

SATZUNG DER GEMEINDE GÜSTER ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22



nach §12 BauGB in Verbindung mit §13a BauGB

"Wohnanlage Ellerwiesenweg, ehemaliger Gasthof"

für das Gebiet "Ellerwiesenweg 3"

VORHABENTRÄGERIN: PSC Immobiliengesellschaft mbH, Güster

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Plangeltungsbereiches (Quelle:OpenTopoMap)

**ENTWURF FÜR DIE BETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 und § 4
ABS. 2 BAUGB VOM 01.09.2023 - 05.10.2023**

Begründung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Güter nach §12 BauGB i. V. mit §13a BauGB "Wohnanlage Ellerwiesenweg, ehemaliger Gasthof" für das Gebiet "Ellerwiesenweg 3"

| Inhaltsübersicht | Seite |
|--|-------|
| 1. Grundlagen für die Aufstellung des B-Planes Nr. 22 | |
| 1.1 Rechtliche Grundlagen | 1 |
| 1.2 Planvorgaben | 1 |
| 1.2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 | 1 |
| 1.2.2 Regionalplan - Planungsraum I - Fortschreibung 1998 | 2 |
| 1.2.3 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen gem. LEP 2021 | 3 |
| 1.2.4 Flächennutzungsplan | 4 |
| 1.2.5 Bestehendes Planungsrecht | 5 |
| 1.2.6 Denkmalschutz | 5 |
| 2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches | 5 |
| 2.1 Beschreibung des Plangeltungsbereiches und der angrenzenden Bereiche | 6 |
| 2.2 Altlasten | 7 |
| 3. Planungsanlass, Planerfordernis und Ziel der Planung | 7 |
| 4. Inhalt des Bebauungsplanes | 9 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung überbaubare Grundstücksflächen u. Gebäudehöhen | 10 |
| 4.3 Erschließung | 11 |
| 4.4. Gestaltung | 11 |
| 5. Ver- und Entsorgung | 12 |
| 6. Auswirkungen dieses Bebauungsplanes | 13 |
| 6.1 Immissionsschutz | 13 |
| 6.2. Natur und Landschaft | 14 |
| 7. Flächenbilanz | 15 |
| 8. Beschluss über die Begründung | 15 |

- Anlage 1 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung
Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

1. Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Güster nach §12 BauGB i. V. mit §13a BauGB "Wohnanlage Ellerwiesenweg, ehemaliger Gasthof"

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 2023 I S. 6)
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S.2240 m.W.v. 14.12.2022 Stand: 01.02.2023 aufgrund des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGI. I S1362, ber. S.1436)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301, 302, 486), zuletzt geändert durch Artikel 3 Nummer 4 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 1002)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021, gültig ab 01.09.2022 (GVOBl. 2021 S. 1422)
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

1.2 Planvorgaben

1.2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

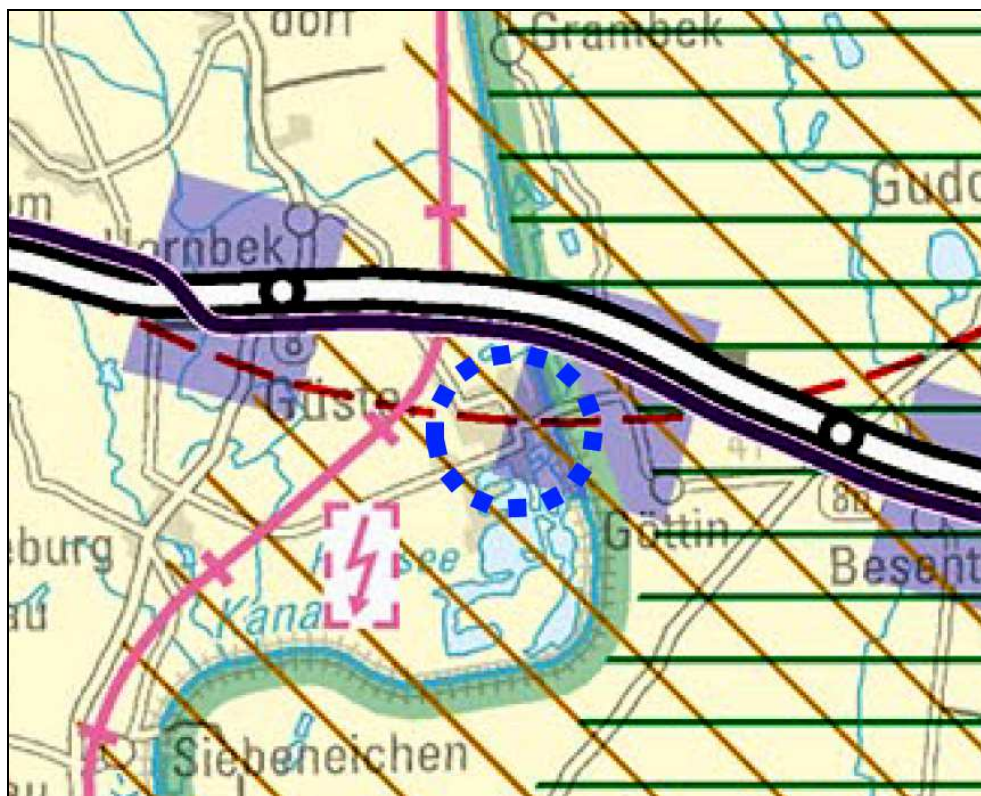


Abbildung 1: Auszug aus der Planzeichnung des Landesentwicklungsplans - Fortschreibung 2021 (LEP 2021) mit gekennzeichnete Lage der Gemeinde Güster, ohne Maßstab

Gemäß LEP 2021 liegt die Gemeinde im „Ländlichen Raum“. Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden.

Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden.

Darüber hinaus ist Güster als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

Widersprüche oder Konflikte mit den Zielen und den Grundzügen der Landesplanung sind durch die wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde nicht zu erkennen.

1.2.2 Regionalplan - Planungsraum I - Fortschreibung 1998



Abbildung 2: Auszug aus der Planzeichnung des Regionalplanes - Planungsraum I, Fortschreibung 1998 mit gekennzeichnete Lage Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans, ohne Maßstab

Der Regionalplan präzisiert die Aussagen des Landesentwicklungsplans im größeren Maßstab. Für den Bereich des Bebauungsplans wird ebenfalls ein „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ dargestellt. Sonstige planerisch relevante Darstellungen für den Plangeltungsbereich sind darüber hinaus nicht erkennbar. Auch hier sind Widersprüche oder Konflikte mit den Zielen und den Grundzügen der Regionalplanung durch die wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde nicht zu erkennen.

1.2.3 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen gem. LEP 2021

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 decken Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf.

Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).

Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen. Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, werden nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet.

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Güster

| Zeit | Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden |
|------------|---|
| 31.12.2000 | 573 |
| 31.12.2001 | 582 |
| 31.12.2002 | 586 |
| 31.12.2003 | 587 |
| 31.12.2004 | 605 |
| 31.12.2005 | 605 |
| 31.12.2006 | 605 |
| 31.12.2007 | 607 |
| 31.12.2008 | 609 |
| 31.12.2009 | 609 |
| 31.12.2010 | 682 |
| 31.12.2011 | 683 |
| 31.12.2012 | 688 |
| 31.12.2013 | 699 |
| 31.12.2014 | 701 |
| 31.12.2015 | 709 |
| 31.12.2016 | 716 |
| 31.12.2017 | 719 |
| 31.12.2018 | 720 |
| 31.12.2019 | 720 |
| 31.12.2020 | 729 |

Abbildung 3: Entwicklung des Wohnungsbestandes, Quelle: Statistikamt-Nord

Der Wohnungsbestand der Gemeinde Güster betrug zum 31.12.2020 729 Wohnungen. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis 2036 umfasst daher 10 % von 729 Wohnungen = 73 Wohnungen.

Die Vorhabenplanung sieht vor, insgesamt 29 Wohnungen neu zu schaffen - 21 Wohnungen davon in einem Bestandsgebäude, das entsprechend umgebaut wird. Hier von werden nur zwei Drittel, also 15 Wohneinheiten auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet. Siehe hierzu 3. Absatz unter Kapitel 1.2.3

Unabhängig der sonstigen Innenentwicklungspotenziale (u.a. Baulücken, Leerstand), die sich jedoch fast ausschließlich in Privatbesitz befinden und somit dem planerischen Zugriff der Gemeinde weitgehend entzogen sind, geht diese davon aus, dass sich die beabsichtigte Neuerrichtung von 29 Wohnungen im Rahmen des zulässigen wohnbaulichen Entwicklungsrahmens bis 2036 (73 Wohnungen) bewegt.

1.2.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Güster ist der überplante Bereich wie auch die westlich und südlich angrenzenden Bereiche als Dorfgebiet **MD** dargestellt. Nördlich des Plangebietes schließt sich ein reines Wohngebiet **WR** an. Siehe hierzu die folgende Abbildung 4. Der hier noch als Sondergebiet dargestellte Bereich um den Dorfsee wurde bereits 2003 in ein reines Wohngebiet umgewandelt.

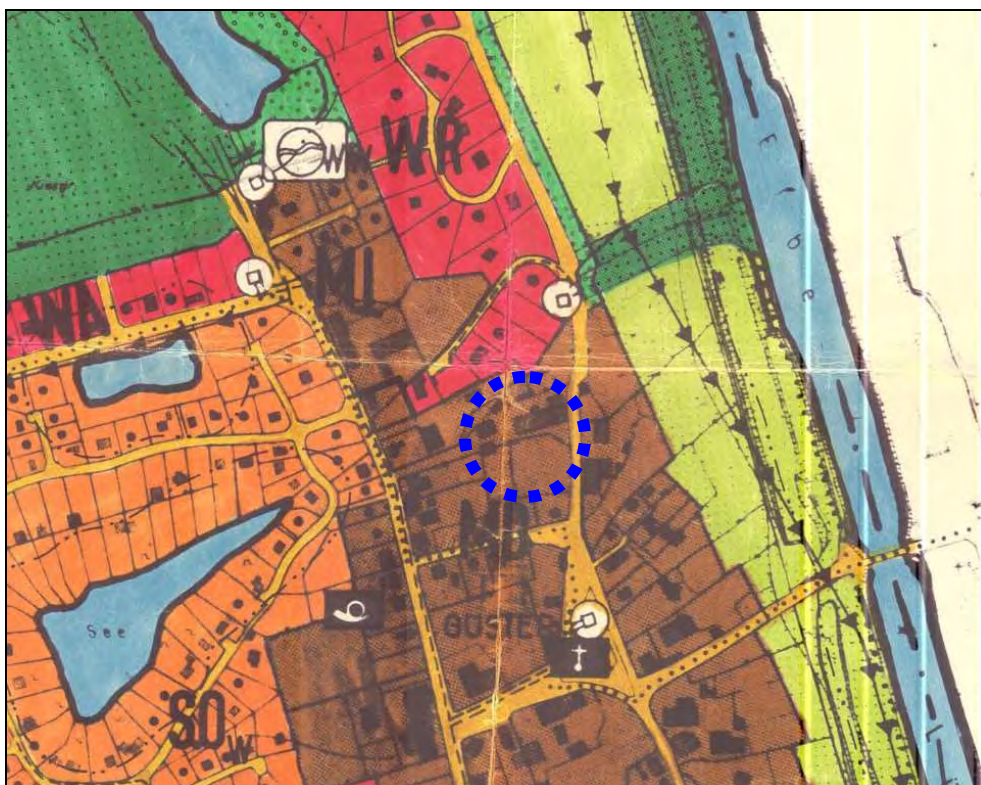


Abbildung 4: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebietes

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Der Gesetzgeber hat in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt, dass ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung auch aufgestellt werden kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Eine entsprechende Abweichung liegt vor, da der hier überplante Bereich zu einem Wohngebiet entwickelt werden soll.

Die Voraussetzungen dafür, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, sind gegeben. Hierzu wird verwiesen auf die Ausführungen im Kapitel 4.1 dieser Begründung zur Art der baulichen Nutzung.

Nach Maßgabe des BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das überplante Gebiet deshalb im

Wege der Anpassung berichtigt . Dies entspricht der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Güster.

Ein formelles Verfahren ist hierfür nicht erforderlich.

1.2.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Plangeltungsbereich besteht zurzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen richtet sich zur Zeit nach § 34 BauGB.

