

Region Hannover
Stadt Springe

**Bebauungsplan Nr. 70
„Altenzentrum Jägerallee“,
1. Änderung und Erweiterung,
mit örtlicher Bauvorschrift
und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 70
„Altenzentrum Jägerallee“ mit ÖBV**

Stadtteil Springe

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Begründung

AUSFERTIGUNG

Übersichtskarte



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

© 2021  LGLN

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Flaspöhler

Stand Juni 2022



Stadt Springe
Fachdienst Stadtplanung
Postfach 100454
31816 Springe

Auftraggeber:



Diakoniewerk Kirchröder Turm
Kirchröder Straße 46
30559 Hannover

Planverfasser:



PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de

0	Gliederung	Seite
1	Rechtsgrundlagen	2
2	Anlass, Aufgabe und allgemeine Zielsetzung der Planaufstellung	2
3	Geltungsbereich und gewähltes Verfahren	4
4	Planerische Vorgaben und Fachgutachten	6
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP)	6
4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Springe (FNP)	7
4.3	Landschaftsplan der Stadt Springe (LP)	7
4.4	Bisher rechtskräftige Festsetzungen	8
4.5	Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 70	10
4.6	Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets	11
4.7	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Zusammenfassung)	12
5	Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung	15
6	Verbindliche Festsetzungen und Bauvorschriften	17
6.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
6.4	Abbruch von Gebäuden	20
6.5	Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen	21
6.6	Verkehrsflächen	22
6.7	Grünflächen	22
6.8	Wasserflächen	22
6.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
6.10	Flächen mit Pflanzbindung	23
6.11	CEF-Maßnahmen	24
6.12	Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 3 NBauO	25
7	Planbedingte Auswirkungen	28
7.1	Städtebauliche Werte	28
7.2	Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	28
7.3	Ver- und Entsorgung	29
7.4	Archäologische Hinweise	30
7.5	Altlasten, Altstandorte und Kampfmittel	31
7.6	Artenschutzrechtliche Hinweise	32
7.7	Hinweise zum Bodenschutz	33
7.8	Kosten und städtebaulicher Vertrag	34
8	Verfahren und Beschluss	34

Anlage: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 „Diakoniezentrum Jägerallee Springe“ zur Errichtung eines Ersatzneubaus; Verfasser: Ökologische Station Mittleres Leinetal e.V. (2020): (Stand 30. September 2020, Nachtragungen am 13.11.2020).

1 Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist,
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist,
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist,
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist,
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191).

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Springe während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2 Anlass, Aufgabe und allgemeine Zielsetzung der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 70 „Altenzentrum Jägerallee“, 1. Änderung und Erweiterung, mit örtlicher Bauvorschrift ist das Vorhaben des Diakoniewerks „Kirchröder Turm“ auf dem Gelände des Altenzentrums an der Jägerallee Neuordnungsmaßnahmen durch Abriss und Neubebauung durchzuführen.

Das derzeit auf dem Gelände bestehende Pflegeheim ist in die Jahre gekommen und genügt nicht mehr den Anforderungen, die an eine derartige Einrichtung gestellt werden. Die alte Bausubstanz weist darüber hinaus eine schlechte Energiebilanz auf. Das Pflegeheim soll deshalb durch einen Neubau an anderer Stelle auf dem Gelände ersetzt werden. Nach Fertigstellung des Neubaus ist der Abriss des Altbaus geplant. Das private Investitionsvorhaben wird durch die Stadt Springe unterstützt, da es einen wirkungsvollen Beitrag zur Bereitstellung und Verbesserung des Wohn- und Betreuungsangebots für alte und pflegebedürftige Menschen in der Kernstadt Springe leisten kann.

Um für diese städtebaulichen Maßnahmen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 erforderlich. Hierzu hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Springe den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet entsprechend den kommunalen Planungs- und Stadtentwicklungszielen zu leiten. Hierbei sollen insbesondere die Belange und Wohnbedürfnisse der alten und pflegebedürftigen Menschen berücksichtigt werden.

