

Gemeinde Noer

5. Änderung des B-Planes Nr. 2

für den Teilbereich ‚südöstlich der Alten Dorfstraße, südwestlich der Schulkoppel, nordöstlich des Gettorfer Weges und nordwestlich des Reitsportplatzes‘ im Ortsteil Lindhöft

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu dem Bauleitplanverfahren gem. § 13 a BauGB

Bearbeiter:

Freiraum- u. Landschaftsplanung

Matthiesen · Schlegel

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71

24 161 Altenholz

Aufgestellt:

Altenholz, 30.11.2011

Inhalt

1 Einleitung	1
1.1 Lage des Plangebietes	1
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 5. Änderung des B-Plans Nr. 2.....	1
1.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet.....	1
1.3.1 Rechtliche und planerische Bindungen.....	1
1.3.2 Schutzgebiete und -objekte nach LNatSchG und BNatSchG, geschützte Arten.....	2
1.3.3 Entwicklungsziele.....	5
2 Ausgangssituation	5
3 Wirkungen der geplanten Maßnahme	7
4 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	10
5 Planungsalternativen	10

1 Einleitung

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet (PG) befindet sich in der Gemeinde Noer, im Ortsteil Lindhöft, und ist einige hundert Meter von der Eckernförder Bucht entfernt. Der Landschaftsraum wird als Dänischer Wohld bezeichnet.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist über die Alte Dorfstraße sowie den Gettorfer Weg verkehrlich angebunden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 5. Änderung des B-Plans Nr. 2

Mit der vor wenigen Jahren vorgenommenen Aufstellung des B-Planes Nr. 7 unmittelbar südlich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 2 wurde die Anlage eines Reiterhofes in einem Sondergebiet Reitsport planungsrechtlich vorbereitet. Zwischenzeitlich ist dieser Reiterhof weitgehend fertiggestellt und bildet mit der umgebauten Hofanlage Lohse, die nördlich anschließt, eine Einheit. Dieser ehemalige und nunmehr für Wohnzwecke umgestaltete Hof befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 und wird vom Betreiber des Reiterhofes genutzt. Die im ursprünglichen B-Plan Nr. 2 vorgesehenen Bauplätze im Umfeld dieser Hofanlage sollen in der damals konzipierten Form nicht mehr realisiert werden. Daher beabsichtigt die Gemeinde, den B-Plan zwecks Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten zu ändern, damit u. a. die im Gebiet planerisch vorgehaltenen Wohneinheiten an anderer Stelle realisiert werden können.

Das heißt, die 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 bezieht sich lediglich auf einen Teilbereich des Gesamtgeltungsbereiches und hat die Bereinigung des Planes zum Ziel. Gleichzeitig sollen planerische Korrekturen durchgeführt und Baumöglichkeiten an anderer Stelle geschaffen werden.

Gemäß § 13 a BauGB wird auf einen Umweltbericht im Rahmen dieser verbindlichen Bauleitplanung verzichtet und die Eingriffsregelung gemäß dem Naturschutzrecht kommt nicht zum Tragen. Dennoch sind gesetzlich geschützte Biotope sowie der besondere Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu beachten. Im Übrigen gilt es, die aus der Bauleitplanung resultierenden Folgen für Natur und Landschaft und die Umweltfaktoren zu mindern und gravierende Eingriffe zu vermeiden.

1.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

1.3.1 Rechtliche und planerische Bindungen

Folgende übergeordnete **planerische Anforderungen** sind für das Vorhaben relevant:

Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan von 2010 weist die Umgebung der Landeshauptstadt Kiel, im vorliegenden Fall den nördlichen Raum bis zur Eckernförder Bucht, als Ordnungsraum aus. Die Gemeinde Noer liegt innerhalb dieses Ordnungsraumes, in dem ein ausgewogenes Fortschreiten des Verdichtungsprozesses angestrebt wird, und der so zu ordnen und zu fördern ist, dass bei einer weiteren Verdichtung von Wohn- und

Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sichergestellt bleiben. Der Dänische Wohld, in dem Noer liegt, ist als ein Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt. Ein sich entlang der Küste erstreckender, größere Teile der Eckernförder Bucht überspannender und das Plangebiet überlagernder Streifen ist als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Landschaftsprogramm

Dem Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 kann Folgendes entnommen werden:

Der Küstenstreifen ist als ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum ausgewiesen. Von der Küste an der Eckernförder Bucht erstreckt sich in westliche Richtung in das Landesinnere ein Schwerpunkttraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene; das überplante Areal befindet sich wie die Ortslage Lindhöft innerhalb dieses Korridores.

