

STADT VECHTA

Landkreis Vechta



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L „Bela - Mühle“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG

09.11.2022

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

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Artenschutzes	3
4.3	Belange des Immissionsschutzes	5
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	7
4.5	Belange des Denkmalschutzes	7
4.6	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	8
4.7	Kampfmittel	8
5.0	INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9L	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	10
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen & Erhaltung von Einzelbäumen	11
5.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	12
5.7	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	12
5.8	Ordnungswidrigkeiten	12
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ VERMERKE	14
8.1	Rechtsgrundlagen	14
8.2	Planverfasser	14
8.3	Satzungsbeschluss	14

Anlagen

Anlage 1:	Berichtigung des Flächennutzungsplans
Anlage 2:	Faunistische Potenzialansprache - Brutvögel und Amphibien
Anlage 3:	Faunistische Potenzialansprache - Fledermäuse

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Vechta beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Verdichtungspotenzialen in der Ortschaft Langförden zu schaffen und stellt hierfür die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L „Bela - Mühle“ auf.

Der etwa 9.100 m² umfassende Geltungsbereich befindet sich westlich der Oldenburger Straße (B 69). Der nördliche Teil der Fläche wird gewerblich genutzt, im südlichen Teil wurde die Wohnnutzung aufgegeben. Hier sollen zukünftig vier Mehrparteienhäuser mit insgesamt 20 Wohnungen entstehen. Hierüber soll dazu beigetragen werden, den anhaltend hohen Bedarf an Wohnungen zu decken. Das Plangebiet eignet sich dabei besonders für verdichtete Wohnformen, da durch die Nähe zur Oldenburger Straße (B 69) die entstehenden Verkehre konfliktfrei abgeleitet werden können.

Die Planung entspricht dabei den Forderungen des Gesetzgebers, wonach städtebauliche Entwicklungen vorrangig über Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB führt hierzu aus, dass unter anderem durch die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll.

Für das Plangebiet gilt aktuell der Bebauungsplan Nr. 9L. In diesem ist innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung ein Dorfgebiet ausgewiesen.

Neben der Erschließung von Innenverdichtungspotenzialen für eine wohnbauliche Nutzung soll im Rahmen der 1. Änderung auch die im nördlichen Teil des Plangebietes vorhandene gewerbliche Nutzung in ihrem Bestand gesichert werden. Dementsprechend wird im Geltungsbereich der 1. Änderung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Städtebauliche Fehlentwicklungen sollen über Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden. Zudem werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen, um die vorhandenen Gehölzstrukturen bestmöglich zu erhalten. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die Fläche darüber hinaus in die Zonen 3 und 3a des im Dezember 2016 beschlossenen Verdichtungskonzeptes eingegliedert werden. Hieraus ergeben sich Vorgaben zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, die in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden.

Das Planverfahren wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Demnach ist gem. § 13a (2) 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB die Umweltprüfung gem. § 2 (4) und der Umweltbericht gem. § 2a BauGB nicht erforderlich.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L wurde unter Verwendung der vom Vermessungsbüro Markus zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1 : 500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine etwa 0,9 ha große Fläche im nördlichen Teil der Ortschaft Langförden. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Oldenburger Straße

(B 69) und die Lange Straße begrenzt. Im Süden schließt die Bebauung entlang der Berliner Straße an und nördlich befindet sich das Mischfutterwerk.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der nördliche Teil des Plangebietes wird wie auch die nördlich angrenzenden Flächen gewerblich genutzt. Im südlichen Teil wurde die im straßenseitigen Bereich vorhandene Wohnnutzung aufgegeben. Die rückwärtigen Flächen wurden als Garten genutzt. Südlich grenzt eine kleinteilig strukturierte Ein- und Zweifamilienhausbebauung an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L „Bela - Mühle“, den Zielen der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 (zuletzt geändert 2017) werden zum Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen. Der Stadt Vechta wird allgemein die Funktion als Mittelzentrum zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angeboten zur Deckung des gehobenen Bedarfs zugewiesen.

In Kapitel 2.1 Abschnitt 06 wird für die Entwicklung der Siedlungsstruktur des Landes Niedersachsen ferner festgelegt, dass Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen. Die mit der vorliegenden Planung ermöglichte Nachverdichtung innerhalb eines bereits bebauten Siedlungsraumes entspricht den landesplanerischen Zielen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist die Stadt Vechta als Mittelzentrum und die Ortschaft Langförden als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Die östlich des Plangebietes verlaufende Oldenburger Straße ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Darüber hinaus werden für das Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen. Die regionalplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Bauleitplanung somit nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vechta wird das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst (siehe Anlage 1).

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9L aus dem Jahr 1982 vor. Der Bebauungsplan weist an dieser Stelle ein eingeschränktes Dorfgebiet aus. Die überbaubaren Flächen orientieren sich an dem damals vorhandenen Gebäudebestand und lassen zum Teil einen Entwicklungsspielraum im Umfeld der Gebäude. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl wurde

auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt. Der Bebauungsplan sieht innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung eine offene Bauweise vor.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L hat eine Gesamtgröße von 9.100 m^2 . Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m^2 , sodass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet. Außerdem trifft der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9L aus dem Jahr 1982 keine Grünfestsetzungen und / oder sonstige Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes, sodass kein Kompensationsflächendefizit entsteht. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass dieses Änderungsverfahren auch den Erhalt von insgesamt drei älteren Bäumen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze vorsieht. Auch entlang der südlichen und westlichen Grenze wird vorhandener Gehölzbestand erhalten. Selbst durch die Erhöhung der GRZ im Mischgebiet MI 1 von ursprünglich 0,4 auf nunmehr 0,6 entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft, da gemäß der zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Ursprungsplans gültigen BauNVO aus dem Jahr 1977 entsprechend § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen nicht ausgeschlossen wurde. Dies bedeutet, die Flächen hätten vollständig, z. B. durch eine Pflasterung, versiegelt werden können.

4.2 Belange des Artenschutzes

§ 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 angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

In Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta wurde im Rahmen dieses geplanten Bauleitplanverfahrens eine faunistische Potenzialansprache mit worst-case-Annahme für die Faunengruppen der Brutvögel, der Amphibien und der Fledermäuse unter Berücksichtigung der vorkommenden Biotopstrukturen und Gehölze durchgeführt. Die konkreten Ergebnisse sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

Das Plangebiet lässt sich grob einteilen in die beiden vom Abbruch betroffenen Gebäude, sowie den umgebenden Garten und Teichen bzw. Regenrückhaltebecken.

In den Gebäuden wurden aktuell keine Brutvögel nachgewiesen, im Garten aktuell die gefährdeten Arten Stieglitz und Haussperling (jeweils ohne Nestfund). Insgesamt ist der Garten ein artenreicher Lebensraum für Vögel, in dem auch mit dem Vorkommen weiterer gefährdeter Arten wie Gartenrotschwanz (Nahrungsgast), Gelbspötter, Trauerschnäpper (Nahrungsgast), Grauschnäpper (Nahrungsgast), Grünspecht (Nahrungsgast) und Hänfling zu rechnen ist. Keine der nachgewiesenen Arten nutzt permanente Niststätten. Das gilt auch für die potentiell möglichen Brutvogelarten. Eine Aufhängung von Nistkästen als CEF-Maßnahme ist daher aus fachgutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Um eine Schädigung von Niststätten potentieller Brutvögel zu vermeiden, sollten die Gebäude und Gehölze erst nach der Brutzeit abgerissen werden. Bei einem früheren Termin ist eine weitere Kontrolle unmittelbar vor dem Abriss erforderlich, da sich inzwischen Vögel dort angesiedelt haben könnten, die spät oder zum zweiten Mal im Jahr nisten.

