



Überschreitung der GRZ

Die weitere Ausnutzung der Baugebiete durch Stellplätze und ihre Zufahrten, Fußwege und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird durch die Ausweisung von GRZ-Überschreitungswerten geregelt.

Für das WA 1 wird eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von maximal 0,6 zugelassen. Dies entspricht der nach § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässigen Überschreitung von 50%.

Für das WA 2 wird ebenfalls eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von maximal 0,6 zugelassen. Dies liegt zwar über der nach § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässigen Überschreitung von 50%, ist jedoch erforderlich für die Absicherung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die geplanten Wohnungen auf dem Baugrundstück.

Zahl der Vollgeschosse

Zur städtebaulichen Einordnung der geplanten Bebauung und Steuerung des Ortsbildes werden die jeweils zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Dies sind:

- im WA 1 zwei Vollgeschosse,
- im WA 2 für zwei Baukörper im östlichen Grundstücksbereich ebenfalls zwei Vollgeschosse und
- im WA 2 für vier Baukörper im westlichen Grundstücksbereich drei Vollgeschosse.

Durch diese Abstufung von 2 Vollgeschossen im Norden und Osten des Plangebietes zu 3 Vollgeschossen im Westen und Süden des Plangebietes bei einer gleichzeitig deutlichen Reduzierung der geplanten Bebauung im WA 2 wird ein vertretbarer Übergang zur eingeschossigen Einfamilienhausbebauung im Osten und zur Bebauung des Klinikgeländes im Norden des Plangebietes geschaffen und gleichzeitig die Entwicklung von Wohnungsneubau gesichert.

Zusätzlich zu den Vollgeschossen sind ausgebaute Dächer bzw. Staffelgeschosse zulässig, sofern sie unter den Definitionsgrenzen für Vollgeschosse nach Landesbauordnung bleiben.

Höhe der baulichen Anlagen

Weiterhin werden zur Sicherung des Ortsbildes maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen sowie Höhen für Oberkanten baulicher Anlagen festgesetzt. Diese sind eng abgestimmt auf die jeweiligen Architektur-Planungen sowie den Geländeverlauf im Plangebiet. Die Bebauung wird insgesamt von Norden nach Süden, dem vorhandenen topografischen Geländeverlauf folgend, ansteigen.

Als Bezugspunkt für diese Höhen wird die Höhenlage in Meter über Normalhöhennull bestimmt. Sie ist damit eindeutig festgelegt.

Danach ergeben sich folgende Festlegungen:

Baukörper	Gebäudehöhe nach Architekten in Meter	geplantes Gelände-/ EG-Niveau in Meter üNNH	Festsetzung Gebäudehöhe maximal in Meter üNNH
WA 1 „Betreutes Wohnen“	Traufhöhe 6,50 m; Firsthöhe 10,00 m	28,35	TH 34,85 FH 38,35
WA 1 „Seniorenresidenz“	Traufhöhe 9,25 m; Firsthöhe 11,10 m	29,60	TH 38,90 FH 40,70
WA 2 „Wohnbebauung, Haus Nr. 1, 2 Vollgeschosse“:	Oberkante 9,50 m	30,50	OK 40,00
WA 2 „Wohnbebauung, Haus Nr. 2, 3 Vollgeschosse“:	Oberkante 12,50 m	30,50	OK 43,00
WA 2 „Wohnbebauung, Haus Nr. 3, 3 Vollgeschosse“:	Oberkante 12,50 m	31,30	OK 43,80
WA 2 „Wohnbebauung, Haus Nr. 4, 3 Vollgeschosse“:	Oberkante 12,50 m	31,70	OK 44,20
WA 2 „Wohnbebauung, Haus Nr. 5, 2 Vollgeschosse“:	Oberkante 9,50 m	32,40	OK 41,90
WA 2 „Wohnbebauung, Haus Nr. 6, 3 Vollgeschosse“:	Oberkante 12,50 m	32,40	OK 44,90

2.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in Form enger Baukörperausweisungen festgesetzt und begrenzt. Die Baugrenzen sind so gefasst, dass sie die zu den Hauptanlagen zählenden Terrassen entweder mit beinhalten oder es werden gesondert Baugrenzen für ebenerdige Terrassen ausgewiesen.

Die für die Baukörper im Südteil des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ausgewiesenen Baugrenzen berücksichtigen nun die 15 m Anbauverbotszone für Hochbauten zur nördlichen Fahrbahnkante der Kreisstraße K 41 (Dazendorfer Weg). Sie wurden in der Überarbeitung der Planung entsprechend zurückversetzt. Baugrenzen für ebenerdige Terrassen sind davon ausgenommen. Dies entspricht der Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr.

Es wird offene Bauweise festgesetzt, um das städtebauliche Konzept einer aufgelockerten Baustruktur mit umgebenden Frei- und Gartenflächen zu gewährleisten. Dies entspricht auch den angrenzenden Bauquartieren und sichert die Einordnung des Plangebietes in die örtliche Baustruktur.

Für den L-förmigen Baukörper der Seniorenresidenz im WA 1 wird abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude über 50 m Länge zulässig sind und die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten.



2.3.4 Gestaltung

Hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen werden die Dachformen und Dachneigungen der jeweiligen Architekturplanungen als gestalterische Vorgaben für die Hauptdächer festgesetzt.

Das sind für die Baugebiete

WA 1 „Betreutes Wohnen“:	Mansarddach mit Flachdachanteilen, 40° - 50° Dachneigung;
WA 1 „Seniorenresidenz“:	Walmdach, 5° bis 10° Dachneigung;
WA 2 „Wohnbebauung“:	Flachdach.

Nebendächer wie Vordächer und Giebel dürfen auch in anderen Dachformen ausgeführt werden.

2.3.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Lage von Stellplätzen im WA 1 sowie von Stellplätzen, Garagen und Besucher-Stellplätzen im WA 2 werden planzeichnerisch durch die Umgrenzung entsprechender Flächen gemäß den Architekturkonzepten abgegrenzt und die Anordnung dadurch gesteuert.

Im nördlichen Baugebiet WA 1 sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die Stellplatzanordnung wird dadurch auf die Fläche zwischen den beiden Baukörpern des Betreuten Wohnens und der Seniorenresidenz sowie entlang der Zufahrt konzentriert. Störungen östlich benachbarter Grundstücke werden dadurch weitgehend vermieden, weil die Stellplätze durch den L-förmigen Baukörper der Seniorenresidenz weitgehend abgeschirmt werden. Durch die Begrenzung der für Stellplätze nutzbaren Flächen verbleiben entlang des Lütjenburger Weges bis auf eine Zufahrt Grundstücksfreiflächen. Dies sichert ein gärtnerisch geprägtes Ortsbild entlang der öffentlichen Straße. Weiterhin wird damit der Ein- und Ausfahrtsverkehr von/auf den Lütjenburger Weg kontrolliert und geregelt.