Landschaftsrahmenplan

Lt. Landschaftsrahmenplan (LRPL) für den Planungsraum III von Februar 2000 befindet sich das PG in einem ausgedehnten Raum mit besonderen ökologischen Funktionen, der sich von der Küstenlinie der Eckernförder Bucht nach Süden über die L 285 hinaus bis etwa Neudorf erstreckt. Für das Biotopverbundsystem ausgewiesene Bereiche entlang der Kronsbek südöstlich des PG liegen in einem ausreichend großen Abstand, so dass vorhabensbedingte Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Die Eckernförder Bucht stellt ein EU-Vogelschutzgebiet dar; in diesem Bereich ist darüber hinaus ein FFH-Gebiet vorhanden.

Die Siedlungsfläche von Lindhöft ist umgeben vom LSG ‚Küstenlandschaft Dänischer Wohld‘.

Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum III Technologie-Region K.E.R.N. in der Fortschreibung von 2000 greift die angesprochenen Ausweisungen der übergeordneten Pläne auf und markiert entsprechend einen küstenparallelen Streifen als regionalen Grünzug. Zudem ergeben sich für die Ortschaft Lindhöft folgende Festlegungen:

- Siedlungsstruktureller Ordnungsraum um die Landeshauptstadt Kiel
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Eine zentralörtliche Funktionszuweisung ist nicht vorgenommen worden.

Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Gemeinde Noer

Der Landschaftsplan der Gemeinde Noer sowie der Flächennutzungsplan weisen das im vorliegenden Fall betrachtete Areal als Siedlungsfläche aus.

1.3.2 Schutzgebiete und -objekte nach LNatSchG und BNatSchG, geschützte Arten

Am Gettorfer Weg existieren nach § 21 (1) LNatSchG geschützte Knicks; der Gettorfer Weg stellt, überwiegend außerhalb des PG, einen Redder (beidseitig von Knicks

eingefasster Weg) dar. Der Weg ‚Schulkoppel‘ am nordöstlichen Rand des Plangeltungsbereiches wird ebenfalls von einem Knick begleitet.

Die zum ehemaligen Hof Lohse führende Lindenallee stellt einen nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützten Biotop dar.

Knicks und Lindenallee müssen erhalten werden; folglich enthält der B-Plan entsprechende Festsetzungen bzw. nachrichtliche Übernahmen dieser Biotope.

Streng und besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Trotz des Bauleitplanverfahrens gem. § 13 a BauGB ist u. a. auch der besondere Artenschutz zu beachten. Im vorliegenden Fall wird eine existierende Siedlung überplant zwecks sog. Innenentwicklung. In diesem Zusammenhang kann nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches liegende ältere Gebäude möglicherweise kurz- bis mittelfristig abgebrochen werden.

Um dieser möglichen Entwicklung Rechnung zu tragen, wurde trotz der fortgeschrittenen Jahreszeit eine spezielle Betrachtung des Gebietes durch einen Biologen hinsichtlich streng und besonders geschützter Tierarten durchgeführt. Hierbei wurden zwei ältere Gebäude in den Fokus genommen und ein Vorkommen von streng geschützten Fledermäusen untersucht (vgl. artenschutzrechtlicher Beitrag vom Büro GFN).

Im 2002 novellierten BNatSchG wird erstmals in der Eingriffsregelung, in § 19 Abs. 3 S. 2 BNatSchG unmittelbar auf die **streng geschützten Arten** Bezug genommen.