Für Lurche hat das Gebiet eine sehr geringe Bedeutung, da die vorkommenden Gewässer stark verlandet bzw. beschattet sind. Es wurden lediglich Grünfrösche in geringer Zahl in einem der Gewässer (G2) nachgewiesen. Ein Vorkommen von Molchen kann aktuell ausgeschlossen werden, da die Gewässer stark verlandet bzw. beschattet sind. Grünfrösche, mit Ausnahme des Kleinen Wasserfrosches, dessen Vorkommen aus fachgutachterlicher Sicht als unwahrscheinlich einzustufen ist, gehören nicht zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) geschützten Arten. Auch konnten keine Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL festgestellt werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 (1) BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich. Trotz alledem sollten die Grünfrösche in Gewässer G2 vor einer geplanten Verfüllung bis Ende Oktober abgefischt und in ein geeignetes Ersatzgewässer umgesetzt werden.

Bei der durchgeführten Fledermausuntersuchung konnten weder in den Häusern noch in den Bäumen Sommerquartiere festgestellt werden. Allerdings wurden im Rahmen der Erfassungen zwei Öffnungen auf dem Dach von einem der beiden Häuser festgestellt, die aber kurzfristig nach der Begutachtung verschlossen wurden, damit sich dort keine Fledermäuse mehr ansiedeln können. Somit kann auch hier ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 ausgeschlossen werden.

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind 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 durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelneester, Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzu-

richten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Gewerbegrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen: Außenbeleuchtungen und Straßenbeleuchtungen mit LED-Technik (gelbe LED) / Natriumhochdrucklampen im Bereich der Lichtfarbe 2.700 – 4.000 Kelvin oder Orangefilter vor weißen Lampen, um keine Anlockeffekte für Insekten und nachfolgend deren Prädatoren (hier: Fledermäuse) hervorzurufen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden. Die Verfüllungsarbeiten an den Gewässern sind außerhalb der Amphibienwanderzeiten und Laichzeiten (15.02. – 31.08.) durchzuführen. Der Zeitpunkt für das Ablassen des Wassers und der Schlammbergung ist bis maximal Ende Oktober durchzuführen, um somit eine Beeinträchtigung von Amphibien während der Winterruhe bzw. während der Fortpflanzungszeit zu vermeiden. Zum Schutz des Arteninventars der zu verfüllenden Gewässer ist während des Leerpumpens der zu verfüllenden Gewässer und während des Ausbaggerns der Sedimente bis Ende Oktober im Rahmen einer biologischen Baubegleitung durch einen Fachgutachter eine Sichtung des Schlammes zur Bergung eventuell vorhandener Amphibien durchzuführen. Die fassbaren Amphibien sind aus dem Wasserkörper und dem Aushub zu entnehmen und in ein ortsnahes Gewässer umzusetzen. Der Standort des ortsnahen Gewässers zur Umsiedlung vor der Verfüllung sollte in Abstimmung mit der UNB ausgewählt werden. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. 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 einen bereits städtebaulich vorgeprägten Bereich handelt und sich die Störwirkungen der Nutzungen nicht signifikant verändern werden.

Aufgrund des lediglich beordnenden Bebauungsplanes ist auch nicht damit zu rechnen, dass die getroffenen Festsetzungen Auswirkungen auf die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang haben werden.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Hierbei sind insbesondere die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen zu betrachten.

Im Hinblick auf die östlich des Plangebietes verlaufende Oldenburger Straße (B 69) und die im Umfeld sowie innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetriebe ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Immissionssituation im Plangebiet zu prüfen, um eine verträgliche und konfliktfreie Gebietsentwicklung zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung des Schutzanspruchs des geplanten Mischgebietes sowie zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen zu betrachten. Anlässlich dessen wurde durch die Lärmkontor GmbH, Hamburg ein schalltechnischer Bericht erstellt.

Verkehrslärm

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass im Nahbereich der Oldenburger Straße tagsüber innerhalb der Baugrenzen Beurteilungspegel über den Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 65 dB(A) zu erwarten sind. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird erst in weiterer Entfernung zur Straße eingehalten. Zumindest der zur Einstufung der Erheblichkeit der Lärmbelastung herangezogene Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag wird im Großteil des Plangebiets innerhalb der Baugrenzen eingehalten. Nachts sind die Überschreitungen allerdings noch deutlich weitreichender. Hier wird innerhalb der Baugrenzen im Nahbereich der Oldenburger Straße die Schwelle der Gesundheitsgefährdung laut Rechtsprechung von 60 dB(A) überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung laut Lärmwirkungsforschung von 55 dB(A) wird auch in weiteren Abständen noch überschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) wird in der Nacht im gesamten Plangebiet überschritten. Auch der zur Einstufung der Erheblichkeit der Lärmbelastung herangezogene Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 54 dB(A) in der Nacht wird erst in weiter Entfernung zur Oldenburger Straße eingehalten.

Aufgrund der gemachten Ausführungen sind im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. So ist an der östlichen Plangebietsgrenze eine 4 m hohe Lärmschutzwand mit einer Gesamtlänge von 45 m zu errichten.

Mit Hilfe dieser Lärmschutzwand können die Beurteilungspegel im Plangebiet um ca. 3 dB gesenkt werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag an der Planbebauung werden somit innerhalb der Baugrenzen eingehalten. An den abgewandten Fassaden sowie ab der zweiten Baureihe kann auch der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag eingehalten werden. Im Nachtzeitraum kann die Schwelle der Gesundheitsgefährdung laut Rechtsprechung von 60 dB(A) innerhalb der Baugrenzen unterschritten werden. An den lärmabgewandten Fassaden der Planbebauung bzw. in weitere Entfernung zur Oldenburger Straße kann eine Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 erreicht werden.

Zudem sind bei zukünftigen Bauvorhaben zum Schutz gegen Außenlärm die in der DIN 4109 festgesetzten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten. Hierzu werden ebenfalls entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gewerbelärm

Zusätzlich zu den oben beschriebenen Verkehrslärmimmissionen wirken die direkt benachbarten Gewerbenutzungen im Plangebiet, die nördlich angrenzenden Industrie- und Gewerbenutzungen aus dem B-Plan 9L (im Bestand: Mischfutterwerk der ForFarmers Langförden GmbH inklusive Tanklager) sowie die östlich der Oldenburger Straße im B-Plan Nr. 22 L „Südlich Mühlendamm“ gelegenen eingeschränkten Gewerbegebiete (GE(E)) auf die geplanten Wohnnutzungen ein.

Die durch Gewerbebetriebe erzeugten Immissionen werden in der Bauleitplanung nach der DIN 18005 entsprechend der TA Lärm beurteilt. Dabei kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass durch den Gewerbelärm tagsüber und nachts keine Konflikte innerhalb des Plangebietes im Sinne der TA Lärm zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

In der schalltechnischen Untersuchung wurden zudem die Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft betrachtet. Die Untersuchung kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass durch die Planung (Gewerbebetrieb und Stellplätze in der Wohnanlage) in Überlagerung aus der Vorbelastung der Gewerbegebiete keine schalltechnischen Konflikte hinsichtlich der Nachbarschaft zu erwarten sind.

4.4 Belange der Landwirtschaft

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten.

Die Untersuchung der Geruchsmissionssituation durch die Landwirtschaftskammer ergab, dass der für Mischgebiete geltende Immissionswert von 10 % der Jahresstunden auf Grundlage der bisherigen örtlichen Verhältnisse überschritten wird. Allerdings wird derzeit die Erschließung von zusätzlichen Wohnbauflächen südöstlich des Plangebietes vorbereitet. Damit einhergehend ist, dass zwei nahe gelegene Geflügelhaltungsanlagen nicht weiter betrieben werden. Die Berechnungen ergaben, dass die belästigungsrelevante Kenngröße zwischen 5 und 8 % der Jahresstunden liegen wird.

Eine Einschränkung der im Umfeld befindlichen Betriebe wird durch die Bauleitplanung nicht vorbereitet, da diese durch die bestehende Wohnnutzung bereits heute in ihrer Entwicklung eingeschränkt sind.

