Gebietscharakters vorzubeugen. Anhand einer Bestandsanalyse wurden daher quartiersweise die vorhandenen Verdichtungsstufen im Stadtgebiet ermittelt und unter Berücksichtigung dieser Grundlage und der stadtstrukturellen Gegebenheit ein Zielkonzept für die Verdichtung entwickelt und in den Jahren 2016 und 2020 fortgeschrieben. Dieses Verdichtungskonzept soll über die folgenden Festsetzungen planungsrechtlich umgesetzt werden.</p> <p>Auch durch die festgesetzte GRZ von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten, 0,4 in den beiden Gemeinbedarfsflächen sowie 0,6 in den Mischgebieten ist nicht mit einer Erhöhung der bereits vorhandenen Versiegelung / Ausnutzung der Grundflächen zu rechnen.</p> <p>→ Aufgrund der innerstädtischen Lage, den aktuell vorhandenen Nutzungen sowie der Tatsache, dass der Bebauungsplan lediglich die städtebauliche Beordnung eines vorgeprägten Bereichs vorsieht, wird von <u>keinen</u> erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.</p>

1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Mit der vorliegenden Planung werden die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Flora und Fauna), Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft und Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Der gesamte Geltungsbereich und seine Umgebung ist durch die vorhandene Bebauung geprägt, die mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170B erhalten und städtebaulich beordnet werden soll. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften sowie festzusetzenden Nutzungsbeschränkungen durch textliche Festsetzungen, Hinweisen sowie örtlichen Bauvorschriften sind <u>keine</u> umweltbezogenen Probleme für die o. g. Schutzgüter zu erwarten.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Derzeit bestehen <u>keine</u> Hinweise, dass der Bebauungsplan Nr. 170B eine Bedeutung für die Durchführung nationaler und internationaler Umweltvorschriften besitzt.

<b>2</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete,</b> insbesondere in Bezug auf ...	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Die Auswirkungen sind aufgrund der bestehenden Versiegelungsmöglichkeiten bzw. der bereits vorhandenen Versiegelung als unerheblich zu betrachten. Es sind keine besonderen oder schutzwürdigen Funktionen bekannt noch Schutzgebiete oder -objekte betroffen.  → Es sind <u>keine</u> erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Es werden durch den Bebauungsplanes Nr. 170B keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da es sich um einen innerhalb der bebauten Ortslage bereits weitestgehend bebauten bzw. so vorgeprägten Bereich handelt, der vorwiegend als Wohn- und Mischgebiet festgesetzt ist und durch die vorgesehene Neuordnung das Maß der möglichen Versiegelung nicht erhöht wird.  → Es sind <u>keine</u> erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Ein besonderes Umweltrisiko wird derzeit nicht gesehen, zumal besondere Produktionsbetriebe nicht vorgesehen sind, noch die Lage des Plangebietes besondere Risiken beinhaltet.  → Es werden <u>keine</u> erheblichen Risiken für die Umwelt erwartet.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die prognostizierten Auswirkungen (Flächenversiegelung, Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tieren) beschränken sich auf den Nahbereich des tatsächlichen Bauvorhabens. Auswirkungen, die über die Grenze des Geltungsbereiches hinausgehen, sind derzeit nicht zu erwarten.

2.5	die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Plangebietes liegen <u>nicht</u> vor. Vielmehr handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich der Ortslage Vechtas.
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	Natura 2000-Gebiete sind von der Planung <u>nicht betroffen</u> .
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG sind von der Planung <u>nicht betroffen</u> .
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG sind von der Planung <u>nicht betroffen</u> .
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG,	Weder gemäß § 25 BNatSchG geschützte Biosphärenreservate noch gemäß § 26 BNatSchG geschützte Landschaftsschutzgebiete werden von der Planung berührt.
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG sind von der Planung <u>nicht betroffen</u> .
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG) sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG werden von der Planung <u>nicht berührt</u> .
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Hierzu liegen keine Informationen vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass über die Regelungen der bestehenden Bauleitplanung die Umweltqualitätsnormen <u>nicht überschritten</u> werden.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes)	Das Plangebiet liegt im bebauten Ortskern, mit einer vorhandenen hohen Siedlungsdichte. Mit der Planung wird den Grundsätzen der Raumordnung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG entsprochen.
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand <u>nicht betroffen</u> .