3 Geltungsbereich und gewähltes Verfahren

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 „Altenzentrum Jägerallee“, 1. Änderung und Erweiterung, mit örtlicher Bauvorschrift liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Springe. Das Plangebiet wird im Osten durch die *Jägerallee* und im Süden durch die Straße *Hamannsbruch* begrenzt. Westlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Norden grenzt das Plangebiet an einen Feldweg, es folgen dann landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,5 ha.

Das Plangebiet betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 und eine südlich daran anschließende Erweiterungsfläche. Hierbei handelt es sich um den südlichen Teil der Straße *Hamannsbruch*, die bisher noch nicht planungsrechtlich abgesichert ist.

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 70 ist mit einer gestrichelten Linie umgrenzt abgebildet. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Er wurde so gewählt, um im Rahmen der geordneten städtebaulichen Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Bau und Neuordnungsmaßnahmen auf dem Gelände einer bestehenden Wohn- und Pflegeeinrichtung zu schaffen sowie zur planungsrechtlichen Absicherung einer bestehenden öffentlichen Straßenfläche.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 „Altenzentrum Jägerallee“, 1. Änderung und Erweiterung

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und wie im vereinfachten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, sofern der Plan eine Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzt. Ein Bebauungsplan, dessen festgesetzte Grundfläche zwischen 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, kann ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Rahmen einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) die Einschätzung erlangt wird, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen werden. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegen oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 70 dient Maßnahmen der Innenentwicklung i. S. v. § 13a Abs. 1 BauGB. Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es gibt keine Hinweise, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten. Bebauungspläne, die einen engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanung aufweisen, werden aktuell nicht aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 13a BauGB und soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Ein entsprechender Beschluss durch den Verwaltungsausschuss liegt vor.

Zur Verfahrensbeschleunigung kann auf die Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Artenschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

4 Planerische Vorgaben und Fachgutachten

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind im Wesentlichen in den Regionalen Raumordnungsplänen (RROP) enthalten. Das RROP 2016 für die Region Hannover wurde im September 2016 durch die Regionalversammlung beschlossen und inzwischen durch das Amt für regionale Landesentwicklung genehmigt.¹

Die Region Hannover legt im RROP ihre räumliche und strukturelle Entwicklung in Zielen und Grundsätzen der Raumordnung fest. Das RROP bildet den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung (Bauleitplanung) der regionsangehörigen Städte und Gemeinden sowie für raumbezogene Fachplanungen (Verkehrsplanung, Landschaftsplanung, Wasserwirtschaft, Rohstoffgewinnung etc.).

¹ Quelle: www.hannover.de

Im RROP 2016 für die Region Hannover ist die Stadt Springe als *Mittelzentrum* festgelegt. Dem zentralen Ort Springe fallen die Schwerpunktaufgaben *Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und von Arbeitsstätten*, sowie die besondere Entwicklungsaufgabe *Tourismus* zu.

Der Änderungsbereich liegt gemäß RROP innerhalb des *zentralörtlichen Standortes*.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung mit den Vorgaben der Regionalplanung konkurrieren. Inhalt und Zielsetzung dieser Bauleitplanung stellen einen kommunalen Beitrag zum Erreichen der regionalplanerischen Schwerpunktaufgaben *Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten* dar und gefährden nicht die übrigen regionalplanerischen Entwicklungsziele.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Springe



Wirksame
Flächennutzungsplandarstellung
Stadt Springe
Quelle: Stadtverwaltung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Darstellungen der Bauleitpläne aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Springe stellt die bebauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung als *Sonderbauflächen, Zweckbestimmung: Altenheim* dar. Daran schließt nördlich eine Fläche für *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* an. Westlich der *Jägerallee* verlaufen die Darstellung *Grünfläche* sowie die Kennzeichnung einer Trinkwasserleitung. Diese Darstellungen der vorbereitenden Bauleit-

planung korrespondieren mit den Festsetzungen der hier in Rede stehenden verbindlichen Bauleitplanung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