Im WA 1 ist die Ausbildung von Stellplätzen als Carports oder Garagen nicht zulässig, um das städtebauliche Bild der Anlage nicht durch zusätzlichen Baukörper zu stören.

Im südlichen Baugebiet WA 2 sind Stellplätze und ihre Zufahrten ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze/Garagen zulässig. Die erforderlichen, den Wohnungen zugeordneten Stellplätze werden oberirdisch in mehreren Stellplatzpaketen entlang der zentralen inneren Erschließungsachse des Baugebietes angeordnet. Auch hier erfolgt eine planzeichnerische Festsetzung und damit Eingrenzung der Flächen für den ruhenden Verkehr. Dadurch werden die Stellplätze von der östlich gelegenen Einfamilienhausbebauung abgerückt und im westlichen Teil des Baugebietes größere Grundstücksfreiflächen gesichert.

Durch textliche Festsetzung wird für das WA 2 festgelegt, dass je drei Wohneinheiten ein öffentlich nutzbarer Besucher-Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen ist. Der vorgegebene Ansatz beruht auf Erfahrungswerten für Geschosswohnungsbau. Dies ist erforderlich, weil die umgebenden Straßen nur begrenzt bis gar keine öffentlichen Parkmöglichkeiten bieten und benachbarte ruhige Anwohnerstraßen wie z.B. die Probst-Röhl-Straße nicht durch derartige Verkehre belastet werden sollen. Das Erfordernis, eine gewisse Anzahl von öffentlich nutzbaren Fahrzeug-Abstellflächen für die Allgemeinheit vorzusehen, wird daher dem Geschosswohnungsbau unmittelbar zugeordnet.

2.3.6 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes WA 1 im Norden erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche des Lütjenburger Weges. Für die innere Erschließung des Baugebietes WA 1 stehen die Zufahrt und die Stellplatzflächen zur Verfügung. Fußwege sind als untergeordnete Nebenanlagen ohne Einschränkung im Baugebiet unter Einhaltung der GRZ-Überschreitung zulässig. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des WA 1 wird ein 3,0 m breiter Weg als Fußwegeanbindung für die Bewohner des südlich angrenzenden Geschosswohnungsbaus an den Lütjenburger Weg mit einem Gehrecht gesichert.

Im Süden des Plangebietes besteht entlang des Dazendorfer Weges (Kreisstraße K 41) eine Anbauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnkante, die beachtet wird. Von der Kreisstraße K 41 sind keine Zufahrten zulässig. Dies wird planzeichnerisch durch Ausweisung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes WA 2 im Süden erfolgt über eine neu anzulegende öffentliche Verkehrsfläche, die als Stichstraße mit 6,50 m Breite und einem Wendehammer mit 22 m Durchmesser an der südöstlichen Gebietsgrenze angelegt wird und an die öffentliche Verkehrsfläche des Dazendorfer Weges (Kreisstraße K 41) anbindet. Auf 15 m Länge der Stichstraße ab Fahrbahnrand der Kreisstraße 41 sind keine Zufahrten zulässig. Dies wird planzeichnerisch durch Festlegung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten geregelt. Die öffentliche Stichstraße zum Dazendorfer Weg soll nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr ohne Fußweg hergestellt werden. Der fußläufige Verkehr aus dem Baugebiet WA 2 soll dadurch in Richtung Lütjenburger Weg und Probst-Röhl-Straße gelenkt werden.

Von dem Wendehammer am Ende der öffentlichen Stichstraße, der auf Höhe der Probst-Röhl-Straße liegt, sind planzeichnerisch Ein- und Ausfahrten festgesetzt, die nach Westen in das Baugebiet WA 2 führen.

Für die innere Erschließung des Geschosswohnungsbauquartiers im WA 2 existiert ein Wegekonzept, welches - nur zur Information - in der Planzeichnung dargestellt ist. Für die innere Erschließung des Baugebietes WA 2 stehen danach die entlang einer zentralen, nord-süd-gerichteten Erschließungsachse angeordneten Zufahrten



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

und Stellplatzflächen zur Verfügung, die zwischen den zweigeschossigen und dreigeschossigen Baukörpern verortet sind. Die einzelnen Gebäude werden durch ost-west-gerichtete Anschlusswege an die zentrale Wegeachse angehängt. Das Wegesystem steht auch für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zur Verfügung.

Wie beim WA 1 sind auch im WA 2 Fußwege und Feuerwehrezufahrten als untergeordnete Nebenanlagen ohne Einschränkung im Baugebiet unter Einhaltung der GRZ-Überschreitung zulässig. Am Westrand des Gebietes ist ein Fußweg zum Lütjenburger Weg vorgesehen.

Vom öffentlichen Wendehammer nach Osten zur Probst-Röhl-Straße werden auf einem Privatgrundstück eine Fußwegverbindung mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger des WA 2 sowie eine Feuerwehrezufahrt mit einem Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr, Not- und Rettungsfahrzeugen festgesetzt und gesichert. Andere motorisierte Verkehre sind ausgeschlossen, um die Anwohner der als Sackgasse konzipierten Probst-Röhl-Straße nicht zu belasten.

2.3.7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über den Zweckverband Ostholstein (ZVO). Trinkwasserleitungen befinden sich in den Straßen Lütjenburger Weg, Pastor-Burchardi-Straße und Probst-Röhl-Straße. Ein Anschluss des Plangebietes an die Trinkwasserversorgung ist möglich.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zentral über den Zweckverband Ostholstein (ZVO). Schmutzwasserleitungen befinden sich in den Straßen Lütjenburger Weg, Pastor-Burchardi-Straße und Probst-Röhl-Straße. Ein Anschluss des Plangebietes an die vorhandene Entsorgungsleitung im Lütjenburger Weg ist möglich.

Regenwasserentsorgung

In den Straßen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg sind städtische Regenwasserkanäle vorhanden. An die Leitung im Dazendorfer Weg kann aus Kapazitätsgründen kein Regenwasser abgegeben werden. Aufgrund der begrenzten Leitungskapazität des vorhandenen Regenwasserkanals im Lütjenburger Weg darf Regenwasser vom Plangebiet insgesamt nur gedrosselt mit einer Menge von maximal 2,4 l/s dorthin abgegeben werden. Das Drosselbauwerk muss gemäß DWA A 117 auf ein 10-jähriges Ereignis bemessen sein. Es sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung (bspw. Rigo- len, Rückhalteanlagen mit Drosselabfluss, auch unterirdische Lösungen wie Stau- raumkanäle oder unterirdische Speicherboxen mit Drosselübergabe, Dachbegrü- nung, etc.) sowie zur Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken zu berücksichtigen und in der Genehmigungsplanung zu präzisieren.

Es liegt eine Baugrundbeurteilung vor (E. MÜCKE, 2016; vgl. Anlage 5). Danach liegt unterhalb einer rund 0,30 m mächtigen Mutter-/ Oberbodenschicht bzw. unterhalb von Aufschüttungen unterschiedlicher Mächtigkeiten (zwischen ca. 0,15 m und ca.