Die Stadt Vechta kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170B „Westlich Tannenhof/Tannenweg“, nicht zuletzt aufgrund der vorhandenen bauleitplanerischen Situation, zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung zu erwarten sind. Demgemäß kann der Bebauungsplan Nr. 170B im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

# STADT VECHTA



## Landkreis Vechta

---

### Faunistische Potenzialansprache

### Bebauungsplan Nr. 170B "Westlich Tannenhof Tannenweg" gem. § 13a BauGB

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# STADT VECHTA



## Landkreis Vechta

---

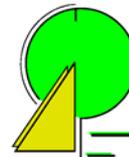
# Faunistische Potenzialansprache Bebauungsplan Nr. 170B "Westlich Tannenhof Tannenweg" gem. § 13a BauGB

Auftraggeber:

Stadt Vechta  
Burgstraße 6  
49377 Vechta

Auftragnehmer:

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](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)

Projektbearbeitung:

PD Dr. Klaus Handke  
Ökologische Gutachten  
Riedenweg 19



27777 Ganderkesee

Bearbeiter: Klaus Handke, Pia Handke

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



## **Inhalt**

<b>1.0</b>	<b>ANLASS</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>UNTERSUCHUNGSGEBIET</b>	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>METHODISCHE GRUNDLAGEN</b>	<b>1</b>
<b>4.0</b>	<b>ERGEBNISSE</b>	<b>2</b>
4.1	Biotoptypen und deren Potenzial für Brutvögel	2
4.2	Übersicht über die potenziell zu erwartenden Brutvögel (inkl. Nahrungsgäste)	3
<b>5.0</b>	<b>FAZIT</b>	<b>5</b>
<b>6.0</b>	<b>LITERATUR</b>	<b>5</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes B-Plan Nr. 170B	1
Abbildung 2: Ornithologisch wertgebende Bereiche im Gebiet des B-Plans Nr. 170B (rot umrandet)	3

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Liste der im UG B-Plan Nr. 170B aufgrund der Biotopstruktur zu erwartenden Brutvögel (B) und Nahrungsgäste (NG) in der Brutzeit mit Angaben zu Gefährdung, Nistgilde (H Höhlenbrüter (z.B. Spechte), B Bodenbrüter (z.B. Zilpzalp), S Strauchbrüter (z.B. Zaungrasmücke), F Baumfreibrüter (z.B. Buchfink) und weiteren Angaben zum Niststandort	4
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

## 1.0 ANLASS

Für die Stadt Vechta war in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Rahmen dieses geplanten Bauleitplanverfahrens eine faunistische Potenzialansprache unter Berücksichtigung der vorkommenden Biotopstrukturen und Gehölze erforderlich.

## 2.0 UNTERSUCHUNGSGEBIET

Der zu untersuchende Bereich (UG) liegt in der Stadt Vechta, grenzt unmittelbar an das UG des BPlan 170A und wird im Norden von der Schubertstraße, im Westen von der Diepholzer Straße, im Osten vom Tannenhof und im Süden von der Dorgelohstraße begrenzt (siehe Abbildung 1).