1.2.4 Denkmalschutz

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden keine Anlagen, die denkmalrechtlich als Kulturdenkmale geschützt sind. Dies gilt auch für das ehemals als Gasthof genutzte Gebäude. Auch sogenannte "Archäologische Interessensgebiete" sind nicht im Planbereich vorhanden.

2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt im nordöstlichen Bereich der Ortslage der Gemeinde Güster.

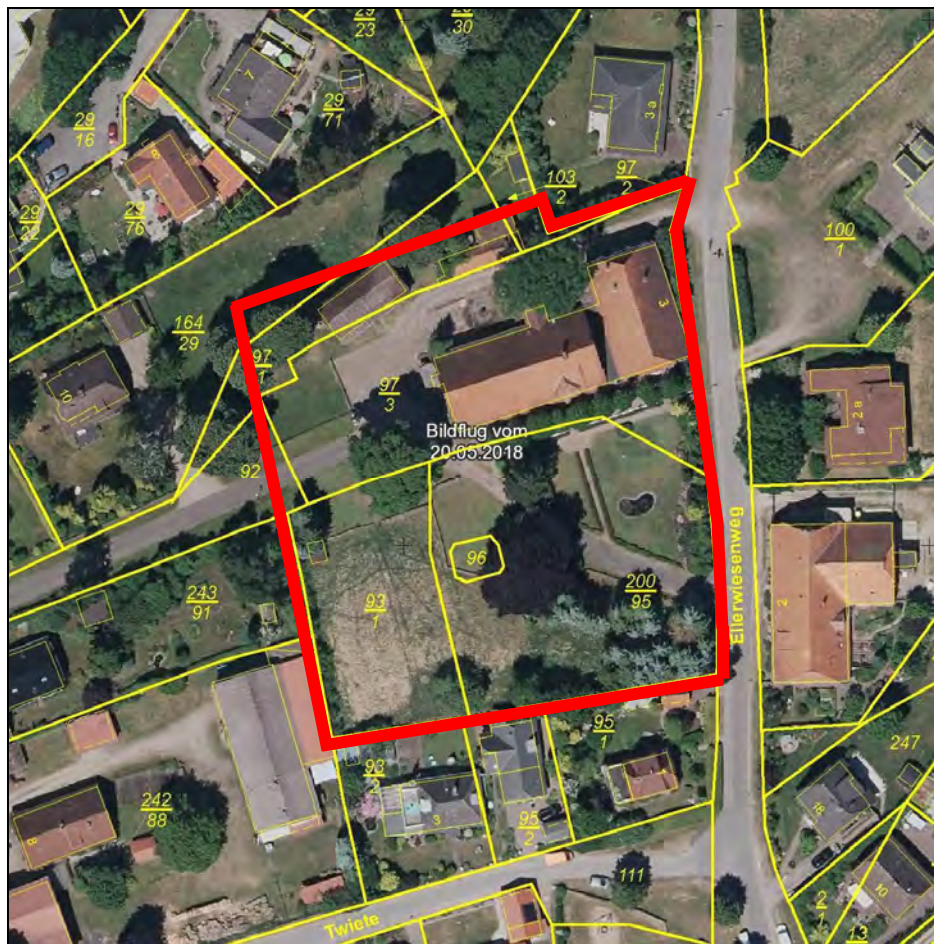


Abbildung 5: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (dicke rote Linie)

Quelle: Digitales Orthophoto mit Elementen der Liegenschaftskarte, Katasteramt Lübeck, 23.06.2021

2.1 Beschreibung des Plangeltungsbereiches und der angrenzenden Nutzungen¹

Der vorhandene Gebäudekomplex auf dem zu überplanenden gut 7.100 m² großen Grundstück Ellerwiesenweg 3 wurde bis zum Jahr 2008 bereits seit den 50er Jahren als Landgasthof genutzt. Danach wurde der Betrieb des Gasthofes aus Altersgründen der Eigentümer eingestellt. Da sich letztlich kein Nachfolger fand, steht der Gebäudekomplex seit dieser Zeit leer.



Abbildung 6: Ehemalige Zufahrt zum Gasthof vom Ellerwiesenweg



Abbildung 7: Gasthofgebäude von Süden



Abbildung 8: Traufseite des Bestandsgebäudes von Osten am Ellerwiesenweg



Abbildung 9: Ursprüngliche Zufahrt zu dem Grundstück von Westen über die Hauptstraße

Der neue Besitzer die PSC Immobiliengesellschaft mbH aus Güster hat die Immobilie im Jahr 2022 erworben und plant eine Entwicklung zugunsten des Wohnungsbaus. Hier sollen in dem Bestandsgebäude 21 altersgerechte und weitgehend barrierefreie Wohnungen entstehen. Zusätzlich sollen vier zweigeschossige Doppelhäuser gebaut werden

Seit 1973/74 befindet sich nordöstlich auf der anderen Seite des Ellerwiesenweges, ein geschlossener Schießstand mit Clubraum der "Kyffhäuser Kameradschaft". Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich ausschließlich Wohngebäude.

¹ vergl. "Güster 1982 - 2020 Geschichte(n) der Dorfentwicklung", Verfasser Willi Brüggemann für den Förderverein Güster e.V. 2021

In Güster gibt es noch zwei aktive landwirtschaftliche Betriebe, diese liegen etwa in 150 m Luftlinie südwestlich bzw. südöstlich des Plangebietes.



Abbildung 10: Zusätzliche Zufahrt im Norden des Grundstückes vom Ellerwiesenweg



Abbildung 11: Nebeneingang an der Nordseite mit prägender alter Eiche

2.2 Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach Kenntnis der Gemeinde keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen, schädlichen Bodenverunreinigungen oder Kampfmitteln vor.

3. Planungsanlass, Planerfordernis und Ziel und Zweck der Planung

Wie bereits unter Kapitel 2. 1 beschrieben, steht der hier vorhandene Gebäudekomplex, der seit den 50er Jahren als Landgasthof betrieben wurde inzwischen seit 14 Jahren leer und wird nicht mehr genutzt. Inzwischen wurde das Grundstück von einem Investor gekauft, der hier in den Wohnungsbau investieren möchte. Neben dem Umbau des vorhandenen Gebäudekomplexes zugunsten von 21 altersgerechten und überwiegend barrierefreien Wohnungen sollen hier zusätzlich vier Doppelhäuser entstehen. Ein untergeordneter Teil der vorgesehenen Wohnungen in dem Gebiet sollen auch als Ferienwohnungen genutzt werden können. Da die geplante zusätzliche Bebauung ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich ist, hat der Investor, die PSC Immobiliengesellschaft mbH aus Güster bei der Gemeinde einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt.

Die Gemeindevertretung Güster hat daraufhin in ihrer Sitzung am 20.06.2022 beschlossen dem Antrag zu entsprechen und ein Planungsverfahren für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 einzuleiten.

Die Gemeinde begrüßt die Pläne des Investors auf ganzer Linie, zumal in der Gemeinde altersgerechte Wohnungen immer wieder nachgefragt werden. Zudem bieten die geplanten Baumaßnahmen eine willkommene Möglichkeit, ein seit vielen Jahren brachliegendes Teil Güsters wieder zu beleben. Hierzu gehört auch die weitestgehende Erhaltung des vorhandenen Gebäudekomplexes, der zwar vom Erdgeschoss bis unter das Dach - auch aus energetischen Gründen - komplett umgebaut und durch einzelne Dachgauben und Balkone in Teilbereichen verändert wird, in seiner Kubatur aber weitgehend erhalten bleibt.

Hinzu kommt die behutsame Nachverdichtung durch eine zusätzliche Bebauung mit vier Doppelhäusern. Zur Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan hat die Gemeindevertretung am 29.09.22 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Gemeindevertretung hat sich im vorliegenden Fall ganz bewusst für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschieden, um sicherzustellen, dass die der Gemeinde konkret vorgestellten Planungen auch entsprechend umgesetzt werden.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan schafft somit kein **allgemeines** Planungsrecht, sondern Planungsrecht für ein **konkretes** Bauvorhaben.

Hinsichtlich der Plandurchführung – insbesondere der Beteiligung von Bürgerinnen, Bürgern und Behörden – unterscheidet sich der „vorhabenbezogene Bebauungsplan“ nicht von den anderen Bebauungsplanverfahren.

Hier eine Übersicht über die Unterschiede zu gewöhnlichen Bebauungsplänen:

- Die Initiative geht grundsätzlich vom Vorhabenträger aus.
- Der Vorhabenträger erarbeitet die städtebauliche Planung und verpflichtet sich zu Ihrer Verwirklichung sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.
- Der Vorhabenträger muss über die beplante Fläche verfügen.
- Die kommunale Verantwortung für die städtebauliche Planung bleibt unberührt.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors unterliegt nicht der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), bindend sind letztlich die Festlegungen im Durchführungsvertrag
- Von kommunaler Seite können Festsetzungen detaillierter als in normalen Bebauungsplänen erfolgen.

Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist der § 12 des Baugesetzbuches (BauGB). Das B-Planverfahren soll zudem als sogenanntes beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist deutlich kleiner als 20.000 m².
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprü-

fung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.

- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – *der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.*
- Es gibt ferner keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind Kinder und Jugendliche an allen sie betreffenden Fragen kommunaler Planungen in angemessener Form zu beteiligen. Entgegen der formalisierten Struktur anderer Vorschriften der Einwohnerbeteiligung wird hier auf formale Vorschriften bewusst verzichtet. So wird die Art und Weise der Beteiligung der Kinder und Jugendlichen nicht vorgeschrieben.

Die vorliegende Planung betrifft nicht unmittelbar kinder- bzw. jugendspezifische Belange, so dass auf besondere zusätzliche Beteiligungsformen von Kindern und Jugendlichen verzichtet werden kann.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Auch wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht zwingend an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung gebunden ist, wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Nutzungsart wird der konkreten Planung für das Areal am besten gerecht.

So soll ein untergeordneter Teil der Wohnungen auch als Ferienwohnungen nutzbar sein. Deshalb wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 1.1** bestimmt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen² allgemein zulässig sind, sofern sie der sonstigen Wohnnutzung eindeutig untergeordnet sind. Dabei darf die Grundfläche der Ferienwohnungen einen Anteil von 30 % der Gesamtwohnfläche der Wohngebäude nicht überschreiten. (Rechtsgrundlage § 13a BauNVO im Zusammenhang mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO.)

Nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 1.2** sind mindestens 3 Wohnungen in dem Gebiet WA 1 so herzustellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB.

Im Zusammenhang mit der gewählten Nutzungskategorie als allgemeines Wohngebiet **WA** wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (**Textliche Festsetzung Nr. 1.3**).

² Ferienwohnungen gelten planungsrechtlich als eine Unterart eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Gebäudehöhen

Die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Ellerwiesenweg 3 entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,114 zuzüglich der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen. Der südliche bzw. südwestliche Teil des Grundstückes ist bisher nicht bebaut, daraus ergibt sich die sehr geringe bauliche Ausnutzung.

Durch die vorliegende Planung wird der ca. 7.140 m² große Plangeltungsbereich in zwei Teilbereiche gegliedert. Für den nördlichen Teilbereich (**WA 1**) mit dem Bestandsgebäude des ehemaligen Gasthofes wird eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,45 und eine Geschossflächenzahl (**GFZ**) von 0,9 festgesetzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

Die Baunutzungsverordnung bestimmt, dass die festgesetzte GRZ zugunsten der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO³ um bis zu 50% überschritten werden darf, sofern der B-Plan keine andere Regelung trifft. Bei der vorliegenden Planung liegen die Stellplätze und Ihre Zufahrten innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche und werden im vorliegenden Fall für die GRZ nicht mitgerechnet. Für sonstige zusätzlich versiegelte Flächen kann die GRZ im Gebiet **WA 1** bis zu max. 0,6 überschritten werden. Siehe hierzu die **textliche Festsetzung Nr. 2**.

Für das Gebiet **WA 2** im südwestlichen Bereich sind 4 zweigeschossige Doppelhäuser geplant. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen wird hier statt einer **GRZ** als Verhältniszahl die hier maximal zulässige Grundfläche (**GR**) und entsprechend eine maximal zulässige Geschossfläche (**GF**) festgesetzt. Diese ist für die geplanten Doppelhäuser gleich und bezieht sich auf jeweils eine Doppelhaushälfte. Eine Überschreitung der festgesetzten **GR** gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist ebenfalls in der **textliche Festsetzung Nr. 2** geregelt.