4.3 Landschaftsplan der Stadt Springe (LP)

Der Landschaftsplan (LP) ist ein Fachplan auf der Ebene der Flächennutzungspläne. Im Landschaftsplan der Stadt Springe aus dem Jahre 1996 sind die vorherrschenden Biotoptypen erfasst sowie die umwelt- und landschaftsbezogenen örtlichen Planungsziele dargelegt. In der Kartendarstellung wird das Plangebiet im nördlichen Bereich als *basenreicher Tonacker*, der südliche Teil als *Siedlungsfläche (Wohnen)* mit umgebendem Grünland dargestellt. Die *Samke* wird als *Fließgewässer mit naturnahem Krautsaum* ohne nähere Zielvorgaben oder Hinweise zu Schutz, Pflege und Entwicklung aufgeführt.

4.4 Bisher rechtskräftige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 70 „Altenzentrum Jägerallee“ ist seit dem 04.11.2001 rechtsverbindlich. Dieser setzt innerhalb seines Geltungsbereichs als Art der baulichen Nutzung *Sondergebiete (SO) „Altenzentrum“* fest. Die SO-Gebiete dienen dem Wohnen und der Betreuung alter Menschen. Zulässig sind:

1. Altenheime, Pflegeheime, Altenwohnungen, Wohnprojekte unter Beteiligung alter Menschen wie „Geschütztes Wohnen“, „Integratives Wohnen Alt und Jung“.
2. Therapieeinrichtungen, Massage- und Pflegepraxen, Arztpraxen, Friseure, Cafés, Kioske, Gottesdiensträume und Personalwohnungen, die als nutzungsspezifische Infrastruktur im Zusammenhang mit dem Wohnen und der Betreuung alter Menschen stehen.

Der B-Plan trifft innerhalb der *Sondergebiete* im Wesentlichen bisher folgende Festsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung: *Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und 0,4*
 Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 1,0
 Zahl der Vollgeschosse zwischen II und IV

Die überbaubare Grundstücksfläche sieht eine stärkere Konzentration und Massivität der Bebauung im Zentrum sowie am nördlichen Rand des Plangebiets vor.

Es ist eine örtliche Bauvorschrift, die u. a. für Fassaden weitgehend rote Vormauerziegel und geneigte Dächer über 25° mit roten Tonziegeln bzw. Betondachsteinen vorsehen.

An südlichen und westlichen Rand des Sondergebiets sind Pflanzflächen in 12 m Breite und mehr festgesetzt, die gemäß textlicher Festsetzung mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Es dürfen dort schmale Wege angelegt werden.



Planzeichnung des
bisher rechtskräftigen Be-
bauungsplan Nr. 70 „Alten-
zentrum Jägerallee“
Quelle: Stadtverwaltung

Innerhalb des Sondergebiets sind insgesamt sechs *Bäume* als *zu erhalten festgesetzt*.

Nördlich des *Sondergebiets* setzt der Bebauungsplan eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* fest. Auf der Fläche ist je 500 m² ein Baum 1. Ordnung und je 15 Bäume 2. Ordnung oder Großsträucher zu pflanzen, die Fläche ist daraufhin sich selbst zu überlassen.

Der bestehende ausgedehnte Grünstreifen mit Bäumen entlang der Jägerallee ist im bisherigen Bebauungsplan als *öffentliche Grünfläche* abgesichert. Innerhalb der Grünfläche ist der bestehende Fußweg als *überörtlicher Wanderweg* und die *Samke* als *Wasserfläche* festgesetzt.