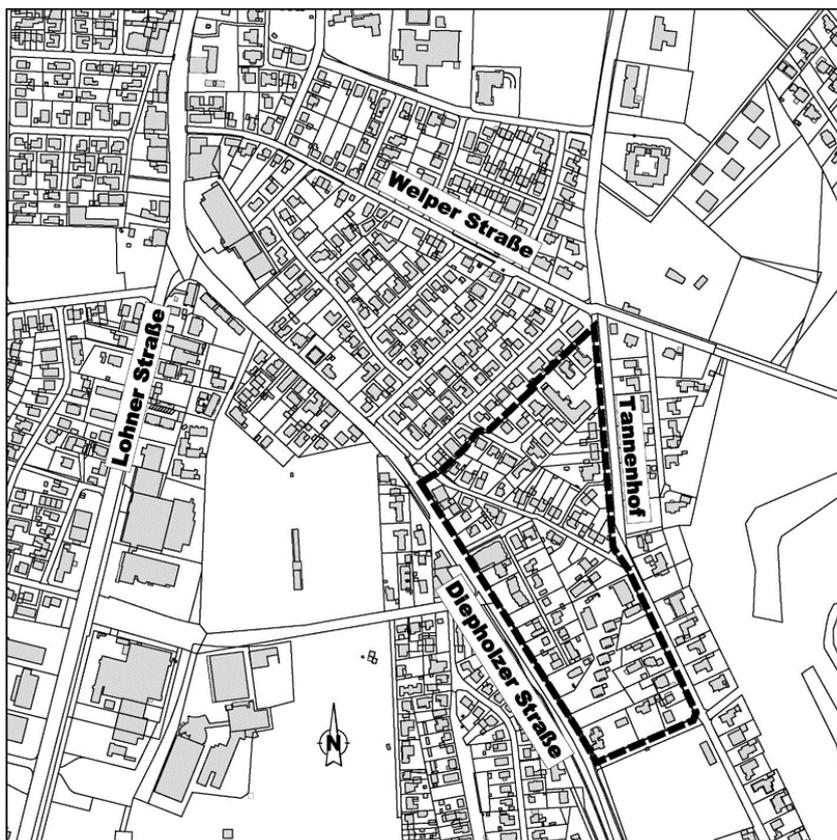


Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes B-Plan Nr. 170B

## 3.0 METHODISCHE GRUNDLAGEN

Das UG wurde im Rahmen einer Geländebegehung am 19.08.2021 von Dr. K. und P. Handke begangen bzw. abgefahren. Dabei sind alle dort nachgewiesenen bzw. potenziell möglichen Vogelarten in den Gehölzbeständen notiert und alle Lebensräume - sofern diese zugänglich waren - fotografisch dokumentiert worden. Die Potenzialansprache erfolgte aufgrund der vorhandenen Strukturen und eigenen Erfahrungen mit der Fauna solcher Gehölzbestände/Strukturen in Nordwestdeutschland seit 1985.

---

## 4.0 ERGEBNISSE

### 4.1 Biotoptypen und deren Potenzial für Brutvögel

Im Unterschied zum UG des B-Plans Nr. 170A weist das UG des B-Plans Nr. 170B vielfältigere, artenreichere und strukturreichere Biotoptypen auf, die sich aus einer Mischbebauung aus Gewerbe (z. B. Fahrschule, Autowerkstatt, Autohaus – Foto 1), Vereinen (z. B. Andreaswerk (Foto 11), Evangelisches Kinderdorf Johannesstift e.V.) sowie Ein- und Mehrfamilienhausbebauung zusammensetzt.

Die Grundstücke entlang der Diepholzer Straße und des Stephansweges sind klein, fast durchweg strukturarm mit gepflegten Rasenflächen, Schottergärten, nur wenigen Sträuchern und blühenden Pflanzen und vereinzelt Bäumen und z.T. stark versiegelt (siehe Fotos 2-6).

Hier finden Vögel wenig Deckung und es könnten weit verbreitete Arten des Siedlungsraumes wie Ringeltaube, Türkentaube, Bachstelze, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Singdrossel, Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Buchfink, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Zilpzalp und Dohle vorkommen.

Konkret nachgewiesen wurden hier Ringeltaube, Dohle, Haussperling und Amsel.