1,70 m) ein wechselhafter Bodenaufbau aus Geschiebeeböden (Geschiebelehm, Geschiebemergel), Sanden und Schluffen vor.

Bei den Rammkernsondierbohrungen wurden Wasserstände zwischen 1,80 m und 4,45 m unter Geländeoberfläche eingemessen. Hierbei ist von Stau-, Schichten- und Sickerwasser auszugehen, das sich in und über den relativ gering durchlässigen, bindigen Bodenformationen unterschiedlich hoch aufstauen und nur langsam versickern kann. Höhere Aufstaus sowie wasserführende Sandschichten, jahreszeitlich- und witterungsbedingt, sind zu erwarten.

Im Zuge der Gründung der geplanten Baukörper ist in unterschiedlichem Umfang mit Bodenersatzmaßnahmen sowie aufgrund des abfallenden Geländes mit der Notwendigkeit von Bodenauf- und -abtrag zu rechnen.

Für unterkellerte Baukörper werden Trockenhaltungsmaßnahmen, mindestens in Form von Drainagen in Kombination mit Abdichtungsmaßnahmen oder wasserundurchlässige Wannenkonstruktionen, erforderlich. Für nicht unterkellerte Baukörper sind Schutzmaßnahmen gegen Bodenfeuchte und ggf. Drainagen vorzusehen.

„Die Aufschüttungen stellen wechselnde, gut bis gering durchlässige Böden dar ($k_f \sim 1 \times 10^{-4}$ m/s bis $k_f \sim 1 \times 10^{-10}$ m/s). Die Geschiebeeböden und die Schluffe sind als gering durchlässig einzustufen ($k_f \sim 1 \times 10^{-7}$ m/s bis $k_f \sim 1 \times 10^{-10}$ m/s) auf. Den Sanden ist eine gute bis ausreichende Durchlässigkeit zuzuordnen. Teil-/ schichtweise weisen die Sande eine Wassersättigung auf.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in Bereichen anstehender Sande möglich. Mit zusätzlichen Maßnahmen (Bodenersatz) ist dann zu rechnen. Eine zeitweise vollständige Wassersättigung ggf. begrenzter „Sandzonen“, eine eingeschränkte Wirksamkeit der Versickerung und eine Beeinflussung der umliegenden, unterkellerten Bebauungen ist nicht auszuschließen. Notüberläufe und „Überdimensionierungen“ sollten mindestens konzipiert werden. Das Arbeitsblatt A 138 der DWA ist grundlegend zu beachten und einzuhalten.

Gegebenenfalls kann auch ein „Rückhaltesystem“ konzipiert werden, das dann in Anlehnung an die DWA - A 138 auszubilden ist und mit dem ein Anteil von gesammeltem Niederschlagswasser versickert sowie ein Anteil durch eine Mengenabflussbegrenzung („Drossel“) an eine Vorflut abgegeben wird.“ (MÜCKE, 2016)

Nach der Baugrundbeurteilung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bereichsweise und mit zusätzlichen Maßnahmen möglich. Entsprechend ist eine Kombination aus Versickerungsanlage und Rückhaltesystem mit Drosselüberlauf zu konzipieren. Die Bemessung und Planung sind in der Genehmigungsplanung auszuarbeiten.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf versiegelten Verkehrsflächen (Fahrgassen, Stellplätze) als „normal verschmutzt“ gilt und einer Regenwasserklärung bedarf. Eine Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß der Technischen Bestimmungen zum



22.02.2018

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) erforderlich. Vor der Einleitung in ein Gewässer ist für die schadlose Ableitung eine Behandlung vorzusehen (Regenklärbecken, Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o.ä.). Die Anforderungen sind im Genehmigungsverfahren zu beachten.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG bzw. SH Netz AG. Stromleitungen befinden sich in den Straßen Lütjenburger Weg, Pastor-Burchardi-Straße und Probst-Röhl-Straße. Ein Anschluss des Plangebietes an die vorhandenen Versorgungsleitungen ist möglich.

Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist nach Auskunft der ZVO Gruppe möglich.

Leitungsrechte

Zur Absicherung von Ver- und Entsorgungsanschlüssen des Baugebietes WA 2 an die vorhandenen Leitungsnetze im Lütjenburger Weg bzw. in der Probst-Röhl-Straße werden über das Baugebiet WA 1 in einer 3,0 m breiten Trasse entlang der Westgrenze des Grundstücks zum Lütjenburger Weg und über ein Privatgrundstück zur Probst-Röhl-Straße Leitungsrechte zugunsten der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt.

Feuerlöscheinrichtungen, Brandschutz

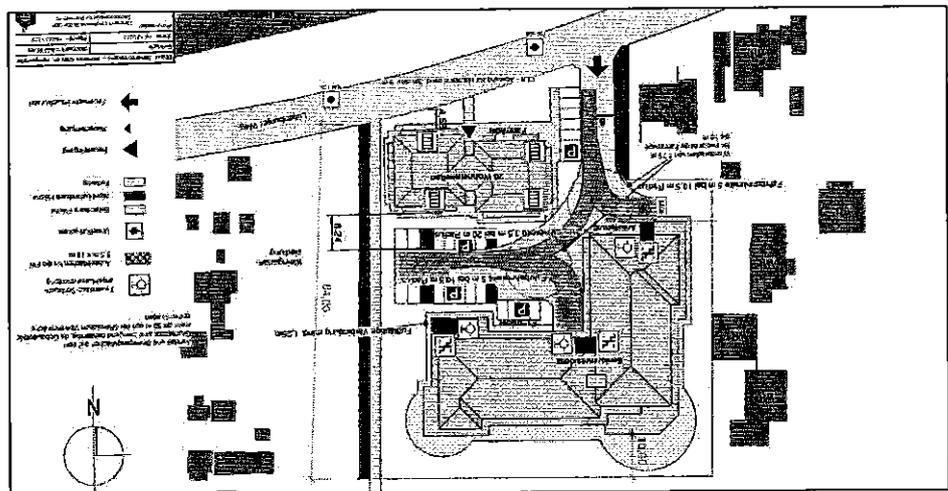
Für die geplante Geschosswohnbebauung im Plangebiet ist mindestens eine Löschwasserkapazität von 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Nach Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein (ZVO) ist die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz möglich. In dem Bereich von 300 m um das Plangebiet ist eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden, u.a. im Lütjenburger Weg oder Grauwisch, aus denen die geforderte Löschwassermenge aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nachgewiesen und im Bedarfsfall entnommen werden kann (vgl. Anlage 1).

