

Gemeinde Dollern

# **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „An der Bahn“**

Stand: Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung, 03.04.2018

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

M.Sc. Leevke Heeschen

M.Sc. Lena Pein

## Inhalt:

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass und Verfahren .....	4
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand .....	4
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>5</b>
2.1	Regionalplan .....	5
2.2	Flächennutzungsplan .....	6
2.3	Bestehende Bebauungspläne .....	6
2.4	Landschaftsschutzgebiet .....	7
2.5	Wald.....	7
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>8</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche.....	10
3.3	Verkehrsflächen, private Stellplätze und öffentliche Parkplätze .....	11
3.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
3.5	Festsetzungen zur Gestaltung .....	12
<b>4</b>	<b>Erschließung / Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Immissionen .....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege.....</b>	<b>13</b>
6.1	Allgemeines .....	13
6.2	Artenschutz.....	13
6.2.1	Kurzbeschreibung .....	13
6.2.2	Vorhaben und Wirkfaktoren.....	15
6.2.3	Gesetzesrahmen .....	15
6.2.4	Europäische Vogelarten.....	17
6.2.5	Fledermäuse .....	22
6.2.6	Zauneidechse .....	25
6.2.7	Weitere Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie .....	25
6.2.8	Pflanzen .....	26
6.2.9	Fazit.....	26
<b>7</b>	<b>Flächen und Kosten.....</b>	<b>28</b>
7.1	Flächen.....	28

7.2	Kosten .....	28
-----	--------------	----

**Anlagen:**

- 1) Städtebauliches Konzept 20.11.2017
- 2) Schallimmissionsgutachten, Institut für Schall- und Schwingungstechnik, Hamburg,  
20.07.2017

# **1 Allgemeines**

## **1.1 Planungsanlass und Verfahren**

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 12 aus dem Jahre 2001 festgesetzte Gewerbegebiet auf dem Gelände des früheren Güterbahnhofs entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Gewerbegebiete. Wegen der benachbarten Wohnbebauung lassen sich dort gewerbliche Nutzungen nur schwer ansiedeln, große Flächen sind ungenutzt. Bedarf besteht jedoch an Wohnungen in verschiedenen Größen mit gutem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Daher sollen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohngebietes, sowie der Umnutzung und Sanierung eines Bestandsgebäudes als Mischgebiet geschaffen werden.

Die Aufstellung dieses B-Plans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um eine Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und durch den B-Plan kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nicht. Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepasst.

Es handelt sich bei dieser B-Plan-Änderung um eine Innenentwicklung, da durch die Planung das Ziel verfolgt wird, das derzeitige Grundstück einer ortsgerechten Bebauung und Nutzung zuzuführen und so zu einer nachhaltigen Entwicklung und Belebung des Gebietes beizutragen.

Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten erfolgt nicht.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind somit erfüllt.

Ein Teil der zu entwickelnden Flächen befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Agathenburg und kann daher nicht Teil dieses B-Plans der Gemeinde Dollern sein. Da es sich hier lediglich um Straßenverkehrsflächen, P+R-Parkplätze und ein Teilstück der geplanten Lärmschutzwand an der Bahn handelt, wird davon ausgegangen, dass die dortigen geringfügigen Veränderungen nach den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in Anpassung an die Umgebung vorgenommen werden können, ohne dass es eines B-Plans der Gemeinde Agathenburg bedarf. Die Darstellungen auf Agathenburger Gebiet sind daher als unverbindliche Planungen anzusehen und sind nicht Teil dieser B-Plan-Änderung.

## **1.2 Lage des Plangebietes / Bestand**

Das Plangebiet liegt westlich der Bahnstrecke Hamburg – Cuxhaven und der Straße Am Bahnhof/An der Bahn und umfasst ca. 1,8 ha. Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch Einfamilienhaus-

bebauung im Südwesten und Naherholungsflächen/Wald in Norden. Unmittelbar benachbart befindet sich die S-Bahn Haltestelle Dollern.

Der nördliche Teil ist ungenutzte befestigte ehemalige Gewerbefläche, ganz im Nordwesten steht eine leerstehende Halle. Im Süden befindet sich ein größeres Backsteingebäude, dass noch teilweise gewerblich genutzt wird. An der Bahn befinden sich rund 50 P+R-Parkplätze. Die Parkplätze und die Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinden Dollern oder Agathenburg, die gewerblichen Flächen im Eigentum des privaten Vorhabenträgers. Da die Erschließung neu geordnet wird, werden Grundstückstausche erforderlich werden.



**Abb. 1:** Lage des Plangebietes dieser 1. Änderung (rote Umrandung, schwarz gestrichelt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 12), ohne Maßstab Luftbild: Geoportal Metropolregion Hamburg

## 2 Planungsvorgaben

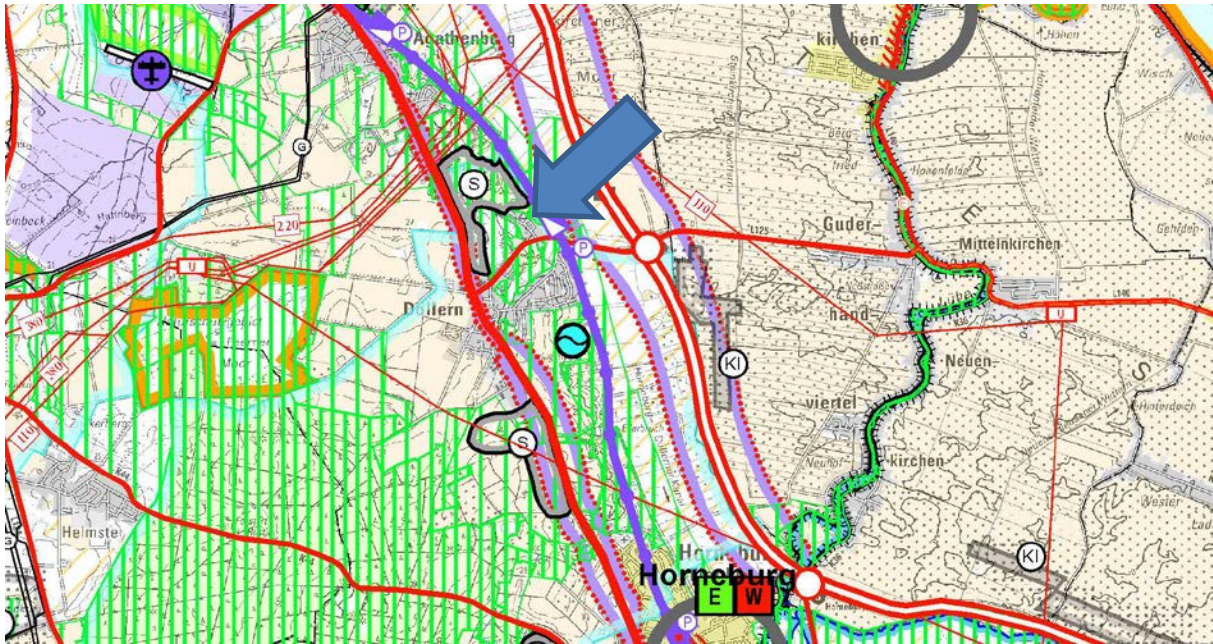
### 2.1 Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zurzeit gilt das Regionale Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade.

Der RROP sagt aus, dass die Siedlungsentwicklung sich vorrangig (...) in den Einzugsbereichen des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren hat, was für das Plangebiet in besonderer Weise zutrifft. Weiterhin soll die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang haben. In der Ortslage von Dollern stehen keine weiteren Wohnbauflächen zur Verfügung, sodass der Bedarf an Wohnraum hier ohne Siedlungserweiterung stattfinden kann. Im Bereich des Plangebiets sind keine weiteren Festsetzungen im RROP getroffen.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechen den Aussagen des RROP.