Durch diese festgesetzten Werte ist eine Realisierung des geplanten Vorhabens der Architekten Kienast und Kienast aus Mölln möglich.

Auch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen der vorliegenden konkreten Vorhabenplanung und lassen lediglich einen Spielraum von bis zu 0,5 m pro Gebäude zu. Sie berücksichtigen zudem die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume.

Zur eindeutigen Definition der zulässigen Höhe der Baukörper ist in der Planzeichnung ein Höhenbezugspunkt (**HBP**) festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen basieren auf der konkreten Vorhabenplanung. Im Gebiet **WA 1** orientiert sich die Gebäudehöhe am Bestandsgebäude, wird allerdings gegenüber dem Bestandsgebäudeteil direkt am Ellerwiesenweg um etwa 1,70 m angehoben. Hierdurch kann eine einheitliche Gebäudehöhe des Gebäudekomplexes geschaffen werden, die den Geschosshöhen und letztlich auch der Gestaltung des Dachkörpers zu Gute kommt.

Im Gebiet **WA 2** entsprechen die hier geplanten Wohngebäude von der Höhe trotz der Zweigeschossigkeit einem durchschnittlichen eingeschossigen Wohnhaus mit einer typischen Dachneigung von etwa 40 - 50 Grad.

Dies wird erreicht durch die mit 10 Grad relativ flach geneigten Pultdächer, die auch aufgrund ihrer Ausrichtung optimal für die Ausnutzung der Sonnenenergie genutzt werden sollen.

³ Dies sind: Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

4.3 Erschließung des Vorhabens

Das geplante Vorhaben wird vom Ellerwiesenweg aus über eine Privatstraße erschlossen. Der ruhende Verkehr wird komplett auf dem Grundstück untergebracht. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche werden 26 Stellplätze geschaffen. Zugunsten der geplanten Doppelhäuser im Gebiet **WA 2** sind 8 Garagen bzw. Carports vorgesehen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 sind hierbei über die Festsetzungen in der Planzeichnung hinaus zusätzliche Stellplätze möglich. Außerdem ist eine Abweichung von den Standorten der Garagen im geringen Umfang möglich.

4.4 Gestaltung des Vorhabens

Auf der Grundlage der konkreten Vorhabenplanung wurden in dem Text Teil B des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

zu den Außenwänden/Fassaden:

Vorgesehen ist für den ehemaligen Gasthof im Gebiet **WA 1** die Kubatur und die gestalterischen Merkmale weitgehend zu übernehmen bzw. beizubehalten. Aus diesem Grund ist in den örtlichen Bauvorschriften unter Nr. 1.1 festgeschrieben, dass die Außenwände bzw. die Fassaden als Sichtmauerwerk herzustellen sind, auch wenn ein Teil der nördlichen Fassade aktuell verputzt und weiß gestrichen ist.

Durch die Vorgaben in den örtlichen Bauvorschriften soll für das Gebäude im Rahmen der Sanierung und des Umbaus eine einheitliche ruhige Gestaltung gewährleistet werden.

Die geplanten Doppelhäuser im Gebiet **WA 2** sollen komplett aus Holz errichtet werden, wobei eine anschließende Verblendung mit Mauerwerk, mit hell verputzten Fassaden oder mit Holzverkleidungen grundsätzlich ermöglicht wird.

zu den Dachformen:

WA 1 sollen wie im Bestand vorhanden, ausschließlich Satteldächer zulässig sein, wobei der Einbau von Dachgauben zur besseren Belichtung der Wohnungen in den Dachgeschossen geplant ist.

Für das Gebiet **WA 2** sollen zugunsten einer optimalen Ausnutzung für Photovoltaikanlagen ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 Grad errichtet werden. Zugelassen wird durch die örtliche Bauvorschrift **Nr. 2.2** eine Dachneigung von 8 - 15 Grad. Als Vorgabe für die Dacheindeckungen des Gebietes **WA 1** ist die örtliche Bauvorschrift **Nr. 2.3** maßgeblich.

Für Einfriedungen gilt die örtliche Bauvorschrift **Nr. 3**, die sich aus gestalterischen Gründen überwiegend auf die Einfriedungen zu den Verkehrsflächen bezieht. Hier sind Laubhecken, aber auch Einfriedungen aus Natursteinmauerwerk zulässig.

Aus gestalterischen und auch naturschutzrechtlichen Gründen werden durch die Regelungen unter **Nr. 4** flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten ausgeschlossen.

5. Ver- und Entsorgung

Grundwasser

Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahmen notwendige Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sein, wird darauf hingewiesen, dass die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Auch für die Nutzung von Erdwärme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet für die bestehenden Baugebiete **WA 1** und **WA 2** erfolgt durch die vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgung.

Schmutzwasser und Oberflächenwasser

Im Ellerwiesenweg sind bereits Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen vorhanden. Es ist vorgesehen, auch in der geplanten privaten Erschließungsstraße entsprechende Leitungen zu verlegen und an das bestehende Leitungsnetz anzuschließen. Somit kann die Schmutzwasserentsorgung und die Straßenentwässerung durch die Gemeinde Güster sichergestellt werden.

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zwingend dort zurückzuhalten und zu versickern. Diese Versickerungspflicht ergibt sich aus den "Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten" des MELUND⁴.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist nachweislich eine Versickerung des Oberflächenwassers in dem Gebiet sicher möglich.⁵

Die Freianlagen sollen grundsätzlich oberflächlich versickert werden.

Auch als naturschutzrechtliche Minimierungsmaßnahme wird empfohlen, in dem Plangebiet vorrangig wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreiswasserbehörde zu beantragen. Dies gilt auch für die in diesem Zusammenhang eingesetzten Behandlungsanlagen für das Oberflächenwasser.

Gemäß vorliegendem Überflutungsnachweis⁶ nach Kommentar DIN 1986-100 - Formel 14-23 beträgt das erforderliche Regenrückhaltevolumen 128 m³. Geplant ist ein Regenrückhaltevolumen von 136 m³ durch Rigolen, Sickerschächte oder andere geeignete Maßnahmen vorzuhalten.

Erdgas- und Stromversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Die Gasversorgung kann über die Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG erfolgen.

⁴ MELUND - Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung

⁵ siehe hierzu: Ingenieurbüro für Geotechnik, Dipl.-Ing. Torsten Pöhler, "Baugrunderkundung, Gründungsempfehlungen und Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit" vom 14.01.2023

⁶ siehe hierzu Mirco Schirsch, M. Eng., Güster, Entwässerungstechnische Nachweise vom 21.02.2023

Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH).

In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen kann durch konzessionierte Anbieter gewährleistet werden.

Durch die Vereinigten Stadtwerke Media GmbH ist auch eine Versorgung des Plangebietes mit Breitbandanschlüssen möglich.

Löschwasserversorgung

Der Brandschutz wird gewährleistet durch die freiwillige Feuerwehr Güster.

Gem. § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) muss die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden.

Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundsatz für das Gebiet dar, berücksichtigt jedoch nicht den ggf. zusätzlich notwendigen Objektschutz. Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung).

Zur Bemessung der notwendigen Zugänge und Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie für die Aufstell- und Anleiterflächen ist die Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Immissionsschutz

Seit 1973/74 befindet sich nordöstlich auf der anderen Seite des Ellerwiesenweges, ein geschlossener Schießstand mit Clubraum der "Kyffhäuser Kameradschaft" in einer Senke. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich ausschließlich Wohngebäude.

In einer Entfernung von etwa 150 m Luftlinie südwestlich bzw. südöstlich des Plangebietes befinden sich zwei aktive landwirtschaftliche Betriebe, in deren unmittelbarer Nachbarschaft - deutlich näher als das jetzt überplante Gebiet - in den letzten Jahren bereits Wohngebäude bauordnungsrechtlich genehmigt und errichtet wurden.

Zudem findet in beiden landwirtschaftlichen Betrieben keine Schweinehaltung, sondern ausschließlich Rinderhaltung statt. Im Zusammenhang mit den in unmittelbarer Nähe der Betriebe entstandenen Wohnbebauung wurde auch bereits gutachterlich nachgewiesen, dass immissionsschutzrechtlich keine unzumutbaren Geruchsbelästigungen vorliegen.

Insofern ist davon auszugehen, dass für das Plangebiet keine unzumutbaren Immissionsbelastungen zu erwarten sind.

Auch vom Plangebiet selbst gehen aufgrund der vorgesehenen wohnbaulichen Nutzungen keine störenden Emissionen aus.

6.2 Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Denn gemäß § 13 a, Absatz 2 Nr. 4 BauGB „gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Aus diesem Grund sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, solange nicht naturschutzrechtlich besonders geschützte Bereiche betroffen sind.

Durch das geplante Bauvorhaben wird sich die Bebauungsdichte gegenüber dem Bestand erhöhen. Neben zusätzlichen versiegelten Flächen sind aber von vornherein keine erheblichen Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes zu erkennen und auch nicht zu erwarten, wenn die Empfehlungen und Vorgaben der Artenschutzuntersuchung beachtet werden.

Im Kapitel 5 der Faunistischen Potentialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung⁷ des Dipl. Biologen Karsten Lutz aus Hamburg vom 16. Juni 2022 heißt es hierzu in der Zusammenfassung:

" Eine Potenzialanalyse ergibt das potenzielle Vorkommen einer Reihe von Brutvogelarten und weiteren Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet regelmäßig zur Nahrungssuche nutzen (Siehe hierzu Tabelle 1 in der artenschutzrechtlichen Untersuchung). Fledermäuse haben potenziell Quartiere in einzelnen Gebäuden (siehe hierzu Kapitel 2.3.3.1 in der artenschutzrechtlichen Untersuchung). Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL Anh. IV [Fledermäuse] und europ. Vogelarten) geschützt sind, wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten können die in Gebäuden brütenden Vögel eine Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben erfahren. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten, wenn künstliche Nisthilfen installiert werden (siehe hierzu Kapitel 3.1 in der artenschutzrechtlichen Untersuchung). Die übrigen Arten können ausweichen, so dass deren Fortpflanzungsstätten nicht beschädigt werden.

Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen, wenn der eventuelle Verlust von potenziellen Quartieren in Gebäuden durch die Bereitstellung künstlicher Fledermauskästen kompensiert wird (siehe hierzu Kapitel 3.2 in der artenschutzrechtlichen Untersuchung).

Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes bzw. Vorhabens treten durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzes voraussichtlich nicht auf."

Dennoch werden die in Kapitel 4.3 des Gutachtens vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen als notwendige Maßnahmen zur Vermeidung des

⁷ Siehe hierzu Anlage 2 zu dieser Begründung.

Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG im Anschluss an die textlichen Festsetzungen als artenschutzrechtliche Hinweise übernommen.

