



# STADT LAUENBURG/ELBE

## SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 82

„DIETRICH-BONHOEFFER-HAUS - DRESDENER STRASSE“

**FÜR DEN BEREICH:**

Westlich Dresdener Straße zwischen der Baltischen Straße und der  
Reihenhausbebauung an der Dresdener Straße

**(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)**

## BEGRÜNDUNG



Plangeltungsbereich

(Quelle: Luftbild 2004 erstellt im Auftrag der Stadt Lauenburg)

## SATZUNG

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Lauenburg/Elbe

Inhaltsübersicht	Seite
<b>1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82</b>	<b>1</b>
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	1
1.4 Altlasten/ Altablagerungen	2
<b>2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>2</b>
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	3
<b>3. Planungsanlass und Planungserfordernis</b>	<b>4</b>
3.1 Ziel und Zweck der Planung	5
<b>4. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	6
4.2.1 Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen	6
4.2.3 Bauweise	6
4.3 Erschließung	6
4.3.1 Verkehrliche Erschließung	6
4.3.2 Ver- und Entsorgung	7
4.4 Grünordnerische Festsetzungen	7
4.5 Örtliche Bauvorschriften	7
<b>5. Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
5.2 Immissionsschutz	9

**Anlage 1:** Büro Bielfeldt + Berg Hamburg, Grünordnerische Hinweise zur Eingriffs-/Ausgleichssituation

**Anlage 2:** Büro Bielfeldt + Berg Hamburg, Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG

**Anlage 3** Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln  
Schallschutzuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82

## 1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009, S. 2542) m.W.v. 01. 03.2010
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) vom 6. März 2007 (GVOBl. Schl.-H. 2007 S. 136)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509)

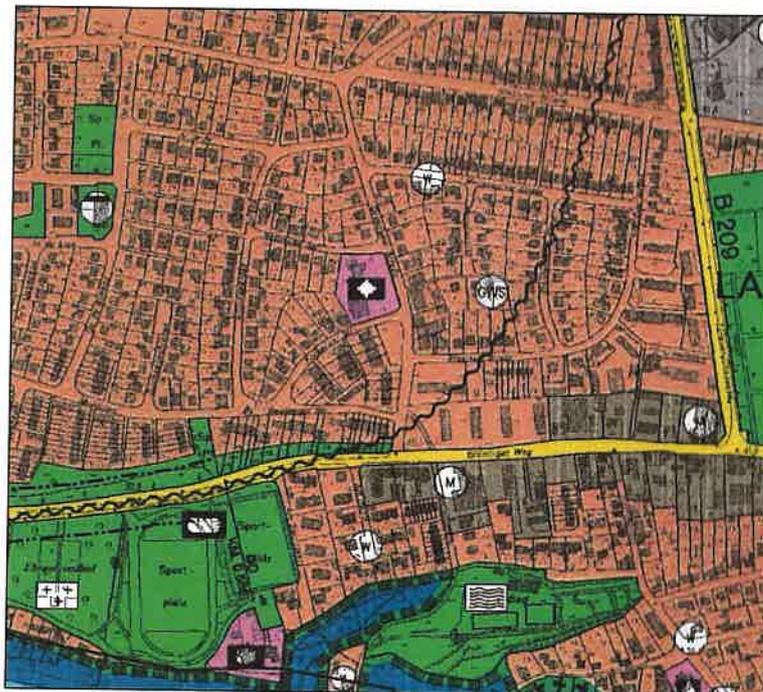
### 1.2 Plangrundlage

Die Plangrundlage im Maßstab 1: 500 wurde vom Vermessungsbüro Lüsich aus Mölln erstellt und beglaubigt.

### 1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe stellt den nördlichen Bereich des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf zugunsten von kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dar. Der südliche Teil ist als Wohnbaufläche dargestellt.



- Bebauungspläne

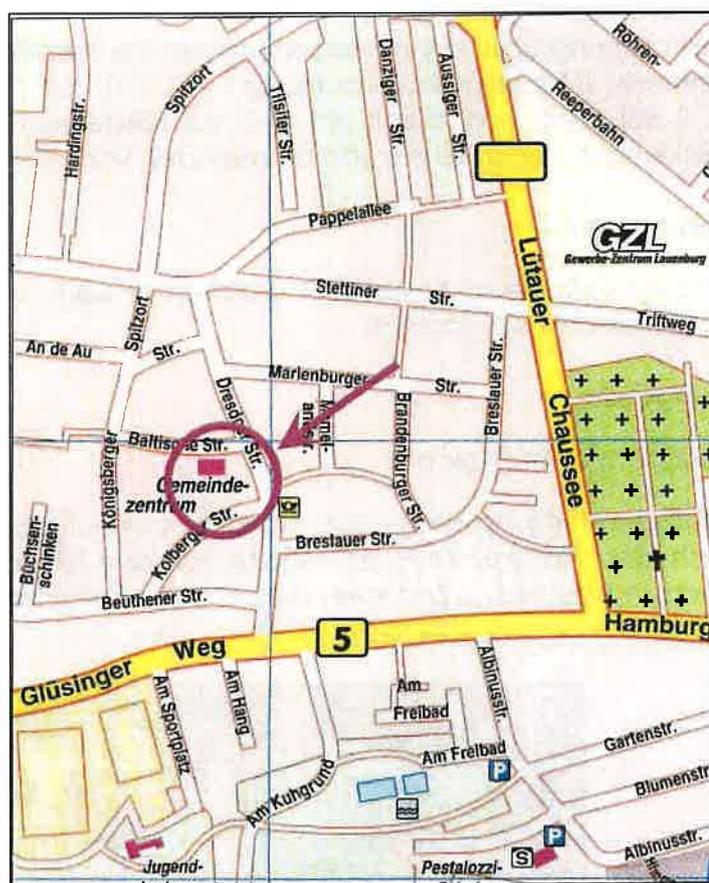
Weder für das Plangebiet noch die unmittelbare Umgebung besteht ein Bebauungsplan.