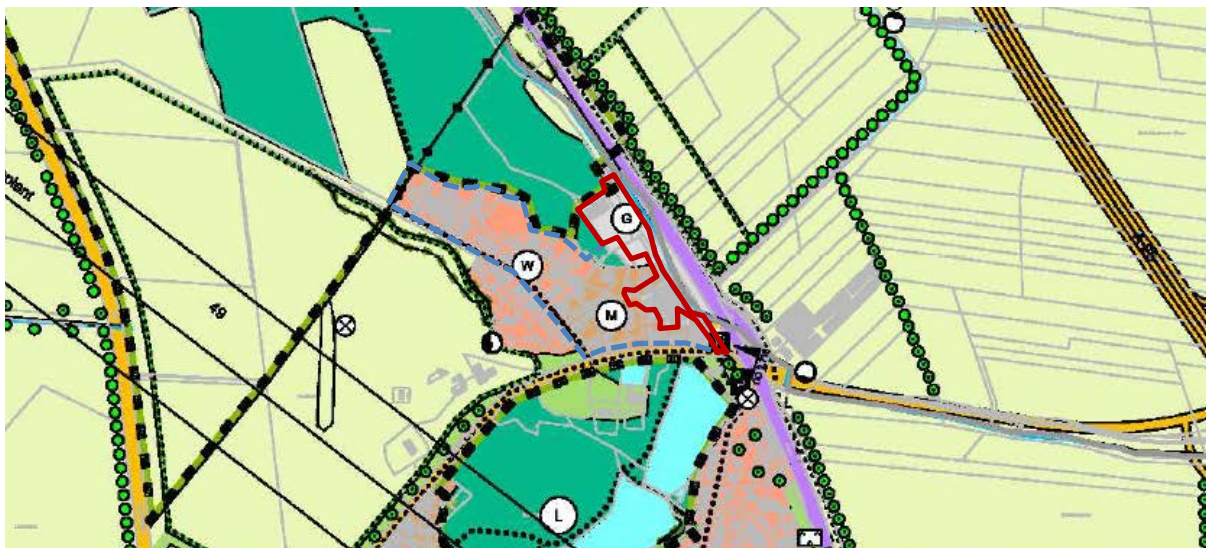




**Abb. 2:** Ausschnitt aus dem RROP 2013 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Plangebiets (blauer Pfeil)

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Horneburg stellt das Plangebiet im nördlichen Teil als gewerbliche Baufläche (G) und im südlichen Teil bereits als gemischte Baufläche (M) dar. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst und erhält im nördlichen Teil des Plangebietes die Darstellung Wohnbaufläche (W). Nördlich sowie südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Landschaftsschutzgebiete, die durch das Plangebiet nicht berührt werden.



**Abb. 3:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12 (blaue gestrichelte Umrandung) sowie dieser Änderung (rote Umrandung) (Maßstab 1:5.000)

## 2.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 aus dem Jahr 2001, der für das gesamte Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Das an das Plangebiet an-

grenzende Gebiet ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Durch diesen B-Plan werden der B-Plan Nr. 12 überplant und dessen Festsetzungen für den Geltungsbereich dieser Änderung aufgehoben.



**Abb. 4:** Bebauungsplan Nr. 12 „An der Bahn“ mit Kennzeichnung des Plangebietes in Rot, ohne Maßstab (original 1:1000)

## 2.4 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Stade „Geestrand von Stade bis Horneburg“ (LSG STD 14, Schutzgebietsverordnung vom 02.04.1984). Landschaftsschutzgebiete haben keine Abstandserfordernisse oder Ähnliches, die über ihren Geltungsbereich hinauswirken. Die bebaubaren Flächen werden in Richtung auf das LSG auch nicht erweitert. Daher wird das LSG nicht beeinträchtigt.

## 2.5 Wald

Nördlich und westlich grenzen Waldflächen an das Plangebiet an. In Niedersachsen gibt es keine gesetzliche Forderung für einen Abstand zwischen Wald und Wohnbebauung. Gemäß den Zielen und Grundsätzen des RROP (dort Kap. 3.2.1.1 Forstwirtschaft, Ziel 06) sollte der Abstand zu Bebauungen mindestens der Länge eines ausgewachsenen Baumes, das sind in der Regel 35 m, entsprechen. Die Gemeinden sollen sich im Rahmen ihrer Bauleitplanung damit näher auseinandersetzen.

Diese Auseinandersetzung ist bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen B-Plans Nr. 12 erfolgt und hat zu einem Abstand der Baugrenzen von 5 m im Nordwesten und 3 m im Norden geführt. In diesem B-Plan wird lediglich die Nutzungsart geändert, die vorhandenen rechtskräftigen Baugrenzen sollen grundsätzlich nicht verändert werden. Mögliche Gefahren durch Waldbrände oder herabfallende Äste betreffen die hier jetzt schon zulässigen Betriebsleiterwohnungen, Büronutzungen oder Arbeitsplätze im Freien genauso wie zukünftig zulässigen Wohnungen. Um die Situation zu



entspannen, wird der Abstand der Baugrenze zum Böschungsfuß im Norden auf 4 m erhöht (= 7 m zur Plangebietsgrenze). Im Nordwesten wird der Abstand der Baugrenze auf 5 m erhöht und die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4 gesenkt, wodurch die Bebauung aufgelockerter wird als bisher. Evtl. notwendige Brandschutzvorkehrungen (z. B. Verwendung nicht brennbarer Materialien) können wie bisher im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

### **3 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Ziel ist es, die innerörtlich gelegene, bisher gewerblich genutzte Fläche als Wohn- und Mischgebiet zu entwickeln. Die Wiedernutzung und Verdichtung des zentralen Areals ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und im Rahmen der Vermeidung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Freiflächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Der notwendige Lärmschutz wird durch eine Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke und schallgedämmte Außenbauteile der Gebäude sichergestellt. Der Zielsetzung des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Nachverdichtung im Siedlungsbestand entsprochen.

Das städtebauliche Konzept (sieh Abbildung unten) sieht im nördlichen Teil eine zweigeschossige Wohnbebauung vor, die als Riegel für den ruhige Gartenbereiche im Westen sorgt. Möglich sind dort rund 55 Wohnungen. Im südlichen Teil soll ein bestehender Gebäudekomplex in Teilen zu rund 65 Wohnungen umgebaut werden. Ein Teil der hallen soll weiterhin gewerblich genutzt werden. Das städtebauliche Konzept stellt nur eine von mehreren möglichen Bebauungen dar. Die Zulässigkeit richtet sich nach den Festsetzungen des B-Plans.

Die notwendigen Stellplätze können teilweise beidseitig entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche parallel zu Bahnstrecke, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und im Süden auch vor dem Gebäudekomplex im Mischgebiet 1 (MI 1) angelegt werden. Die vorhandenen P+R-Parkplätze bleiben erhalten, müssen aber wegen des Baus der Lärmschutzwand um etwa 1 m nach Westen verschoben werden. Einige zusätzliche Plätze werden auf jetzt noch privaten Flächen im Südwesten vorgesehen. Es sind dazu Flächentäusche zwischen Gemeinde und Eigentümer vorgesehen. Der Eigentümer kann dafür im Gegenzug öffentliche Flächen im Norden erhalten und als private Stellplätze nutzen (Mischgebiet 2)

Die derzeit eher ungeordneten Zufahrtsmöglichkeiten über das befestigte Gelände werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Wendehammer neu geordnet.





Abb. 5: Gestaltungsplan (unverbindlich), ELBERG Stadtplanung, 2017, (ohne Maßstab)

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Umsetzung der beschriebenen Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird im nördlichen Bereich des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im südlichen Teil sowie auf den Parkplatzflächen entlang der Bahnstrecke ein Mischgebiet 1 (MI 1) festgesetzt.

Gemäß § 4 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen allgemeine Wohngebiete überwiegend dem Wohnen. Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet neben Wohngebäuden auch die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mischgebiete, wie im südlichen Teil des Plangebietes, dienen nach § 6 Abs. 1 dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind neben Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten außerhalb der gewerblich genutzten Teile des Gebiets.