Im Bereich der Haendelstraße (Fotos 7 und 8) befinden sich große Grundstücke mit Einfamilienhäusern, großen Gärten und hohem Strauch- und Baumbestand. Gleiche Strukturen finden sich auch auf dem Villengrundstück Ecke Dorgelohstraße – Tannenhof (Foto 16). Entlang des Tannenhofs und auf dem parkähnlichen Gelände des Evangelischen Kinderdorfes mit Spielplatz und Rasenflächen stehen u.a. ältere Buchen, Birken, Eichen, Ahorne und Ziergehölze (Fotos 9, 10, 12-15).

Hier könnten ökologisch anspruchsvollere Arten wie Grau- und Trauerschnäpper, Grün- und Buntspecht, Gartenbaumläufer und Kleiber vorkommen. In den größeren Nadelgehölzen könnte die Waldohreule in Krähen- oder Elsternestern brüten und auf den höheren Bäumen die Elster oder Rabenkrähe.

Konkret nachgewiesen wurden hier der Grünspecht und der Gartenbaumläufer. Die Flächen haben potenziell Bedeutung für Höhlenbrüter wie z.B. Spechte, Meisen, Stare oder Schnäpper. In dichten Strauchbeständen könnten Arten wie Bluthänfling, Stieglitz, Zaungrasmücke und Zaunkönig nisten. Insgesamt ist hier mit einer verhältnismäßig artenreichen Brutvogelfauna zu rechnen.

Die ornithologisch bedeutsameren, strukturreicheren Bereiche des UG mit älterem Baumbestand sind in Abbildung 2 farblich markiert. Diese Flächen haben sicherlich potenziell Bedeutung als Jagdgebiete und möglicherweise Quartiere für Fledermäuse.



**Abbildung 2: Ornithologisch wertgebende Bereiche im Gebiet des B-Plans Nr. 170B (rot umrandet)**

#### **4.2 Übersicht über die potenziell zu erwartenden Brutvögel (inkl. Nahrungsgäste)**

Im UG könnten in der Brutzeit knapp 40 Brutvogelarten auftreten und nisten. Diese Arten sind mit Angaben zu Gefährdung und Niststandort in Tabelle 1 aufgeführt. Da es dort eine Reihe älterer Bäume gibt, sind dort auch Höhlenbrüter wie Kleiber, Grünspecht und Sumpfmeise zu erwarten. Auch gefährdete Arten wie Waldohreule, Haussperling, Grauschnäpper, Trauerschnäpper, Bluthänfling, Stieglitz und Star könnten auftreten. Damit ist das UG im Vergleich zu anderen Siedlungsräumen potenziell überdurchschnittlich artenreich mit Vorkommen von auch selteneren, gefährdeten und ökologisch anspruchsvolleren Arten.

**Tabelle 1: Liste der im UG B-Plan Nr. 170B aufgrund der Biotopstruktur zu erwartenden Brutvögel (B) und Nahrungsgäste (NG) in der Brutzeit mit Angaben zu Gefährdung, Nistgilde (H Höhlenbrüter (z.B. Spechte), B Bodenbrüter (z.B. Zilpzalp), S Strauchbrüter (z.B. Zaungrasmücke), F Baumfreibrüter (z.B. Buchfink) und weiteren Angaben zum Niststandort**