4.5 Belange der Wasserwirtschaft

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

Aktuell wird das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser versickert und zum Teil in den im Bereich der Lange Straße vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet. Um eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung zu gewährleisten wurde durch das Ingenieurbüro Nordlohne & Bechly, Lohne ein Entwässerungskonzept erstellt. Demnach wird das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser zukünftig zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet. Die Rückhaltung erfolgt im Bereich der gewerblichen Nutzung durch das Anlegen eines Regenrückhaltebeckens. Das im Bereich der Mehrparteienhäuser anfallende Oberflächenwasser wird in einer abgedichteten Speicherkorbzisterne, die unterhalb der Stellplätze eingebaut wird, zurückgehalten.

Durch die Baugrund Ammerland GmbH wurde ein Geotechnischer Bericht erstellt. Demnach ist die Versickerungsleistung des Bodens äußerst gering.

4.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich 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 mittelalter-

liche und frühneuzeitliche 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, unverzüglich zu melden. 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 vier 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.“

4.7 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) 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 der Landkreis Vechta als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4.8 Kampfmittel

Seitens der Stadt Vechta wurde eine Untersuchung auf eine mögliche Kampfmittelbelastung im Plangebiet beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung in Auftrag gegeben. Demnach besteht kein Handlungsbedarf, da keine Kampfmittelbelastung vermutet wird.

Die ausgewerteten Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9L

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet war lange Zeit durch ein Nebeneinander von nicht störendem Gewerbe im nördlichen Teil und Wohnnutzung im Süden geprägt. Dabei bildet das Plangebiet einen Übergangsbereich zwischen der gewerblichen Nutzung im Norden und Wohnnutzungen im Süden. Es handelt sich um eine historisch gewachsene Gemengelage.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Norden und eines allgemeinen Wohngebietes im südlichen Teil des Plangebietes geprüft. Dabei ist man zu dem Schluss gekommen, dass der nördliche Teil des Plangebietes durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung derartig eingeschränkt ist, dass die hier zulässigen Emissionswerte nicht mit einer Ausweisung als Gewerbegebiet vereinbar wären. Die Ausweisung eines Mischgebietes lediglich im

nördlichen Teil des Plangebietes entspricht nicht den örtlichen Gegebenheiten. Auch ist nicht davon auszugehen, dass sich die in einem Mischgebiet geforderte Durchmischung in den nächsten Jahren in diesem Bereich realisieren lässt.

Daher hat man sich dazu entschieden, innerhalb des Plangebietes im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9L ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO auszuweisen.

Um unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situation die im Mischgebiet vorgesehene und heute vorhandene quantitative und qualitative Durchmischung auch langfristig zu sichern, wird im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9L zudem geregelt, dass innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 1 Wohngebäude nicht zulässig sind. Hierdurch können zudem immissionsschutzrechtliche Konflikte in Hinblick auf Gewerbe- und Verkehrslärm ausgeschlossen werden. Im südlichen Teil sollen hingegen sonstige Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig sein. Dies dient auch dem Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärmimmissionen.

Diese Vorgehensweise erscheint zunächst als unvereinbar mit dem vom Gesetzgeber beschriebenen Gebietscharakter eines Mischgebietes, ist aber möglich, wenn wie im vorliegenden Fall ein kleines Mischgebiet die Funktion einer Pufferzone zwischen einem Wohngebiet und einem Gewerbegebiet übernehmen soll, weil die kleinen Bereiche in einem größeren Planungsrahmen durchaus den Charakter der Durchmischung aufrechterhalten könnten (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 13. März 2002, 1 K 4221/00).

Entsprechend der Inhalte des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Vechta aus dem Jahr 2014 sollen zudem Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen aufgenommen werden. So sind diese nur innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 1 ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb oder einem produzierenden Gewerbebetrieb stehen und dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sowie als dessen Bestandteil erkennbar sind. Die an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet sein und darf insgesamt nicht mehr als 400 qm betragen. In den festgesetzten Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Zudem wird geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 - MI 3) gem. § 6 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO) sind, da sich Betriebe dieser Art aufgrund ihrer städtebaulichen Dimension und den von ihnen ausgehenden Emissionen nicht in die gewünschte Gebietsentwicklung einfügen würden. Außerhalb des Plangebietes steht im Stadtgebiet von Vechta noch ausreichend Raum für Betriebe dieser Art zur Verfügung. Auch Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO entsprechen nicht dem gewünschten Gebietscharakter und sollen daher innerhalb des Plangebietes nicht zulässig sein (§ 1 (5) & (6) BauNVO).

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Stadt Vechta hat am 19.12.2016 ein Verdichtungskonzept beschlossen, dass eine verträgliche Nachverdichtung in den Siedlungsgebieten der Stadt Vechta sicherstellen soll. Neue Bauvorhaben sollen sich in die bestehende Umgebung einfügen

und Nachbarschaftskonflikte sowie Änderungen im Charakter verschiedener Gebiete vorgebeugt werden. Das Verdichtungskonzept gibt den Bauherren klare Vorgaben, wie viele Wohnungen sie auf einem Grundstück in einem bestimmten Gebiet bauen dürfen.

Der südöstliche Teil des Plangebietes (MI 2) wird in die Zone 3a eingegliedert. Hier sind je 150 m² Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung und je Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig. Im rückwärtig gelegenen südwestlichen Teil des Plangebietes (MI 3) soll zukünftig ebenfalls je 150 m² Baugrundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig sein. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird hier allerdings auf vier begrenzt, um eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden. Dies entspricht den Regelungen der Zone 3 des Verdichtungskonzeptes.

Aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung des Plangebietes, der Lage am Siedlungsrand und der gewerblichen Vorprägung können die getroffenen Festsetzungen als städtebaulich verträglich eingeschätzt werden, da es nicht zu nachbarschaftlichen Konflikten aufgrund des planbedingten Mehrverkehrs kommt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die südlich angrenzenden Strukturen sieht der Bebauungsplan im südlichen Teil des Plangebietes (MI 2 und MI 3) eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Hiermit kann das geplante Vorhaben realisiert und zeitgleich eine übermäßige Verdichtung vermieden werden. Im nördlichen Teil (MI 1) des Plangebietes wird entsprechend der örtlichen Gegebenheiten der in § 17 BauNVO für Mischgebiete vorgegebene Orientierungswert von 0,6 festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sollen zukünftig einheitlich maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein (§ 20 BauNVO). Hierdurch wird sichergestellt, dass sich Neubauvorhaben in die vorhandenen Strukturen einfügen.

Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung über Vorgaben zu den Höhen baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO definiert, um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen. Bei Wohngebäuden sind geneigte Dächer ortstypisch. Hieran soll auch innerhalb des Plangebietes festgehalten werden. Dementsprechend werden im südlichen Teil des Plangebietes Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Dabei sieht der Bebauungsplan einer Staffelung der Gebäudehöhen vor. So sind im vorderen Bereich (MI 2) eine maximale Traufhöhe von 9,20 m und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m zulässig. Im rückwärtigen Bereich (MI 3) wird die Traufhöhe auf 6,80 m und die Firsthöhe auf 10,50 m reduziert.

Der nördliche Teil des Plangebietes (MI 1) wird gewerblich genutzt und bildet den Übergang zwischen der Wohnbebauung im Süden und der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung. Hier wird die Gebäudehöhe nutzungsgerecht auf 11,00 m begrenzt.

Maßgebend für die Höhenbegrenzung sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge 47,5 m NHN. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks

und der Dachhaut und für die First- bzw. Gebäudehöhe (FH, GH) gilt hierbei die obere First- bzw. Gebäudekante.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Vermeidung überdimensionierter Gebäude im Übergang zur südlich angrenzenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung wird innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 2 und 3 eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Gebäude sind hier zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 25,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Das nördlich gelegene MI 1 wird derzeit gewerblich genutzt. Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten wird hier ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

Die Baugrenzen werden an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze in einem Abstand von 3,00 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dies entspricht dem Mindestgrenzabstand nach niedersächsischer Bauordnung und soll insbesondere im südlichen Bereich die Realisierung des geplanten Bauvorhabens ermöglichen. Im rückwärtigen Bereich wird die hintere Gebäudekante der vorhandenen Bebauung aufgenommen. Die Nutzungen innerhalb des Plangebietes werden über eine Zuwegung an der östlichen Grenze des Plangebietes erschlossen. Dementsprechend wird die Baugrenze hier in einem Abstand von 11,50 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Wie die vorhandene Bebauung an der Lange Straße wird auch die neu geplante Bebauung auf dem Grundstück etwas zurückversetzt. Die Baugrenze im südöstlichen Teil des Plangebietes wird daher in Anlehnung an die geplante Gebäudestellung festgesetzt.