Mit der Ausweisung als Mischgebiet kann das Gebäude im südlichen Teil des Plangebietes, sowohl für Wohnen als auch für Dienstleistungen, Gewerbe oder Sportnutzungen umgebaut werden und passt sich somit an das umliegende Mischgebiet und die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung an. Das Mischgebiet erstreckt sich im nördlichen Bereich circa 30 m Richtung Norden auf einer Breite von 5 m parallel zu öffentlichen Straßenverkehrsfläche. In diesem Bereich wird Mischgebiet festgesetzt, um bei Bedarf dort Stellplätze für die Wohnungen im Mischgebiet herstellen zu können. Dies ist notwendig, da in einem allgemeinen Wohngebiet nur Stellplätze für die dortigen Wohnungen zulässig sind. Als Mischgebiet werden auch die Flächen für private Stellplätze im Norden entlang der Bahn festgesetzt. Hiermit kann für die Flächen direkt entlang der Bahn eine verträgliche Nutzung umgesetzt werden.

In dieser gut erschlossenen verkehrsgünstigen Lage ist eine Mischung verschiedener Nutzungen ausdrücklich erwünscht, es war daher nicht erforderlich, bestimmte in Wohn- oder Mischgebieten zulässige Nutzungen auszuschließen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche**

In dieser zentralen Lage ist eine gewisse flächensparende städtebauliche Verdichtung gewünscht. Daher wurde bei der Festsetzung der Grundflächenzahl die Obergrenze der BauNVO von 0,4 für Wohngebiete und 0,6 für Mischgebiete ausgeschöpft. Die Flächen für private Stellplätze im Norden entlang der Bahn, die ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt sind, werden mit einer Grundflächenzahl von 0,9 ausgestattet. Dies überschreitet die Höchstwerte der BauNVO und ist nur mit einer besonderen Begründung zulässig. Diese Begründung liegt hier vor, da es sich ausschließlich um Stellplatzflächen mit einzelnen Bäumen handelt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit nicht beeinträchtigt.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden im allgemeinen Wohngebiet als Höchstmaß zwei Vollgeschosse und im Mischgebiet drei Vollgeschosse festgesetzt. Die festgesetzte Geschossigkeit in Verbindung mit der getroffenen Baugrenze berücksichtigt das Bestandsgebäude im geplanten Mischgebiet und lässt kleinere Erweiterungen zu. Im Wohngebiet sind verschiedenen Bebauungskon-

zepte denkbar, daher wurde die Baugrenze dort flächig ausgewiesen, was auch der bisherigen Festsetzung im B-Plan Nr. 12 entspricht. Die ermöglichte Dichte und Höhe für die Neubebauung im allgemeinen Wohngebiet ist in dieser Lage städtebaulich sinnvoll sowie verträglich.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde verzichtet. Neben der offenen Bauweise ist daher auch die geschlossene Bauweise zulässig, was dem Lärmschutz für die Bebauung in zweiter Reihe unterstützt.

### **3.3 Verkehrsflächen, private Stellplätze und öffentliche Parkplätze**

Die Fahrzeuerschließung erfolgt über eine 8,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche, die als öffentliche Straße ausgebaut wird. Ein Wendehammer im Norden mit einem Durchmesser von 22 m reicht auch für Müllfahrzeuge und kleiner Lkw aus. Die Straßenbreite ist ausreichend, um auf der Baugebietsseite einen Gehweg anlegen zu können. Falls private Stellplätze in den Baugebieten (WA und MI 1) so angelegt werden, dass Sie direkt von der öffentlichen Straße anfahrbar sind, kann der Gehweg in einer Breite von 2,5 m auch zwischen den Baugebieten und der Stellplatzanlage hergestellt werden. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche kann sich in diesem Fall um 2,5 m verringern (siehe textliche Festsetzung 1.1). Damit soll verhindert werden, dass parkende Fahrzeuge rückwärts den Gehweg überqueren müssen und evtl. Fußgänger gefährden. Ziel ist es, die Stellplatzanlagen bei Bedarf gebündelt entlang der öffentlichen Straße herstellen zu können und die hinteren Bereiche der Wohngrundstücke vom ruhenden Verkehr freizuhalten.

Im Osten auf der Seite zur Bahn hin werden die bestehenden P+R-Parkplätze (circa 54 P+R Parkplätze) im bisherigen Umfang festgesetzt. Wegen des Baus der Lärmschutzmauer an der Grenze zum Bahngrundstück werden die Parkplätze um ca. 1 m nach Westen verlegt werden müssen. Zu den bestehenden P+R Parkplätzen kommen circa. 45 P+R Parkplätze hinzu. Zum einen schließen diese nördlich an die bestehenden P+R Parkplätze an und erstrecken sich bis zum Wendehammer, zum anderen werden zwei Fläche für P+R Parkplätze im südlichen Eingangsbereich des Plangebietes auf der Westseite der öffentlichen Straße festgesetzt. Nördlich des Wendehammers schließen sich Flächen für private Stellplätze an, die dem Wohngebiet zugehörig sind. Sie sind als Mischgebiet festgesetzt, zulässig sind dort aber nur Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, wie z. B. Abstellräume oder Müllhäuschen. Garagen oder Carports werden in Senkrechtaufstellung zur Straße nicht möglich sein, da hierfür noch einen 3 m breite Aufstellfläche vor der Einfahrt erforderlich wäre, um beim Ausfahren einen Blick auf die Straße zu ermöglichen. Sie sind aber in Zweier-Blocks parallel zur Straße vorstellbar.

Um ausreichend Parkraum für die unterschiedlichen Bedarfe im Plangebiet herzustellen und keine Konkurrenz zwischen den zukünftigen Bewohnern und den Pendlern, die die P+R Parkplätze benutzen, entstehen zulassen, wird durch einen Stellplatzschlüssel sichergestellt, dass genügend Stellplätze in den Baugebieten hergestellt werden. *„Auf den Baugrundstücken sind je Wohnung mit weniger als 60 m<sup>2</sup> Geschossfläche 1 Stellplatz je Wohneinheit dauerhaft herzustellen. Bei mehr als 60 m<sup>2</sup> Geschossfläche sind Flächen für 1,5 Stellplätze je Wohneinheit dauerhaft herzustellen.“* (siehe textliche Festsetzung 1.2)

### **3.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Um einen begrünten Straßenraum sicherzustellen sind entlang der Stellplatzanlagen und der P+R-Parkplätze Bäume zu pflanzen. Um die Bäume ausreichend zu schützen und ihren Erhalt zu sichern, ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen. Die Pflanzstandorte können aus Erschließungsgründen verändert werden.

### **3.5 Festsetzungen zur Gestaltung**

Nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen, um die Einfügung in die Umgebung zu verbessern.

Um bei Verstößen gegen örtliche Bauvorschriften ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten zu können, wird in die örtlichen Bauvorschriften der erforderliche Verweis auf den § 91 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) aufgenommen.

## **4 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist erschlossen. Durch diesen B-Plan wird jedoch eine erhebliche Anzahl an neuen Wohnungen errichtet werden können, was eine neue Erschließungsstraße sowie eine Neuordnung der Ver- und Entsorgung notwendig macht.

## **5 Immissionen**

Nach § 9 Abs. 1 Nr.24 können zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen bauliche und sonstige technische Vorkehrungen getroffen werden. Da von der anliegenden Bahnstrecke erhöhte Lärmimmissionen ausgehen, ist im Plangebiet eine Bebauung/Wohnnutzung nur zulässig, wenn die festgesetzte Lärmschutzwand in einer Höhe von 3,0 bzw. 3,5 m Höhe entlang der Bahnstrecke errichtet ist. Zusätzlich werden Anforderungen zum Schallschutz der Außenbauteile der Gebäude je nach Lärmpegelbereich festgesetzt.