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge auf den privaten Baugrundstücken müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Im nördlichen Baugebiet WA 1 soll die Zufahrt für die Feuerwehr über die internen Erschließungsflächen vom Lütjenburger Weg aus erfolgen. Das Brandschutzkonzept für dieses Teilgebiet verdeutlicht der nachfolgende Plan, der mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Ostholstein vorabgestimmt wurde. Hierbei wurden im Bereich der inneren Erschließungsflächen zwei Wendekreise mit 15,5 m Durchmesser für zweiachsige Fahrzeuge bis 10 m als ausreichend abgestimmt. Die Brandschutzdienststelle empfiehlt, eine unabhängig von der Stellplatzzufahrt geführte Feuerwehrzufahrt vom Lütjenburger Weg aus zum Pflegeheim zu berücksichtigen, bspw. auf dem 3 m breiten Verbindungsweg an der westlichen Grundstücksgrenze. Auch für

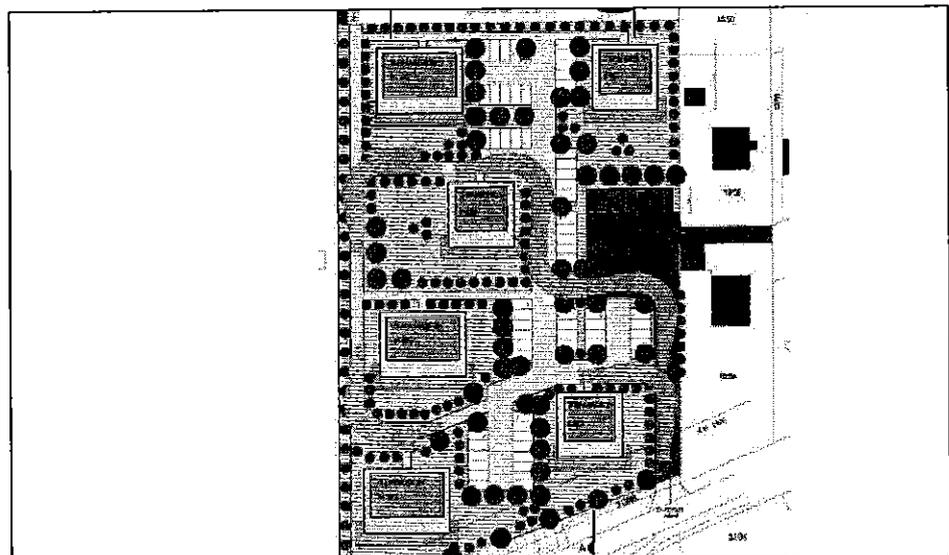
das seniorengerechte betreute Wohnen werden zwei bauliche Rettungswege empfohlen. Dies kann in der Genehmigungsplanung beachtet und konkretisiert werden.

Abbildung 8: Mögliche Feuerweherschließung WA 1 Seniorenresidenz, betreutes Wohnen (nach HOHMANN & HOHMANN-STRÖFER GBR SACHVERSTÄNDIGE FÜR BRANDSCHUTZ, Stand 09.10.2017)



Für das Baugebiet WA 2 liegt eine überarbeitete feuerwehrtechnische Erschließungsplanung vor, die vom Dazendorfer Weg über die geplante öffentliche Stichstraße mit Wendehammer erfolgt und das innere Wegenetz des Wohngebietes nutzt. Zusätzlich besteht ein Fahrrecht für die Feuerwehr zur Probst-Röhl-Straße (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 9: Mögliche Feuerweherschließung WA 2 Wohngebiet (nach ARCHITEKT JAN GOLLUS, Stand 17.02.2017)





Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Abholung ist jeweils an den Straßen Lütjenburger Weg bzw. am Wendehammer der vom Dazendorfer Weg abgehenden geplanten öffentlichen Stichstraße vorgesehen. Ein Befahren der Baugebiete selbst ist nicht vorgesehen.

2.3.8 Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung durch BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE (2018) werden die potenziellen Tierarten des Plangebietes ermittelt und dargestellt sowie ihre Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft.

Zur Ermittlung des potenziellen Bestands wurde eine faunistische Potenzialanalyse für die ausgewählten Arten (-gruppen) vorgenommen. Diese ist ein Verfahren zur Einschätzung der möglichen aktuellen faunistischen Besiedlung von Lebensräumen unter Berücksichtigung der lokalen Besonderheiten, der Umgebung und der vorhandenen Beeinträchtigungen.

Es wurden nicht alle Tiergruppen betrachtet, sondern insbesondere die in diesem Fall artenschutzrechtlich bedeutsamen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Die Grundlage für die Bewertung bildete eine Geländebegehung, wobei besonderes Augenmerk auf abzureißende Gebäude gelegt wurde. Weiterhin wurden die Gehölz- und Bruchbestände bewertet. Die hier potenziell vorkommenden Tierarten wurden aus der Literatur und eigenen Kartierungen in vergleichbaren Lebensräumen abgeleitet. Anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses wurden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen. Weiterhin wurden WINART-Daten vom LLUR Schleswig-Holstein (Stand: Juli 2016) ausgewertet.

Auf diesen Grundlagen wurden faunistische Potenzialabschätzungen zu möglichen Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG durchgeführt und artenschutzrechtlich geprüft.

Für die artenschutzrechtliche Prüfung ist die gesamte Veränderung des Areals, d.h. sowohl der Abriss von Gebäuden als auch die Beseitigung von Gehölz- und Vegetationsbeständen zu berücksichtigen und aus artenschutzrechtlicher Sicht zu bewerten. Dabei wurde insbesondere geprüft,

- a) ob Tötungen europäisch geschützter Arten unabhängig von der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten möglich sind.
- b) ob erhebliche Störungen der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäisch geschützten Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten zu erwarten sind. Solche liegen

vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

- c) ob für die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die heimischen Vogelarten die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt.

Für detaillierte Ausführungen wird auf die Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen (BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE, 2018, vgl. Anlage 3).

Aus Artenschutzgründen werden Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel notwendig und im Bebauungsplan geregelt. Hierzu erfolgen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (vgl. Kap. 2.3.9).

2.3.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß der Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtlichen Prüfung (BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE, 2018) werden die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die als Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Entwicklung der Natur festgesetzt werden.

Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Die untersuchten Gebäude im Plangebiet weisen zahlreiche Spalten unter den Dachüberständen, in Lüftungsschächten sowie weiteren schadhaften Bestandteilen (Fenster, Türen, Wände etc.) auf. Hier sind temporär genutzte Tages- und Balzquartiere von Fledermäusen möglich. Auch Wochenstubenquartiere können nicht ausgeschlossen werden. Anzunehmende Arten der Gebäude sind Braunes Langohr, Fransefledermaus, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus. Mit Winterquartieren ist nicht zu rechnen, da keine unterirdischen Quartiermöglichkeiten vorhanden sind. Dachböden, die für die Breitflügelfledermaus geeignet wären, sind hier nicht vorhanden. Entsprechend ist diese Art hier nicht zu erwarten.

Im Falle eines Abrisses von Gebäuden sind Betroffenheiten von Sommerquartieren (Balzquartier, Tagesquartier, Wochenstubenquartier) der genannten Fledermausarten (alle Arten streng geschützt nach BNatSchG, Anhang IV FFH RL) nicht auszuschließen. Als potenziell betroffen wird hier 1 Wochenstubenquartier zzgl. Tagesverstecken angenommen. Abrissarbeiten während der Nutzungszeiten der Quartiere können zu Tötungen von Tieren führen.