5.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen & Erhaltung von Einzelbäumen

Als Abgrenzung zur vorhandenen Bebauung sollen die in den Randbereichen vorhandenen Gehölzstrukturen bestmöglich erhalten werden. Dementsprechend wird an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze eine 3 m breite Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die hier vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen vom Eingriffsverursacher zu ergänzen. Die Gehölzarten und Qualitäten sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Sträucher: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*), Grauweide (*Salix cinerea*)

Qualitäten:

Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

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

Zudem werden im östlichen Teil des Plangebietes drei aufgrund ihres Alters erhaltenswerte Einzelbäume im Bebauungsplan festgesetzt. Diese sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. Im Kronentraufbereich sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z.B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastsschnitte (> 10 cm Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Kronentraufbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden.

Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Erschließung des im nördlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetriebes wird über ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des Grundstücks 40/4 sichergestellt.

5.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Auf Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9L Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist zum Schutz der Wohnbebauung vor Straßenverkehrslärm die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 (Kapitel 7.1) zu bestimmen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 sind der Planurkunde zu entnehmen (Abbildung 1 & 2). Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Vorgaben zum Einsatz von schalldämmten Lüftungssystemen aufgenommen.

An der östlichen Plangebietsgrenze ist zum Schutz der Wohnbebauung vor Straßenverkehrslärm eine Lärmschutzwand mit einer Wandhöhe von mindestens 4 m über Gelände in 3 m Abstand zur Plangebietsgrenze mit einer Gesamtlänge von 45 m auf dem Plangebiet herzustellen.

5.8 Ordnungswidrigkeiten

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

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Stein- und Kiesgärten werden in der Gartengestaltung zunehmend beliebter. Dadurch gehen allerdings immer mehr kleine Grünflächen, die eine besondere Be-

deutung für die Artenvielfalt und das Klima haben, verloren. So bieten bepflanzte Gärten und Grünflächen Lebensraum für Insekten und Vögel. Geht deren Lebensraum zunehmend verloren, leidet auch die Artenvielfalt. Während sich Kies- und Steinflächen stärker aufheizen, Wärme speichern und sie wieder abstrahlen, liefern Grünflächen saubere und frische Luft.

Daher wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9L geregelt, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen, Stellplätze, Lagerplätze und Terrassen gärtnerisch anzulegen sind. Die Anlage von Kiesbeeten und/oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

Die Begrünung von Lärmschutzwänden bietet nicht nur ökologische, sondern auch gestalterische Vorteile. So bieten diese Lebensräume für Insekten und Vögel und binden Staub- und Schadstoffe. Darüber hinaus fügen sie sich durch ihre natürliche Optik besser in das Ortsbild ein.

Dementsprechend wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass die entlang der Oldenburger Straße zu errichtende Lärmschutzwand dauerhaft zu begrünen ist.

Hinweis: Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50 000 € geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich gelegene Lange Straße
- **Energieversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE NETZ GmbH.
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz gesichert.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserwerks Vechta.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.
- **Oberflächenentwässerung**
Das anfallende Oberflächenwasser muss innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und auf 1,5 l/s*ha gedrosselt in den im Bereich der Lange Straße vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt 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/ VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan 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)
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz)
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L 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

8.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Vechta hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9L „Bela - Mühle“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen.

Vechta,

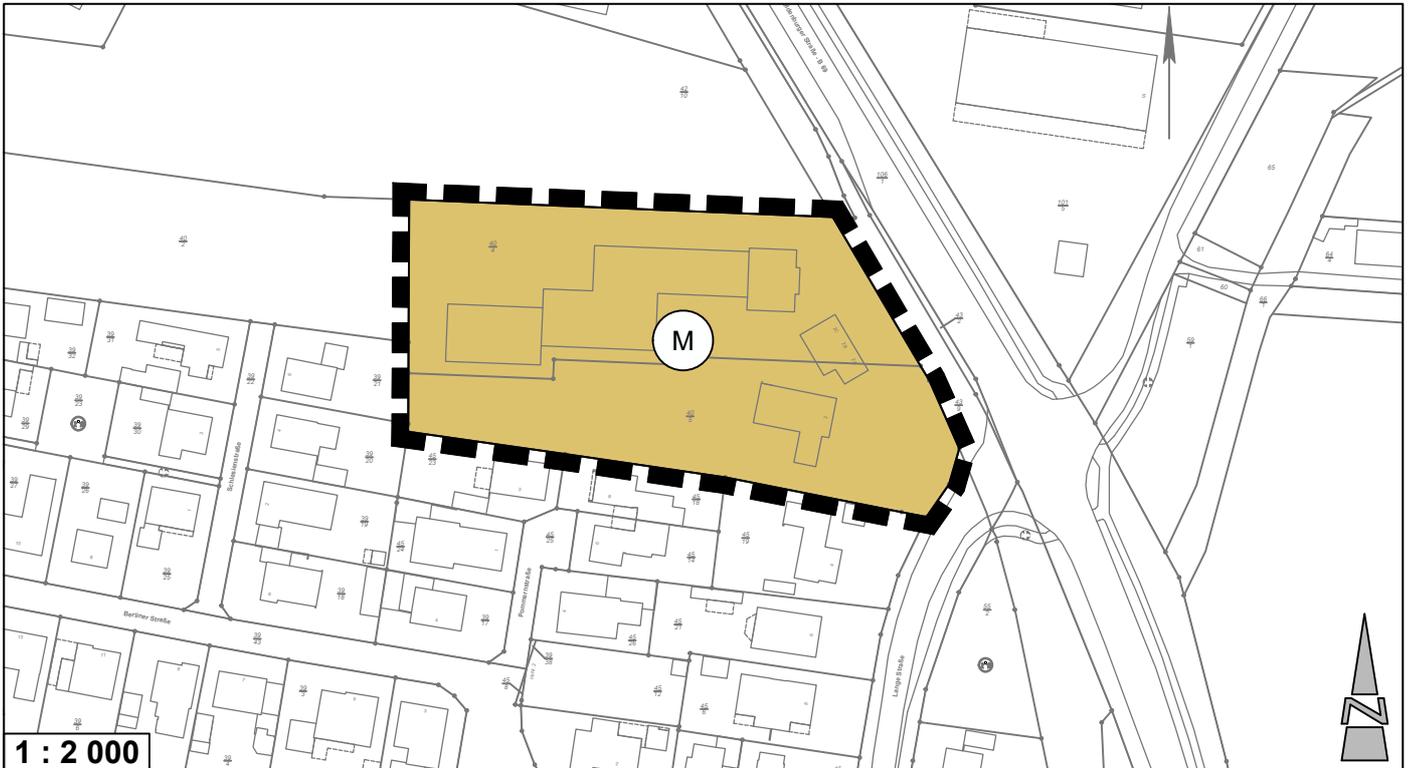
.....
Bürgermeister

ANLAGEN

- Anlage 1: Berichtigung des Flächennutzungsplans
- Anlage 2: Faunistische Potenzialansprache - Brutvögel und Amphibien
- Anlage 3: Faunistische Potenzialansprache - Fledermäuse

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

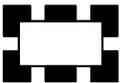
anlässlich der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L
"Bela - Mühle" im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB mit örtlichen
Bauvorschriften über die Gestaltung