Zur Festlegung der Schallschutzmaßnahmen wurde durch Institut für Schall- und Schwingungstechnik, Hamburg, am 20.07.2017 ein Schallimmissionsgutachten (siehe Anlage) vorgelegt, das folgendes Ergebnis hat:

*„Mit der Umsetzung der in Abschnitt 7 dieses Gutachtens beschriebenen aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand (Gesamtlänge  $l = 281$  m, 1. Abschnitt  $l = 162$  m mit  $h = 3,5$  m über Schienenoberkante, 2. Abschnitt  $l = 119$  m mit  $h = 3,0$  m über Schienenoberkante) entlang der Bahnstrecke wird erreicht, dass kein Bereich innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen, dies gilt sowohl für das MI-Gebiet als auch für das WA-Gebiet, als gesundheitsgefährdender Bereich (Beurteilungsspiegel tags  $> 70$  dB(A) und/oder nachts  $> 60$  dB(A)) einzustufen ist.*

*Die Orientierungswerte gemäß des Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, werden zwar trotz dieser Lärmschutzwand sowohl im MI-Gebiet als auch im WA-Gebiet zum Teil deutlich überschritten (im MI-Gebiet tags um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 9 dB(A) und im WA-Gebiet tags um bis zu 9 dB(A) und nachts um bis zu 15 dB(A)), dennoch kann hier eine Ausweisung der hier zu betrachtenden und bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücke als Mischgebiet (südlicher Bereich) und als WA-Gebiet (nördlicher Bereich) erfolgen, da gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Wohnnutzungen mit entsprechenden Festsetzungen zum passiven Schallschutz (siehe Abschnitt 8 dieses Gutachtens) gewährleistet werden können und die hierzu notwendigen Anforderungen bezüglich des passiven Schallschutzes mit heute üblichen Bauweisen problemlos umsetzbar sind.“*



## 6 Naturschutz und Landschaftspflege

### 6.1 Allgemeines

Für diese B-Plan-Änderung im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung und damit auch kein Umweltbericht erforderlich, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Es kann daher auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Auch kann gem. § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden.

### 6.2 Artenschutz

#### 6.2.1 Kurzbeschreibung

##### Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im bereits vorhandenen Bebauungsplan Nr. 12 westlich der Bahnstrecke Hamburg-Cuxhaven und der Straße Am Bahnhof/An der Bahn und umfasst ca. 1,8 ha. Das Plangebiet liegt zudem am östlichen Ortsrand, westlich der Straße An der Bahn/Am Bahnhof. Ein Teil dieser Straße liegt bereits im Gemeindegebiet Agathenburg, wird aber dennoch im B-Plan berücksichtigt. Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch Einfamilienhausbebauung im Süd-Westen und Naherholungsflächen/Wald in Norden. Südwestlich angrenzend sich zudem die S-Bahn-Haltestelle Dollern.



**Abb. 6:** Lage des Plangebiets (rote Umrandung, schwarz gestrichelt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 12), ohne Maßstab Luftbild: Geoportal Metropolregion Hamburg.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt. Im nördlichen Teil befindet sich eine alte Lagerhalle, die abgerissen werden soll. Weiter südlich ist eine verwilderte Grünfläche von etwa 1.600 m<sup>2</sup>, die überplant wird. Vor allem der nördliche Teil ist im Norden und Westen von einem größeren Baumbestand umgeben.



stand umgeben, ein Ausläufer des im Norden gelegenen Waldgebietes. Im Süden des Plangebiets steht ein ungenutztes Fabrikgebäude. Am südöstlichen Rand befinden sich Parkplätze. Die Bebauung reicht dicht an den Baumbestand im Norden und Westen heran. Die vorliegenden Habitatbedingungen wurden mittels einer Begehung am 18.07.2017 bewertet.

### Relevantes Artenspektrum

Im Untersuchungsgebiet findet sich für den Großteil der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie geschützten europäischen Arten kein geeigneter Lebensraum.

Das Plangebiet weist zwei Gebäude auf. Bei dem Gebäude im nördlichen Teil handelt es sich um eine alte Lagerhalle aus Glas (ähnlich einem Gewächshaus). An mehreren Stellen ist das Glas eingebrochen, so dass artenschutzrechtlich relevante Tiere Zugang ins Innere haben. Bei dem Fabrikgebäude im südlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um einen Klinkerbau, der teilweise mit einem Satteldach, teilweise aber auch mit einem Flachdach versehen ist und sowohl Quartierstrukturen für Fledermäuse als auch Nistmöglichkeiten für bestimmte Vogelarten bietet.

Da die Planfläche von Gewässerbiotopen getrennt ist, sind Vorkommen aquatischer Arten wie Amphibien, Libellen und Weichtieren der Gewässer auszuschließen. Auf der Planfläche selbst befinden sich ebenfalls keine Gewässerstrukturen, die geeignete Habitate bilden. Totholzbereiche als Habitate für streng geschützte Käferarten fehlen ebenfalls. Der Fokus der Untersuchung liegt somit auf dem Vorkommen von Fledermäusen, Brutvögeln und der Zauneidechse.

**Tabelle 1: Übersicht zu den Vorkommenseinschätzungen streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten, UG = Untersuchungsgebiet**

Artengruppe	Vorkommen	Begründung für Vorkommenseinschätzung
Flechten und Blütenpflanzen	nein	Vorkommen mit Sicherheit auszuschließen, keine geeigneten Biotope im UG
Säugetiere ( <b>ohne</b> Fledermäuse)	nein	Vorkommen mit Sicherheit auszuschließen, keine geeigneten Biotope im UG
Säugetiere (Fledermäuse)	ja - potenziell möglich	Vorkommen ausgewählter Fledermausarten nicht auszuschließen
Amphibien	nein	Vorkommen mit Sicherheit auszuschließen, keine geeigneten Biotope im UG
Reptilien	ja - potenziell möglich	Vorkommen der Zauneidechse nicht von vor- herein auszuschließen
Schmetterlinge (Tag-/ Nachtfalter)	nein	Vorkommen mit Sicherheit auszuschließen, keine geeigneten Biotope im UG
Libellen	nein	Vorkommen mit Sicherheit auszuschließen, keine geeigneten Biotope im UG
Käfer	nein	Vorkommen mit Sicherheit auszuschließen, keine geeigneten Biotope im UG
Fische	nein	Vorkommen mit Sicherheit auszuschließen, keine geeigneten Biotope im UG

Weichtiere	nein	Vorkommen mit Sicherheit auszuschließen, keine geeigneten Biotope im UG
Vögel	ja - potenziell möglich	Vorkommen ausgewählter Vogelarten nicht auszuschließen

### 6.2.2 Vorhaben und Wirkfaktoren

Im Plangebiet sollen Wohnungen und gemischte Nutzungen entstehen. Der zum jetzigen Zeitpunkt vorhandene Gebäudebestand wird teils entfernt und teils saniert bzw. umgebaut. Weiterhin wird eine verwilderte Grünfläche überplant, bei der auch junge Baumbestände betroffen sind. Durch die Eingriffe ist im Wesentlichen mit den folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

- Durch den Abriss oder den Umbau von Gebäuden und das Fällen von Sträuchern und jungen Bäumen besteht ein unmittelbares Tötungsrisiko für die darin lebenden Individuen verschiedener Arten.
- Durch den Abriss von Gebäuden kann es zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen (vor allem Brutstätten für gebäudebrütende Vogelarten und Quartiere von Fledermäusen).
- Durch das Fällen von Bäumen entfällt deren Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte, hier insbesondere für Vögel und Fledermäuse. Ebenso entfällt deren Funktion als Nahrungsquelle.
- Durch die Inanspruchnahme der verwilderten Freiflächen werden Wuchsstandorte von Pflanzen sowie Aufenthaltsräume und Nahrungsflächen von Tieren überbaut.
- Durch das Vorhaben wird es zur temporären (baubedingt) und langfristigen (betriebsbedingt) Störwirkung auf verschiedene Tierarten kommen.