7. Flächenbilanz

| | |
|---|--------------------------|
| Größe des Plangeltungsbereiches (ermittelt am Rechner über CAD) | ca. 7.135 m ² |
| Reine Wohngebiete - WA - davon : WA 1 ca. 2.212 m ² WA 2 ca. 3.696 m ² | ca. 5.908 m ² |
| Verkehrsfläche (private Erschließungsstraße einschließlich Stellplätzen) | ca. 1.227 m ² |

8. Beschluss über die Begründung

Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 in der Sitzung am als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Güster, den

.....
Wilhelm Burmester
(Bürgermeister)

Arbeitsvermerk

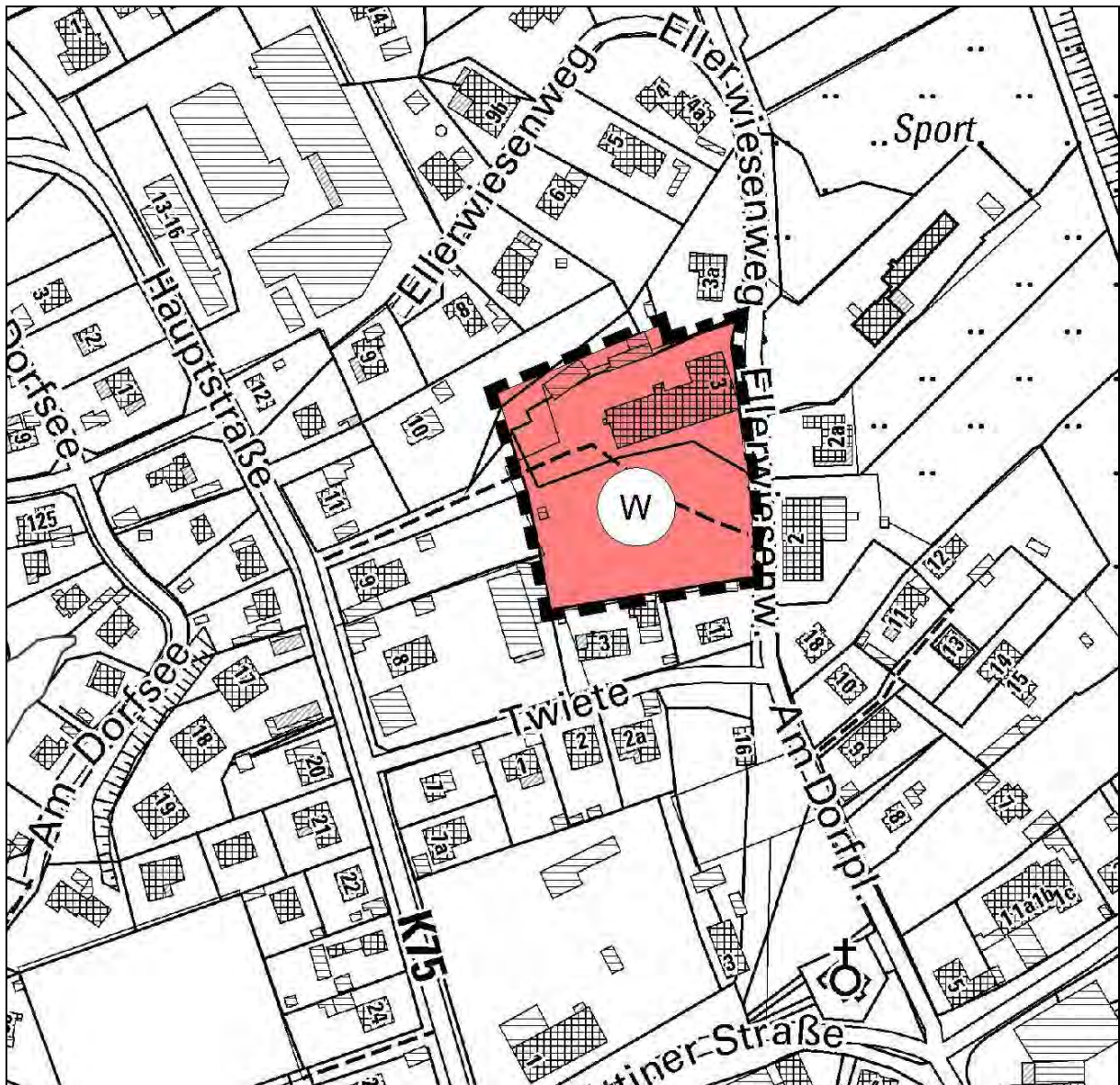
Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158 – 890 277
Fax: 04158 – 890 276 email: info@planwerkstatt-nord.de

Stand: 22.03.2023

Anlage 1 zur Begründung

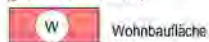
8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Güter im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 durch Berichtigung

Auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Güter für den unten dargestellten Bereich „**Ellerwiesenberg 3**“ von einem Dorfgebiet (**MD**) in eine Wohnbaufläche (**W**) durch Berichtigung geändert.



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Wohnbaufläche

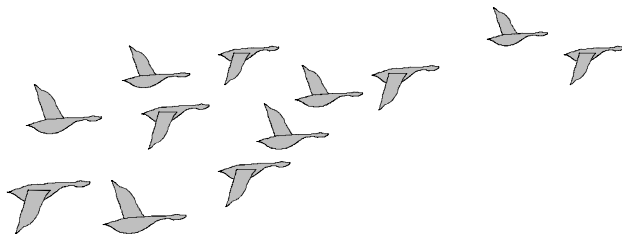
Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich der Berichtigung
des Flächennutzungsplanes

Übersichtsplan M. 1: 2.500 mit Darstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Güter.

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird auch diese F-Planänderung rechtskräftig.



Dipl.-Biol. Karsten Lutz

Bestandserfassungen, Recherchen und Gutachten
Biodiversity & Wildlife Consulting

Bebelallee 55 d

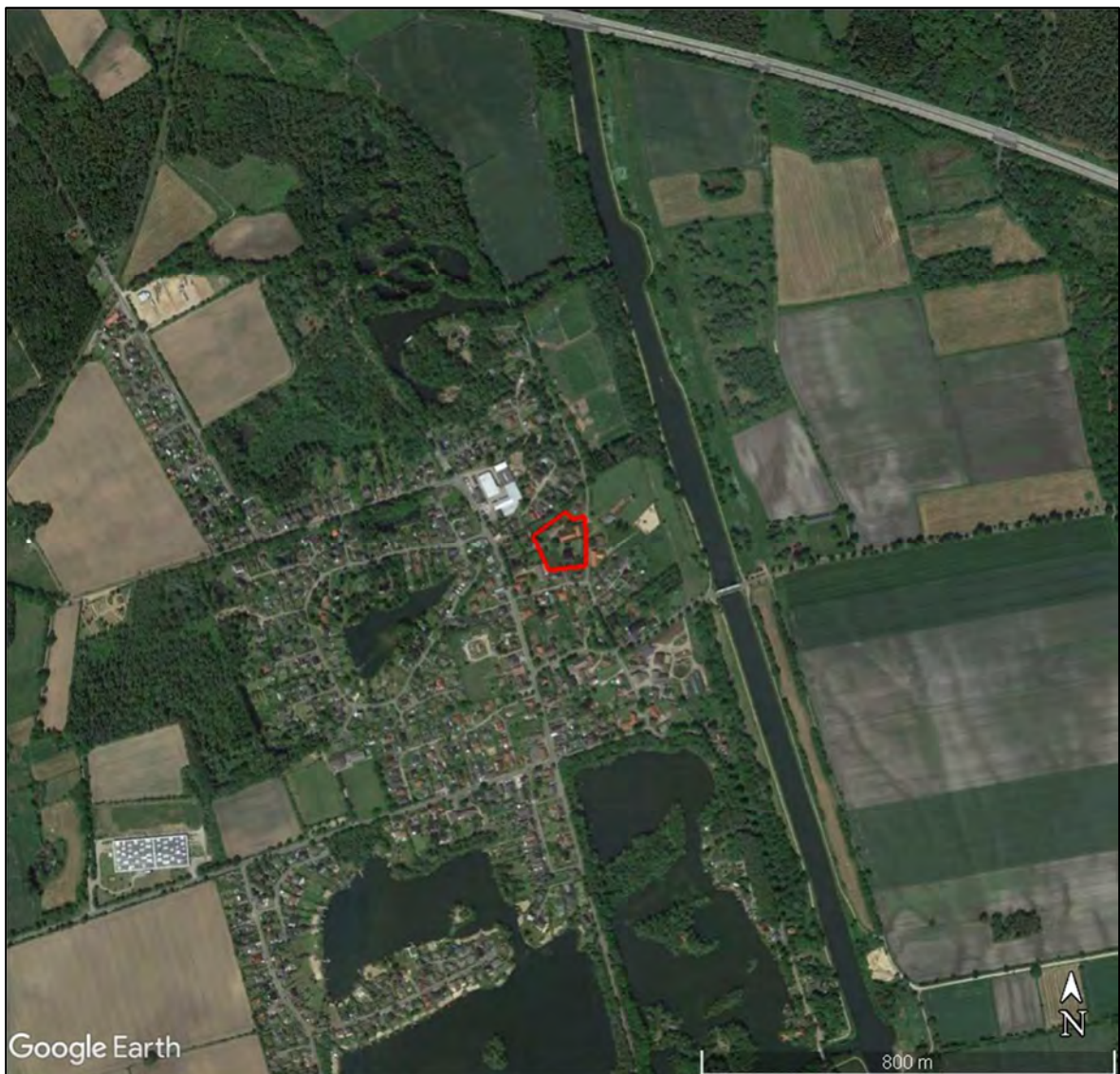
D - 22297 Hamburg

Tel.: 040 / 540 76 11
karsten.lutz@t-online.de

16. Juni 2022

**Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung für
ein Bauvorhaben in Güster, Wohnpark Ellerwiesenweg**

Im Auftrag von Planwerkstatt Nord, Güster



**Abbildung 1: Untersuchungsgebiet (rote Linie) und 1 – km – Umfeld
(Luftbild aus Google-Earth™)**

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| 1 | Anlass und Aufgabenstellung | 3 |
| 2 | Potenzialanalyse zu Brutvögeln und Arten des Anhangs IV | 4 |
| 2.1 | Gebietsbeschreibung..... | 4 |
| 2.2 | Potenziell vorhandene Brutvögel..... | 5 |
| 2.2.1 | Anmerkungen zu Arten der Vorwarnliste | 6 |
| 2.3 | Potenzielle Fledermauslebensräume..... | 6 |
| 2.3.1 | Potenziell vorkommende Fledermausarten | 6 |
| 2.3.2 | Kriterien für potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen | 7 |
| 2.3.2.1 | Winterquartiere..... | 7 |
| 2.3.2.2 | Sommerquartiere | 7 |
| 2.3.2.3 | Jagdreviere..... | 8 |
| 2.3.3 | Charakterisierung der Biotope des Gebietes im Hinblick auf ihre Funktion für Fledermäuse..... | 8 |
| 2.3.3.1 | Quartiere | 8 |
| 2.3.3.2 | Jagdgebiete (Nahrungsräume)..... | 10 |
| 2.4 | Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV | 10 |
| 3 | Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen..... | 12 |
| 3.1 | Wirkungen auf Vögel | 13 |
| 3.2 | Wirkungen auf Fledermäuse..... | 16 |
| 4 | Artenschutzprüfung..... | 17 |
| 4.1 | Zu berücksichtigende Arten | 17 |
| 4.1.1 | Zu berücksichtigende Lebensstätten von europäischen Vogelarten | 18 |
| 4.1.2 | Zu berücksichtigende Lebensstätten von Fledermäusen..... | 19 |
| 4.2 | Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44..... | 19 |
| 4.3 | Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen..... | 20 |
| 5 | Zusammenfassung..... | 22 |
| 6 | Literatur..... | 22 |
| 7 | Artenschutztable (europäisch geschützte Arten) | 24 |

1 Anlass und Aufgabenstellung

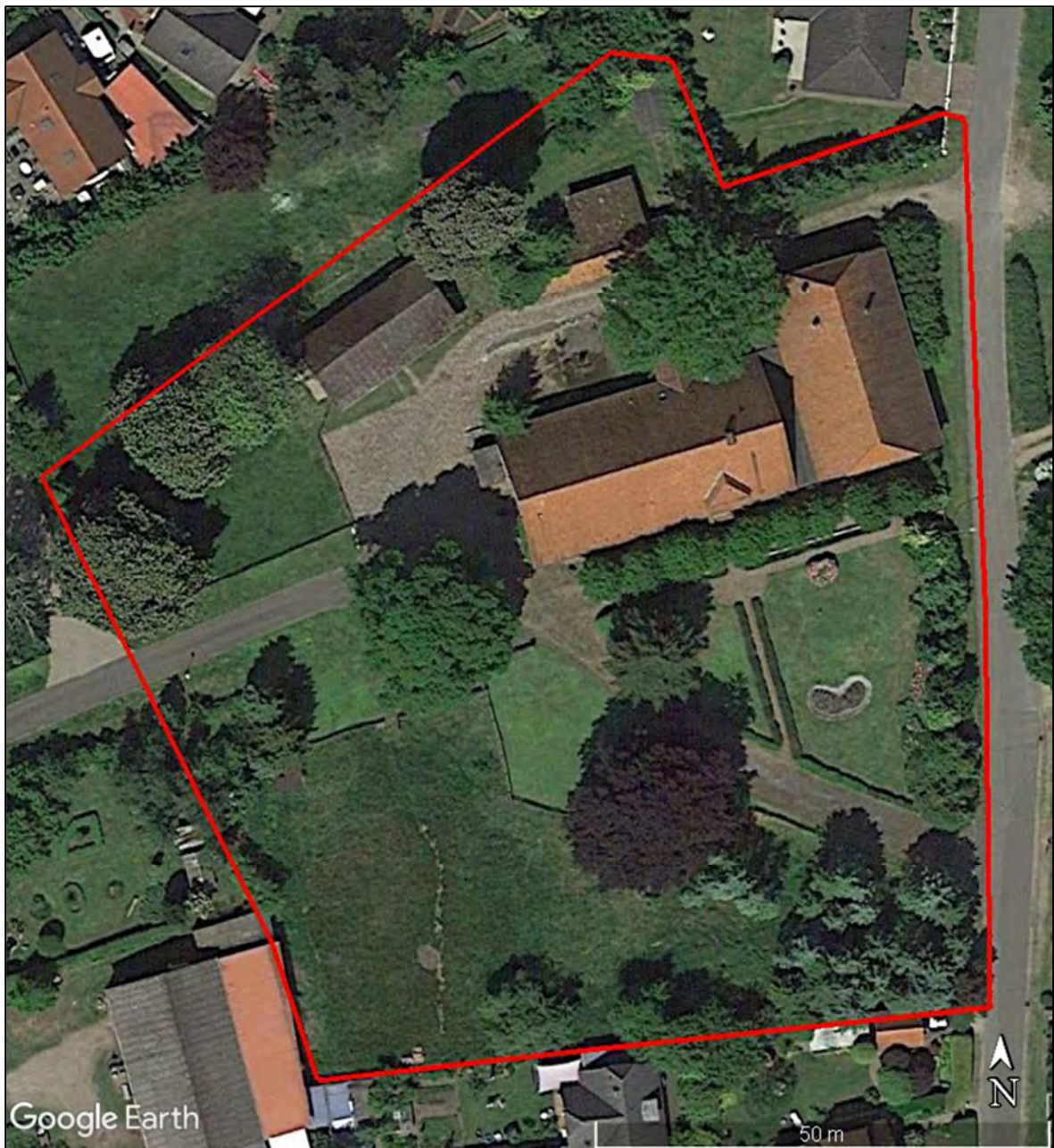


Abbildung 2: Untersuchungsgebiet. (Luftbild aus Google-Earth™).