Planzeichenerklärung

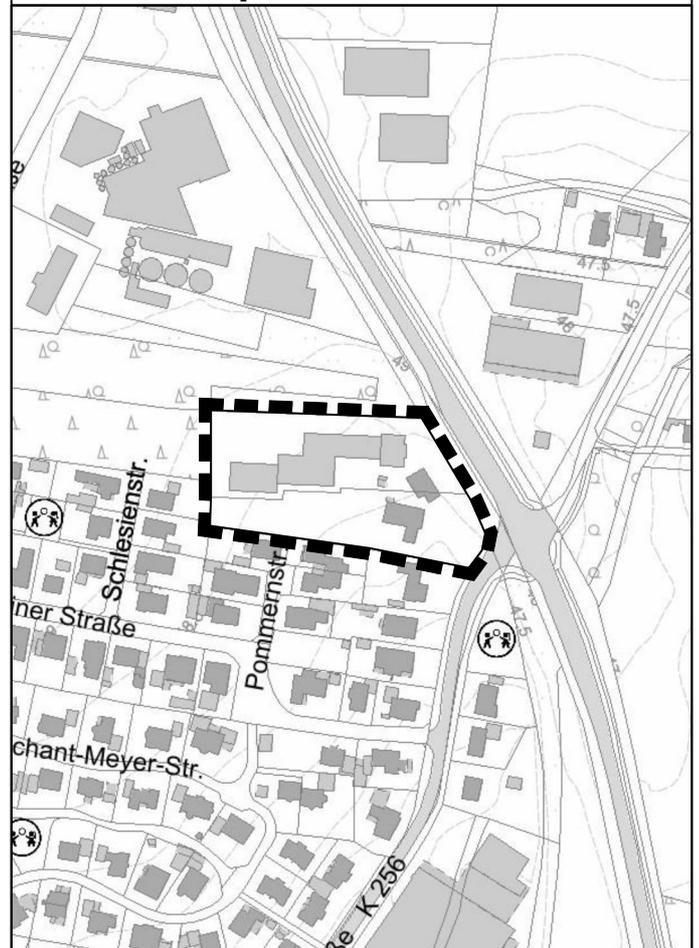


gemischte Baufläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Flächennutzungsplanberichtigung

Übersichtsplan



STADT VECHTA

Landkreis Vechta



Faunistische Untersuchungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L „Bela – Mühle“ der Stadt Vechta

Juni 2021

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

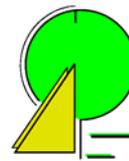


Auftraggeber:

PWP GmbH
Planungsgesellschaft Wenzel & Partner
Goldenstedter Straße 8
49429 Visbek

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
mail: info@diekmann-mosebach.de

Projektbearbeitung:

PD Dr. Klaus Handke
Ökologische Gutachten
Riedenweg 19
27777 Ganderkesee



Bearbeiter:
Klaus und Pia Handke (Fauna)
Laura Bock (Fledermäuse)

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

1.0	ANLASS UND UNTERSUCHUNGSGEBIET	1
2.0	METHODISCHE GRUNDLAGEN	2
3.0	ERGEBNISSE	2
3.1	Biototypen	2
3.2	Fauna (ohne Fledermäuse)	3
4.0	FAZIT	4

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich 1. Änderung B-Plan Nr. 9L Stadt Vechta-Langförden (Untersuchungsgebiet: innerhalb des Geltungsbereiches rosa unterlegt)

Abbildung 2: Geplanter Neubau von Mehrfamilienhäusern (rot) und Lage der vom Abriss betroffenen Gebäude H1 und H2 (gelb) sowie ungefähre Lage der auf dem Grundstück angetroffenen Gewässer (G1 /Gartenteich, G2 /Gartenteich, G3 Regenrückhaltebecken)

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Biototypen im UG mit Zuordnung der nachgewiesenen und potenziell möglichen Tierarten

1.0 ANLASS UND UNTERSUCHUNGSGEBIET

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L (Stadt Vechta - Langförden) soll eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden. (s. anliegender Geltungsbereich in Abbildung 1 – rosa unterlegt). Dieses Änderungsverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird dieser Änderungsbereich vollumfänglich als Dorfgebiet (MD) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Grünordnerische Maßnahmen, wie bspw. der Erhalt von Einzelbäumen, sind nicht Bestandteil der Ursprungsplanung.

Wie der Konzeptplanung in Abbildung 2 zu entnehmen ist, sind hier insgesamt vier Mehrfamilienhäuser und die Anlage von mehreren Parkplätzen geplant. Damit verbunden ist auch der Gebäudeabriss der beiden bestehenden Häuser.

Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bei dieser Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, war in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta eine Vor-Ort-Begehung mit worst-case-Annahme durchzuführen. Aufgrund der zugrunde zu legenden Biotopstrukturen (Gebäude, Hausgärten) haben wir uns auf (mögliche) wertgebende Habitatstrukturen für Brutvögel, Amphibien (Gartenteich, Regenrückhaltebecken) und Fledermäuse konzentriert. Die Untersuchungen zu den Fledermäusen werden separat durchgeführt und dokumentiert.

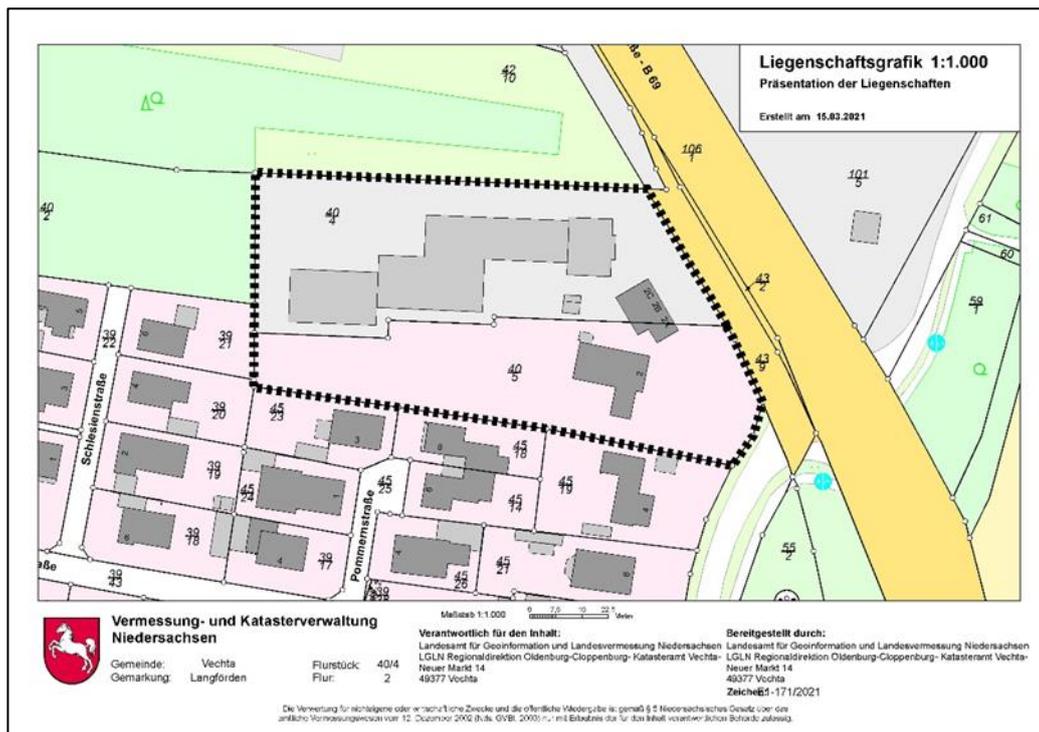


Abbildung 1: Geltungsbereich 1. Änderung B-Plan Nr. 9L Stadt Vechta (Untersuchungsgebiet: innerhalb des Geltungsbereiches rosa unterlegt)

Vom Abbruch betroffene Gebäude

1. Am seit ca. 2 Jahren leerstehenden Wohnhaus (Abbildung 2, H2 – altes Bauernhaus) sind Fenster und Türen noch vorhanden und verschlossen. Auch der Dachboden ist von außen nicht zugänglich. Dort wurden nur alte Wespen- und Hornissennester gefunden.
Das Gebäude ist stellenweise dicht mit Efeu und Kletterhortensien bewachsen.
2. Das zum Zeitpunkt der Begehung bereits vollständig entkernte Nebengebäude (Abbildung 2, H1) mit den ehemaligen Wohneinheiten 2A, 2B und 2C ist im Erdgeschoss von außen zugänglich. Zum Teil wächst hier bereits Strauch- und Buschwerk in die Räume hinein. Der Zugang zum Obergeschoss war aufgrund der fehlenden Außentreppe nicht mehr möglich.