#### 1.4 Altlasten/ Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

## 2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes innerhalb der Siedlung „Mooring“ und hat eine Größe von ca. 0,62 ha.



Übersichtsplan ohne Maßstab

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- |           |  |
|-----------|--|
| im Norden | durch die Baltische Straße,  |
| im Westen | durch die bebauten Grundstücke Baltische Straße Nr. 1 und Kolberger Straße Nr. 2 sowie die Reihenhausbebauung an der Kolberger Straße, |
| im Süden  | durch die bebauten Grundstücke Kolbergerstraße Nr. 1 und Dresdener Straße Nr. 15 und   |
| im Osten  | durch die Dresdener Straße.  |

## 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich zwischen Baltischer Straße und Kolberger Straße ist mit zwei eingeschossigen Gebäuden bebaut und wird kirchlich genutzt als Gemeindehaus bzw. Pastorat. An der Ecke zur Dresdener Straße befindet sich ein kleinerer Glockenturm.



Vorhandene Bebauung an der Kolbergerstraße mit Glockenturm an der Ecke Dresdener Straße

Vor dem Gemeindehaus an der Kolberger Straße und an der Ecke Baltische Straße gibt es befestigte Flächen, die als Parkplätze genutzt werden. Südlich der Kolberger Straße befindet sich eine Grünfläche mit jüngerem Baumbestand. Der Plangeltungsbereich weist nur eine sehr geringe Baudichte auf und wird durch einen umfangreichen Baumbestand mit einem parkähnlichen Charakter geprägt.



Vorhandenes als Pastorat genutztes Gebäude an der Baltischen Straße



Vorhandene Grünfläche an der Kolberger Straße / Ecke Dresdener Straße mit angrenzender zweigeschossiger Reihenhausbebauung

Die Umgebung des Plangebietes wird im Norden und Westen durch eine eher kleinteilige eingeschossige Wohnbebauung mit Satteldächern geprägt. Auf der gegenüberliegenden Seite wird der Bereich durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt. Hier befinden sich auch eine Filiale der Kreissparkasse, ein Bäcker und weitere kleine Läden. Als Baumaterialien dominieren Ziegelfassaden und rot bzw. anthrazitfarbig gedeckte Dächer. Südlich der Kolberger Straße unmittelbar an der Grünfläche befindet sich ein Baugebiet mit zweigeschossigen Reihenhäusern (siehe Foto oben).

### 3. Planungsanlass und Planerfordernis

Im Plangebiet soll ein kirchliches Gemeindezentrum mit einer Sozialstation sowie einer Kindertagesstätte für 60 Kinder mit einer Erweiterungsoption für insgesamt 100 Kinder errichtet werden. Die Kirchengemeinde möchte den Schwerpunkt ihrer Arbeit in den westlichen Teil der Stadt Lauenburg verlegen. Mit einer Bündelung der Aktivitäten an diesem Standort erhoffen sich Kirchengemeinde und Stadt zugleich eine positive Ausstrahlung auf das westlich gelegene Gebiet „Mooring“, das im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ gefördert worden ist.

Wie bereits erwähnt, besteht für das Plangebiet zurzeit kein Bebauungsplan. Dies bedeutet, dass Bauanträge in diesem Bereich ausschließlich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen sind. Hiernach sind, vereinfacht dargestellt, einzelne Bauvorhaben nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Außerdem muss die Erschließung gesichert sein, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB ist das geplante Vorhaben wegen seines Bauvolumens nicht genehmigungsfähig. Die Stadt hat deshalb bereits im Jahre 2005 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 82 gefasst,

um die städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich zu steuern und eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Schon Ende Oktober 2005 wurde eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden seinerzeit keine grundsätzliche Bedenken gegen die Planung, der ein etwas anderes Konzept zugrunde lag, vorgebracht. Dennoch wurde die Planung zunächst für mehrere Jahre nicht weiter fortgesetzt.

Nunmehr soll ein überarbeitetes Konzept der Kirche jedoch möglichst zeitnah umgesetzt werden, nicht zuletzt um hierfür bereits bewilligte Fördermittel nicht verfallen zu lassen. Damit das Verfahren möglichst zügig abgeschlossen werden kann beabsichtigt die Stadt, das B-Planverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB im sog. beschleunigten Verfahren fortzusetzen. Entsprechende Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der u.a. städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen ermöglichen soll. Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist deutlich kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von *gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*.

### **3.1 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 wie folgt zusammenfassen:

Aufnahme von Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zur planungsrechtlichen Vorbereitung einer maßvollen baulichen Nachverdichtung zugunsten von kirchlichen und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen. Des weiteren soll die bestehende Grünfläche südlich der Kolberger Straße zugunsten eines öffentlichen Parkplatzes entwickelt werden.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der nördliche Teil des Plangebietes soll kirchlichen und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen vorbehalten bleiben. Aus diesem Grunde wird der Bereich analog zur Vorgabe des Flächennutzungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches soll ein Parkplatz entstehen.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

### **4.2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen zum einen den baulichen Bestand und sollen zum anderen die seitens der Kirche vorgesehenen baulichen Erweiterungen zulassen.