In Güster soll ein ehemaliger Gasthof zu altengerechten Wohnungen umgebaut werden. Zusätzlich sollen 5 Doppelhäuser auf der Fläche entstehen. Dafür wird ein bereits bebautes, parkartiges Gelände mit Großbäumen überbaut und geändert. Davon können Arten, die nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Daher wird eine faunistische Potenzialanalyse für geeignete Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und

streng geschützter Arten angefertigt. Zu untersuchen ist, ob gefährdete Arten oder artenschutzrechtlich bedeutende Gruppen im Eingriffsbereich vorkommen.

Zunächst ist eine Relevanzprüfung vorzunehmen, d.h. es wird ermittelt, welche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und welche Vogelarten überhaupt vorkommen. Mit Hilfe von Potenzialabschätzungen wird das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt (Kap. 2). Danach wird eine artenschutzfachliche Betrachtung des geplanten Vorhabens durchgeführt (Kap. 4).

2 Potenzialanalyse zu Brutvögeln und Arten des Anhangs IV

Das Gebiet wurde am 05. Mai 2022 begangen. Dabei wurde insbesondere auf Strukturen geachtet, die für Anhang IV-Arten und Vögel von Bedeutung sind. Die Bäume und Gebäude wurden vom Boden aus mit dem Fernglas besichtigt.

Die Auswahl der potenziellen Arten erfolgt einerseits nach ihren Lebensraumanforderungen (ob die Habitate geeignet erscheinen) und andererseits nach ihrer allgemeinen Verbreitung im Raum Güster. Maßgeblich ist dabei für die Brutvögel die aktuelle Avifauna Schleswig-Holsteins (KOOB & BERNDT 2014). Verwendet werden für Fledermäuse Angaben in BORKENHAGEN (2011) und FFH-BERICHT (2018).

2.1 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 0,9 ha. Es besteht aus einer inaktiven landwirtschaftlichen Hofstelle, die allerdings noch als Wohnhaus und Gaststätte genutzt wird, im Norden mit relativ stark versiegeltem Innenbereich mit Grünbereichen am Rand. (Abbildung 2).

Der Südteil umfasst einen größeren, parkartigen Garten mit Grasflur, möglicherweise einer durchgewachsenen Rasenfläche.

Es befinden sich einige größere Bäume im Grundstück verteilt. Die Ziergrünflächen sind in typischer Weise überwiegend mit Ziergehölzen und Rasenflächen bewachsen.

An Gebäuden sind neben dem großen Wohn- und Wirtschaftsgebäude noch kleine Stallungen sowie offene Remisen und Schuppen errichtet. Sie werden aktuell unterhalten und gepflegt. Gebäude mit offensichtlichen Verfallserscheinungen sind nicht vorhanden.

Gewässer sind nicht vorhanden

2.2 Potenziell vorhandene Brutvögel

Die potenziell vorhandenen Brutvogelarten sind in Tabelle 1 dargestellt. Es wird dargestellt, ob die Art im Untersuchungsgebiet Brutvogel (b) sein kann oder diesen Bereich nur als Teilrevier (tr) oder als Nahrungsgast (ng) nutzen kann. Das Teilrevier wird dann angenommen, wenn die Art zwar im Untersuchungsgebiet brüten kann, das Untersuchungsgebiet aber viel zu klein für ein ganzes Revier ist. Die Art muss weitere Gebiete in der Umgebung mit nutzen.

Tabelle 1: Artenliste der potenziellen Vogelarten.

St: Status im Untersuchungsgebiet: b: Brutvogel; tr: Teilrevier, d.h. Flächen der Umgebung müssen mitgenutzt werden; ng: Nahrungsgast; § = sind die nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Arten; SH: Rote-Liste-Status nach KIECKBUSCH et al. (2021) und D: nach RYSLAVY et al. (2020). - = ungefährdet, V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet; Trend = kurzfristige Bestandsentwicklung nach KIECKBUSCH et al. (2021) und KOOP & BERNDT (2014): -- = Rückgang, / = stabil, + = Zunahme.

| | St. | SH | D | Trend |
|--|------|----|---|-------|
| Gehölzbrüter | | | | |
| Amsel <i>Turdus merula</i> | b | - | - | + |
| Blaumeise <i>Parus caeruleus</i> | b | - | - | + |
| Buchfink <i>Fringilla coelebs</i> | b | - | - | / |
| Gimpel <i>Pyrrhula pyrrhula</i> | b | - | - | + |
| Girlitz <i>Serinus serinus</i> | b | - | - | + |
| Grünfink <i>Carduelis chloris</i> | b | - | - | -- |
| Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i> | b | - | - | / |
| Klappergrasmücke, <i>Sylvia curruca</i> | b | - | - | + |
| Kohlmeise <i>Parus major</i> | b | - | - | + |
| Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i> | b | - | - | + |
| Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i> | b | - | - | / |
| Singdrossel <i>Turdus philomelos</i> | b | - | - | + |
| Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i> | b | - | - | + |
| Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i> | b | - | - | + |
| Gebäudebrüter | | | | |
| Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i> | b | - | - | / |
| Haussperling <i>Passer domesticus</i> | b/tr | - | - | / |
| Arten mit großen Revieren | | | | |
| Buntspecht <i>Dendrocopos major</i> | ng | - | - | + |
| Eichelhäher <i>Garrulus glandarius</i> | ng | - | - | / |
| Elster <i>Pica pica</i> | ng | - | - | / |
| Feldsperling <i>Passer montanus</i> | b/tr | - | V | + |
| Misteldrossel <i>Turdus viscivorus</i> | b/tr | - | - | / |
| Rabenkrähe <i>Corvus corone</i> | b/tr | - | - | / |
| Ringeltaube <i>Columba palumbus</i> | b/tr | - | - | / |
| Türkentaube <i>Streptopelia decaocto</i> | b/tr | - | - | -- |

Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Es kommt keine Art potenziell vor, die nach Roter Liste Schleswig-

Holsteins (KIECKBUSCH et al. 2021) gefährdet bzw. auf der Vorwarnliste verzeichnet ist. Es ist der Feldsperling nach der deutschen Roten Liste (RYSILAVY et al. 2020) auf der Vorwarnliste geführt. Sein Bestand nimmt in Schleswig-Holstein jedoch zu.

2.2.1 Anmerkungen zu Arten der Vorwarnliste

Feldsperlinge kommen im Allgemeinen in Ortschaften mit vielfältigen Strukturen und gutem Bestand an alten Obst- und Zierbäumen vor. Außerhalb von Ortschaften, in der Knicklandschaft und Feldgehölzen ist der Feldsperling heute spärlich verbreitet. Er benötigt zumindest kleine Brachestrukturen, überwinterte Krautvegetation (z.B. Stoppelfelder, Brachflächen) zur Nahrungssuche, die in der intensiv genutzten Agrarlandschaft kaum noch vorhanden sind. In Hamburg und seinem Umland gilt er inzwischen als typische Art der Kleingärten (MITSCHKE 2012). Hier könnte er in Nistkästen im Hausgarten brüten.

Haussperlinge waren noch in der Roten Liste Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015) auf der Vorwarnliste eingestuft. Inzwischen gilt die Art als gänzlich ungefährdet. Vorsorglich wird sie hier mitbetrachtet. Haussperlinge brüten kolonieartig in Gebäudenischen und nutzen ein größeres Gebiet zur Nahrungssuche in der Gruppe. Als typischer Siedlungsvogel benötigt er Bereiche mit offenen, oder schütter bewachsenen Bodenstellen. Diese Art benötigt lückenreiche Bausubstanz zum Brüten, strukturreiche Gärten und offene Bodenstellen mit lückiger und kurzrasiger Vegetation (z.B. Sandwege, junge Ruderalflächen). Die Sanierung und Abdichtung von Gebäuden, die Versiegelung von Böden und die „Aufgeräumtheit“ in Siedlungen sowie die Urbanisierung von Dörfern (Verlust von Nutzgärten und Kleintierhaltungen, besonders wichtig sind Flächen mit offenen Bodenstellen) sind wichtige Ursache für die Bestandsrückgänge. Im Untersuchungsgebiet sind die Wirtschaftsgebäude nischenreich genug für Haussperlingsnester.

2.3 Potenzielle Fledermauslebensräume

Alle Fledermausarten gehören zu den europäisch geschützten Arten, die nach § 44 BNatSchG besonders zu beachten sind. Zu überprüfen wäre, ob für diese Arten Fortpflanzungs- und Ruhestätten Jagdhabitats durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Der Bestand der Fledermäuse wird mit einer Potenzialanalyse ermittelt.

2.3.1 Potenziell vorkommende Fledermausarten

Aufgrund der Verbreitungsübersichten in BORKENHAGEN (2011) und FFH-BERICHT (2018) kommen im Raum Güster praktisch alle in Schleswig-Holstein vorhandenen Arten vor. Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV (streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse) der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit auch nach § 7 BNatSchG streng ge-

schützt. Eine spezielle Auflistung ist daher zunächst nicht erforderlich. Die folgenden Kapitel berücksichtigen die Anforderungen aller Arten.

2.3.2 Kriterien für potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen

Fledermäuse benötigen drei verschiedene wichtige Biotopkategorien, die als Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG gelten können: Sommerquartiere (verschiedene Ausprägungen) und Winterquartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Jagdreviere (Nahrungsräume). Zu jeder dieser Kategorien wird ein dreistufiges Bewertungsschema mit geringer mittlerer und hoher Bedeutung aufgestellt.

- **geringe Bedeutung:** Biotop trägt kaum zum Vorkommen von Fledermäusen bei. In der norddeutschen Normallandschaft im Überschuss vorhanden. Diese Biotope werden hier nicht dargestellt.
- **mittlere Bedeutung:** Biotop kann von Fledermäusen genutzt werden, ist jedoch allein nicht ausreichend um Vorkommen zu unterhalten (erst im Zusammenhang mit Biotopen hoher Bedeutung). In der norddeutschen Normallandschaft im Überschuss vorhanden, daher kein limitierender Faktor für Fledermausvorkommen .
- **hohe Bedeutung:** Biotop hat besondere Qualitäten für Fledermäuse. Für das Vorkommen im Raum möglicherweise limitierende Ressource.

2.3.2.1 Winterquartiere

Winterquartiere müssen frostsicher sein. Dazu gehören Keller, Dachstühle in großen, wenig geheizten Gebäuden (z.B. Kirchen), alte große Baumhöhlen, Bergwerksstollen.