Gewässer

Im Garten vor dem Haupthaus H2 befindet sich ein vollständig mit gelber Schwertlilie zugewachsener, ca. 35 cm tiefer, betonierter und mit Faulschlamm verlandeter Teich (Abbildung 2, G1).

Im hinteren Gartenbereich befindet sich ein Folienteich von ca. 1,5 x 1,5 m Größe, ca. 40 cm tief mit Laubschicht und Faulschlamm und ohne Wasserpflanzen (Abbildung 2, G2).

Südlich der mittleren Halle liegt das Regenrückhaltebecken (RRB) (ca. 12 x 15 m), das durch das Oberflächenwasser des Wohnhauses (H2) und der Hallendächer gespeist wird. Es ist von dichtem, unzugänglichem Gebüschbestand umgeben, vollständig beschattet und vollständig von Gebüsch überwachsen. Wasserpflanzen und sonstige Strukturen fehlen. Das Gewässer hat eine Tiefe von ca. 50 cm und weist ausschließlich eine dicke Faulschlammschicht auf (Abbildung 2, G3).

Garten

Im Garten haben bereits mehrere Gehölzfällungen stattgefunden. Die noch vorhandenen Strukturen deuten aber auf einen ehemals gehölz-, struktur- und sehr artenreichen Garten mit vielfältiger Biotopstruktur hin: Nutzgarten, Ziergarten, Rasenflächen, Säume, z.T. alter Baumbestand mit Laub- und Nadelgehölzen, Bauerngarten, dichte Hecken- und Gehölzstrukturen mit kräuterreicher Saum- und Krautschicht.

3.2 Fauna (ohne Fledermäuse)

In Tabelle 11 sind für die o.g. Biotoptypen die vorgefundenen sowie die potenziell zu erwartenden Tierarten aufgeführt. Horste und Höhlen wurden nicht gefunden.

In allen Gewässern wurde mit Käscherfängen systematisch nach Lurchen gesucht und die Ufer wurden auf Laich und springende Frösche kontrolliert. Es wurden lediglich Grünfrösche in geringer Zahl in Gewässer G2 nachgewiesen. Ein Vorkommen von Molchen kann aktuell ausgeschlossen werden, da die Gewässer stark verlandet bzw. beschattet sind.

Tabelle 1: Biotoptypen im UG mit Zuordnung der nachgewiesenen und potenziell möglichen Tierarten

Biotoptyp	Foto Nr. (Vgl. Anhang)	Nachgewiesene Tierart	Potenziell mögliche Arten
Wohngebäude H 2 innen	43-47, 9-11	Alte Wespen-, Hornissen- und Vogelnester, keine aktuell besetzten Nester: Dach verschlossen	-
Wohngebäude H 2 außen	1-8, 42	Altes leeres Amselnest in Kletterhortensie	Grünfink, Rotkehlchen, Heckenbraunelle
Entkerntes Gebäude H1	12,13, 48-50, 51	Altes, verlassenes Ringeltaubennest	Haus Sperling (RL Nds. V), Rauchschwalbe (RL Nds. 3), Bachstelze, Hausrotschwanz
Gewässer G1	15, 16	-	-
Gewässer G2	17	10 Grünfrösche (keine Molche, keine Kaulquappen)	-
RRB G3	18-20	-	-
Garten	21-41	Mäusebussard (Gast), Ringeltaube, Buntspecht, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel (mind. 3 P.), Wacholderdrossel (Nest im Nachbargrundstück), Singdrossel, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Kohlmeise, Dohle, Haus Sperling (RL Nds. V), Buchfink, Grünfink, Stieglitz (RL Nds. V)	Türkentaube, Grünspecht (§§), Bachstelze, Zaunkönig, Gartenrotschwanz (RL Nds. V), Gelbspötter (RL Nds. V), Klappergrasmücke, Gartengrasmücke (RL Nds. V), Grauschnäpper (RL Nds. 3), Trauerschnäpper (RL Nds. 3), Sumpfmeise, Blaumeise, Kleiber, Gartenbaumläufer, Elster, Rabenkrähe, Star (RL Nds. 3), Bluthänfling (RL Nds. 3)

Bei den Höhlenbrütern Grünspecht, Dohle, Trauerschnäpper, Gartenrotschwanz, Sumpfmeise, Blaumeise, Kleiber, Gartenbaumläufer und Star handelt es sich bei den potenziell möglichen Arten um Nahrungsgäste, da in dem Gelände keine Höhlen und Nistkästen gefunden wurden.

4.0 FAZIT

In den Gebäuden wurden aktuell keine Brutvögel nachgewiesen, im Garten aktuell die gefährdeten Arten Stieglitz und Haus Sperling (jeweils ohne Nestfund). Insgesamt ist der Garten ein artenreicher Lebensraum für Vögel, in dem auch mit dem Vorkommen weiterer gefährdeter Arten wie Gartenrotschwanz (Nahrungsgast), Gelbspötter, Trauerschnäpper (Nahrungsgast), Grauschnäpper (Nahrungsgast), Grünspecht (Nahrungsgast) und Hänfling zu rechnen ist. Keine der nachgewiesenen Arten nutzt permanente Niststätten. Das gilt auch für die potentiell möglichen Brutvogelarten. Eine Aufhängung von Nistkästen als CEF-Maßnahme ist daher aus fachgutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Um eine Schädigung von Niststätten potenzieller Brutvögel zu vermeiden, sollten die Gebäude und Gehölze erst nach der Brutzeit (d.h. ab 1. August) abgerissen werden. Bei einem früheren Termin ist eine weitere Kontrolle unmittelbar vor dem Abriss erforderlich, da sich inzwischen Vögel dort angesiedelt haben könnten, die spät oder zum zweiten Mal im Jahr nisten.

Für Lurche hat das Gebiet eine sehr geringe Bedeutung, da die Gewässer stark verlandet bzw. beschattet sind. Die Grünfrösche in Gewässer G2 sollten vor der Verfüllung im September abgefischt und in ein geeignetes Ersatzgewässer umgesetzt werden. Den Winter könnten Frösche im Schlamm des Gewässers überdauern.