Wie bereits weiter oben dargestellt, liegt die heute ausgenutzte GRZ<sup>1</sup> für das bebaute Grundstück der Kirche lediglich bei einem sehr niedrigen Wert von ca. 0,11.

Vorgesehen ist jetzt an der Kolbergerstraße/ Ecke Dresdener Straße eine zweigeschossige Bauweise, zumal die südlich angrenzenden Reihenhäuser und auch die Bebauung auf der anderen Straße der Dresdener Straße zweigeschossig sind. An der Baltischen Straße soll unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung nur eine eingeschossige Bauweise zulässig sein. Vorgesehen für das Plangebiet ist eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von maximal 0,6.

### **4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen wurden so festgelegt, dass die vorgesehene Ergänzungsbebauung zugunsten des Dietrich-Bonhoeffer-Hauses einschließlich der Kindertagesstätte realisiert werden kann. Hierbei ist auch die Option zugunsten einer mittel- bis langfristigen Erweiterung der Kindertagesstätte berücksichtigt. Zusätzlich werden Erweiterungsmöglichkeiten zugunsten des Pastorates ermöglicht. Im Gegensatz zum ursprünglichen Vorentwurf aus dem Jahre 2005, der von einem anderen Konzept ausging, wurde die Festsetzung der überbaubaren Fläche überarbeitet, um so zumindest einen kleinen Teil des prägenden Baumbestandes erhalten zu können.

### **4.2.3 Bauweise**

Da in der offenen Bauweise nur maximale Gebäudelängen von 50 m zulässig sind, die geplante bauliche Erweiterung zusammen mit dem bestehendem Gebäude jedoch knapp über 50 m lang ist, wird eine abweichende Bauweise (a) festgelegt. Gemäß der Festsetzung Nr.1 des Textes – Teil B wird hierzu bestimmt, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Nicht zuletzt aus Verkehrssicherheitsgründen und aus ortsgestalterischen Gründen sollen überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nicht zulässig sein (**Text Nr. 2**). Im rückwärtigen Bereich sollen sie zudem innerhalb der Kronenbereiche von zu erhaltenden Bäumen ebenfalls nicht zugelassen werden.

## **4.3 Erschließung**

### **4.3.1 Verkehrliche Erschließung**

Der Plangeltungsbereich wird durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Änderungen sind hier nicht erforderlich.

---

<sup>1</sup> ohne Berücksichtigung der Stellplätze, Zufahrten und Garagen

Der Plangeltungsbereich ist auch gut über den ÖPNV zu erreichen. So halten südlich des Plangebietes in der Beuthener Straße Busse der Linien 238 und 438. An der B 5 im Glüsinger Weg verkehren ferner die Linien 31, 8861, 8890 und 8891.

### **Ruhender Verkehr**

Aufgrund der geplanten erheblichen Erweiterung des Gebäudebestandes zugunsten kirchlicher und sozialer Zwecke ist insbesondere bei Veranstaltungen mit einem deutlichen Mehrbedarf für den ruhenden Verkehr zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, die bestehende Grünfläche im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches zu einem Parkplatz auszubauen. Hier können ca. 25 – 30 Parkplätze entstehen. In der Planzeichnung ist eine mögliche Ausbauvariante für den Parkplatz als Darstellung ohne Normcharakter eingetragen. Vorgesehen ist in diesem Zusammenhang zumindest die teilweise Erhaltung des Baumbestandes bei gleichzeitigen zusätzlichen Neuanpflanzungen.

### **4.3.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

### **Brandschutz**

In dem überplanten Baugebiet kann eine Löschwasserversorgung aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet werden. Entsprechende Oberflurhydranten sind vorhanden. Die zuständigen Versorgungsbetriebe Elbe GmbH weisen jedoch darauf hin, dass das Löschwasser nicht nur durch das Trinkwassernetz sichergestellt werden kann, sondern dass zur Erfüllung der geforderten Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.8.2010 ergänzende Maßnahmen getroffen werden müssen.

## **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Von dem Vermessungsbüro, das die Plangrundlage erstellt hat, wurde der komplette vorhandene Baumbestand aufgenommen und eingemessen.

Aufgrund des erheblichen Bauvolumens ist es nicht möglich, den prägenden Baumbestand im Bereich der Kolberger Straße/ Ecke Dresdener Straße zu erhalten. Siehe hierzu auch Anlage 1 dieser Begründung. Allerdings soll zumindest ein Teil des prägenden Laubbaumbestandes an der Baltischen Straße /Ecke Dresdener Straße und im rückwärtigen Bereich erhalten werden. Er wurde deshalb zur Erhaltung festgesetzt. Aus ortsgestalterischen Gründen wurde zusätzlich eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung aufgenommen (**textlichen Festsetzung Nr. 3.3**), die eine Begrünung für fensterlose Fassadenabschnitte vorschreibt.