Die *Jägerallee* selbst und die Parzelle der Straße *Hamannsbruch* sind als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen, wobei die Verkehrsfläche des *Hamannsbruch* direkt an die *Sonderbaufläche* anschließt. Von der *Jägerallee* aus sind zwei Einfahrtbereiche festgesetzt, innerhalb der Zufahrten von jeweils maximal 6 m Breite zulässig sind.

Für den Erweiterungsbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung mit örtlichen Bauvorschriften treten in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 70 „Altenzentrum Jägerallee“, 1. Änderung und Erweiterung ersetzt.

4.5 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 70



Grünordnungsplan Altenzentrum Springe
Quelle: Stadtverwaltung

Für den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70 liegt ein Grünordnungsplan vor. Dieser erfasst die Belange von Natur und Landschaft im Plangebiet, ermittelt die durch den Bebau-

ungsplan erfolgten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und definiert Ausgleichsmaßnahmen. Die Ziele des Grünordnungsplans, die im bisherigen Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind u. a.:

- Erhalt der vorhandenen Bepflanzung am südwestlichen und südlichen Plangebietsrand.
- Erhalt von Bäumen im südlichen Plangebiet.
- Neupflanzungen an nordwestlichen Plangebietsrand und innerhalb des Plangebiets.
- Anlage einer Ausgleichsfläche im nördlichen Planteil zur Abschirmung und Einbindung in die Landschaft und als Kompensation für die erfolgten Eingriffe.
- Festsetzung einer *öffentlichen Grünfläche* im Bereich der *Samke* und ihrer begleitenden Gehölze.
- Einhaltung eines ausreichenden Abstands von baulichen Anlagen zur „Jägerallee“ und zu den Pflanzstreifen.

Im Rahmen des Grünordnungsplans erfolgte eine Bilanzierung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die künftig zulässige bauliche Nutzung.

Ein Ausgleich dieser Eingriffe erfolgte zum einen durch Neupflanzung von Gehölzen in abschirmenden Pflanzstreifen an den Grundstücksgrenzen. Zum anderen wurde im Norden des Plangebiets eine größere Fläche mit Gehölzen bepflanzt und anschließend sich selbst überlassen. Diese Fläche stellt gleichzeitig eine dauerhafte Begrenzung der baulichen Anlagen nach Norden hin dar.

Im Rahmen dieser 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 70 sollen die Vorgaben des Grünordnungsplans weiterhin berücksichtigt werden. Allerdings ist es nicht möglich, die auf dem Gelände selbst festgesetzten sechs Einzelbäume zu erhalten. Als Ausgleich für den Baumverlust sind Ersatzpflanzungen vorgesehen.

4.6 Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet stellt sich überwiegend gemäß den im B-Plan Nr. 70 getroffenen Festsetzungen und Hochbauplanungen dar. Die baulichen Anlagen von Pflegeheim, Wohnungen, betriebseigenem Kindergarten und weiteren Gebäuden stammen aus unterschiedlichen Zeiten und geben daher ein sehr heterogenes, bauliches Bild ab. Die umgebende Außenanlage ist insbesondere im östlichen Bereich durch Zufahrtswege und Parkplatzflächen und damit Versiegelungen geprägt, während im westlichen Bereich Grünflächen (Scherrasen, Zierbeete) und Gehölzpflanzungen überwiegen.

Die Gehölzpflanzung nach Westen hin ist insbesondere im nordwestlichen Teil sehr lückig und teilweise nur mit Kleingehölzen bepflanzt, sodass sie keine befriedigende Eingrünung nach Westen zur offenen Landschaft hin darstellt. Der Anteil an Großbäumen ist in den südwestlichen Gehölzanpflanzungen ausgeprägter, hier dominieren Nadelgehölze (u. a. Kiefern). Von den zu erhaltenden Einzelbäumen innerhalb der Fläche wurden bereits ein dreistämmiger Baum (Art

konnte nicht mehr festgestellt werden) gefällt. Im Süden bestehen noch einige Großbäume sowie eine kleine Rückhaltemulde nebst einem Gartenhaus, die durch die Neubebauung entfallen werden. Ein weiterer zu erhaltender Baum (mehrstämmige Hainbuche) steht im Eingangsbereich des vom Abriss betroffenen Gebäudes

Die innerhalb des Plangebietes bereits festgesetzte Neupflanzung im nördlichen Bereich stellt sich als Ziergehölz- und Staudenpflanzung mit Obstbäumen dar. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Zierteich.