- **mittlere Bedeutung:** Altholzbestände (mind. 50 cm Stammdurchmesser im Bereich der Höhle) mit Baumhöhlen; alte nischenreiche Häuser mit großen Dachstühlen.
- **hohe Bedeutung:** alte Keller oder Stollen; alte Kirchen oder vergleichbare Gebäude; bekannte Massenquartiere.

2.3.2.2 Sommerquartiere

Sommerquartiere können sich in Gebäuden oder in Baumhöhlen befinden.

- **mittlere Bedeutung:** ältere nischenreiche Wohnhäuser oder Wirtschaftsgebäude; alte oder strukturreiche Einzelbäume oder Waldstücke.

- hohe Bedeutung: ältere nischenreiche und große Gebäude (z.B. Kirchen, große alte Stallanlagen); Waldstücke mit höhlenreichen alten Bäumen; bekannte Wochenstuben.

2.3.2.3 Jagdreviere

Fledermäuse nutzen als Nahrungsräume überdurchschnittlich insektenreiche Biotope weil sie einen vergleichsweise hohen Energiebedarf haben. Als mobile Tiere können sie je nach aktuellem Angebot Biotope mit Massenvermehrungen aufsuchen und dort Beute machen. Solche Biotope sind i.d.R. Biotope mit hoher Produktivität d.h. nährstoffreich und feucht (eutrophe Gewässer Sümpfe). Alte strukturreiche Wälder bieten dagegen ein stetigeres Nahrungsangebot auf hohem Niveau. Diese beiden Biotoptypen sind entscheidend für das Vorkommen von Fledermäusen in einer Region.

- mittlere Bedeutung: Laubwaldparzellen alte strukturreiche Hecken; Gebüschsäume / Waldränder; Kleingewässer über 100 m² kleine Fließgewässer altes strukturreiches Weideland große Brachen mit Staudenfluren.
- hohe Bedeutung: Waldstücke mit strukturreichen alten Bäumen; eutrophe Gewässer über 1000 m²; größere Fließgewässer.

2.3.3 Charakterisierung der Biotope des Gebietes im Hinblick auf ihre Funktion für Fledermäuse

Bei der Begehung des Untersuchungsgebietes wurde nach den oben aufgeführten Lebensraumstrukturen gesucht. Daraus wird die Bewertung der Lebensraumeignung des Untersuchungsgebietes für Fledermäuse abgeleitet.

2.3.3.1 Quartiere

Das Wohnhaus (Nr. A in Abbildung 3) besitzt einen traditionellen Dachstuhl. In solchen Dachstühlen sind auch bei sehr gutem Erhaltungszustand generell Fledermausquartiere bei kleinen, unsichtbaren Beschädigungen (z.B. durch neugierige Marder) möglich. Solch ein Potenzial ist praktisch in jedem Gebäude Schleswig-Holsteins mit hölzernem Dachstuhl vorhanden. Diese Situationen bestehen in Schleswig-Holstein vieltausendfach, so dass kein Mangel an solchen Quartiermöglichkeiten besteht.

Das Gleiche gilt für den angebauten, relativ geschlossenen ehemaligen Stallteil (Nr. B) und einen kleinen Stall (Nr. C). Es handelt sich um nischenreiche Wirtschaftsgebäude mit mittlerem Potenzial für Fledermausquartiere.

Winterquartiere sind hier nicht zu erwarten, da die Dachböden nicht völlig isoliert sind und durchfrieren könnten. Wärme könnte dort nur durch die geheizten Woh-

nungen entstehen. In geheizten Gebäuden sind Winterquartiere jedoch nicht zu erwarten, denn dort ist die Luft zu trocken.

Die Remise (Nr. D) ist für Fledermausquartiere zu offen und zugig. Es sind nur einschichtige Wände ohne weitere Verkleidungen vorhanden, so dass keine geeigneten Nischen vorhanden sind.

Die Bäume des Untersuchungsgebietes wurden alle untersucht und auf potenzielle Fledermaushöhlen überprüft. Die großen, mächtigen Rosskastanien, die Blutbuche und Eiche (Nr. 1 – 3) lassen keine Höhlungen erkennen, die als Fledermausquartiere in Frage kommen. Allerdings können die Kronenbereiche in größerer Höhe nicht genau inspiziert werden, so dass dort kleine Höhlungen, Spalten oder Nischen nicht ausgeschlossen werden können.

Die Obstbäume und der Lindenstamm (Nr. 4 u. 5) sind ohne erkennbare Höhlen, so dass dort Fledermausquartiere ausgeschlossen werden können. Auch in den übrigen, kleineren Bäumen befinden sich keine Höhlen. Sie sind noch jung, befinden sich noch in der Wachstumsphase und weisen kein bzw. kaum Totholz auf.

Tabelle 2: Bäume und Gebäude mit deren Potenzial für Fledermausquartiere (vgl. Abbildung 3).

| Nr. | Beschreibung | Potenzial |
|-----|--|---|
| A | Traditionelles Wohnhaus mit Dachstuhl | mittleres Potenzial für Sommerquartiere |
| B | Strukturreicher, geschlossene Stallung mit Dachboden | |
| C | Vorräume zum Maschinenschuppen. Nischen im Dachbereich | |
| D | offene Remise, keine abgeschlossenen Höhlungen vorhanden | kein Potenzial |
| 1 | große, strukturreiche Eiche | geringes Potenzial |
| 2 | große, strukturreiche Rosskastanien | |
| 3 | große, strukturreiche Blutbuche | |
| 4 | Reststamm einer Linde. Keine Höhlen vorhanden | kein Potenzial |
| 5 | großer Obstbaum, keine Höhle vorhanden | |

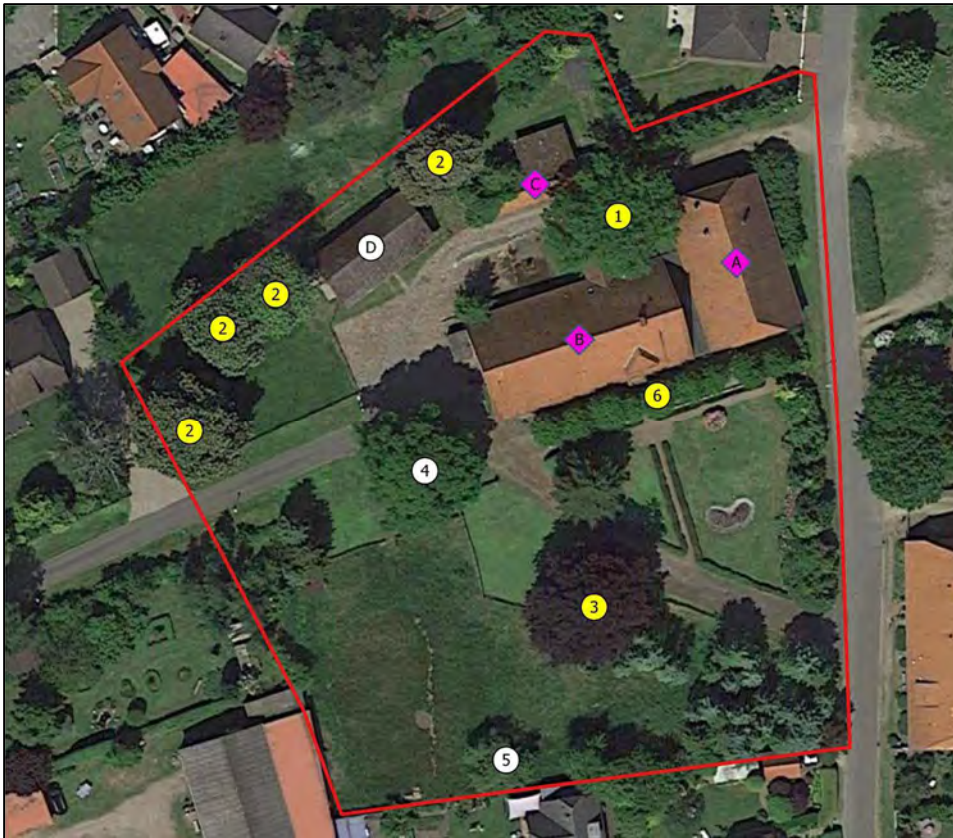


Abbildung 3: Lage der Bäume und Gebäude der Tabelle 2. Violette Rechtecke sind mit mittlerer Bedeutung für Fledermäuse einzustufen; gelbe Kreise zeigen geringes Potenzial und weiße Kreise haben kein Potenzial für Fledermausquartiere (Luftbild aus Google-Earth™).

2.3.3.2 Jagdgebiete (Nahrungsräume)

Der Baumbewuchs im Grundstück mit den größeren Laub- und Obstbäumen kann grundsätzlich als strukturreicher Saum, kleines Laubgehölz eingestuft werden. Allerdings tragen Rosskastanien als Neophyten generell wenig zur „Insektenproduktion“ und somit wenig zur Nahrungsgrundlage von Fledermäusen bei. Insgesamt hat das Untersuchungsgebiet potenziell geringere Bedeutung als Nahrungsraum für Fledermäuse. Im Vergleich zur Umgebung (Abbildung 1, Wälder, Gewässer) ist im Untersuchungsgebiet das Potenzial für Nahrungsflächen nicht besonders herausragend, sondern unterdurchschnittlich.

2.4 Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV

Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, können Lebensstätten von Amphibien, Mollusken, Krebsen und Libellen des Anhangs IV nicht vorhanden sein.

Die Käferart Eremit (*Osmoderma eremita*) kann in mächtigen alten Laubbäumen vorkommen. Die bis zu 7,5 cm großen Larven des Eremiten leben 3-4 Jahre im

Mulm von Baumhöhlen, die z.B. von Spechten angelegt worden sind. Eine Larve benötigt zu ihrer Entwicklung mindestens 1 l Mulm. Brutstätte des Eremiten kann fast jeder Laubbaum sein, der einen Mindestdurchmesser von ca. 80 Zentimetern hat und große Höhlungen im Stamm oder an Ästen aufweist. Bevorzugt werden aber die ganz alten Bäume. Solch große Bäume mit großen Höhlungen sind hier nicht vorhanden.

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Moore alte Wälder Trockenrasen Heiden spezielle Gewässer marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden.

In Schleswig-Holstein kommen nur 4 sehr seltene Pflanzenarten des Anhangs IV vor (FFH-BERICHT 2018):

- *Apium repens* (Kriechender Scheiberich) (Feuchtwiesen Ufer)
- *Luronium natans* (Froschzunge) (Gewässerpflanze)
- *Oenanthe conioides* (Schierlings-Wasserfenchel) (Süßwasserwatten)
- *Hamatocaulis vernicosus* (Firnislänzendes Sichelmoos) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer)

Diese Pflanzenarten des Anhangs IV benötigen ebenfalls sehr spezielle Standorte und können hier nicht vorkommen.

3 Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen



Abbildung 4: Erstes Konzept für den B-Plan (Stand: 29.05.2021)

Die Planung sieht vor, das große, alte „Bauernhaus“ zu erhalten, zu sanieren und zugunsten von 22 Wohnungen umzubauen, während das offene Gelände mit Wohnhäusern verdichtet bebaut wird. Die vorhandenen Nebengebäude im Norden werden abgebrochen. Dabei wird die Fläche für den Wohnungsbau und die Erschließung faktisch durch den Baustellenbetrieb von Vegetation befreit. Einzelne Bäume oder Hecken bleiben erhalten, vorbehaltlich weiterer konkreter Feinplanung.

Nach Beendigung der Bauarbeiten werden in den neuen Freiflächen wieder Ziergrünflächen angelegt, so dass sich auf lange Sicht ein geringer, neuer Gehölzbestand wieder einstellen kann.

Zum Brutvogelschutz wird der eventuell zu entnehmende Gehölzbestand gemäß der allgemein gültigen Regelung des § 39 BNatSchG in der Zeit nach dem 30. September und vor dem 01. März beseitigt.

Die Wirkungen des Baubetriebes werden im Rahmen des im Hochbau üblichen liegen. Spezielle Arbeiten die besonderen Lärm oder Schadstoffemissionen verursachen, sind nicht vorgesehen und auch wegen der benachbarten Wohnumgebung unzulässig. Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebes wird sich nach dem Stand der Technik im bei modernen Baumaschinen üblichen Rahmen halten und daher keine merklichen Veränderungen an der Vegetation oder der Gesundheit von Tieren im Umfeld der Baustelle hervorrufen.