Quartiere von Fledermäusen in Gehölzen sind in den älteren Obstbäumen als Potenzial vorhanden. Es sind Astausbrüche und Spalten festzustellen, die teilweise als Tagesquartiere oder kleine Wochenstuben geeignet sein können. Größere Wochenstubenhöhlen sind nicht anzunehmen. Ebenso sind keine Winterquartiere zu erwarten.



22.02.2018

Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

ten, da die Stammabschnitte mit Höhlen/Spalten einen Durchmesser kleiner 50 cm aufweisen.

Das Vorkommen des Großen Abendseglers und Braunen Langohrs ist zeitweise denkbar, da die Art z.B. Spechthöhlen nutzt. Das Braune Langohr kann auch in den Gebäuden vorkommen. Ebenso nutzen die Fransenfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus sowohl Bäume/Streuobstwiesen als auch Gebäude. Die Rauhaufledermaus wird hier nicht angenommen, da sie die Nähe zu Wäldern und Gewässern bevorzugt nutzt.

Der Bebauungsplan setzt einen Teil der vorhandenen Bäume zum Erhalt fest. Für die Obstbäume ist mit einem Verlust zu rechnen. Rodungen von „Quartierbäumen“ (Bäume mit Höhlen oder Spalten, die als Quartier genutzt werden können) können zum Verlust von Sommerquartieren für die o.g. Arten führen. Als potenziell betroffen werden hier 2 Wochenstubenquartiere zzgl. Tagesverstecken angenommen. Rodungen während der Nutzungszeiten können zu Tötungen von Tieren führen.

Die Brach- und Ruderalflächen weisen eine Nahrungsraumfunktion auf. Insbesondere die Hochstaudenflächen können für Insekten bedeutsam sein und damit als Freiflächen mit Nahrungsangebot von den Fledermäusen genutzt werden.

Es entstehen keine Verluste von essenziell wichtigen Nahrungshabitaten jedoch wird eine Ruderalfläche mit Nahrungsfunktion überplant.

Die Kanten der Gehölzflächen aber auch der Gebäude werden vermutlich als Flugrouten genutzt. Zur Zeit ist keine relevante Lichtwirkung anzunehmen, was jedoch zur Zeit der Nutzung der Fläche vermutlich anders war.

Licht kann zu einer Beeinträchtigung/Störung von Flugrouten führen.

Fledermäuse der Gebäude

Braunes Langohr (RL SH: V), Fransenfledermaus (RL SH: V), Mückenfledermaus (RL SH: V), Zwergfledermaus (ungefährdet)

Fang, Verletzung, Tötung (Verstoß gegen § 44 (1) Nr.1 BNatSchG)

Ohne Vorliegen eines aktuellen qualitativen Negativnachweises (kurzfristig erbrachter fachkundiger Nachweis, dass die abzureißenden Gebäude nicht als Quartier durch Fledermäuse genutzt werden) kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Quartiernutzung stattfindet. Die Nutzungszeit für die hier anzunehmenden Sommerquartiere reicht von März bis November. Eine Zerstörung von Quartieren während dieser Zeit ist mit einem Tötungsrisiko verbunden und stellt einen Verbotstatbestand dar.

Ausgeschlossen werden kann dies, indem der Abriss der Gebäude außerhalb der Nutzungszeit, d.h. nicht zwischen dem 01.März und dem 30. November stattfindet.

Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse der Gebäude:

- Gebäudeabrisse sind im Zeitraum zwischen 01. Dezember und 29. Februar und damit außerhalb der Nutzungszeit durchzuführen.

Störungstatbestände (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Störungen von Fledermäusen können durch die Nutzung des Gebiets oder Baumaßnahmen in geringem Maß auftreten. Lichtempfindlich sind Braunes Langohr und Fransenfledermaus. Allerdings wurden die neuen Gehölzflächen randlich angeordnet, so dass nur eine geringe Außenbeleuchtung anzunehmen ist. Erhebliche Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen sind jedoch nicht zu befürchten. Als Vermeidungsmaßnahme wird jedoch formuliert:

Vermeidungsmaßnahme 2 Fledermäuse der Gebäude:

- Die Außenbeleuchtungen sollen mit insektenfreundlichem Licht erfolgen, Abstrahlung in die Randbereiche mit Gehölzbestand sind zu vermeiden.

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

An den Gebäuden sind potenzielle Sommerquartiere (Tages- und Balzquartiere sowie potenziell 1 Wochenstube) vorhanden. Wird keine weitere konkretere Untersuchung durchgeführt und liegt kein fachkundig erhobener Fledermaus-Negativnachweis vor, ist der "worst case" anzunehmen, d.h. der Abriss der Gebäude stellt eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG dar.

Es werden Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion erforderlich. Da hier keine gefährdete Arten anzunehmen sind, sind diese nicht zwingend vorgezogen herzustellen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1 Gebäudefledermäuse:

- Herstellung von:
5 Fledermaushöhlen aus Holzbeton für Wochenstubennutzung (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typen: Fledermaushöhle - FGRH, FLH B KF, FLH-DV12, FLH-DV14 o.v.) und
5 selbstreinigende Flachkästen als Tages- und Balzquartiere (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ: Fledermaus Spaltenkasten FSPK o.v.)

Neben den Fledermaushöhlen, die auch in Gruppe gehängt werden können, ist je Kasten bzw. Kastengruppe ein Meisenkasten anzubringen, um zu verhindern, dass Vögel die Fledermauskästen besetzen:

pro 1 bis 2 Standorte (Höhlenkästen) je ein Meisenkasten (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ Nistkasten für Kleinmeisen M2-27 o.v.)

Nach LBV-Papier sind je Ersatzquartier (Höhlen) gegen Besatz durch Meisen Kästen für Meisen anzubringen. Die Vögel bilden Reviere und lassen dann aus ihrem Kasten heraus keine weiteren Meisen die Fledermaushöhlen besetzen. Da die Reviere der Meisen jeweils größer sein werden, hängt die Anzahl der Meisenkästen von der Hängung der Fledermaushöhlen ab.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr fachgerecht gewartet werden (Prüfung auf Schadhaftigkeit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung).

Die Maßnahmen sind im direkten räumlichen Umfeld herzustellen. Die Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmen ist im zeitlichen Zusammenhang mit dem Abriss erforderlich.

Da die Arten nicht gefährdet sind, können Quartiere an den neuen Gebäuden angebracht/in Fassaden eingebaut werden oder an Bestandsgebäuden angebracht und nach Fertigstellung an die neuen Gebäude umgehängt werden. Auch eine Anbringung an älteren Bäumen ist nach LBV (2011) möglich. Die Standorte (im Plangebiet oder in der näheren Umgebung) für die Anbringung von Ersatzquartieren sind vom Vorhabenträger in der Genehmigungsplanung zu konkretisieren und vorzulegen. Die fachgerechte Umsetzung ist nachzuweisen.