### 6.2.3 Gesetzesrahmen

Die Schutzbelange gesetzlich geschützter Arten werden bei zulassungspflichtigen Vorhaben im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachtet. Dabei konzentriert sich das Artenschutzrecht auf die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und auf die europäischen Vogelarten. Durch die artenschutzrechtliche Betrachtung sollen im Folgenden planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten benannt werden, die im Plangebiet bekannt oder zu erwarten sind und durch deren Beeinträchtigungen Konflikte mit den Vorschriften des Artenschutzrechtes eintreten können.

Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe können grundsätzlich die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG tangieren. Hiernach ist es verboten:

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Abs. 1 Nr. 1),
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Abs. 1 Nr. 2),

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Abs. 1 Nr. 3),
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (Abs. 1 Nr. 4).

Der § 44 des BNatSchG bestimmt somit für streng geschützte Arten weitergehende Zugriffsverbote als für besonders geschützte Arten. Die Begriffe besonders und streng geschützte Arten sind in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG geregelt. Grundsätzlich zählen beispielsweise zu den besonders geschützten Arten alle europäischen Vogelarten, alle heimischen Säugetierarten mit Ausnahme einiger Neozoen und einiger „schädlicher“ Nagetierarten sowie alle europäischen Amphibienarten. Streng geschützte Arten sind immer auch besonders geschützt.

Da es sich bei dem Vorhaben um einen nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriff handelt, ist insbesondere § 42 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Dort heißt es im Wortlaut:

„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Abs. 5 hat für die Durchführung der artenschutzrechtlichen Prüfung bei Eingriffsvorhaben entscheidende und weitreichende Konsequenzen, die im Folgenden kurz genannt werden:

- Es ist lediglich zu prüfen, ob Verbotstatbestände für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder für europäische Vogelarten vorliegen können. Ausgenommen sind damit auch alle national streng oder besonders geschützten Arten, wenn sie nicht die oben genannten Kriterien erfüllen.
- Das Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gilt nur soweit deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht wiederhergestellt werden kann. Wenn unvermeidlich, so ist bei der Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch das Töten oder Verletzen der Tiere „zulässig“. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, beispielsweise zur Neuschaffung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten und ihrer ökologischen Funktionen, werden anerkannt.
- Das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 gilt bei Eingriffsvorhaben für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder für europäische Vogelarten, sofern die Maßnahme

nicht im Zusammenhang mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten steht.

- Das Verbot der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 2 gilt bei Eingriffsvorhaben für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder für europäische Vogelarten, sofern sich damit der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Alle Anhang IV – Arten sind gleichzeitig streng geschützt.
- Bei Pflanzenarten des Anhangs IV tritt ein Verbot bei der Zerstörung und Beschädigung von Lebensräumen nur ein, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten werden kann.
- Sind Verbotstatbestände nicht zu vermeiden, ist zur Realisierung des Vorhabens eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG erforderlich.

#### 6.2.4 Europäische Vogelarten

Auf Basis der Habitatbedingungen im Plangebiet werden im Folgenden die potenziell vorkommenden europäischen Vogelarten und ihr Gefährdungsstatus tabellarisch dargestellt (Tabelle 2). Mögliche Auswirkungen durch das geplante Vorhaben werden auf der Ebene von Brutgilden nach Südbeck (2007) betrachtet.

In den Gehölzstrukturen können verschiedene Gehölzfreibrüter wie z.B. Amsel (*Turdus merula*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Elster (*Pica pica*) und Buchfink (*Fringilla coelebs*) vorkommen. Ebenfalls möglich ist das Vorkommen von Bodenbrütern wie Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) oder Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*). Von einer Betroffenheit bodenbrütender Arten des Offenlandes ist nicht auszugehen. Aufgrund der starken Nutzungsintensität, der Nachbarschaft zum Siedlungsgebiet und überwiegend versiegelten Flächen ist auch ein Brutvorkommen von anpassungsfähigeren Wiesenvögeln wie Goldammer oder Feldlerche nicht zu erwarten.

An und in den Gebäuden ist das Vorkommen von Nischen bewohnenden Gebäudebrütern möglich. Schwalben (*Hirundinidae*), Mauersegler (*Apus apus*), Eulen (*Strigiformes*) oder Greifvögel (*Accipitriformes*) nutzen Gebäude als Lebens- bzw. Niststätten (Berndt et al. 2003). Darüber hinaus nutzen auch andere Vogelarten fakultativ bestimmte Gebäudestrukturen für die Anlage des Nistplatzes. Hierzu gehören z. B. Bachstelze (*Motacilla alba*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Haussperling (*Passer domesticus*) oder Meisenarten (*Paridae*). Eulen und Greifvögel können allerdings ausgeschlossen werden, da es am Fabrikgebäude keine Einfluglöcher gibt und die Lagerhalle als Habitat nicht in Frage kommt.

Bei der Begehung am 18.07.2017 wurden am Fabrikgebäude ein verlassenes Nest (Abb. 7) sowie mehrere verlassene bis zerfallene Schwalbennester (Abb. 8) erfasst. Ein weiteres verlassenes Nest konnte in der Lagerhalle auf einem Stützbalken verzeichnet werden.

Die Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) nutzt rau verputzte Hauswände unter geschützten Dachvorsprüngen zum Nestbau. Hier brütet sie oft in großen Kolonien. Die Art wird sowohl in der Roten Liste Deutschlands als auch in der Roten Liste Niedersachsens auf der Vorwarnliste geführt (Südbeck et al. 2007).

**Tabelle 2: Potenziell vorkommende Vogelarten**

Artname	RL NDS	Gilde	Genutzte Habitate / Bemerkungen
<b>Amsel</b> (Turdus merula)	*	Gehölzfreibrüter	alle vorkommenden Habitate
<b>Bachstelze</b> (Motacilla alba)	*	Halbhöhlen-/ Nischenbrüter	offene Bereiche, findet Bruthabitate z.B. in Baumhöhlen
<b>Blaumeise</b> (Parus caeruleus)	*	Höhlenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Bluthänfling</b> (Carduelis cannabina)	V	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Buchfink</b> (Fringilla coelebs)	*	Gehölzfreibrüter	alle vorkommenden Habitate
<b>Dorngrasmücke</b> (Sylvia communis)	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Eichelhäher</b> (Garrulus glandarius)	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Elster</b> (Pica pica)	*	Gehölzfreibrüter	alle vorkommenden Habitate
<b>Feldsperling</b> (Passer montanus)	V	Höhlenbrüter	alle vorkommenden Habitate
<b>Fitis</b> (Phylloscopus trochilus)	*	Bodenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Gartenbaumläufer</b> (Certhia brachydactyla)	*	Höhlenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen, vor allem alte Eichen
<b>Gartengrasmücke</b> (Sylvia borin)	V	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Gartenrotschwanz</b> (Phoenicurus phoenicurus)	V	Halbhöhlen-/ Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Gimpel</b> (Pyrrhula pyrrhula)	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Grünfink</b> (Carduelis chloris)	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Hausrotschwanz</b> (Phoenicurus ochruros)	*	Nischenbrüter	vorw. an oder in Gebäuden
<b>Hausperling</b> (Passer domesticus)	V	Höhlen- oder Nischenbrüter	vorw. an oder in Gebäuden
<b>Heckenbraunelle</b> (Prunella modularis)	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen



Artname	RL NDS	Gilde	Genutzte Habitate / Bemerkungen
<b>Kohlmeise</b> (Parus major)	*	Höhlenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Mauersegler</b> (Apus apus)	*	Höhlenbrüter	horizontale Hohlräume mit direktem Anflug in Gebäuden häufig im Dachbereich (unter Dachziegeln, Regenrinnen, Traufen)
<b>Mehlschwalbe</b> (Delichon urbicum)	V	Fels-/ Gebäudebrüter	vorwiegend unter Vorsprüngen an Bauwerken
<b>Misteldrossel</b> (Turdus viscivorus)	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen, halboffene Bereiche
<b>Mönchsgrasmücke</b> (Sylvia aticapilla)	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Rabenkrähe</b> (Corvus corone)	*	Gehölzfreibrüter	alle vorkommenden Habitate
<b>Ringeltaube</b> (Columba palumbus)	*	Gehölzfreibrüter	alle vorkommenden Habitate
<b>Rotkehlchen</b> (Erithacus rubecula)	*	vorw. Bodenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen und die Umgebung am Boden
<b>Schwanzmeise</b> (Aegithalos caudatus)	*	Frei-/ Bodenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Singdrossel</b> (Turdus philomelos)	*	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Star</b> (Sturnus vulgaris)	3	Höhlenbrüter	Gehölz- und Offenlandstrukturen
<b>Stieglitz</b> (Carduelis carduelis)	V	Gehölzfreibrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Zaunkönig</b> (Troglodytes troglodytes)	*	Frei- / Nischenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen
<b>Zilpzalp</b> (Phylloscopus collybita)	*	Bodenbrüter	vorwiegend Gehölzstrukturen dicht überm Boden

Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten, 8. Fassung (Krüger et al. 2015): 1-vom Aussterben bedroht, 2-stark gefährdet, 3-gefährdet, V-Vorwarnliste, R-extrem selten, \*-ungefährdet



**Abb. 7:** Verlassenes Nest an der Nordostseite des Fabrikgebäudes unter der Glasbedachung.



**Abb. 8:** Ältere, zerfallene Schwalbennester an der Nordostseite des Fabrikgebäudes unter dem Dachüberstand.

### **Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans werden im Planungsbereich Gehölze und Bodenvegetation entfernt. Eine Baufeldräumung sowie Fäll- und Rodungsmaßnahmen innerhalb des Frühjahres und Sommers bergen die Gefahr von Tötungen der Nestlinge bzw. der brütenden und hudernden Altvögel. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes ist die Baufeldräumung außerhalb der für die Avifauna sensiblen Brutzeiträume durchzuführen. Zur Definition der Brutzeit ist § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG heranzuziehen, hierin wird die Zeit, in der keine Bäume oder Gebüsche entfernt werden dürfen, auf die Periode 1.3.-30.9. festgelegt. Innerhalb der Brutperiode sind eine Baufeldräumung und Fällungen nur zulässig, wenn zuvor fachkundig sichergestellt werden kann, dass die entsprechenden Flächen nicht von brütenden Individuen besetzt sind oder durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden, wenn das Entfernen von Gehölzen und Bäumen und die Baufeldfreimachung außerhalb der vom 1. März bis 30. September dauernden Brutzeit erfolgt bzw. anderenfalls eine vorherige Kontrolle und Freigabe stattfinden.

### **Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

Durch die Umsetzung der Planung können die Arten in ihrem Lebenszyklus gestört werden. Die Störungen beziehen sich auf Lärmauswirkungen sowie visuelle Effekte, die in der Hauptsache während der Bauphase aber auch durch die zukünftige Nutzung entstehen. Die potenziell vorkommenden Arten gelten jedoch als ungefährdet und besitzen keine speziellen Habitatansprüche. Der Erhaltungszustand lokaler Populationen von häufigen Arten wird durch diese Störungen nicht verschlechtert. Die Individuen werden die Beeinträchtigungen entweder tolerieren oder auf angrenzende und reich vorhandene Ersatzlebensräume ausweichen.

Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

### **Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)**

Die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Gehölz- und Vegetationsstrukturen stellen für die potenziell vorkommenden Arten essenzielle Habitatstrukturen dar. Die ökologische Funktionalität des Bereiches definiert sich für entsprechende Arten wesentlich über diesen Faktor. Im Rahmen der Baufeldräumung lässt sich die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausschließen.

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist jedoch nicht verbotsrelevant, wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Bei ungefährdeten Arten kann der Verlust einzelner Gehölz- und Offenlandlandstrukturen in einer Umgebung mit hohem Ausweichpotenzial generell als ein Eingriff verstanden werden, der die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet.

Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden, wenn das Entfernen von Gehölzen und Bäumen außerhalb der vom

1. März bis 30. September dauernden Brutzeit erfolgt bzw. anderenfalls eine vorherige Kontrolle stattfindet.

### 6.2.5 Fledermäuse

Sämtliche europäische Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet und demzufolge streng geschützt. Von den heimischen Fledermäusen werden als Sommerquartiere Baumhöhlen, Gebäudespalten oder große Dachstühle genutzt. Als Winterquartiere werden ebenfalls Baumhöhlen, Fels- und Gebäudespalten, feuchte, frostsichere Keller, Stollen etc. sowie natürliche Höhlen genutzt.

Für Quartiere in Baumhöhlen müssen bestimmte Bedingungen gegeben sein. Eine Nutzung als Wochenstube ist ab einem Stammdurchmesser von 30 cm möglich. Eine Nutzung als Winterquartier ist in Norddeutschland in der Regel ab einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm im Bereich des Quartieres möglich. Eine Fällung von entsprechenden Bäumen ist im Geltungsbereich nicht geplant.

Im Folgenden werden die potenziell vorkommenden Fledermausarten in Bezug auf die nach Artenschutzrecht möglichen Verbotstatbestände betrachtet. Die Auswahl der Fledermausarten erfolgte nach ihren Verbreitungsarealen und Habitatansprüchen gemäß der Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetierarten (NLWKN 2010). Soweit erforderlich, werden nötige Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich dargestellt. Es werden nur solche Arten betrachtet, für die die Nutzung des Plangebietes als Wochenstube oder Winterquartier möglich ist (Tabelle 3).

Eine Nutzung des Plangebietes von weiteren Arten zur Jagd oder als Durchflugsgebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Allerdings weist das Plangebiet aufgrund seiner Strukturen weder eine Eignung als essenzielles Jagdgebiet noch als bedeutender Flugkorridor auf.

**Tabelle 3: Potenziell vorkommende Fledermausarten**

Artname	RL NDS	Anh. IV FFH- RL	Typische Quartiere	Mögliches Vorkommen im Plangebiet/ Bemerkungen
<b>Braunes Langohr</b> (Plecotus auritus)	2	x	Gebäude (SQ) Baumhöhlen (SQ) Höhlen, Keller (WQ)	Waldart; Vorkommen unwahrscheinlich, könnte ggf. Quartiere in Bebauung bewohnen und Planungsflächen als Jagdrevier nutzen.
<b>Breitflügelfledermaus</b> (Eptesicus serotinus)	2	x	Dachboden (SQ) Außenfassade (SQ) Baumhöhlen (WQ)	Gebäudeart, nicht selten, könnte Quartiere in Bebauung bewohnen und Planungsflächen als Jagdrevier nutzen.
<b>Rauhhaufledermaus</b> (Pipistrellus nathusii)	2	x	Baumhöhlen (SQ) Baumhöhlen (WQ) Mauerspalten (WQ)	Bevorzugt Wälder, Parks, seltener in Siedlungen, Vorkommen von Quartieren jedoch möglich.