Die Maßnahmenfläche im Norden ist eine extensiv gepflegte Wiesenfläche mit Gehölzen.

Den östlichen Plangebietsrand bildet der Grünzug an der *Samke*. Hier verläuft ein Fußweg zwischen alleearartigen Großbäumen, der den Siedlungsbereich von Springe südlich des Plangebietes mit der offenen Landschaft und dem nördlich gelegenen Waldgebiet verbindet. Unter den Bäumen stockt teilweise Strauchaufwuchs.

4.7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Zusammenfassung)

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, welche das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten im Untersuchungsgebiet überprüfen und bei Vorkommen derselben, geeignete Maßnahmen zum Schutz und Erhalt beschreibt, um keine artenschutzrechtlichen Verbortstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszulösen. Auftragnehmerin war die Ökologische Station Mittleres Leinetal² in Laatzen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt dieser Planbegründung an.

Hintergrund der artenschutzrechtlichen Überprüfung sind die gesetzlichen Vorgaben des Artenschutzes im BNatSchG, die die Anforderungen der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, RL 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL, RL 2009/147/EG) in nationales Recht umsetzt. Danach dürfen alle europäischen Vogelarten, die natürlicherweise in der EU vorkommen, weder getötet noch gefangen, die Eier und Nester nicht zerstört, beschädigt und entfernt werden. Auch die Vögel dürfen, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, weder gestört noch beunruhigt werden.

Alle heimischen Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt und zählen somit zu den „besonders oder streng geschützten Arten“.

² Ökologische Station Mittleres Leinetal e.V. (2020): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 „Diakoniezentrum Jägerallee Springe“ zur Errichtung eines Ersatzneubaus (Stand 30. September 2020, Nachtragungen am 13.11.2020).

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten

- wildlebende Tiere 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 (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) (Zugriffsverbote).

Können die o.g. Verbotstatbestände nicht durch entsprechende Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen erfüllt werden, sind nach § 44 Abs. 1 Nr. 5 auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) zulässig.

Brutvögel

Nach einer Vorprüfung des Geländes im April 2020, bei der bereits zahlreiche Nester von Mehlschwalben (Vorwarnstatus in der Roten Liste Niedersachsen) an dem Abrissgebäude und Hinweise auf Brutvorkommen des Stares (Rote Liste 3: gefährdet) festgestellt wurden, wurden im Juni mittels einmaliger Sichterfassung mit Fernglas die Brutvögel im Plangebiet erfasst.

Es konnten insgesamt 34 besetzte Brutstätten der Mehlschwalbe am Gebäude und drei Nester in der Umgebung festgestellt werden. Der Brutverdacht des Stares konnte mit drei Nestern an der Westseite des Gebäudes bestätigt werden.

Bewertung Brutvögel

Durch den Abriss des Gebäudes sind sowohl Mehlschwalben wie auch die Stare direkt von dem Vorhaben betroffen. Da beide Arten sehr standorttreu in Bezug auf ihre Brutstätten sind, ist ein kompletter Verlust aller Brutstätten festzustellen. Durch Festlegung des Abrisszeitraums außerhalb der Brutzeiten (Anfang Oktober bis Anfang April) wird eine Betroffenheit der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten vermieden. Die Zerstörung der Nester (Fortpflanzungsstätten) muss durch entsprechende Ersatznester ausgeglichen werden (siehe Kapitel 6.10 CEF-Maßnahmen).