Die Vorgabe der Herstellung „im zeitlichen Zusammenhang mit dem Abriss“ der Gebäude ist unter Berücksichtigung des Abrisszeitraums 01.12. bis 29.02. gemäß der Vermeidungsmaßnahme 1 so zu verstehen, dass die Herstellung der Ersatzquartiere bis spätestens zum 29.02. erfolgt sein muss, um als Sommerquartier für die Nutzung durch Fledermäuse ab 01.03. zur Verfügung zu stehen.

Durch eine Kartierung (geeigneter Zeitraum: Juni / Juli) könnte eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ggf. eingegrenzt, möglicherweise sogar ausgeschlossen werden, so dass sich dadurch eine Reduzierung des erforderlichen Ausgleichs gegenüber der Potenzialanalyse ergeben könnte.

Fledermäuse der Gehölze

Braunes Langohr (RL SH: V), Fransenfledermaus (RL SH: V), Großer Abendsegler (RL SH: 3), Mückenfledermaus (RL SH: V), Zwergfledermaus (ungefährdet)

Fang, Verletzung, Tötung (Verstoß gegen § 44 (1) Nr.1 BNatSchG)

Ohne Vorliegen eines aktuellen qualitativen Negativnachweises (kurzfristig erbrachter fachkundiger Nachweis, dass die zu fallenden Gehölze nicht als Fortpflanzungsstätte von heimischen Vogelarten genutzt werden) kann in Bäumen mit Höhlen oder Spalten (ab d=20cm anzunehmen) nicht ausgeschlossen werden, dass diese als Fortpflanzungsstätten (Wochenstuben) genutzt werden.

Eine Zerstörung solcher Quartiere mit nicht mobilen Tieren ist mit einem Tötungsrisiko verbunden und stellt einen Verbotstatbestand dar.

Für Fällarbeiten (Obstbäume) sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme 3 Fledermäuse der Gehölze:

- Das Fällen von Bäumen > 20 cm Stammdurchmesser ist nur im Winterhalbjahr zwischen 01. Dezember und 29. Februar zulässig.

Ein Abweichen von den Vorgaben ist nur dann zulässig, wenn ein Nachweis durch einen Fachgutachter erbracht wird, dass keine Nutzung durch Fledermäuse vorliegt.

Störungstatbestände (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Störungen von Fledermäusen können durch die Nutzung des Gebiets oder Baumaßnahmen in geringem Maß auftreten. Hierzu wird auf die bei den Gebäudefledermäusen beschriebene Störung durch Licht verwiesen. Erhebliche Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen sind jedoch nicht zu befürchten. Als Vermeidungsmaßnahme ist die Vermeidungsmaßnahme 2 Fledermäuse der Gebäude umzusetzen.

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Quartiernutzungen (auch Wochenstubennutzung) durch Fledermäuse können potenziell nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher von einem Verlust von Sommerquartieren (Tages- und Balzquartiere sowie potenziell 2 Wochenstuben) auszugehen, wofür Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Gemäß B-Plan-Zeichnung werden ca. 9 ältere Obstbäume überplant. Es ist davon auszugehen, dass nur in wenigen der Bäume tatsächlich Quartiere vorhanden sind. Des Weiteren bleiben auch Bäume erhalten.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 2 Gehölzfledermäuse:

- Eine geeignete Maßnahme stellt das Anbringen von Fledermauskästen an vorhandenen Bäumen im direkten räumlichen Umfeld des Vorhabens dar. Dies ist im zeitlichen Zusammenhang mit dem Fällen der potenziellen Quartierbäume umzusetzen jedoch nicht zwingend vorgezogen, da die Arten nicht gefährdet sind.

Zusammengefasst ergibt sich ein Erfordernis zum Anbringen von:

10 Fledermaushöhlen für Wochenstubennutzung (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typen: Fledermaushöhlen - FGRH, FLH B KF, FLH-DV12, FLH-DV14 o.v.) und

5 selbstreinigende Flachkästen als Tages- und Balzquartiere (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ: Fledermaus Spaltenkasten FSPK o.v.)

Neben den Fledermaushöhlen, die auch zu mehreren zusammen z.B. an einem größeren Baum angebracht werden können, ist je Kasten bzw. Kastengruppe ein Meisenkasten anzubringen, um zu verhindern, dass Vögel die Fledermauskästen besetzen:

pro 1 bis 2 Standorte (Höhlenkästen) je ein Meisenkasten (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ Nistkasten für Kleinmeisen M2-27 o.v.)

Nach LBV-Papier sind je Ersatzquartier (Höhlen) gegen Besatz durch Meisen Kästen für Meisen anzubringen. Die Vögel bilden Reviere und lassen dann aus ihrem Kasten heraus keine weiteren Meisen die Fledermaushöhlen besetzen. Da die Reviere der



Meisen jeweils größer als „ein älterer Baum“ sein werden, hängt die Anzahl der Meisenkästen von der Hängung der Fledermaushöhlen ab.

Für die Anbringung von Ersatzquartierkästen können die im Plangebiet zu erhaltenden Altbäume genutzt werden (hier ist auch eine Gruppenhängung möglich). Die Standorte (im Plangebiet oder in der näheren Umgebung) für die Anbringung von Ersatzquartieren sind vom Vorhabenträger in der Genehmigungsplanung zu konkretisieren und vorzulegen. Die fachgerechte Umsetzung ist nachzuweisen.

Die Vorgabe der Herstellung „im zeitlichen Zusammenhang“ mit der Fällung der Bäume ist unter Berücksichtigung des Fällzeitraums 01.12. bis 29.02. gemäß der Vermeidungsmaßnahme 3 so zu verstehen, dass die Herstellung der Ersatzquartiere bis spätestens zum 29.02. erfolgt sein muss, um als Sommerquartier für die Nutzung durch Fledermäuse ab 01.03. zur Verfügung zu stehen.

Hinweise für die Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 (Fledermäuse)

Die Standorte für die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 sind vor den Eingriffen zu konkretisieren und zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahmen ist vor dem Abriss der Gebäude bzw. der Fällung der potenziellen Höhlenbäume im direkten räumlichen Umfeld herzustellen. Nach Herstellung sind die Standorte der zuständigen UNB vorzulegen.

Die Herstellung ist fachgerecht durchzuführen (Beachtung der erforderlichen Höhen, Ausrichtung, Schutz vor Prädatoren).

Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr fachgerecht gewartet werden (Prüfung auf Schadhaftigkeit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung der Höhlenkästen). Die Durchführung der Wartung ist der zuständigen UNB vorzulegen.

Eine Reduzierung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 ist möglich, wenn durch eine Fledermauskartierung (geeigneter Zeitraum: Juni / Juli) die tatsächliche Nutzung festgestellt wird. Dadurch kann eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ggf. eingegrenzt, möglicherweise sogar ausgeschlossen werden, so dass sich dadurch eine Reduzierung des erforderlichen Ausgleichs gegenüber der Potenzialanalyse ergeben kann. Die Fledermauskartierung ist der zuständigen UNB vorzulegen und die Reduzierung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 mit der zuständigen UNB abzustimmen.