Zur Abschirmung des geplanten Parkplatzes von der westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung wird eine Fläche zur Anpflanzung festgesetzt, die nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 3.2** anzulegen, zu pflegen und zu erhalten ist. Auch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugunsten des öffentlichen Parkplatzes soll eingegrünt werden. So sind nach Maßgabe der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung Nr. 3 hier

Laubbäume zu pflanzen. Einzelne hier vorhandene Bäume können allerdings – abhängig von der Anordnung der Parkplätze - auch erhalten werden. Außerdem sollen die nicht versiegelten Flächen des Parkplatzes nach Maßgabe des Text – Teiles B mit Sträuchern bepflanzt werden.

#### **4.5 Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur und die Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Diese Belange konkretisieren gewissermaßen den Belang der geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Absatz 1 BauGB).

§ 9 Absatz 4 BauGB ermächtigt die Länder in ihren Landesbauordnungen weiter gehende Regelungen zu treffen. Die Landesbauordnung (LBO) enthält dazu in § 10 „Gestaltung baulicher Anlagen“ und § 84 „Örtliche Bauvorschriften“ die entsprechenden Rechtsgrundlagen.

§ 10 LBO verbietet, dass bauliche Anlagen nach Form, Maßstab und Baumasse, Werkstoffen und Farbgebungen verunstaltend wirken und das Orts- und Landschaftsbild verunstalten dürfen.

§ 84 LBO ermächtigt die Gemeinde zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen.

Dazu können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft einen Rahmen für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie die Neigung der Dächer. Außerdem können u.a. an die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen Anforderungen gestellt werden.

Die Stadt hat im vorliegenden Fall lediglich zu den Fassaden Regelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen, um unter Berücksichtigung der vorhandenen Baukultur einen gestalterischen Rahmen zu setzen und um damit ortsuntypische Materialien auszuschließen.

Diese Regelungen werden für erforderlich gehalten, um die geplanten baulichen Erweiterungen oder Umbaumaßnahmen auch z.B. von energetischen Sanierungen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes besser in das Ortsbild einzupassen und zu einer möglichst homogene Gestaltung beizutragen. Unter Berücksichtigung der recht großen überbaubaren Fläche ist an dem Standort ein Baukörper ohne großen Materialmix in einer ruhigen und klaren Formsprache wünschenswert.

### **5. Auswirkungen der Planung**

#### **5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung

gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Denn gemäß § 13 a, Absatz 2 Nr. 4 BauGB „gelten ..... Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Um eine mögliche Beeinträchtigungen aus artenschutzrechtlicher Sicht zu erfassen und zu berücksichtigen, wurde vom Büro Bielfeldt+Berg aus Hamburg eine artenschutzrechtliche Untersuchung nach § 44 BNatSchG vorgenommen, die dieser Begründung als **Anlage 1** beigelegt ist. Die vorliegende Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange der vorliegenden B-Planänderung nicht entgegenstehen, wenn zum Schutz hinsichtlich der europäischen Vogelarten

- die naturschutzrechtlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (zeitliche Vorgabe zum Gehölzschnitt) beachtet werden und
- wenn im Plangebiet drei Nistkästen mit unterschiedlich großen Einflugöffnungen für höhlenbewohnende Vögel angebracht werden.

Da eine Festsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan nicht möglich ist, sollten sie als Hinweis bzw. Auflage im Rahmen der Baugenehmigung aufgenommen werden.

## 5.2 Immissionsschutz

Zur Prüfung der Erforderlichkeit von immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen und zur Ermittlung möglicher Auswirkungen der geplanten Nutzungen und des öffentlichen Parkplatzes auf die angrenzende Wohnbebauung wurde vom Ingenieurbüro für Schallschutz aus Mölln eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen.

Die dieser Begründung als **Anlage 3** beigelegte Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Nutzungen nicht zu unzumutbaren Lärmbelastungen der angrenzenden Wohnbebauung führen. Dies gilt auch für die Kindertagesstätte einschließlich der Außenspielbereiche. Hierzu wurde die TA Lärm als anerkannte Sachverständigenäußerung zur Auslotung der Nachbarschaftsverträglichkeit herangezogen, obwohl dies auf der Grundlage der Änderung bzw. Ergänzung des § 22<sup>2</sup> des Bundesimmissionsschutzgesetzes aus dem Jahre 2011 nicht erforderlich wäre.

Die lärmtechnische Untersuchung belegt, dass die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55db(A) sowie der maximal zulässige Immissionswert für Geräuschspitzen von 85 db(A) an allen Immissionsorten in der Umgebung des geplanten Vorhabens eingehalten werden können. Die geänderte Lage der Außenspielflächen gegenüber dem ursprünglichen Entwurf aus dem Jahre 2005 gewährleistet außerdem, dass die hiervon ausgehenden Geräuschimmissionen mit Werten unterhalb der Schwellen für allgemeine Wohngebiete nachbarschaftsverträglicher sind.

---

<sup>2</sup> Hier heißt es:

„Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

Auch die Nutzung des geplanten Parkplatzes im Süden wurde mit betrachtet. Sie ist immissionsschutzrechtlich nur dann kritisch, wenn von den Parkplätzen Abfahrten nach 22:00 Uhr erfolgen.