Abbildung 5: Lage des Umrisses der Planung (vgl. Abbildung 4) im Luftbild aus Google-Earth™ (Stand Juni 2021)

3.1 Wirkungen auf Vögel

Von Bedeutung für die vorkommenden Vögel (Tabelle 1) ist der zunächst eintretende Verlust der Vegetation im Südteil des Untersuchungsgebietes. Dadurch wird

der Lebensraum für die Gartenvögel zunächst geringer. Im zukünftigen neuen Siedlungsbereich werden im Verlaufe von Jahren neue Gehölze entstehen und die Gehölzvögel können erneut Lebensraum finden.

In Tabelle 3 sind in einer tabellarischen Übersicht die Wirkungen auf die Arten dargestellt.

Die Arten der Tabelle 1 mit großen Revieren oder die das Vorhabensgebiet nur zur Nahrungssuche nutzen (Buntspecht bis Türkentaube), verlieren nur geringe Anteile ihres Reviers. Diese Gehölzvögel verlieren zwar Lebensraumteile und damit graduell Fläche, denn die Gehölzmasse wird kurzfristig vermindert. Aber da es sich um anpassungsfähige Arten handelt und die Umgebung genügend Lebensräume bereithält können diese Vogelarten ausweichen, so dass die Funktionen der Flächen erhalten bleiben. Zudem zeigen alle Arten weiterhin anwachsende oder auf sehr hohem Niveau stabile Populationen in Schleswig-Holstein (Kieckbusch et al. 2021, KOOP & BERNDT 2014). Gerade im Siedlungsraum nehmen diese Arten wegen der allgemein anhaltenden Gehölzzunahme seit dem 2. Weltkrieg im Bestand zu. Es kommt daher bei diesen Arten nicht zu einer Verminderung der Populationen. Offenbar entstehen aktuell ständig neue Lebensräume für diese Arten. Die Arten sind so zahlreich und gehören so anpassungsfähigen und deshalb weit verbreiteten, ungefährdeten Arten an, dass sie langfristig in die räumliche Umgebung, ausweichen können.

Es ist vorsorglich anzunehmen, dass die Arten mit kleineren Revieren der Tabelle 1 (Amsel bis Zilpzalp) im Zuge der Bauarbeiten jeweils größere Revieranteile verlieren. Da jedoch die Gehölzmenge durch das Aufwachsen neuer Gehölze in der neuen Wohnsiedlung langfristig wiederhergestellt wird, verlieren die Vögel langfristig keinen Lebensraum. Die Folgen dieses lokalen Habitatverlustes sind für Arten, die in Schleswig-Holstein nicht gefährdet sind (nur solche sind hier zu erwarten, Tabelle 1), nicht so gravierend, dass sie einen Ausgleich noch vor dem Eingriff erfordern würden. Der Zeitraum bis zum Aufwachsen der neuen Gehölze kann von den Populationen ertragen werden. Gartengehölze wie vorliegend, gehören zu den Vogellebensräumen, die in Schleswig-Holstein in den letzten Jahrzehnten zugenommen haben und deren typische Vogelarten daher ebenfalls im Bestand zugenommen haben (KOOP & BERNDT 2014). Die Neuschaffung von Gehölzen in der Wohnsiedlung führt langfristig zur Kompensation des Verlustes durch das Vorhaben.

Gebäudebrüter würden mit dem Abbruch des alten Gebäudekomplexes (Gebäude A-C in Abbildung 3; Abbruch nicht vorgesehen, wird hier vorsorglich betrachtet) ihre potenziellen Brutplätze verlieren. Mit dem Abbruch der alten Gebäude würden Brutplätze für **Haussperlinge** sowie **Hausrotschwanz** verloren gehen. Weil moderne Gebäude völlig abgedichtet sind, werden bei einer Neubebauung keine neuen potenziellen Brutplätze für Gebäudebrüter neu entstehen. Diese Fortpflanzungsstätten gehen daher dauerhaft verloren. Mit der Bereitstellung künstli-

cher Nisthilfen können die ökologischen Funktionen jedoch erhalten bleiben. Geeignet sind dafür die im Handel erhältlichen Nistkästen bzw. Nisthilfen.

Zudem muss berücksichtigt werden, dass bei einer stärkeren Versiegelung des Areals auch die Nahrungsgebiete von Haussperling und Hausrotschwanz mindestens vermindert werden. Hier wäre Ausgleich durch die Schaffung von Ruderalstreifen, naturnaher, lückiger Bepflanzung oder Dachbegrünung möglich.

Tabelle 3: Wirkungen des Vorhabens auf Vögel. Begründung der Folgen der Vorhabenswirkungen im Text (siehe unten, I - II).

| Art (Anzahl) | Wirkung des Vorhabens | Folgen der Vorhabenswirkungen |
|--|---|--|
| Alle Arten der Tabelle 1 mit nur Nahrungsflächen im Untersuchungsgebiet oder mit großen Revieren | Verlust eines Teiles des Nahrungshabitats. Ausweichen möglich | Ausweichen in Umgebung möglich. Kein Verlust von Revieren (I). |
| Haussperling, Hausrotschwanz | Verlust von Nistmöglichkeiten in Gebäuden | Verlust von Fortpflanzungsstätten. Kompensation möglich (II) |
| Arten des Baumbestandes („Gehölzbrüter“) | Zeitweiliger Verlust von Brutplatz und Nahrungshabitat. Neuschaffung durch neue Gehölze in der Siedlung | Ausweichen in Umgebung möglich. Kein Verlust von Revieren (III). |

- I. **Ausweichen in benachbarte Biotope möglich.** Ringeltauben, Elstern und Rabenkrähen können als sehr anpassungsfähige Arten mit großen Revieren bzw. Nahrungssuchradien bei Verlust der Vegetation in die Umgebung ausweichen. Im Umfeld (Abbildung 1) bleiben genug Gehölzflächen erhalten, so dass die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Zudem werden sie langfristig durch neue Gehölzflächen in der Siedlung ersetzt.
- II. **Gebäudebrüter** verlieren mit dem alten Gebäudekomplex (falls er entgegen der derzeitigen Planung beseitigt würde) ihre potenziellen Brutplätze. Um die ökologischen Funktionen für diese Arten zu erhalten, müssten neue Brutplätze künstlich geschaffen werden. Geeignet sind dafür die im Handel erhältlichen Nistkästen bzw. Nisthilfen.
- III. **Kein Verlust von Revieren.** Die vorhandenen Arten sind typische Arten der Laub- und Mischwälder sowie der Gartenstadt. Sie verlieren Teile ihrer Reviere. Allgemein nimmt jedoch der Gehölzanteil in Schleswig-Holstein zu (insbesondere junge Gehölze, KOOP & BERNDT 2014) und es werden mit den Pflanzungen in der Siedlung neue Gehölzflächen geschaffen, so dass zu erwarten ist, dass langfristig kontinuierlich Ausweichmöglichkeiten für die unge-

fährdeten und nicht auf der Vorwarnliste verzeichneten Gehölzvogelarten im Umfeld entstehen. Alle diese Arten zeigen Bestandszunahmen oder sind auf hohem Niveau im Bestand stabil (Kieckbusch et al. 2021, KOOP & BERNDT 2014). Diese Arten leiden offenbar nicht unter Lebensraumverlusten.

Die hier mit Brutrevieren vorkommenden Arten bauen in jedem Jahr ein neues Nest, so dass außerhalb der Brutzeit keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungsstätten vorhanden sind.

Die baubedingten Wirkungen nehmen die Flächenverluste der späteren Anlage nur vorweg und sind dadurch in der Behandlung der anlagebedingten Wirkungen mit betrachtet. Auch die Störungen einer Baustelle reichen nur wenig über deren Abgrenzung hinaus, denn die hier potenziell vorkommenden Vögel gehören sämtlich zu den relativ wenig störungsempfindlichen Arten, die deshalb auch im Siedlungsbereich bzw. dessen Umfeld vorkommen können. Diese Arten sind nicht über größere Entfernungen durch Lärm oder Bewegungen zu stören. Wirkungen des Baubetriebes und später des Wohngebietsbetriebes in der Umgrenzung des B-Plangebietes werden kaum weiter reichen als die Baustelle bzw. das Wohngebiet. Es kommt also nicht zu erheblichen Störungen über die Baustellen hinaus.

3.2 Wirkungen auf Fledermäuse

Wenn die potenziellen Quartierbäume oder -gebäude beseitigt werden (Abbildung 3, Tabelle 2), gehen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen verloren. Diese Quartiere müssten durch künstliche Fledermausquartiere ersetzt werden, die in der Umgebung (z.B. in den verbleibenden oder benachbarten Gehölzen oder Gebäuden, vgl. Abbildung 1) installiert werden, um die ökologischen Funktionen zu erhalten. Beim Abbruch oder Rodung kann es zu Verletzungen von Individuen kommen. Mit der Rodung in der Winterzeit kann das vermieden werden (Dezember und Januar, siehe auch Abbildung 6). Möglich wäre auch eine Überprüfung der potenziellen Quartiere vor der baulichen Maßnahme. Der in Abbildung 6 dargestellte Zeitraum kann dann erweitert bzw. ganz aufgehoben werden.

Potenzielle Nahrungsflächen von Bedeutung gehen nicht verloren. Der zeitweilige Verlust der kleinen Grünflächen ist angesichts der potenziell viel bedeutenderen Flächen der Umgebung unbedeutend. Zudem gelten solche Nahrungsräume nicht als Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG (vgl. Kap. 4.1.2). Aufgrund ihres großen Aktionsradius können die potenziell vorhandenen Fledermäuse in die Umgebung ausweichen.

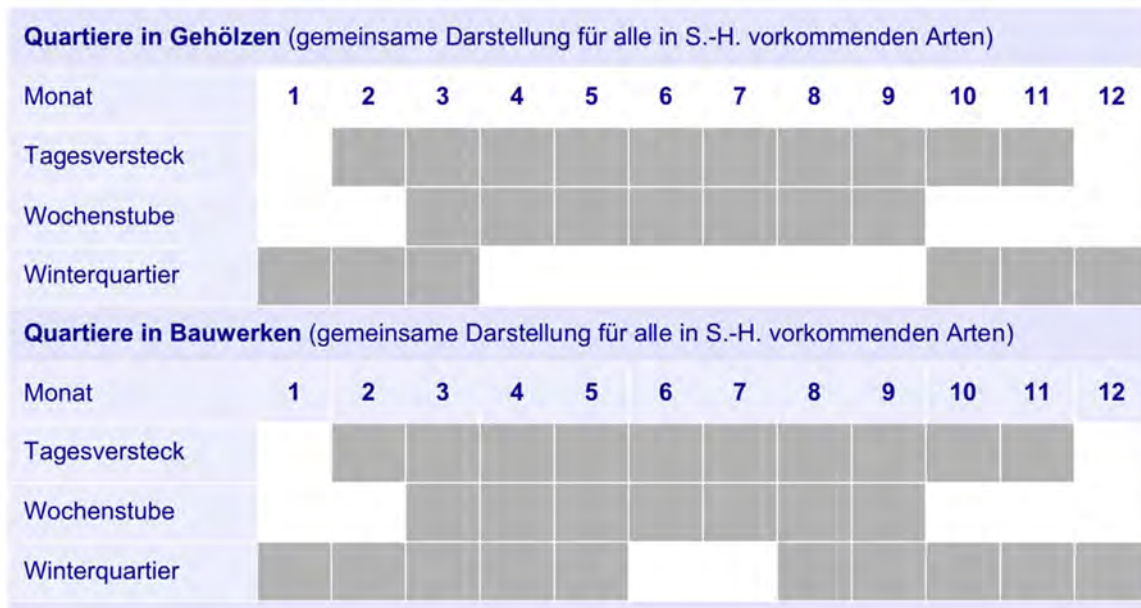


Abbildung 6: Übersicht über die Besiedlung der Fledermausarten im Jahresverlauf. Aus: LANDESBETRIEB STRABENBAU UND VERKEHR SH (2011)

4 Artenschutzprüfung

Im Abschnitt 5 des Bundesnaturschutzgesetzes sind die Bestimmungen zum Schutz und zur Pflege wild lebender Tier- und Pflanzenarten festgelegt. Neben dem allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 41) sind im § 44 strengere Regeln zum Schutz besonders und streng geschützter Arten festgelegt.

In diesem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG behandelt.