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Weitere Arten, auch Pflanzenarten, des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten.

Europäische Vogelarten

Brutvögel

Im Bereich der Gebäude wurden keine verlassenen Nester gefunden. Da viele Bereiche der Gebäude jedoch nicht oder nicht vollständig einsehbar waren, können dennoch einzelne Bruten nicht ausgeschlossen werden. Zu erwarten sind wenig störungsempfindliche Arten der Gebäude und Arten der Gehölze, die auch an Gebäuden brüten können. Bezüglich der potenziell vorkommenden Arten wird auf das Fachgutachten in der Anlage verwiesen.

Der Abriss von Gebäuden kann zu einem Lebensraumverlust von Brutvogelarten der Gebäude führen. Ein Abriss während der Brutzeit kann zu Zerstörungen von Gelegen führen.

Im übrigen Geltungsbereich befinden sich Obstbäume mit kleineren Höhlen, größere und kleinere randliche Gehölze und Ruderal- und Brombeerbrache. Hier sind verbreitete, ungefährdete Gehölzbrüterarten anzunehmen, darunter auch häufige Höhlenbrüterarten wie z.B. Meisen sowie Arten der Gras- und Staudenfluren. Bezüglich der potenziell vorkommenden Arten wird auf das Fachgutachten in der Anlage verwiesen.

Rodungen von Gehölzen können zu einem Lebensraumverlust von Gehölzbrüterarten führen. Fällung/Rodung während der Brutzeit kann zu Zerstörungen von Gelegen führen. Durch den Betrieb sind keine relevanten Störungen zu erwarten, da das Gelände und die Umgebung bisher auch nicht störungsarm einzustufen sind.

Der Verlust an Ruderalfläche und Brombeerflur für die am Boden und in Gebüsch brütenden Vögel ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung (Lagerplatz) zu bewerten. Ebenso können Tötungen bei der Baufeldfreimachung erfolgen.

Rastvögel

Auf Grund der Lage des Untersuchungsgebietes im besiedelten Bereich sind hier keine bedeutsamen Rastvogelbestände zu erwarten.

Gruppe der ungefährdeten Brutvögel der Gehölze

Fang, Verletzung, Tötung (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Ohne Vorliegen eines aktuellen qualitativen Negativnachweises (kurzfristig erbrachter fachkundiger Nachweis, dass zu fallende Gehölze nicht als Fortpflanzungsstätte von heimischen Vogelarten genutzt werden) kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gehölze als Fortpflanzungsstätten von Vogelarten der Gehölze genutzt werden und Gelege zerstört und/oder Jungtiere getötet werden. Es werden daher Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um dies zu verhindern.

Vermeidungsmaßnahme 4 Brutvögel der Gehölze:

- Tötungen von Vögeln werden vermieden, indem Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden. Rodungen sind ohne den o.g. Negativnachweis zwischen 15.8. und dem 29.02. zulässig.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

Störungstatbestände (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubeentwicklung) treten verstärkt während Abriss- und Bauarbeiten auf. Die hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich vorkommen und wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht, daher sind die Störungen als nicht erheblich einzustufen.

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Durch Entfernung von Gehölzen kommt es zu Verlusten von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölzbrüterarten. Insbesondere die Obstbäume weisen eine gute Habitateignung für Gehölzfreibrüter und Höhlenbrüter auf. Es wird eine Kompensation erforderlich:

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 3 Gehölzbrutvögel:

- Die Planung sieht die Wiederherstellung von Obstgehölzen, Heckenstrukturen und die Aufwertung der westlichen Feldhecke vor. Der Umfang der Gehölzpflanzung entspricht in etwa dem Verlust, auch wenn das Aufwachsen von Bäumen lange Zeiträume erfordert. Da es sich nicht um gefährdete Arten handelt, ist dieses hinnehmbar.

Um für Höhlenbrüter ein kurzfristiges Wiederherstellen der Nistmöglichkeiten zu erreichen sind, Nisthöhlen erforderlich:

- Anbringen von 10 Nistkästen für Höhlenbrutvögel, davon
 - 7 Stck. für Kleinmeisen (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ Nistkasten für Kleinmeisen M2-27 o.v., Meisenkästen aus Maßnahmen für Fledermäuse können angerechnet werden),
 - 3 Stck. für z.B. Gartenrotschwanz (z.B. Fa. Hasselfeldt, www.hasselfeldt-naturschutz.de/ Typ Nistkasten für Stare & Gartenrotschwänze Art-Nr. STH).

Gruppe der ungefährdeten Brutvögel der Gebäude

Fang, Verletzung, Tötung (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Ohne Vorliegen eines aktuellen qualitativen Negativnachweises (kurzfristig erbrachter fachkundiger Nachweis, dass die Gebäude nicht als Fortpflanzungsstätte von heimischen Vogelarten genutzt werden) kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gebäude als Fortpflanzungsstätte von heimischen Vögeln genutzt werden und Gelege zerstört und/oder Jungtiere getötet werden. Es werden daher Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um das Eintreten des Verbotstatbestandes zu verhindern.

Vermeidungsmaßnahme 5 Brutvögel der Gebäude:

- Der Abriss wird außerhalb der Brutzeit vorgenommen. Der Abriss ist zwischen 15.8. und dem 29.02. zulässig.

Ist ein Abriss innerhalb der Brutzeit vorgesehen, kann kurz vorher eine Kontrolle auf einen Brutvogelbesatz durchgeführt werden. Sind keine besetzten Nester vorhanden, ist ein Abriss auch in dieser Zeit zulässig.

Störungstatbestände (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während Abrissarbeiten und der Bauarbeiten auf. Die hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich vorkommen und wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht, daher sind die Störungen als nicht erheblich einzustufen.

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Da hier höchstens Einzelbruten nicht besonders spezialisierter Arten zu erwarten sind und die Nahrungshabitate erhalten bleiben (artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 3 und 4), werden die Lebensraumverluste als artenschutzrechtlich nicht relevant eingestuft. Es ist kein Ausgleich erforderlich.

Gruppe der ungefährdeten Brutvögel der Staudenfluren/Brombeerflur

Fang, Verletzung, Tötung (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Ohne Vorliegen eines aktuellen qualitativen Negativnachweises (kurzfristig erbrachter fachkundiger Nachweis, dass die Habitate nicht als Fortpflanzungsstätte von heimischen Vogelarten genutzt werden) kann nicht ausgeschlossen werden, dass v.a. die Brombeergebüsche in Verbindung mit Ruderal-/Staudenflur von heimischen Vögeln genutzt werden und bei Baufeldfreimachung Gelege zerstört und/oder Jungtiere getötet werden. Es werden daher Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um das Eintreten des Verbotstatbestandes zu verhindern.