Bei den streng geschützten Arten handelt es sich um Arten, die in Anlage 1, Spalte 3 der BArtSchV, in Anhang IV der FFH-RL oder in Anhang A der EUArtSchV aufgeführt sind. Unter den Vögeln sind es z. B. Bekassine, Großer Brachvogel, Grünspecht, Habicht und andere Greifvögel sowie Kiebitz, Raubwürger und Weißstorch. Seltene Amphibienarten wie Kammolch, Laubfrosch und Moorfrosch gehören zu den streng geschützten Arten.

Die **besonders geschützten Arten** entstammen Anlage 1, Spalte 2 der BArtSchV, Anhang A und B der EUArtSchV sowie Anhang IV der FFH-RL. Darüber hinaus gilt der besondere Artenschutz pauschal für alle europäischen Vogelarten. Innerhalb der Säugetiere gelten alle heimischen Arten mit Ausnahme der dem Jagdrecht unterliegenden Arten sowie einiger „Problemarten“ (z. B. Feldmaus, Bisam, Nutria) als besonders geschützt. Ebenso zählen alle Reptilien und Amphibien zu dieser Schutzkategorie.

Insbesondere die Wirbellosen sind bei den besonders geschützten Arten stark vertreten, wobei zum Teil komplette Familien oder Gattungen in das Schutzregime mit einbezogen wurden. Bei den Schmetterlingen gilt dies z. B. für einige Bläulinge. Innerhalb der Libellen wurden alle heimischen Arten unter besonderen Schutz gestellt.

Bei den Farn- und Blütenpflanzen sind zahlreiche einzelne Arten sowie einzelne Gattungen und Familien (z. B. alle Orchideen, alle Bärlappgewächse und einige Enziane) besonders geschützt. Darüber hinaus zählen innerhalb der Moose alle Torfmoose zu den besonders geschützten Arten.

Der § 44 (1) BNatSchG enthält die ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘; u. a. heißt es dort: „Es ist verboten,

- 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,

- wild lebende 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)“.

Verhältnisse im Plangebiet

Hinsichtlich des Artenschutzes werden aus diesem Planverfahren – abgesehen von Auflagen bezüglich der Bauzeiten zugunsten der Fledermäuse und der gebüsch- und baumbewohnenden Vögel – keine besonderen Vorkehrungen erforderlich, weil die aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Landschaftsstrukturen weitestgehend erhalten werden und nicht vom Bauvorhaben betroffen sind. Abgesehen von einem Knickdurchbruch in einer Länge von ca. 6 m zur Schaffung einer neuen Zufahrt vom Gettorfer Weg aus sind keine Eingriffe in die gesetzlich geschützten Knicks und in die geschützte Lindenallee vorgesehen. Die Gehölzrodung darf nur außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Brutvögel im Knick und der Fledermäuse (d. h. in der Zeit von Oktober - Mitte März) vorgenommen werden.

Wie aus dem artenschutzrechtlichen Beitrag des Büros GFN zu entnehmen ist, muss bei einem möglichen Abbruch von Gebäuden ebenfalls der Artenschutz berücksichtigt werden.

Ansonsten ist Folgendes zu konstatieren: In den alten bunten und dichten Knicks wird ein artenreiches Singvogelinventar erwartet. Die am Gettorfer Weg vorkommenden alten Eichenüberhälter werden möglicherweise von Greifvögeln als Horstbaum oder Jagdansitz genutzt. Darüber hinaus dürften beispielsweise Kleinsäuger in den dichten Knicks Unterschlupf und Lebensraum finden.

Entlang der Knicks und der einzeln stehenden Altbäume sowie der alten Lindenallee können jagende Fledermäuse erwartet werden, die möglicherweise in alten (ehemaligen landwirtschaftlichen) Gebäuden ihre Quartiere haben. Möglicherweise weisen die alten Lindenbäume Höhlen und Spalten auf, die von Fledermäusen als Unterschlupf genutzt werden.

In den Gärten befindlicher alter Baumbestand ist in diesem Zusammenhang ebenfalls als wertvolle Struktur für die Fauna anzusehen.

Hinsichtlich der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wird angenommen, dass sich aus der Umsetzung des Bauleitplanes keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden, weil die wertvollen Strukturen weitgehend erhalten bleiben. Weitere Ausführungen finden sich unten im Kap. 3 ‚Wirkungen der geplanten Maßnahme‘.

1.3.3 Entwicklungsziele

Grundsätzlich gilt es darauf zu achten, dass bestimmte Grundsätze und Zielsetzungen beachtet werden, um die Folgen eines Vorhabens für das Gebiet und seine naturschutzfachlich bedeutsame Ausstattung zu minimieren. Daher sind bei der weiteren Planung das nachfolgend erläuterte Leitbild bzw. die daraus resultierenden wichtigen Aspekte zu berücksichtigen:

- Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 und dieser Änderung umfasst u. a. die historische Mitte von Lindhöft, die sich noch durch alte gewachsene Bausubstanz auszeichnet. Daher gilt es, bei der weiteren Planung den Gebietscharakter besonders zu berücksichtigen und darauf zu achten, dass die historisch wertvolle Bausubstanz erhalten bleibt und nicht beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang sind auch der Bestand an Grünstrukturen sowie die alten Gärten zu nennen, insbesondere die wertvollen alten und gesetzlich geschützten Knicks, die alten Bäume sowie die an der Grenze zum B-Plangebiet existierende geschützte Lindenallee. Pufferzonen zu diesen wertvollen Strukturen werden erforderlich.
- Die grünordnerischen Festsetzungen müssen die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zum Ziel haben.
- Die Begrenzung der Ausdehnung und der Höhenentwicklung der hauptsächlich baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen inkl. der Stellplatzfläche ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass das Landschaftsbild nicht gestört wird.

Weitere Zielsetzungen sind

- die Schaffung von Möglichkeiten zur Belassung und Versickerung des Oberflächenwassers im Baugebiet (sofern die Bodenverhältnisse es zulassen),
- sparsamer Umgang mit Bodenflächen,
- Anwendung ökologischer und ressourcenschonender Bauweisen.

2 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich dieser 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 umfasst den alten Teil von Lindhöft, der u. a. durch den ehemaligen Hof Lohse geprägt ist. Dieses Hofensemble wurde zwischenzeitlich umgebaut und dient nun ausschließlich Wohnzwecken. Daran südlich angegliedert befindet sich die Reitanlage. Ansonsten existieren im Plangebiet gewachsene Grundstücke mit ausgedehnten alten Gärten und historischer Bausubstanz. Alte Obstbäume und sonstige große alte Laubbäume stellen markante Punkte in den Gärten dar. An diese alten Siedlungen grenzen in jüngerer Zeit bebaute Grundstücke.

Pflanzen und Tiere

Zur Beschreibung und Bewertung der Tierwelt des PG wird auf der Basis der kartierten Biotoptypen das faunistische Potential abgeschätzt. Angaben zum tatsächlichen Vorkommen können nicht gemacht werden, weil keine entsprechenden Erhebungen vorgenommen wurden.

Beherrschende Biotoptypen des Geltungsbereiches dieser B-Plan-Änderung sind wie oben schon ausgeführt die alten strukturreichen Knicks, die entlang des Gettorfer Weges einen Redder (Doppelknick) ausbilden. Zudem ist die als Biotop gesetzlich geschützte Lindenallee zu nennen. Im Redder finden sich div. Gehölzarten wie z. B. Hainbuche, Weißdorn, Weiden, Obstgehölze, Pfaffenhütchen, Hasel, Bergahorn, Vogelkirsche sowie sehr alte Eschen, die nach dem Auf-den-Stock-setzen wieder üppig austreiben. Im bzw. am Knick kommen Eichenüberhälter (hauptsächlich in südlicher Richtung außerhalb des Plangebietes) vor.

Die am Plangebietsrand befindliche Lindenallee besteht aus ca. 14 alten Bäumen mit ausladendem Habitus. Auf einer Länge von ca. 30 m ist die alte, von den Linden gesäumte Zufahrt zunächst noch asphaltiert; der restliche Wegabschnitt ist mit einer wassergebundenen Decke befestigt.

Für die Tierwelt sind die alten strukturreichen Knicks mit den mächtigen Überhängern sowie die Lindenallee als beherrschende Lebensraumtypen anzusehen. Hinsichtlich des faunistischen Potentials wird Folgendes angenommen:

In den alten bunten und dichten Knicks wird ein artenreiches Singvogelinventar erwartet. Die am Gettorfer Weg vorkommenden alten Eichenüberhälter werden möglicherweise von Greifvögeln als Horstbaum oder Jagdansitz genutzt. Andererseits haben auch die alten Bäume sowie die Obstbäume in den Gärten mit ihren zahlreichen Nischen eine Bedeutung für Höhlenbrüter wie Meisen, Kleiber, Gartenrotschwanz und Grauschnäpper. Darüber hinaus dürften beispielsweise Kleinsäuger in den dichten Knicks Unterschlupf und Lebensraum finden. Knicks haben aufgrund ihres Blütenreichtums eine besondere Bedeutung als Bienenweide. Darüber hinaus stellen Knicks einen bevorzugten Aufenthaltsort für viele Wirbellose dar, z. B. Spinnen, Schmetterlinge, Käfer und Gehäuseschnecken.

Entlang der Knicks und der Altbäume in den Gärten sowie der alten Lindenallee können jagende Fledermäuse erwartet werden, die in alten (landwirtschaftlichen) Gebäuden ihre Quartiere haben. Möglicherweise weisen die alten Lindenbäume sowie die Obstbäume Höhlen und Spalten auf, die von den Fledermäusen als Unterschlupf genutzt werden.

Auf dem Gelände des ehemaligen Hofes Lohse ist ein größerer Teich geschaffen worden, der sicherlich nach einer gewissen Entwicklungszeit Lebensraum für Amphibien darstellen wird.

Landschaft

Das PG ist in die Landschaft durch den Knick- und Baumbestand gut eingebunden. Zudem wurden bei der Errichtung der Reitanlage Begrünungsmaßnahmen durchgeführt, die sich auch positiv auf das Gebiet des B-Planes Nr. 2 auswirken. Der ehemalige Hof Lohse gehört zum alten Kern von Lindhöft und ist durch die alten Bäume und die Reste der alten Bausubstanz geprägt. Knicks und im etwas größeren Abstand zum Dorf auch Wälder gliedern den Landschaftsraum.

FFH- und Vogelschutzgebiete

Derartige Schutzgebiete kommen in unmittelbarer Nähe nicht vor und sind deshalb für die Planung nicht relevant.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Der Geltungsbereich umfasst einerseits die ehemalige Hofstelle Lohse, die nach einem Umbau nun Wohnzwecken dient, und angrenzende Grundstücke mit teilweise

historischer Bausubstanz. Andererseits existieren im Anschluss daran Grundstücke mit neuerer Bebauung. Ansonsten ist vor kurzem im südlichen Anschluss ein Reiterhof etabliert worden, der unter der Überschrift „Leben mit Pferden“ betrieben wird.

Haupterwerbliche landwirtschaftliche Betriebe existieren im direkten Umfeld des PG nicht mehr. Die benachbarten Wohnquartiere sind hinsichtlich Geruchs- und Lärmimmissionen als empfindlich einzustufen. Ansonsten sind Nutzungen mit besonderem Schutzbedarf (Alten- und Pflegeheim, Kindergarten etc.) in Plangebietsnähe nicht bekannt.

Kulturgüter, sonstige Sachgüter

Objekte / Bereiche mit einer Bedeutung aus archäologisch-denkmalflegerischer Sicht kommen im Plangeltungsbereich nicht vor. In diesem Zusammenhang sind jedoch die Reste der historischen Bausubstanz des Ortsteiles Lindhöft zu nennen, die für das Erscheinungsbild und die Identität von großer Bedeutung sind. Ansonsten sind abgesehen von den für die historische Kulturlandschaft des Dänischen Wohlds typischen Knicks und abgesehen von der alten Lindenallee keine Kulturgüter bekannt. Über Jahrzehnte gewachsene Gärten mit alten Obstbäumen und anderen markanten Bäumen stellen wertvolle Strukturen mit einer positiven optischen Ausstrahlung dar. Als Sachgüter sind die im Geltungsbereich existierenden Gebäude und die benachbarten Wohngrundstücke mit den baulichen Anlagen zu nennen.

Vorbelastung durch Emissionen, Abfälle und Abwässer

Nennenswerte und für dieses Vorhaben bedeutsame Vorbelastungen durch Emissionen sind nicht bekannt. Auf die für diesen ländlichen Raum typischen Belastungen infolge der intensiven Landwirtschaft wurde schon hingewiesen. Das PG liegt am Ortsrand von Lindhöft, grenzt folglich mehr oder weniger direkt an die landwirtschaftlichen Flächen an. In diesem Zusammenhang ist auch die benachbarte Reitanlage zu nennen, die infolge der Pferdehaltung mit gewissen Emissionen verbunden ist.

3 Wirkungen der geplanten Maßnahme

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass von der Planung eine schon seit Jahren existierende Siedlungsfläche betroffen ist, die jedoch Lücken aufweist. Mit dem verbindlichen B-Plan Nr. 2 wurden Bauflächen ausgewiesen, die teilweise nicht mehr umgesetzt werden sollen. Das heißt, im vorliegenden Fall konzentriert sich die Planung (in Form der 5. Änderung des Bauleitplanes) auf eine Neuordnung bzw. Anpassung an aktuelle Situationen. Die erstmalige Bebauung von Freiflächen steht nicht im Vordergrund.

Die naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen werden weitgehend erhalten; lediglich im Bereich des Redders im Verlauf des Gettorfer Weges lässt sich ein gewisser Eingriff nicht gänzlich vermeiden. Eine Erschließung der Freiflächen auf dem Gelände des ehemaligen Hofes Lohse durch die gesetzlich geschützte Lindenallee ist ausgeschlossen, weil sich dieses Vorhaben mit dem Schutzstatus der Allee nicht vereinbaren lässt. Daher muss in diesem Zusammenhang eine alternative Lösung gefunden werden, die jedoch einen Knickdurchbruch zur Folge hat.

Stellenweise können in den Gärten befindliche Bäume und Obstgehölze nicht erhalten werden, weil die Grundeigentümer eine Bebauung im rückwärtigen Bereich ihrer Grundstücke wünschen.

Tiere und Pflanzen

Im Fokus steht die Neuordnung des B-Planes sowie die Anpassung an die tatsächliche Situation und weniger die erstmalige Bebauung von Freiflächen bzw. von Gärten. Dennoch werden Grünstrukturen von diesem Vorhaben betroffen sein, woraus negative Auswirkungen für Fauna und Flora resultieren. Der Knickdurchbruch erfolgt in möglichst geringer Breite und die zum Schutz der Wildtiere erforderlichen Vorkehrungen zur Eingriffsvermeidung (z. B. Gehölzrodung nur in den Wintermonaten) werden ergriffen. Ansonsten bleiben die Knicks und die alten Lindenbäume weitgehend bzw. vollständig erhalten und werden nicht von der Maßnahme berührt. Die Bodenversiegelungen sind jedoch als erheblich einzustufen, weil teilweise wertvoller humoser Gartenboden verloren geht. Davon ist die Bodenfauna betroffen.

Artenschutzrechtliche Betrachtung des Vorhabens

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes wird das Vorhaben als unproblematisch angesehen, weil die in diesem Zusammenhang bedeutsamen Landschaftsstrukturen erhalten und vor Störungen bewahrt werden. Auf eine spezielle Betrachtung des Vorhabens durch einen Biologen in Form einer Artenschutzrechtlichen Prüfung kann jedoch nicht verzichtet werden, weil nicht auszuschließen ist, dass ältere Gebäude kurz über lang abgebrochen werden. Daraus können Konflikte mit dem Artenschutz resultieren, insbesondere sobald sich streng geschützte Fledermäuse im Gebäude aufhalten.

Es kann durch die Maßnahme zu einer Zerstörung potenzieller Sommerquartiere gebäudebewohnender Fledermäuse kommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zwischen Abbruch der vorhandenen Gebäude und der Errichtung eines Neubaus mit geeigneten Quartierstrukturen eine zeitliche Lücke entstehen wird, die durch Anbieten von Ausweichquartieren zu schließen ist (vgl. Formblätter im Anhang des artenschutzrechtlichen Beitrags).

Um die Verwirklichung der hier nicht von vornherein auszuschließenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1), Abs. 1 und 3 BNatSchG sicher zu vermeiden, sind gezielte Maßnahmen notwendig, die auf den Formblättern im Anhang dargestellt werden oder wenn vorher durch entsprechende Untersuchungen der Nachweis erbracht wird, dass sich keine Fledermäuse in den Gebäuden befinden.

Hinsichtlich der Eingriffe in Gehölzbestände wird vorausgesetzt, dass der infolge der Herstellung der neuen Zufahrt unvermeidbare Knickdurchbruch am Gettorfer Weg außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Tiere, insbesondere der knickbewohnenden Singvögel erfolgt. Um Konflikte mit dem sog. Artenschutz zu vermeiden ist die nachfolgende Vorgabe einzuhalten: Der Beginn und die Durchführung aller Arbeiten, die zu einer Zerstörung oder Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders oder streng geschützten Arten führen könnten, dürfen nur außerhalb des Zeitraumes von März bis September erfolgen. In dieser Zeit liegen die Hauptreproduktionsphasen der Brutvögel und Fledermäuse.

Festlegung von Bauzeitfenstern

Für die potenziell vorkommenden Fledermausarten ist eine zeitliche Einschränkung des Eingriffs, insbesondere der Beseitigung des Gebäudes, das als Sommerquartier genutzt werden kann, eine wichtige Vermeidungsmaßnahme. Die Abbrucharbeiten sollten daher nicht vor dem 31.07. erfolgen und müssen bis zum 31.05. des Folgejahres abgeschlossen sein.

Wenn der Eingriff außerhalb der Wochenstubezeit erfolgt, ist eine Schädigung/Tötung von Individuen durch die Bauarbeiten sicher ausgeschlossen.

Artenschutzrechtliches Fazit:

In den Gebäuden sind potenzielle Fortpflanzungsstätten von Arten des Anh. IVa FFH-RL (spaltenbewohnender Fledermäuse an Gebäuden) vorhanden.

Die mögliche Tötung von Individuen potenziell vorkommender Fledermäuse kann durch eine Bauzeiteinschränkung sicher ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der Bauzeiteinschränkung und der in den Formblättern vorgestellten CEF-Maßnahmen verstößt der Eingriff nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG.

Landschaft

Nur unter der Voraussetzung, dass die für das Orts- und Landschaftsbild wesentlichen Strukturelemente und historischen Gebäude erhalten werden, können negative Folgen für das Erscheinungsbild von Lindhöft vermieden werden.

Menschen, Gesundheit, Bevölkerung

Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohngrundstücke können bei der Realisierung des Vorhabens insbesondere in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang dürften besonders die unmittelbar anschließenden Wohnquartiere betroffen sein. Wegen des überschaubaren Umfangs der Baumaßnahmen werden sich ihre negativen Folgen nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch im kleinen Rahmen halten. Deutliche Veränderungen des Verkehrsaufkommens werden nicht erwartet, weil durch die Planänderung einerseits Bauflächen reduziert werden und andererseits der Änderungsbereich einen geringen Umfang hat.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand werden Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Maßnahme nicht direkt beeinträchtigt. Der unvermeidbare Knickdurchbruch im Redder am Gettorfer Weg muss jedoch auf das Mindestmaß begrenzt werden. Die Eingriffe in alte gewachsene Gärten / Obstgärten sind in diesem Zusammenhang als bedeutsam anzusehen.