Unter Beachtung des vorliegenden Gutachtens werden immissionsschutzrechtliche Festsetzungen für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Lauenburg/Elbe, den 03. Jan. 2013

*Nieberg*

(Reinhard Nieberg)  
Amtsleiter



**Die Begründung wurde ausgearbeitet von der**

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner  
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276  
e-Mail: info@planwerkstatt-nord.de

## Stadt Lauenburg

### Bebauungsplan Nr. 82 für den Bereich „Dietrich-Bonhoeffer-Haus, Dresdener Straße“

#### Anlage 1 zur Begründung

#### Grünordnerische Hinweise zur Eingriffs- / Ausgleichssituation

Verfasser:

Hans-Rainer Bielfeldt + Kerstin Berg  
Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt/in BDLA  
Virchowstraße 16, 22767 Hamburg  
Tel.: 040/ 389 39 39  
Fax: 040/ 389 39 00  
eMail: [bbl@bielfeldt-berg.de](mailto:bbl@bielfeldt-berg.de)

Hamburg, den 13.7.2012

#### Vorbemerkung

Gem. § 13a BauGB gelten (in bestimmten Fällen) Eingriffe als erfolgt und zulässig, so dass kein Ausgleichserfordernis besteht. Diese Aussage darf jedoch nicht zu der Auffassung führen, dass Belange des Umweltschutzes (einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) nicht aufgezeigt und nicht in das Aufstellungsverfahren, insbesondere in die Abwägung zu einem B-Plan einbezogen werden. D.h. eine Befassung in einem gewissen Maße, aufbauend auf entsprechenden Unterlagen, mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (ob und ggf. wie eine Vermeidung oder Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erfolgen kann) und den im BauGB genannten Belangen ist erforderlich.

Nachfolgend werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen dargestellt. Diese Maßnahmen sind i.d.R. über die Bauleitplanung nicht festsetzbar. Gleichzeitig werden einige Vorschläge zur Kompensation von negativ auf die Faktoren des Naturhaushalts wirkenden Veränderungen gemacht, deren Umsetzung jedoch nicht rechtlich erforderlich ist.

#### Schutzgut Boden

##### Potenzielle Beeinträchtigungen

- Überbauung und Versiegelung (durch die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen, Zufahrten) führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- Während der Bautätigkeiten führt das Befahren des Baugrundes und der angrenzenden Flächen mit schweren Baufahrzeugen zu Verdichtungen und zu entsprechend ungünstigen Einflüssen auf den Wasser- und Lufthaushalt des Bodens.
- Darüber hinaus besteht eine potenzielle Gefährdung des Bodens während der Bauphase durch Stoffeinträge (Treibstoff, Öl, etc.).
- Durch Bodenbewegungen (Auf- und Abtrag) während der Bauphase wird der natürlich gewachsene Boden überformt.

#### Möglichkeiten der Vermeidung/ Minimierung

- Reduzierung der Versiegelung auf ein Minimum durch flächensparende Anlage der Baukörper und Erschließungswege sowie das Verwenden wasserdurchlässiger Bodenbeläge (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine) im Bereich von wenig genutzten Wegen, Zufahrten und Stellplätzen.
- Schonender Umgang mit dem Boden während der Bautätigkeit durch:
  - Einsatz von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck.
  - Geringstmögliches Befahren.
  - Sichern von zu erhaltenden und zukünftigen Vegetationsflächen gegen ein Befahren mit Baufahrzeugen während der Bautätigkeit.
  - Sachgerechtes Abräumen, Lagern und Weiterverwenden von Oberboden (d.h. zur Rekonstruktion des Oberbodens ist vor Beginn jeglicher Bautätigkeit der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abzuschleppen und, soweit er für vegetationstechnische Zwecke verwendet werden muss, auf Mieten zu setzen. Bodenmieten sollen nicht befahren werden. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit soll eine Zwischenbegrünung als Schutz gegen unerwünschte Vegetation und Erosion vorgenommen werden. Die Ansaat ist nach DIN 18917 durchzuführen.
  - Überschüssiger Boden ist abzutransportieren und als wertvolles Naturgut zu erhalten und weiterzuverwenden).
  - Reduzierung von Erdmassenbewegungen.
- Insbesondere die z.Z. mit Gehölzen bestockten Streifen im Norden, Westen und Süden des Grundstücks sind während der Bautätigkeiten nicht als Baustelleneinrichtungsfläche zu verwenden; sie sollen nicht befahren oder verändert werden.
- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Reststoffen, Betriebsstoffen usw.

Bei Realisierung der o.g. Maßnahmen werden vermeidbare Beeinträchtigungen unterbunden. Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden bleiben bestehen.

#### Möglichkeiten einer Kompensation

- Entsiegelung von Bodenflächen oder Verbesserung von Böden

### **Schutzgut Wasser**

#### Potenzielle Beeinträchtigungen

- Aufgrund von Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.
- Während der Bauphase besteht eine potenzielle Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers durch Stoffeinträge (Treibstoff, Öl, etc.).

#### Möglichkeiten der Vermeidung/ Minimierung

- Die Versiegelung ist auf ein Minimum durch flächensparende Anlage der Baukörper und Erschließungswege sowie das Verwenden wasserdurchlässiger Bodenbeläge im Bereich gering genutzter Wege, Zufahrten und Stellplätze zu reduzieren.
- Die Baustellen sind von allen Reststoffen sorgfältig zu säubern und die Reststoffe fachgerecht zu entsorgen.
- Zur Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser ist auf den Einsatz von Streusalz zu verzichten.
- Verzicht auf Verwendung von auswasch- und auslaugbaren wassergefährdenden Materialien beim Bau von Erschließungsanlagen.

Bei Realisierung der o.g. Maßnahmen werden vermeidbare Beeinträchtigungen unterbunden. Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen.