Art	Status	Rote Liste BRD	Rote Liste Nds	BartSchV	EU VRL	Nistgilde	zusätzliche Angaben zum Niststandort
Sperber	NG	-	-	§§	-	F	
<b>Ringeltaube</b>	<b>B</b>	-	-	§	-	<b>F, S</b>	<b>Gebäude</b>
Türkentaube	B	-	-	§	-	F	Gebäude
Waldohreule	B	-	V	§§	-	F	
<b>Grünspecht</b>	<b>B</b>	-	-	§§	-	<b>H</b>	
Buntspecht	B	-	-	§	-	H	
Bachstelze	B	-	-	§	-	B, H	Gebäude
Zaunkönig	B	-	-	§	-	B, S	
Heckenbraunelle	B	-	-	§	-	S	
Rotkehlchen	B	-	-	§	-	B, S	
Hausrotschwanz	B	-	-	§	-	H	Gebäude
<b>Amsel</b>	<b>B</b>	-	-	§	-	<b>S, F</b>	<b>Gebäude</b>
Singdrossel	B	-	-	§	-	S, F	
Klappergrasmücke	B	-	-	§	-	S	
Gartengrasmücke	B	-	V	§	-	S, F	
Mönchsgrasmücke	B	-	-	§	-	S, F	
Zilpzalp	B	-	-	§	-	B	
Sommergoldhähnchen	B	-	-	§	-	F, S	Nadelbäume
Grauschnäpper	B	V	3	§	-	H	Gebäude
Trauerschnäpper	B	3	3	§	-	H	
Schwanzmeise	B	-	-	§	-	S, F	
Sumpfmeise	B	-	-	§	-	H	
Blaumeise	B	-	-	§	-	H	Gebäude
Kohlmeise	B	-	-	§	-	H	
Kleiber	B	-	-	§	-	H	
<b>Gartenbaumläufer</b>	<b>B</b>	-	-	§	-	<b>H</b>	
Eichelhäher	B	-	-	§	-	F	
Elster	B	-	-	§	-	F	
<b>Dohle</b>	<b>B</b>	-	-	§	-	<b>H</b>	<b>Gebäude</b>
Rabenkrähe	B	-	-	§	-	F	
Star	B	3	3	§	-	H	Gebäude
<b>Haussperling</b>	<b>B</b>	<b>V</b>	<b>V</b>	§	-	<b>H</b>	<b>Gebäude</b>
Buchfink	B	-	-	§	-	F	
Grünfink	B	-	-	§	-	S, F	
Stieglitz	B	-	V	§	-	S, F	
Bluthänfling	B	3	3	§	-	S	
Gimpel	B	-	-	§	-	S	

---

## 5.0 FAZIT

Das begutachtete Gelände ist (vermutlich) für Baumfrei-, Strauch- und Bodenbrüter von Bedeutung. Höhlen und Nester wurden nicht gefunden, sind aber bei genauerer Suche zu erwarten. Insgesamt ist hier mit einer überdurchschnittlich artenreichen Brutvogelfauna und auch mit dem Vorkommen seltener bzw. gefährdeter Arten wie Trauerschnäpper, Grauschnäpper, Stieglitz, Bluthänfling und Star zu rechnen. Konkret nachgewiesen wurden der Grünspecht und der Haussperling. Das Artenspektrum in der Brutzeit dürfte ca. 40 Arten umfassen.

Potenziell wertgebend sind die Bereiche mit älterem Baum- und Strauchbestand in der Haendelstraße, am Tannenhof, auf dem Gelände des Evangelischen Kinderdorfes Johanneshof e.V. und an der Dorgelohstraße.

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten (sofern diese geplant sein sollten!) nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Vor Fällarbeiten oder vor Abriss- und Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden sind diese auf höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf Fledermausvorkommen zu überprüfen oder alternativ nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

## 6.0 LITERATUR

RYSLAVY, T., H.-G. BAUER, B. GERLACH, O. HÜPPOP, J. STAHRER, P. SÜDBECK & C. SUDFELDT (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung, Stand 30.09.2020. Berichte zum Vogelschutz 57: 13-112.

KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. Inform.d. Naturschutz Nieders. 35(4): 181-260.

**Anlage**

Fotodokumentation

	
1 Stephansweg/Diepholzer Straße	2 Stephansweg
	
3 Stephansweg	4 Stephansweg
	
5 Stephanweg	6 Stephansweg



7 Haendelstraße



8 Haendelstraße



9 Tannenhof



10 Tannenhof



11 Andreaswerk, Tannenhof



12 Tannenhof



13 Ev. Kinderdorf Johannesstift e.V.



14 Ev. Kinderdorf Johannesstift e.V.



15 Ev. Kinderdorf Johannesstift e.V.



16 Villa Dorgelohstraße