Artname	RL NDS	Anh. IV FFH- RL	Typische Quartiere	Mögliches Vorkommen im Plangebiet/ Bemerkungen
<b>Zwergfledermaus</b> (Pipistrellus pipistrellus)	3 <sup>1</sup>	x	Außenfassade (SQ) Mauerspalt (WQ)	Ausgesprochene Gebäudeart, nicht selten, könnte Quartiere in Bebauung bewohnen und Planungsflächen als Jagdrevier nutzen.
<b>Großer Abendsegler</b> (Nyctalus noctula)	2	x	Baumhöhlen (SQ) Baumhöhlen (WQ)	Zahlreich im Hochland, im Tiefland vermutlich ebenfalls weit verbreitet, lediglich in waldarmen Bereichen weniger stark vertreten. Vorkommen im Plangebiet denkbar.
<b>Kleiner Abendsegler</b> (Nyctalus leisleri)	1	x	Baumhöhlen (SQ) Baumhöhlen (WQ)	Zerstreut im Bergland, außerhalb der Zugzeit überwiegend im Flach- und Hügelland. Im nördlichen Teil der Verbreitungskarte auch Quartiere in Gebäuden. Vorkommen im Plangebiet denkbar, aber wenig wahrscheinlich.
<b>Wasserfledermaus</b> (Myotis daubentonii)	3	x	Baumhöhlen (SQ) Höhlen, Bunker (WQ)	Weit verbreitet; eng an größere Wasserflächen gebunden, Vorkommen im und um das Plangebiet denkbar aber wenig wahrscheinlich, Nutzung des Plangebietes als Durchflugs- und Jagdgebiet möglich.
<b>RL NDS</b> = Rote Liste Niedersachsen (Heckenroth et al. 1991): 1-vom Aussterben bedroht, 2-stark gefährdet, 3-gefährdet, V-Vorwarnliste, R-extrem selten, D-defizitär, N-erst nach Veröffentlichung der RL nachgewiesen (Status noch unbekannt), *-nicht geführt; Anh. IV FFH-RL = Anhang IV der FFH-Richtlinie; Quartiere: (SQ) - Sommerquartier; (WQ) - Winterquartier.				

### Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Im Falle einer Quartiersnutzung durch Fledermäuse bergen der Abriss, aber auch der Umbau von Gebäuden die Gefahr, Individuen zu töten oder zu verletzen. Sommerquartiere und Tagesverstecke können bei beiden Gebäuden auf Grund geeigneter Einfluglöcher und Spalten nicht ausgeschlossen werden. Das vom Umbau betroffene Fabrikgebäude kann auch für Winterquartiere nicht ausgeschlossen werden. Hingegen ist die Lagerhalle vor allem auf Grund des geringen Frostschutzes ungeeignet für Winterquartiere.

Wochenstuben von anspruchlosen Arten wie z.B. der Zwergfledermaus an den Gebäuden sind demgegenüber nicht mit Sicherheit auszuschließen. Demnach birgt der Abriss oder Umbau von Gebäuden während der Wochenstubenzeit (März bis Ende September) die Gefahr, einen Verbotstatbestand auszulösen. Zu dieser Zeit ist der Abriss oder Umbau von Gebäuden nur nach vorheriger Kontrolle auf Fledermausbesatz durch einen Fachkundigen und entsprechende Maßnahmen zulässig.

Bei Abriss oder Umbau innerhalb der Überwinterungszeit ist eine Gefahr der Beeinträchtigung laut des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nur beim Fabrikgebäude gegeben, da Winterquartiere nicht ausge-

<sup>1</sup> Nach neueren Erkenntnissen würde die Art Zwergfledermaus in Niedersachsen als ungefährdet eingestuft werden. (NLWKN 2010)



geschlossen werden können. Die Überwinterungszeit umfasst im Allgemeinen die Periode vom 1. Januar bis 28. Februar. In diesem Zeitraum besteht die Gefahr, einen Verbotstatbestand auszulösen. Der Umbau des Fabrikgebäudes ist nur nach der Kontrolle auf Fledermausbesatz durch einen Fachkundigen und entsprechenden Maßnahmen zulässig.

Bei Fällungen tritt der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ein, da die von einer Fällung betroffenen Gehölze als Winterquartier oder Wochenstube ausgeschlossen werden können. Einzelne Individuen in einem Tagesversteck ohne Jungtiere und außerhalb der Winterstarre sind ggf. fluchtfähig.

Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden, wenn

1. Abriss- oder Baumaßnahmen an der alten Lagerhalle außerhalb der vom 1. März bis 30. September dauernden Wochenstubenzeit erfolgen bzw. anderenfalls eine vorherige Kontrolle auf Fledermausbesatz durch einen Fachkundigen stattfindet und
2. Abriss- oder Baumaßnahmen am Fabrikgebäude außerhalb der Wochenstubenzeit sowie außerhalb der Überwinterungszeit erfolgen bzw. anderenfalls eine vorherige Kontrolle auf Fledermausbesatz durch einen Fachkundigen stattfindet.

#### **Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

Prinzipiell sind die Anlage und der Betrieb von baulichen Anlagen geeignet, Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten von Fledermäusen auszulösen. So können beispielsweise Sperrwirkungen von Gebäudekomplexen die Wanderbewegungen zwischen den Jagdrevieren oder zwischen Tageseinständen und Jagdrevieren behindern. Jedoch kann in dem aktuellen Planungsfall davon ausgegangen werden, dass für die betroffenen Arten keine relevanten Flugrouten beeinträchtigt werden bzw. auch im Falle einer Betroffenheit ausreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen. Es wird kein Konfliktniveau erreicht, welches eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen erwirken könnte. Temporäre Störungen durch Baumaschinen und Lärmentwicklung können zu gewissen Störungen führen, die jedoch auf einen relativ kurzen Zeitraum beschränkt bleiben. Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

#### **Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)**

Wie bereits im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot erwähnt, sind durch die Planung keine Bäume betroffen, die für Wochenstuben oder Winterquartiere geeigneten sind. Sommerquartiere und Tagesverstecke können sowohl im vom Umbau betroffenen Fabrikgebäude als auch in der Lagerhalle nicht ausgeschlossen werden. Beim Verlust derartiger Ruhestätten stehen im näheren Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.

Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden, wenn Abriss- oder Baumaßnahmen außerhalb der Wochenstubenzeit sowie außerhalb der Überwinterungszeit erfolgen bzw. anderenfalls eine vorherige Kontrolle auf Fledermausbesatz durch einen Fachkundigen stattfindet.

#### 6.2.6 Zauneidechse

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) bewohnt offene, relativ trockene Lebensräume, wie Brachflächen, Weg- und Heckenränder, Straßenböschungen, Bahndämme und Steinbrüche. Die Art ist tagaktiv und sonnt sich mit Vorliebe auf Kahlstellen und in den Lücken der Grasschicht, wo ein sofortiges Untersuchen möglich ist. Kahle, direkt von der Sonne beschienene Flächen bieten in 4 cm bis 12 cm Tiefe den optimalen Temperaturbereich zur Eientwicklung. Vor allem in ungünstigeren Klimazonen ist das Vorhandensein geeigneter Eiablageplätze entscheidend für die längerfristige Existenz einer Population (z. B. Hofer 2005). Die Zauneidechse ist eine ausgesprochen standorttreue Art, die meist nur kleine Reviere mit einer Flächengröße bis zu 100 m<sup>2</sup> nutzt.

Bei der Begehung wurde geprüft, ob geeignete Habitatstrukturen für die Art vorhanden sind. Ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet ist trotz der sonnenexponierten Brachfläche unwahrscheinlich, da kaum bewuchsfreie Flächen mit geeignetem Grund zur Eiablage vorhanden sind und die Verbreitung nicht bis ins Plangebiet reicht (BfN 2006). Bei der Begehung wurden keine Eidechsen gesichtet. Dennoch kann ein Vorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es kann also erforderlich sein, vor Baubeginn die betroffenen Habitatflächen auf Besiedlung zu untersuchen. Ggf. sind Gegenmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, Bauzeitenregelung, Optimierung naher Teilhabitate, Erstellen von Leitstrukturen z.B. Schutzzaun damit Tiere Baufeld verlassen und nicht zurückwandern, Umsetzung) in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen, um anlagen- und baubedingte Tötungen überwinternder Zauneidechsen oder die Zerstörung von Gelegen weitestgehend zu vermeiden. Vorbereitende Maßnahmen zur Vermeidung von Tötung und Schädigung sollten lediglich in den Zeiträumen, in denen die Zauneidechse aktiv ist (Ende März bis Ende April und Mitte August bis Mitte September) durchgeführt werden.

Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden, wenn die genannten Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.