### Möglichkeiten einer Kompensation

- Entsiegelung von Bodenflächen zur besseren Aufnahme von Niederschlägen. (Eine Versickerung ist wegen der z.T. stark bindigen Böden kaum möglich.)

## **Schutzgut Klima/ Luft**

### Potenzielle Beeinträchtigungen

- Durch die vorgesehene Überbauung und Herstellung versiegelter Bereiche verändert sich das Geländeklima (Verringerung der Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen).
- Im Plangebiet ist mit einer höheren Abgas- und Staubentwicklung durch menschliche Tätigkeiten zu rechnen als es derzeit der Fall ist. Bereits während der Bauphase sind diese Beeinträchtigungen durch den Baustellenverkehr und die Bautätigkeit zu erwarten.

### Möglichkeiten der Vermeidung/ Minimierung

- Reduzierung der Lufterwärmung und Erhöhung der Luftfeuchte durch:
  - Reduzierung der Versiegelung und Überbauung auf ein Minimum durch flächensparende Anlage der Baukörper und Erschließungswege.
  - Durchgrünung der nicht überbauten Bereiche / Anpflanzungen in den Randbereichen, Erhalt möglichst vieler Gehölze.
- Durch Erhaltung und Pflege von vorhandenen Grünstrukturen sowie durch Gehölzneupflanzungen können Abgase und Staub während der Vegetationsphase zum Teil gebunden werden.

Bei Realisierung der o.g. Maßnahmen werden vermeidbare Beeinträchtigungen verringert. Unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen.

### Möglichkeiten einer Kompensation

- Entsiegelung von Bodenflächen, Anpflanzung von Gehölzen, Fassaden- und Dachbegrünungen

## **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

### Potenzielle Beeinträchtigungen

- Bei Realisierung der Planung werden zahlreiche Bäume entnommen.
- Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust von (potenziellen) Lebens- und Teillebensräumen für Tier- und Pflanzenarten.
- Gefahr der Tötung/Verletzung von Individuen geschützter Arten im Zuge der Bauarbeiten
- Beeinträchtigung nachtaktiver Tiere (v.a. Insekten) durch nächtliche Lichtreize, Störungen durch Lärm im Zuge der Bauarbeiten und der nachfolgenden Nutzung.

### Möglichkeiten der Vermeidung/ Minimierung

- Reduzierung der Versiegelung und Überbauung auf ein Minimum durch flächensparende Anlage der Baukörper und Erschließungen.
- Prüfen, ob einige insbesondere ältere Bäume erhalten werden können.
- Möglichst weitgehender Erhalt des Baumbestandes im übrigen Plangebiet (Westseite).
- Beachtung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Maßnahmen (Bauzeitenregelung, sonstige).
- Begrünung der nicht überbauten Bereiche bei weitgehender Verwendung heimischer bzw. standortgerechter Arten.

Bei Realisierung der o.g. Maßnahmen werden vermeidbare Beeinträchtigungen unterbunden. Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen.

### Möglichkeiten einer Kompensation

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Anlage von Hecken in den Randbereichen, intensive Fassadenbegrünung

### **Schutzgut Ortsbild**

#### Potenzielle Beeinträchtigungen

- Verlust stark ortsbildprägender Freiflächen und Großgehölze.
- Deutliche Verstärkung optischer Kontraste zur Umgebung durch die Dominanz des großvolumigen Gebäudes und dessen Ausrichtung und Standort.
- Zielvorgaben des Landschaftsplans werden nicht eingehalten

#### Möglichkeiten der Vermeidung/ Minimierung

- Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart unter Berücksichtigung des Ensembles der Umgebung.
- Prüfen, ob einige besonders den Straßen- und Siedlungsraum prägende Bäume erhalten werden können (z.B. an den Eckbereichen der Teilflächen des B-Plans).
- Verringerung visueller Beeinträchtigungen, gestalterische Aufwertung durch intensive Begrünung der nicht überbauten Bereiche bei weitgehender Verwendung heimischer Arten.
- Ortsbildgerechte Einbindung durch Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen.

Vorgenannte Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von negativen Wirkungen auf das Ortsbild können nur in kaum nennenswerten Umfang realisiert werden, da die wesentlichen Bäume, die die relativ gute vorhandene Eingrünung bilden und in hohem Maße das Bild in diesem Stadtbereich prägen und der vielfältigen / unterschiedlichen Struktur der Bebauung einen Rahmen geben, entfernt werden und neue Eingrünungen (wegen des bis nahe an die Straßenbegrenzungslinien reichenden Baukörpers) kaum möglich sind. Erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben.

#### Möglichkeiten einer Kompensation

Bei Umsetzung der geplanten Bebauung ist kein Ausgleich für die Beeinträchtigung des Ortsbildes möglich.

### **Zusammenfassende Darstellung verbleibender Beeinträchtigungen**

Im Plangebiet bleiben auch bei Durchführung der oben dargestellten Vermeidungsmaßnahmen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie des Landschafts- und Ortsbildes bestehen.

- Im Zuge der Errichtung der Baukörper und der geplanten Erschließung ist von Veränderungen im Bereich der natürlichen Ressourcen Boden, Wasser, Klima und Luft auszugehen.
- Durch die vorgesehene Flächenversiegelung, das Fällen von Bäumen und durch die Unmöglichkeit zur Pflanzung von Großgehölzen auf dem nördlichen Grundstück ergibt sich ein Verlust an Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten.
- Eine (negative) Veränderung des Ortsbildes ist bei Realisierung der geplanten Bebauung nicht zu umgehen, da zu viele der prägenden Bäume gefällt werden und zu wenige Bäume neu gepflanzt werden können.