Vermeidungsmaßnahme 6 Brutvögel der Staudenfluren/Brombeerflur:

- Baufeldfreimachung wird außerhalb der Brutzeit vorgenommen. Arbeiten sind zwischen 15.8. und dem 29.02. zulässig.

Ist die Freimachung innerhalb der Brutzeit vorgesehen, kann kurz vorher eine Kontrolle auf einen Brutvogelbesatz durchgeführt werden. Sind keine besetzten Nester vorhanden, ist ein Abriss auch in dieser Zeit zulässig.

Störungstatbestände (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während Abrissarbeiten und der Bauarbeiten auf. Die hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich vorkommen und wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht, daher sind die Störungen als nicht erheblich einzustufen.

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Da hier höchstens wenige Bruten nicht besonders spezialisierter Arten zu erwarten sind (Grasmücke, Zaunkönig) kann der Lebensraumverlust wie folgt kompensiert werden.



Stadt Heiligenhafen | B-Plan Nr. 89 für den „Bereich zwischen
Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ | Begründung

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 4 Brutvögel in Staudenfluren, Brombeeren:

- Die Planung sieht die Wiederherstellung von Obstgehölzen, Heckenstrukturen und die Aufwertung der westlichen Feldhecke vor. Als Unterwuchs, v.a. für Obstgehölzflächen, wird eine extensive Wiesenpflege (Streuobstwiese) vorgesehen. Die Ansaat einer blütenreichen Wiesenmischung unter den Obstbäumen wird empfohlen. Die Mahd wird nicht vor Ende Juli ausgeführt, so dass Brutvögel nicht beeinträchtigt werden.

Ergebnis

Als Ergebnis ist festzustellen, dass durch Übernahme der vorgenannten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Die Vermeidungsmaßnahmen 4, 5 und 6 werden dabei in einer Festsetzung gebündelt. Durch die Vorhaben des Bebauungsplans treten somit keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Vollzug des B-Plans ein.

2.3.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Zur Einbindung des neuen Baugebietes in die vorhandene Umgebung werden Anpflanzungen vorgesehen, die das Gebiet abschirmen und durchgrünen sollen.

Allgemeine Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

Zur Neuanlage eines grundsätzlichen Baumbestandes auf den Baugrundstücken und zur Eingrünung der im Vergleich zur Nachbarbebauung aus Einfamilienhäusern größeren Baukubaturen der Geschosswohnungsbauten werden Mindestbepflanzungen der Baugrundstücke mit hochstämmigen Laubbäumen vorgegeben. Hierfür wird den Baugebieten WA 1 und WA 2 die Festsetzung zugeordnet, je angefangene 500 m² Baugrundstück ein Solitärgehölz in Form eines hochstämmigen Laubbaumes zu pflanzen. Durch Vorgabe einer Mindestqualitätsgröße von 16-18 cm Stammumfang der zu pflanzenden Bäume wird eine zeitnahe Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Insgesamt sichert die Mindestbepflanzung ein Grundgerüst an Großgrün für das Gebiet. Weiterhin wird definiert, welche der besonderen Pflanzfestsetzungen auf diese allgemeine Pflanzfestsetzung zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke angerechnet werden können.

Stellplatzbepflanzung

Nach Änderung des Konzepts für den ruhenden Verkehr wird festgesetzt, dass in den Baugebieten WA 1 und WA 2 je 4 angefangene Stellplätze ein hochstämmiger, mindestens mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen ist. Durch Vorgabe einer Mindestqualitätsgröße von 16-18 cm Stammumfang der zu pflanzenden Bäume wird eine zeitnahe Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Die planzeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen können auf die Pflanzvorgabe angerechnet werden. Die Anpflanzungen tragen zur Begrünung und Gliederung größerer Stellplatz-

anlagen bei. Um eine Biotopfunktion für die heimische Tierwelt abzusichern wird für diese Anpflanzung die Verwendung heimischer Gehölzarten gemäß der festgesetzten Gehölzliste 1 vorgegeben.

Für alle Baumpflanzungen innerhalb bzw. am Rand künftig befestigter Flächen werden durch Festsetzung gute Wuchsbedingungen sichergestellt: Für jeden neu zu pflanzenden Baum am Rand und innerhalb der Stellplatzanlagen sind mindestens 12 m³ an durchwurzelbarem Raum mit einer Mindestbreite von 2 m bei einer Tiefe von mindestens 1,0 m herzustellen. Die Pflanzstandorte sind auf mindestens 6 m² Fläche als offene Baumscheiben auszubilden. Zusätzlich sind geeignete Maßnahmen gegen das Über-/Anfahren mit Kfz vorzusehen. Damit soll der zukünftige Wurzelraum des Baums gesichert und der Baum selbst vor mechanischen Schäden geschützt werden. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb dieser Baumscheiben unzulässig.

Anpflanzung einer Landschaftshecke

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind die Flächen zum Anpflanzen „1“ und „2“ festgesetzt. Hier ist die Anpflanzung einer 3,0 m breiten, Landschaftshecke aus Bäumen und Sträuchern zur benachbarten Kleingartenanlage vorgeschrieben. Diese intensive Bepflanzung soll den Übergang zwischen dem Geschosswohnungsbau und den Kleingärten landschaftsgerecht gestalten. Durch textliche Festsetzung einer Mindestanzahl zu pflanzender Bäume sowie von Mindestqualitäten und Pflanzdichten wird eine zeitnahe Wirksamkeit für das Ortsbild erreicht. Um eine Biotopfunktion für die heimische Tierwelt abzusichern, wird für diese Anpflanzung die Verwendung heimischer Gehölzarten gemäß der festgesetzten Gehölzliste 2 vorgegeben. Vorhandene Sträucher, vor allem im nördlichen Abschnitt sind Weißdorn- und Ligusterbestände vorhanden, sind zu erhalten und in die Anpflanzung zu integrieren.

Anpflanzung von Obstbaumwiesen und Obstbaumreihen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden die Flächen zum Anpflanzen „3“ bis „7“ festgesetzt, die mit Obstbäumen zu bepflanzen und als Obstbaumwiesen und Obstbaumreihen zu entwickeln sind. Je Fläche ist die Mindestanzahl an Obstbaumpflanzungen festgesetzt. Weiterhin sind die Mindestpflanzqualität, der zu beachtende Pflanzabstand und die zu verwendenden Gehölzarten gemäß Gehölzliste 3 vorgegeben. Die Flächen unter den Obstbaum-Anpflanzungen sind als arten- und blütenreiche Wiesenflächen anzulegen.

Die Flächen dienen der Schaffung von Ersatzlebensräumen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für heimische Brutvögel. Gleichzeitig wird dem neuen Baugebiet dadurch ein Obstbaumcharakter in der Freiflächengestaltung gegeben, der auch für die Erholungsnutzung der zukünftigen Bewohner attraktiv ist und wodurch sich das Gebiet in die angrenzende Einfamilienhaus- und Kleingartennutzung hinsichtlich des Ortsbildes einfügt.

Dachbegrünung von Carports und Garagen

Dächer von Carports und Garagen sind vegetationsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen.