

**Vorabstellungnahme Naturschutz zum
Bebauungsplan 05-18 „Zwischen Christoph-Dorner-Straße und Pätzingerstraße“**

Geplant sind zwei neue Baukörper mit E + 3 Geschossen bzw. E + 4 Geschossen. In diesen sollen überwiegend Seniorenwohnungen (37 Wohneinheiten) entstehen. Im Erdgeschoss sind zudem eine KITA, ein Geschäft und eine Praxis geplant.

Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans befinden sich aktuell Verwaltungs- und Lagergebäude mit einer Wohneinheit. Die Gebäude stehen aktuell leer.

Der östliche Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans ist bereits durch die Gebäude und Parkflächen versiegelt. Im Westen befindet sich eine große Grünfläche mit Gehölzbestand.

Im Flächennutzungsplan (Stand 2022) ist die Fläche für Wohnbebauung vorgesehen, im Landschaftsplan (Stand 2022) als Siedlungsfläche.

Aus Sicht des Naturschutzes ist der Bebauungsplan 05-18 vorab folgendermaßen zu beurteilen:

- Grundsätzlich wird eine innerstädtische Nachverdichtung aus Gründen des Naturschutzes begrüßt.
- Da der Neubau aktuell deutlich größer geplant ist als der Bestandsbau, muss Grünfläche neu versiegelt werden. Das Vermeidungsgebot ist hierbei so weit als möglich zu beachten.
- Die Tiefgarage und auch der oberirdische Stellplatz/Fahrradstellplätze greifen in den Baumbestand ein. Im Rahmen des Vermeidungsgebotes ist die Tiefgarage deshalb so zu verkleinern, dass sie ausschließlich unterhalb des Gebäudes liegt. Bzgl. der Position der Fahrradstellplätze sind Alternativen die nicht in den Gehölzbestand eingreifen zu prüfen.
- Gehölze:
 - o Sowohl bei der Planung, als auch bei der Bauausführung sind die Bestandsbäume zu berücksichtigen und größtmöglich zu schützen (insbesondere Bäume die durch die Baumschutzverordnung geschützt sind).
 - o Die Bestandsgehölze sind zu erfassen (Art, Vitalität, Stammumfang, Position) um konkrete Aussagen zum Schutz der Bäume durch die Baumschutzverordnung treffen zu können.
 - o Sofern Bäume die durch die Baumschutzverordnung geschützt sind zwingend entfernt werden müssen, ist hierfür vorab ein Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen, die den erforderlichen Ersatz festlegt.
 - o Die größeren Bäume an der nördlichen und westlichen Grundstückskante sind zu erhalten und durch Festsetzung im Bebauungsplan zu sichern. Ggf. muss die Außenkante des Gebäudes hierfür bzgl. ihrer Position angepasst werden.
 - o Aus Gründen des Ortsbildes und des städtischen Klimas sollen an bzw. vor den zur Straße zeigenden Fassaden Begrünungen durch Gehölze festgesetzt werden.
- Artenschutz:

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans muss sichergestellt werden, dass im Rahmen des späteren Planvollzugs artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können.

Deshalb wird bereits in dieser Planungsphase auf folgende artenschutzrechtliche Belange hingewiesen:

Die rechtlichen Vorschriften des Artenschutzes (insb. die Zugriffsverbote nach §44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes) sind bei der Planung zu berücksichtigen und deren Einhaltung beim Planvollzug (Abriss der Gebäude, Fällungen und Neubau) sicherzustellen - ggf. durch eine Umweltbaubegleitung.

In der Artenschutzkartierung wurden 2018 Lebensstätten von Haussperlingen im Bereich des Vordachs bzw. der Regenrinne des Bestandsgebäudes vermerkt. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gehölze (mit teils starkem Efeubewuchs) stellen einen potentiellen Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Insekten (z.B. Hornissen, Käfer) dar.

Vor dem Abriss des Gebäudes und der Entfernung von Gehölzen sind mindestens für die genannten Artengruppen Kartierungen durchzuführen und geeignete Maßnahmen (bauzeitlich und anlagebedingt) festzulegen. Falls Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme zu beantragen.

Die geplante Fassadenbegrünung und die integrierten Fassaden-Nisthöhlen stellen mögliche Ersatzhabitate dar. Die Anzahl der Nisthöhlen und die Art der Fassadenbegrünung sollen vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden und im Bebauungsplan festgesetzt werden.

BAUSENAT 21.03.2025