## **Stadt Lauenburg**

### **Bebauungsplan Nr. 82 für den Bereich „Dietrich-Bonhoeffer-Haus, Dresdener Straße“**

#### **Anlage 2 zur Begründung**

#### **Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG**

Verfasser:

Hans-Rainer Bielfeldt + Kerstin Berg  
Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt/in BDLA  
Virchowstraße 16, 22767 Hamburg  
Tel.: 040/ 389 39 39  
Fax: 040/ 389 39 00  
eMail: [bbl@bielfeldt-berg.de](mailto:bbl@bielfeldt-berg.de)

Hamburg, den 16.7.2012

#### **1. Vorbemerkungen**

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Lauenburg umfasst ein Areal von ca. 6.175m<sup>2</sup> westlich der Dresdener Straße beidseitig der Kolberger Straße. Es handelt sich um einen mit Rasenflächen und relativ zahlreichen Bäumen in Einzel- und Gruppenstellung gut durchgrüntem Siedlungsbe-  
reich, der in einem deutlichen Gegensatz steht zu den direkt benachbarten Siedlungsflächen, die eher zu-  
rückhaltend mit Großgrün strukturiert sind. Die Eigentümerin des nördlichen Geländes, die dortige Kir-  
chengemeinde, ist daran interessiert, ihr Areal mit einem neuen Gebäude zu bebauen, das zahlreiche  
Funktionen übernehmen soll. Auf der südlichen Fläche soll ein Parkplatz angelegt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 werden Veränderungen innerhalb des Plangebietes und  
der vorliegenden planungsrechtlichen Situation vorbereitet, deren Verwirklichung, insbesondere durch  
Flächeninanspruchnahme, Umweltauswirkungen auf den Lebensraum von Pflanzen und Tieren haben  
kann. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine Prüfung erforderlich, ob durch  
das Vorhaben geschützte Tier- und Pflanzenarten von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1  
BNatSchG betroffen sein können und ggf. eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich  
wird und zulässig ist.

Ein Bebauungsplan kann zwar nicht unmittelbar die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen.  
Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unmittelbar nur für die Zulassungsentscheidung bzw. die  
Baugenehmigung. Dennoch ist bereits während der Planaufstellung zu prüfen, ob durch die Umsetzung  
der Inhalte eines Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können.  
Ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse  
entgegenstehen, verfehlt seinen gestaltenden Auftrag und ist daher nichtig.

Die vorliegende Unterlage soll eine erste Übersicht über mögliche Konfliktpotenziale geben. Ggf. sind  
im Zusammenhang mit der Baugenehmigung weitere Auflagen zu formulieren.

#### **2. Beschreibung des Plangebietes**

Im Mai und Juli 2012 fanden Ortsbegehungen zur Erfassung ökologisch wertvoller Strukturen statt.

Die Grünflächen im Plangebiet sind geprägt durch relativ artenarmen Scherrasen, auf denen zahlreiche Bäume mit Stammdurchmessern bis etwa 60 cm stocken. Neben heimischen Arten wie Eiche, Buche, Hainbuche, Linde u.a. finden sich auch einige nichtheimische Bäume (Roteiche, Weymouthkiefer, Kastanie u.a.), die aus ökologischer Sicht einen geringeren Stellenwert einnehmen. (Morsche) Höhlenbäume als wichtiges Requisite für Höhlen- und Nischenbrüter, Fledermäuse oder totholzbewohnende Insektenarten wurden nicht festgestellt (die wenigen Höhlungen, die sich zudem fast nur an einer größeren Birke an der Dresdener Straße befinden, haben keine entsprechenden Dimensionen). Nistkästen wurden nicht vorgefunden. Unterwuchs/Gebüsch ist nur geringfügig in Form vorwiegend niedriger Hecken vorhanden.

Innerhalb dieses Gebietes von insgesamt mäßiger faunistischer Bedeutung lassen sich keine Bereiche mit höherer Bedeutung abgrenzen.

### **3. Zu erwartendes Artenspektrum**

#### **Brutvögel**

Entsprechend der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum und der Biotopausstattung werden überwiegend Vorkommen von häufigen und ungefährdeten Brutvogelarten erwartet.

Die vorhandenen Gehölze und umliegenden Gebäude bieten folgenden Arten (potenziellen) Lebensraum:

- gehölbewohnende Frei- oder Bodenbrüter (z.B. Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Singdrossel, Gartengrasmücke, Mönchsgrasmücke, Elster, Buchfink, Girlitz, Grünfink, Ringeltaube, Rabenkrähe),
- gehölz- oder gebäudebewohnende Höhlen- und Nischenbrüter (z.B. Kohlmeise, Blaumeise, Grauschnäpper, Gartenbaumläufer, Buntspecht, Star, Hausrotschwanz, Haussperling, Dohle).

#### **Fledermäuse**

Alle heimischen Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und somit streng geschützt.