Anlage

Fotodokumentation



1 H2 Wohnhaus



2 H2 mit Kletterhortensie



3 H2 vorne



4 H2 hinten



5 H2 Vorderansicht



6 H2 Seitenansicht



7 H2 Rückseite und Garten



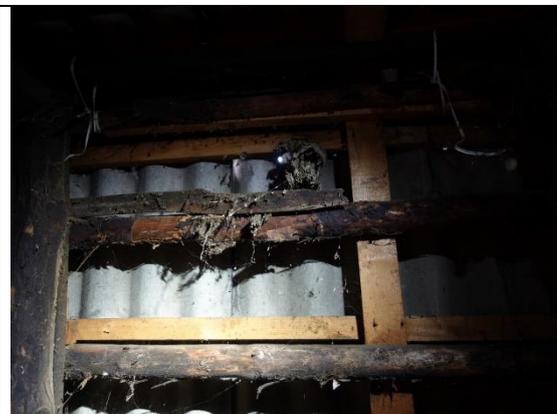
8 H2 Seitenansicht



9 H2 Dachboden



10 H2 Dachboden



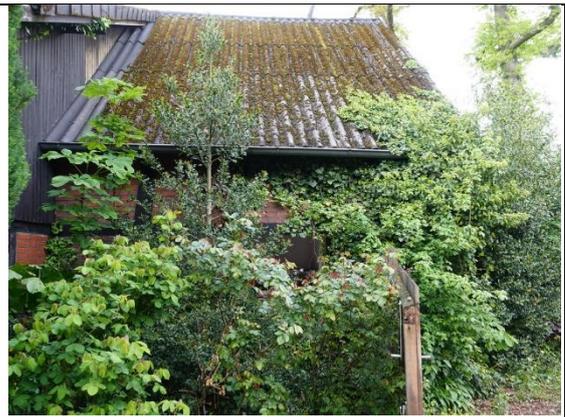
11 H2 Dachboden



12 H1 Vorderansicht



13 H 1 Seitenansicht



14 H1 Rückseite



15 Gewässer G1 vor H2



16 Gewässer G1 vor H2



17 Gewässer G2



18 Regenrückhaltebecken G3



19 Regenrückhaltebecken G3



20 Faulschlamm RRB G3



21 H2 Garten



22 H2 Garten



23 H2 Garten



24 H2 Garten

	
25 H2 Garten vor Haus	26 H2 Garten vor Haus
	
27 H2 Garten	28 H2 Garten neben Haus
	
29 H2 Garten	30 H2 Garten mit gerodeten Bereichen

	
31 H2 Garten mit gerodeten Bereichen	32 Hecke zwischen H1 und H2
	
33 G2 (Mitte) und Garten westlich H2	34 Gehölz RRB G3
	
35 Garten westlich RRB G3	36 Garten westlich RRB G3

	
<p>37 Gehölz am RRG G3</p>	<p>38 Garten H2</p>
	
<p>39 alter Gehölzbestand südlich H2</p>	<p>40 Eichen östlich H2</p>
	
<p>41 Garten H2</p>	<p>42 Altes Amselnest in Kletterhortensie H2</p>



43 H2 innen



44 H2 innen



45 H2 innen



46 H2 innen



47 H2 innen



48 H1 innen

	
<p>49 H1 innen</p>	<p>50 H1 innen</p>
	
<p>51 H1 innen altes Ringeltaubennest</p>	

STADT VECHTA

Landkreis Vechta



Faunistische Untersuchungen Fledermäuse im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L „Bela – Mühle“ der Stadt Vechta

Fachplanerische Erläuterungen

Stand: Juli 2021

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

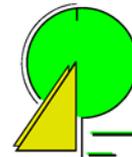


Auftraggeber:

PWP GmbH
Planungsgesellschaft Wenzel & Partner
Goldenstedter Straße 8
49429 Visbek

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
mail: info@diekmann-mosebach.de

Projektbearbeitung:

PD Dr. Klaus Handke
Ökologische Gutachten
Riedenweg 19
27777 Ganderkesee
Bearbeiter: Laura Bock (Fledermäuse)



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND UNTERSUCHUNGSGEBIET	1
2.0	METHODISCHE GRUNDLAGEN	2
3.0	ERGEBNISSE FLEDERMÄUSE	3
4.0	FAZIT	4

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Geltungsbereich 1. Änderung B-Plan Nr. 9L Stadt Vechta (Untersuchungsgebiet: innerhalb des Geltungsbereiches rosa unterlegt)</i>	1
<i>Abbildung 2: Geplanter Neubau von Mehrfamilienhäusern (rot) und Lage der vom Abriss betroffenen Gebäude H1 und H2 (gelb) sowie ungefähre Lage der auf dem Grundstück angetroffenen Gewässer (G1 /Gartenteich, G2 /Gartenteich, G3 /Regenrückhaltebecken)</i>	2
<i>Abbildung 3: Darstellung der nächtlichen Fledermauskontakte im UG</i>	3

1.0 ANLASS UND UNTERSUCHUNGSGBIET

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L (Stadt Vechta - Langförden) soll eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden (s. anliegenden Geltungsbereich in Abbildung 1). Dieses Änderungsverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird dieser Änderungsbereich vollumfänglich als Dorfgebiet (MD) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Grünordnerische Maßnahmen, wie bspw. der Erhalt von Einzelbäumen, sind nicht Bestandteil der Ursprungsplanung.

Wie der Konzeptplanung in Abbildung 2 zu entnehmen ist, sind hier insgesamt vier Mehrfamilienhäuser und die Anlage von mehreren Parkplätzen geplant. Damit verbunden ist auch der Gebäudeabriss der beiden bestehenden Häuser.

Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bei dieser Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, war in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta eine Detektorbegehung zur Erfassung von Fledermäusen durchzuführen.

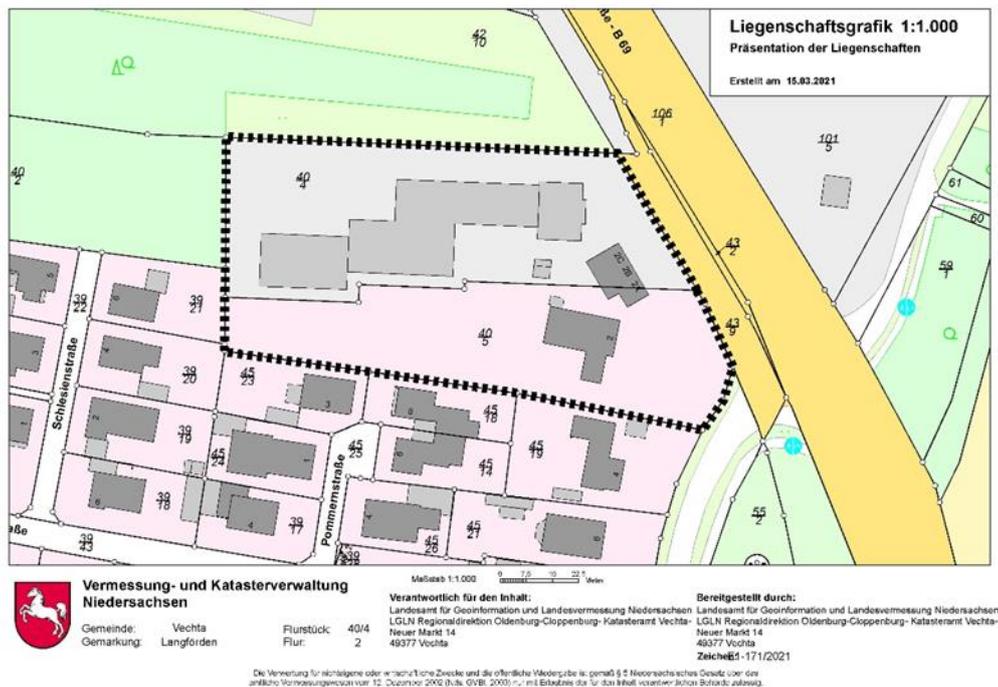


Abbildung 1: Geltungsbereich 1. Änderung B-Plan Nr. 9L Stadt Vechta (Untersuchungsgebiet: innerhalb des Geltungsbereiches rosa unterlegt)

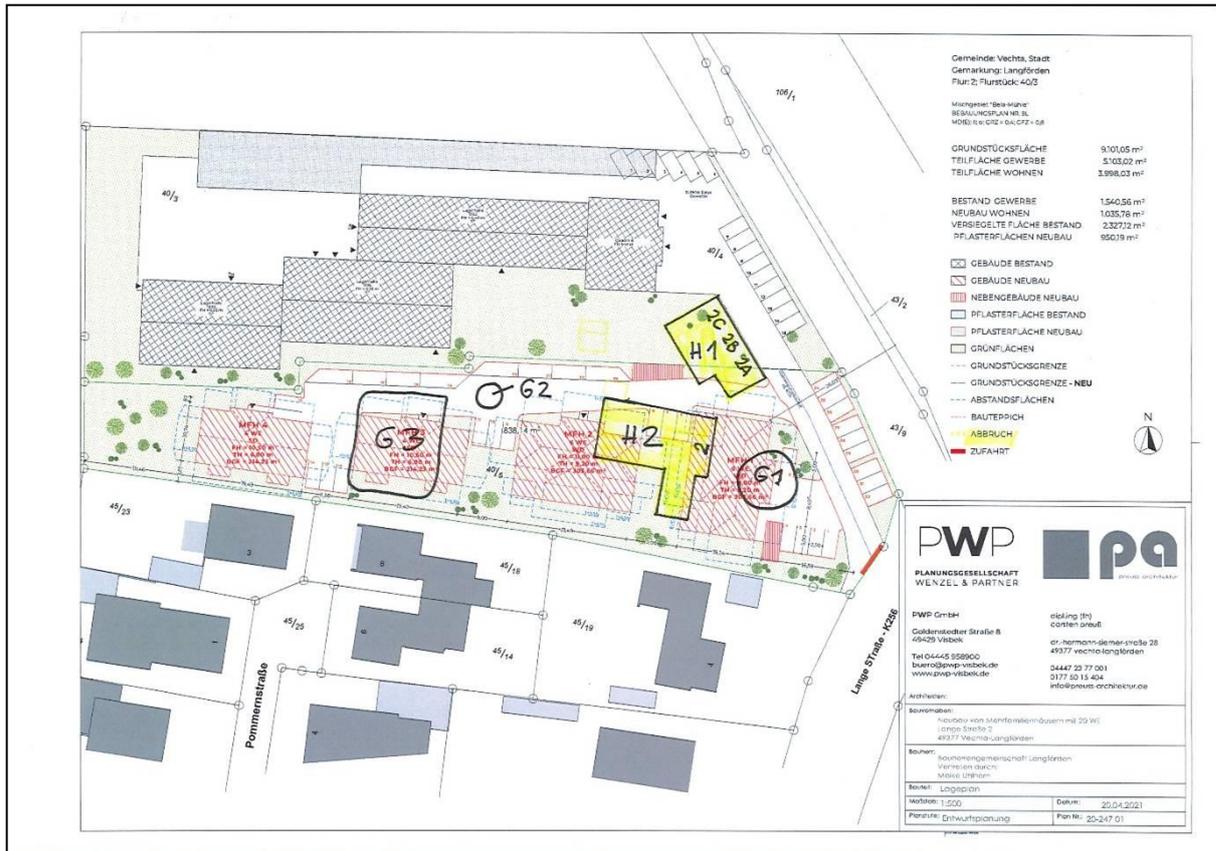


Abbildung 2: Geplanter Neubau von Mehrfamilienhäusern (rot) und Lage der vom Abriss betroffenen Gebäude H1 und H2 (gelb) sowie ungefähre Lage der auf dem Grundstück angetroffenen Gewässer (G1 /Gartenteich, G2 /Gartenteich, G3 /Regenrückhaltebecken)

2.0 METHODISCHE GRUNDLAGEN

Das Untersuchungsgebiet (UG) wurde im Rahmen einer Detektorbegehung in der Nacht vom 28.06. auf den 29.06.2021 begangen. Vorab wurde der Dachboden von H2 auf mögliche Spuren (z.B. Kot) und Fledermausvorkommen kontrolliert. Kurz vor und nach Sonnenuntergang erfolgte eine erneute Kontrolle, um möglicherweise sich auf den Ausflug vorbereitende Fledermäuse beobachten zu können. Das zweite Haus (H1) war durch Folie verschlossen und konnte nicht mehr betreten werden. Mit Beginn der Detektorbegehung zum Sonnenuntergang, erfolgte ebenfalls eine Ausflugkontrolle der beiden Gebäude. Der Beobachtungspunkt befand sich dabei auf der Freifläche zwischen den beiden Hauseingangsbereichen. Die Kontrolle wurde durch eine Horchkiste auf der nicht einsehbaren Seite von H2 unterstützt. Anschließend fand die Detektorbegehung statt, bei der die Fledermausaktivität im UG erfasst wurde. Dabei diente die Horchkiste ebenfalls zur zeitgleichen Aktivitätsmessung. Ungefähr zwei Stunden vor Sonnenaufgang wurden das UG sowie das direkte Umfeld nach schwärmenden Fledermäusen und Quartierstandorten untersucht.

3.0 ERGEBNISSE FLEDERMÄUSE

Bei der Dachbodenkontrolle konnten weder Kotpuren noch direkt sichtbare Fledermäuse festgestellt werden. Während der Ausflugkontrolle konnte zwar früh Fledermausaktivität beobachtet werden, jedoch ließ sich diese nicht konkret einem Gebäudeausflug zuordnen. Die Bäume im UG waren teils schon gefällt. An den übrigen konnten keine Höhlen ausgemacht werden (siehe auch HANDKE 2021: *Potenzialansprache Brutvögel und Fledermäuse*). Die Schwärmkontrolle am Morgen ergab ebenfalls keine Hinweise auf eine Nutzung der beiden Gebäude oder der Bäume als Quartier. Es wird lediglich ein benachbartes Haus von Zwergfledermäusen bewohnt.

Die Detektorbegehung sowie die Auswertung der Horchkiste haben jedoch gezeigt, dass das UG sehr intensiv als Jagdhabitat und als Teil einer Flugstraße von Abendseglern und Breitflügelfledermäusen genutzt wird. Abbildung 3 zeigt die einzelnen Fledermauskontakte, die von der Horchkiste aufgezeichnet wurden.

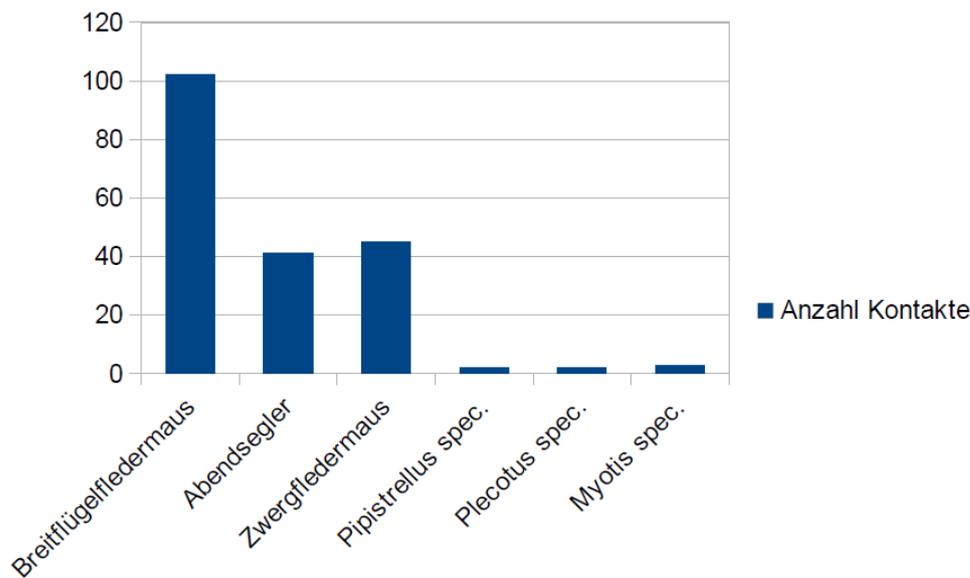


Abbildung 3: Darstellung der nächtlichen Fledermauskontakte im UG

4.0 FAZIT

Die Fledermausuntersuchung ergab, dass weder die beiden Häuser noch die Bäume im UG momentan als Sommerquartiere genutzt werden. Die beiden Löcher in Haus 1 sollten, nach vorheriger Kontrolle, vorsorglich verschlossen werden, damit sich dort keine Fledermäuse mehr ansiedeln können. Werden die Löcher nicht zeitnah verschlossen, muss H1 unmittelbar vor dem Abriss nochmal auf Fledermäuse kontrolliert werden.

Es ist davon auszugehen, dass das Jagdgebiet bei einem Abriss der Gebäude, weiteren Baumfällungen und der geplanten Bebauung der Fläche entwertet wird. Jedoch ist nicht davon auszugehen, dass das angrenzende Zwergfledermausquartier aufgegeben wird.

Anlage

Fotodokumentation



1 H2 Wohnhaus



2 H1 verschlossen – Loch im Dach



3 H1 Öffnung im Dach



4 Nachbarhaus mit Zwergquartier