4 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Folgende Maßnahmen sind zur Eingriffsvermeidung und -verringerung vorgesehen:

- Vollständige Erhaltung der geschützten Lindenallee und Einhaltung eines ausreichend großen Abstandes zum Baumbestand (mindestens 10 m) mit neuen Gebäuden und befestigten Flächen (wie z. B. Stellplätze). Der wertvolle Baumbestand in dieser Allee sowie die übrigen alten Bäume (auch Obstbäume) müssen bei Baumaßnahmen und anderen Veränderungen sorgfältig vor Störungen und Beeinträchtigungen bewahrt werden. Er ist wirksam durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 beschriebenen Vorkehrungen zu schützen. Sollten zukünftig einzelne Bäume der Allee tatsächlich abgängig sein, ist eine Ersatzpflanzung mit Linden in einer angemessenen Größe vorzunehmen.
- Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes wird das Vorhaben als unproblematisch angesehen, sofern die Auflagen hinsichtlich der Bauzeiten eingehalten werden und die wertgebenden Landschaftsstrukturen erhalten und vor Störungen bewahrt werden.
- Die Breite des erforderlichen Knickdurchbruchs für die neue Zufahrt vom Gettorfer Weg muss auf das unbedingt erforderliche Maß (max. 6 m) begrenzt werden, weil es sich dabei um einen Eingriff in einen geschützten Biotop handelt. Auf dem Knick stehende Überhälter dürfen nicht gestört werden. Ein angemessener Ausgleich wird vom Verursacher des Eingriffs (dem Betreiber der angrenzenden Reitanlage) auf den unmittelbar an das Plangebiet anschließenden Freiflächen durch eine flächige ca. 190 m² große Pflanzung von Knicksträuchern naturnaher Ausbildung erbracht. Diese Pflanzung wird anstelle einer nach dem Naturschutzrecht erforderlichen Ersatz-Knickneuanlage in einer Länge von 12 m erbracht. Sollten auf dem Gelände der Reitsportanlage nicht mehr benötigte Koppelzufahrten existieren, können diese durch neue Knicks geschlossen werden. Eine Knickneuanlage (in der erforderlichen Gesamtlänge von 12 m) als Kompensationsmaßnahme wäre der alternativ möglichen flächigen Pflanzung vorzuziehen. Ein Meter Knickdefizit entspricht im vorliegenden Fall 16 m² naturnahe flächige Strauchpflanzung.

Für diesen Eingriff in einen geschützten Biotop wird vom Verursacher eine Ausnahmegenehmigung von den Vorschriften des § 30 Abs. 3 BNatSchG separat beantragt.
- Ansonsten resultieren aus dieser 5. Änderung des B-Plan Nr. 2 keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen.

5 Planungsalternativen

Das vor wenigen Jahren initiierte Projekt ‚Leben mit Pferden‘, für das ein südlich angrenzender Acker beansprucht worden ist, umfasst einerseits Wohnmöglichkeiten, die im vorliegenden Fall im Bereich der ehemaligen Hofstelle Lohse geschaffen worden sind. Andererseits wurden auf dem ehemaligen Acker (im Geltungsbereich des B-

Planes Nr. 7) Stallungen sowie Freiflächen für die Pferdehaltung geschaffen. Aufgrund dieses Projektes hat sich auf Teilflächen des B-Planes Nr. 2 eine Nutzung etabliert, die sich hinsichtlich der beanspruchten Flächenausdehnung und der Bauinseln anders als ursprünglich vorgesehen darstellt. Daher ist es aus Sicht der Gemeinde folgerichtig, den B-Plan Nr. 2 den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen und die zukünftig nicht mehr realisierbaren Wohneinheiten zu verlagern. Auf diese Weise gehen die entsprechenden Bebauungsmöglichkeiten nicht ersatzlos verloren, sondern werden an anderer Stelle im Gemeindegebiet planerisch vorgesehen.

Daraus ist ersichtlich, dass gleichwertige Alternativen zu dieser Bauleitplanung nicht existieren.

Aufgestellt:

Altenholz, 30.11.2011

Freiraum- und Landschaftsplanung

Matthiesen · Schlegel

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71-24 161 Altenholz

Tel.: 0 431 - 32 22 54 · Fax: 32 37 65