Gebäude und auch Baumhöhlen dienen den im Siedlungsbereich vorkommenden Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus) potenziell als Quartierstandort. Konkrete Nachweise für Fledermausvorkommen, wie z.B. Kotpuren, wurden nicht festgestellt. Jedoch nutzen die Tiere z.T. kleinste Öffnungen und Spalten, um in geeignete Hohlräume, z.B. hinter der Fassade, zu gelangen, so dass Spuren daher leicht übersehen werden können. Ein Nachweis ist meist nur mittels Fledermaus-Detektor bzw. endoskopischen Untersuchungen der Hohlräume möglich.

#### **Sonstige ungefährdete Tierarten**

Säugetiere (Maulwurf, Igel, Eichhörnchen etc.), diverse Insektenarten, Mollusken und Spinnentiere sind im Plangebiet zu erwarten.

**Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung sind nach gängiger Praxis lediglich die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, gefährdete Arten, für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist, sowie europäische Vogelarten relevant.**

#### 4. Mögliche Konflikte

- Inanspruchnahme funktional bedeutender (Teil-)Habitate durch Bau und Anlagen, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten [Zugriffsverbot nach § 44 (1) 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)],
- baubedingte Individuenverluste [Zugriffsverbot nach § 44 (1) 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten)],
- baubedingte Immissionseinwirkungen und Störungen (Lärm, Licht, Bewegungsreize, Schadstoffe) [Zugriffsverbot nach § 44 (1) 2 BNatSchG (erhebliche Störung mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer Art)].

Erhebliche anlagebedingte Störungen, die über die bereits bestehenden hinausgehen, werden nicht erwartet.

#### 5. Mögliche Minimierungs-, Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Prinzipiell ist ein weitgehender Erhalt alter Bäume, insbesondere der heimischen Arten, sowie der Erhalt bzw. die Schaffung von arten- und blütenreichen sowie vernetzenden Vegetationsbeständen anzustreben.

##### **Brutvögel**

Baubedingte Individuenverluste und erhebliche Störungen lassen sich durch eine Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermeiden:

- Baufeldräumung unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02.

Eine Zerstörung genutzter Nester als Fortpflanzungs- und Ruhestätte wird durch die o.g. Bauzeitenbeschränkung ebenfalls vermieden. Die im Plangebiet festgestellten bzw. potenziell vorkommenden Brutvögel zählen zu den häufigen Arten und sind hinsichtlich der Wahl ihrer Brutplätze vergleichsweise flexibel, so dass das Zugriffsverbot nach § 44 (1) 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht eintritt.

Eine Ausnahme hinsichtlich der Flexibilität bilden Höhlenbrüter. Das Angebot an geeigneten Höhlen ist hier der limitierende Faktor. Auch wenn keine geeigneten Höhlungen vorgefunden wurden, sind solche nicht gänzlich auszuschließen. Um die ökologische Funktion von derartigen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten, werden rechtzeitig vor Beginn der nächsten Brutsaison künstliche Nisthilfen in Form von drei Nistkästen mit unterschiedlich großen Einflugöffnungen im Plangebiet angebracht. Durch die genannten Maßnahmen bleibt das Angebot verfügbarer Niststätten und somit die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Umfeld auf jeden Fall gewährleistet.

##### **Fledermäuse**

Gebäude und Höhlenbäume stellen potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse dar. Bei der Baumfällung bzw. beim Gebäudeabriss kann es somit zur Verletzung oder Tötung von Individuen kommen, was den Verbotstatbestand des § 44 (1) 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten) erfüllen würde. Besonders gefährdet sind Wochenstuben (April bis August), da die Jungtiere noch nicht fluchtfähig sind, und Winterquartiere (ca. November bis März; temperaturabhängig), da Fledermäuse Winterschlaf halten und in dieser Zeit ebenfalls nicht oder nur sehr eingeschränkt fluchtfähig sind.

Da jedoch in Anbetracht der vorhandenen Strukturen z.Z. ein Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden kann, erübrigen sich die nachfolgenden Maßnahmen bzw. werden nur erforderlich, wenn im konkreten Fall der Baumaßnahme dennoch Vorkommen festgestellt werden:

- Gebäudeabriss und Fällung von Höhlenbäumen im Spätherbst (1. Hälfte Oktober), d.h. in einem Zeitraum mit geringer Aufenthaltswahrscheinlichkeit der Fledermäuse, nämlich nach Verlassen der Wochenstuben/Sommerquartiere und vor Bezug der Winterquartiere. Auf diese Weise wird die Gefahr der Tötung/Verletzung von Individuen minimiert.
- Bereitstellung von Ersatz-Quartieren - dem Quartiertyp und dem Artenspektrum angepasst - im Plangebiet, die den betroffenen Populationen vor der Entnahme der ursprünglichen Quartiere zur Verfügung stehen müssen. Durch die Maßnahme bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet und ein Eintreten des Verbotsstatbestandes des § 44 (1) 3 BNatSchG wird vermieden.

## 6. Fazit

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass durch entsprechende Schutz-, Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen ein Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG vermieden werden kann. Eine Prüfung, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Zugriffsverboten gem. § 45 Abs. 7 des BNatSchG gegeben sind, ist bei Realisierung der genannten Maßnahmen demnach nicht erforderlich.

- Baufeldräumung unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02.
- Anbringen von drei Nistkästen im Gebiet.

Die Maßnahmen sind mit den zuständigen Naturschutz-Fachbehörden abzustimmen und ggf. im weiteren Verfahren im Bebauungsplan festzusetzen bzw. als Auflage im Rahmen der Baugenehmigung zu formulieren.