4.1 Zu berücksichtigende Arten

Bei der Feststellung der vorkommenden und zu betrachtenden betroffenen Arten wird unterschieden, ob sie nach europäischem (FFH-RL VSchRL) oder nur deutschem Recht geschützt sind. Nach der neuen Fassung des BNatSchG ist klargestellt, dass für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die artenschutzrechtlichen Verbote nur noch bezogen auf die europäisch geschützten Arten, also die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten gelten. Für Arten die nur nach nationalem Recht (z.B. Bundesartenschutzverordnung) besonders geschützt sind, gilt der Schutz des § 44 (1) BNatSchG nur für Handlungen außerhalb

von nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffen. Eine Verordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG wurde bisher nicht erlassen.

Im hier vorliegenden Fall betrifft das Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) und alle Vogelarten.

4.1.1 Zu berücksichtigende Lebensstätten von europäischen Vogelarten

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, europäischen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Entwicklungsformen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Natur zu entnehmen zu beschädigen oder zu zerstören. Der Tatbestand des Tötens, Verletzens oder der Entnahme von Individuen sowie des Störens wird durch die Wahl des Rodungszeitpunktes von Gehölzen und der Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr vermieden. Es verbleibt in dieser Untersuchung die Frage nach der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Fortpflanzungsstätten sind die Nester der Vögel incl. eventueller dauerhafter Bauten, z.B. Nisthöhlen oder hier auch Schwalbennester. Für Brutvögel, die sich jedes Jahr einen neuen Nistplatz suchen ist das Nest nach dem Ausfliegen der letzten Jungvögel funktionslos geworden und eine Zerstörung des alten Nestes somit kein Verbotstatbestand. In diesen Fällen ist das gesamte Brutrevier als relevante Lebensstätte heranzuziehen: Trotz eventueller Inanspruchnahme eines Brutplatzes (z.B. altes Nest) kann von der Erhaltung der Brutplatzfunktion im Brutrevier ausgegangen werden, wenn sich innerhalb des Reviers weitere vergleichbare Brutmöglichkeiten finden, an denen die Brutvögel ihr neues Nest bauen können. In diesem Fall ist die Gesamtheit der geeigneten Strukturen des Brutreviers, in dem ein Brutpaar regelmäßig seinen Brutplatz sucht als relevante Lebensstätte (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) anzusehen. Soweit diese Strukturen ihre Funktionen für das Brutgeschäft trotz einer teilweisen Inanspruchnahme weiter erfüllen, liegt keine nach § 44 relevante Beschädigung vor. Vogelfortpflanzungs- und Ruhestätten sind also dann betroffen, wenn ein ganzes Brutrevier, indem sich regelmäßig genutzte Brutplätze befinden, beseitigt wird.

Zu betrachten ist also ob Brutreviere oder feste Brutstätten von europäischen Vogelarten beseitigt werden. Diese Frage wird in Kap. 3.1 beantwortet: Es werden Brutstätten von mit Fortpflanzungsstätten vorkommenden Arten mit dem Abbruch von Gebäuden so beschädigt, dass sie ihre Funktion verlieren. Dieser Verlust müsste mit der Installation künstlicher Nisthilfen kompensiert werden.

4.1.2 Zu berücksichtigende Lebensstätten von Fledermäusen

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind ihre Quartiere. Die potenziellen Tagesquartiere von Spalten bewohnenden Arten gelten nach der derzeitigen Diskussion nicht als zentrale Lebensstätten und damit nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG, denn sie sind i.d.R. so weit verbreitet, dass praktisch immer ausgewichen werden kann. Jagdgebiete gehören nicht zu den in § 44 aufgeführten Lebensstätten, jedoch können sie für die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten Bedeutung erlangen. Das trifft dann zu, wenn es sich um besonders herausragende und für das Vorkommen wichtige limitierende Nahrungsräume handelt.

Durch das Vorhaben gehen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen verloren, wenn die potenziellen Quartiergebäude der Tabelle 2 abgebrochen werden. Mit der Bereitstellung von künstlichen Quartieren können Ausweichmöglichkeiten geschaffen werden (Kap. 3.2). Die ökologischen Funktionen dieser Quartiere bleiben dann erhalten.

Es gehen keine Nahrungsräume in so bedeutendem Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt.

4.2 Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44

Die zutreffenden Sachverhalte werden dem Wortlaut des § 44 (1) BNatSchG stichwortartig gegenübergestellt.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (*Zugriffsverbote*)

1. *wild lebenden 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,*
 - a. Dieses Verbot wird im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfindet (01. März – 30. September; allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).
Um hinsichtlich der Fledermäuse sicher zu gehen, müsste der Abriss der Gebäude der Tabelle 2, Kap. 2.3.3.1, auf die kältesten Monate Dezember – Januar beschränkt werden oder ggf. das Vorkommen vor dem Abriss überprüft werden.
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- Aufzucht- Mauser- Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

- b. Dieser Tatbestand wird nicht erfüllt, da die Arbeiten zur Baufeldräumung (z.B. Rodung von Gehölzen) keine Störungen verursacht, die nicht schon unter Nr. 1 (oben) oder Nr. 3 (unten) behandelt wird. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da es sich um störungsgewohnte Arten des siedlungsnahen Bereichs handelt. Störungstatbestände nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG treten durch das Bauvorhaben für die Fledermausfauna nicht ein.
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen zu beschädigen oder zu zerstören,*
- c. Fortpflanzungsstätten von Gebäudebrütern werden zerstört, wenn die die Gebäude A-C beseitigt werden. Ausweichen ist für die anderen Arten möglich, so dass die Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben (Kap. 3.1, Tabelle 3).
Potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen werden zerstört, wenn die Bäume oder Gebäude der Tabelle 2 mit Potenzial für Quartiere abgebrochen bzw. gerodet werden (Kap. 3.2).
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*
- d. Solche Pflanzen kommen hier potenziell nicht vor.

Ohne entsprechende Kompensationsmaßnahmen kommt es demnach bei einer Verwirklichung des Vorhabens zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG (Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungsstätten der Gebäudebrüter oder Fledermausquartiere). Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG wird nicht erforderlich, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte weiterhin erhalten bleibt. Mit der Bereitstellung von künstlichen Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen können die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) erhalten bleiben.

Solche Ausgleichsmaßnahmen sind technisch möglich, so dass die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht auf unüberwindliche Hindernisse stößt.

4.3 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Es ergeben sich somit aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG folgende notwendige Maßnahmen:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (01. März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).

- Kein Abriss der potenziellen Quartiergebäude der Tabelle 2 außerhalb des Hochwinters (Dezember-Januar, Kap. 3.2). Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Sollten Gebäude abgebrochen werden, müssten diese vor dem Abbruch auf einen aktuellen Besatz mit Gebäudebrütern kontrolliert werden.
- Bei Abbruch der Gebäude A-C müsste der Verlust von Fortpflanzungsstätten der Haussperlinge und Hausrotschwänze durch die orts- und zeitnahe Anbringung von künstlichen Nisthilfen ausgeglichen werden.
- Bereitstellung künstlicher Nisthilfen für Haussperlinge und Hausrotschwänze. Zu empfehlende Nisthilfen der Firma Hasselfeldt <http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/>: Nistkasten für Sperlinge (4 Stück an Gebäuden) oder der Firma Schwegler <http://www.schwegler-natur.de/>: Sperlingskoloniehaus 1 SP. Diese Nisthilfen werden auch vom Hausrotschwanz angenommen.
- Schaffung von Ruderalflächen oder anderen schütter bewachsenen Flächen für Haussperlinge und Hausrotschwanz (z.B. auch Dachbegrünungen).
- Bereitstellung von künstlichen Quartieren für Fledermäuse in benachbarten Bäumen oder an den benachbarten oder neuen Gebäuden, wenn die Gebäude A-C abgerissen werden. Da unter den potenziell vorhandenen Fledermausarten auch gefährdete Arten vorkommen können, müssen die Kompensationsmaßnahmen vorgezogen, d.h. vor dem Verlust der potenziellen Quartiere bereitgestellt werden.

Zu empfehlende Quartiere der Firma Hasselfeldt <http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/>:

Fledermausganjjahresquartier für Abendsegler FGJQ-AS-K oder Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier FFGJ (1 Stück je Abrisshaus)

oder der Firma Schwegler <http://www.schwegler-natur.de/>:

Fledermaus-Winterquartier 1WQ (1 Stück je Abrisshaus)

oder Fledermaus - Großraum- & Überwinterungshöhle 1FW (1 Stück je Abrisshaus)

Zusätzliche Anregung:

Mit Dachbegrünungen können Flächen mit schütterer Vegetation geschaffen werden. Solche Flächen sind für typische Siedlungsvögel (z.B. Haussperlinge) attraktiv, die u. A. wegen des Rückgangs solcher Flächen im Bestand stark abgenommen haben und deshalb (im Falle des Haussperlings) z.B. in Hamburg als gefährdet gelten.

Als für Haussperling aber auch andere Arten förderliche Grünflächengestaltung an den neuen Gebäuden und Wegen kommen Anpflanzungen oder Ansaaten aus einheimischen Arten in Frage. Diese Flächen sollten nicht als Scherrasen gepflegt werden, sondern lediglich mit Pflegemahd zur Erhaltung der Gehölzfreiheit. Z.B. <http://www.naturgarten.org/> .

5 Zusammenfassung

In Güster soll ein Wohngebiet auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle entwickelt werden. Eine Potenzialanalyse ergibt das potenzielle Vorkommen einer Reihe von Brutvogelarten und weiteren Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet regelmäßig zur Nahrungssuche nutzen (Tabelle 1). Fledermäuse haben potenziell Quartiere in einzelnen Gebäuden (Kap. 2.3.3.1).

Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL Anh. IV [Fledermäuse] und europ. Vogelarten) geschützt sind, wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten können die in Gebäuden brütenden Vögel eine Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben erfahren. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten, wenn künstliche Nisthilfen installiert werden (Kap. 3.1). Die übrigen Arten können ausweichen, so dass deren Fortpflanzungsstätten nicht beschädigt werden.

Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen, wenn der eventuelle Verlust von potenziellen Quartieren in Gebäuden durch die Bereitstellung künstlicher Fledermauskästen kompensiert wird (Kap. 3.2).

Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes bzw. Vorhabens treten durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzes voraussichtlich nicht auf.

6 Literatur

BORKENHAGEN P. (2011): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins. Husum 664 S.

FFH-BERICHT (2018): Erhaltungszustand der Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie. Ergebnisse in Schleswig-Holstein für den Berichtszeitraum 2013-2018. Hrsg.: Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein.

- GRÜNEBERG C. H.- G. BAUER H. HAUPT O. HÜPPOP & T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. Berichte zum Vogelschutz 52:19-67
- KIECKBUSCH, J., B. HÄLTERLEIN & B. KOOP (2021): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins. Rote Liste, Hrsg. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Flintbek 232 S.
- KOOP B. & R. K. BERNDT (2014): Vogelwelt Schleswig-Holsteins. Band 7. Zweiter Brutvogelatlas. Neumünster 504 S.
- LBV-SH Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein Amt für Planfeststellung Energie (2016): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung.
- LBV-SH, Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2011): Fledermäuse und Straßenbau – Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein. Kiel. 63 S- + Anhang.
- MITSCHE (2012): Atlas der Brutvögel in Hamburg und Umgebung. Hamburger avifaunistische Beiträge 39:5-228
- RYSLAVY, T., H.- G. BAUER, B. GERLACH, O. HÜPPOP, J. STAHRER, P. SÜDBECK & C. SUDFELDT (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung, 30. September 2020. Berichte zum Vogelschutz 57:13-112

7 Artenschutztafel (europäisch geschützte Arten)

| Art / Arten- gruppe | Schutzstatus | Verbotstatbestand BNatSchG | Vermeidungs- / Aus- gleichsmaßnahme | Rechtsfolge |
|---|---------------------------|---|--|--|
| Fledermäuse | Anhang IV | Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in einzelnen Ge- bäuden (Kap. 3.2) | Bereitstellung künstli- cher Quartiere | Verbotstatbestand nicht verletzt wenn Kompensati- onsmaßnahme durchge- führt wird |
| In Gebäuden brütende Vögel: Haussperling, Hausrotschwanz | europäische Vogelarten | Verlust von Fortpflanzungsstätte wenn Gebäude beseitigt werden (Kap. 3.1, Nr. II) | Bereitstellung künstli- cher Nisthilfen | |
| übrige Vogelart- en der Tabelle 1 | | Kein Verlust von Brutrevieren. (Kap. 3.1) | - | |