#### 6.2.7 Weitere Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Gewerbebrachen sind häufig geeignet, verschiedene FFH-Arten zu beherbergen. Im vorliegenden Fall ist aber aufgrund der geringen Flächengröße und der isolierten Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes ein Vorkommen von Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie nicht zu erwarten. Weitere limitierende Faktoren werden im Folgenden artbezogen aufgeführt.

Die **Haselmaus** kommt in der Region nicht regelmäßig vor. Zudem benötigt die Haselmaus unterwuchsreiche Wälder. In Gehölzen, Hecken oder Knicks kann sie nur vorkommen, wenn diese nicht isoliert vorkommen, sehr strukturreich sind und eine gewisse Breite aufweisen. Dies ist im Plangebiet nicht gegeben. Eingriffe in das teilweise umgebende Waldgebiet sind nicht geplant. Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Für die anspruchsvollen **Amphibienarten** des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bietet das Plangebiet im näheren Umfeld ebenfalls keine geeigneten Habitate wie Gewässer oder bedeutende Grünlandbestände. Die Habitatbedingungen für die **Schlingnatter** sind ebenso nicht gegeben.

Ein Vorkommen der Blatthornkäferart **Eremit** kann aufgrund des Verbreitungsareals und dem Fehlen von mulmigen Baumhöhlen nahezu ausgeschlossen werden. Zudem sind ggf. geeignete Bäume von den geplanten Fällungen nicht betroffen. Der **Nachtkerzenschwärmer** ist auf wenige, spezielle Futterpflanzen angewiesen sowie auf klimatisch begünstigte Standorte. Dies ist im Plangebiet nicht gegeben. Die im Plangebiet vorliegenden Gewässer weisen nicht die von den **Libellen, Fischen und Rundmäulern** des Anhangs IV der FFH-Richtlinie benötigte Strukturvielfalt auf.

#### 6.2.8 Pflanzen

Biotopstrukturen, in denen sich anspruchsvolle Pflanzenarten etablieren können sind im Plangebiet nicht vorhanden. Entsprechend wurden bei der Begehung keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten gefunden.

Eine Gefährdung geschützter Pflanzenarten sowie ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG können nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

#### 6.2.9 Fazit

Das Gebiet wurde am 18. Juli begangen und auf Habitatstrukturen artenschutzrechtlich relevanter Arten abgesucht. Im Rahmen einer Relevanzprüfung konnten aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen mit Ausnahme von Fledermausarten, bestimmter Brutvogelarten sowie der Zauneidechse Vorkommen von europarechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL von vornherein ausgeschlossen werden.

Der die Fläche umgebende Altbaumbestand ist vom Vorhaben nicht betroffen. Sollten Eingriffe nicht vermeidbar sein, müssten die betroffenen Gehölze eingehender auf Quartierstrukturen untersucht werden. Von Eingriffen betroffen ist das alte Fabrikgebäude, bei dem eine Nutzung von Quartierstrukturen durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann. Um Tötungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu ausschließen, ist die Baufeldfreimachung im Winter vorzunehmen. In der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar ist die Wahrscheinlichkeit am geringsten, Fledermäuse in Tagesquartieren anzutreffen. Bauzeitliche Störungen sind vorübergehend und nicht erheblich. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote i. S. des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - Nr. 3 BNatSchG sind für Fledermausarten nicht gegeben, wenn die genannten Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.

Mit den Bauzeitregelungen für Fledermäuse ist zugleich die Brutzeit der potenziell betroffenen Brutvögel umfasst, um Zugriffsverbote zu vermeiden. Wenn die Baumaßnahmen einschließlich der Abrissarbeiten nach dem Ende der Brutzeit im September und vor Beginn der neuen Brutzeit im März begonnen werden, tritt der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 nicht ein. Gleiches gilt für den Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2: Wenn die Baumaßnahmen vor Beginn der Brutzeit begonnen werden, wird eine Ansiedlung empfindlicher Arten im Umfeld des Vorhabens verhindert und so eine eventuelle Brutaufgabe vermieden. Brutstätten, die wiederholt genutzt werden, werden nicht beeinträchtigt, da der Baumbestand nicht vom Vorhaben betroffen ist. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 tritt ebenfalls nicht ein, wenn Gehölzstrukturen außerhalb der Brutzeit entfernt werden.

Die Zauneidechse kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, auch wenn bei der Begehung keine Individuen gefunden wurden. Vor Baubeginn sollte eine Besatzkontrolle erfolgen. Bestätigt sich das Vorkommen der Zauneidechse, sind Vergrämuungs- bzw. Umsiedlungsmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vor der Baufeldräumung durchzuführen.

Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind aus gutachtlicher Sicht nicht erforderlich. In Tabelle 4 sind die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zusammenfassend aufgeführt.

**Tabelle 4: Übersicht über die Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Artengruppe	Abs. 1 Nr. 1 (Verletzung, Tötung etc.)	Abs. 1 Nr. 2 (erhebliche Störung)	Abs. 1 Nr. 3 u. 4 (Entnahme oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten / Entnahme von Pflanzen und Zerstörung ihrer Standorte)
Brutvögel	<b>Vermeidung erforderlich:</b> Baufeldräumung und Entfernung von Bäumen und Gehölzen außerhalb der Brutzeit (1.3. bis 30.9.); andernfalls fachkundiger Nachweis, dass keine besetzten Nester gefährdet sind.	Verbotstatbestand nicht erfüllt	<b>Vermeidung erforderlich:</b> Baufeldräumung und Entfernung von Bäumen und Gehölzen außerhalb der Brutzeit (1.3. bis 30.9.); andernfalls fachkundiger Nachweis, dass keine besetzten Nester gefährdet sind.
Fledermäuse	<b>Vermeidung erforderlich:</b> Gebäudeumbau bzw. -abriss nur außerhalb der Wochenstubenzeit (01. März bis 30. September), andernfalls fachkundiger Nachweis, dass keine Wochenstuben zerstört werden. Umbau am Fabrikgebäude zusätzlich außerhalb der Überwinterungszeit (1. Nov.-28. Feb.), andernfalls fachkundiger Nachweis, dass keine Winterquartiere zerstört werden.	Verbotstatbestand nicht erfüllt	<b>Vermeidung erforderlich:</b> Gebäudeumbau bzw. -abriss nur außerhalb der Wochenstubenzeit (01. März bis 30. September), andernfalls fachkundiger Nachweis, dass keine Wochenstuben zerstört werden. Umbau am Fabrikgebäude zusätzlich außerhalb der Überwinterungszeit (1. Nov.-28. Feb.), andernfalls fachkundiger Nachweis, dass keine Winterquartiere zerstört werden.
Zauneidechse	<b>Vermeidung erforderlich:</b> Besatzkontrolle vor Baufeldräumung, ggf. Gegenmaßnahmen, wenn die Zauneidechse aktiv ist (Ende März-Ende April und Mitte August-Mitte September).	Verbotstatbestand nicht erfüllt	<b>Vermeidung erforderlich:</b> Besatzkontrolle vor Baufeldräumung, ggf. Gegenmaßnahmen, wenn die Zauneidechse aktiv ist (Ende März-Ende April und Mitte August-Mitte September).
Weitere Tierarten	Verbotstatbestände nicht erfüllt, da kein Vorkommen weiterer Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie		
Pflanzenarten	Verbotstatbestände nicht erfüllt, da kein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten		

## 7 Flächen und Kosten

### 7.1 Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Davon entfallen auf (alle Angaben Zirka-Werte, ohne Flächen in Agathenburg):

Allgemeines Wohngebiet	8.385 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	6.635 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	210 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	2870 m <sup>2</sup>
davon:	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (P+R) 605 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt</b>	<b>18.100 m<sup>2</sup></b>

### 7.2 Kosten

Der Gemeinde Dollern entstehen durch diesen B-Plan keine wesentlichen Kosten. Die Kosten für Planung, Erschließung und die Lärmschutzwand werden durch den Vorhabenträger übernommen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Als Kosten sind die Kosten für die spätere Straßenunterhaltung zu nennen.

Dollern, den .....

.....  
Bürgermeister