Fledermäuse

Aufgrund der Vorprüfung und der günstigen Lage des Untersuchungsgebietes mit dem Baumbestand an der Jägerallee und der Nähe zum Deister war mit einem Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen. Zudem bieten die vorgehängten Fassadenplatten und Spalten des Abrissgebäudes geeignete Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. An den vorhandenen Bäumen im Plangebiet konnten im Rahmen der Vorprüfung keine geeigneten Strukturen festgestellt werden.

Die Kartierung der Fledermäuse erfolgte an sechs verschiedenen Terminen (Juni, Juli, August und September; halb- oder ganznächtigt des Jahres 2020) mithilfe mobiler und stationärer Fledermausdetektoren. Die Ausflugkontrolle am Gebäude ergab keine Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen. Mittels mobiler und stationärer akustischer Erfassung während der sechs Termine konnten insgesamt neun Fledermausarten festgestellt werden (siehe Tabelle).

Das Plangebiet wird in erster Linie als Jagd- und Nahrungshabitat genutzt, wobei die Großbäume und sonstigen Gehölzstrukturen sowie die Teichanlagen wichtige Strukturen im Gelände darstellen. Die Allee an der Jägerallee bietet zudem eine Flugleitstruktur zum nördlich gelegenen Waldgebiet des Deisters.

Übersicht der erfassten Fledermausarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 „Diakoniezentrums Jägerallee“. Fledermausarten mit Angabe zu dem Schutzstatus nach Roter Liste (RL Niedersachsen nach HECKENROTH 1993, Stand 1991, veraltet): 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; D = Daten unzureichend), dem Erhaltungszustand in der atlantischen und kontinentalen biogeographischen Region (BfN 2013^{A,B}): FV (grün) = günstig; U1 (orange) = ungünstig bis unzureichend; U2 (rot) = ungünstig bis schlecht; XX (grau) = unbekannt; (-) = sich verschlechternd; (+) = sich verbessernd) sowie den einschlägigen Anhängen der FFH-Richtlinie (DIETZ et al. 2016).

	Deutscher Artname (Wiss. Bezeichnung)	Rote Liste Niedersachsen	Erhaltungszustand Niedersachsen		FFH- Anhang
			kont.	atlant.	
1	Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	2	U1 (-)	FV	IV
2	Wasserfledermaus <i>Myotis daubentonii</i>	3	FV	FV	IV
3	Große Bartfledermaus <i>Myotis brandtii</i>	2	U1	U1	IV
	Kleine Bartfledermaus <i>Myotis mystacinus</i>	2	FV	U1 (+)	IV
4	Großes Mausohr <i>Myotis</i>	2	FV	U1 (+)	II, IV
5	Braunes Langohr <i>Plecotus auritus</i>	2	FV	FV	IV
	(Graues Langohr) <i>Plecotus austriacus</i>	2	U1 (-)	U1	IV
6	Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	FV	FV	IV
7	Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	D	U1	XX	IV
8	Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	2	U1	FV	IV
9	Breitflügel-Fledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	2	U1 (-)	U1 (-)	IV

Bewertung Fledermäuse

Der Abriss des Gebäudes löst in Bezug auf die Fledermäuse keinen Verbotstatbestand aus, da im Rahmen der Kartierungen keine Wochenstuben festgestellt werden konnten. Auch die vom Fällen betroffenen Großbäume stellen keine Quartiere dar. Da ein Vorhandensein aber nicht gänzlich auszuschließen ist, sollten zur Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen vor Abriss bzw. Fällarbeiten die Bäume bzw. das Gebäude nochmals gezielt auf das Vorhandensein von Fledermausvorkommen (Kotspuren, Ausflugkontrolle) überprüft werden. Der Erhalt der Gehölzstrukturen sowie die Aufwertung der Außenanlage aufgrund des Flächenverlustes (z. B. durch Blühstreifen) stellen einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Fledermauspopulation dar.

Sonstiges

Die Samke mit ihren begleitenden Gehölzbeständen sowie alle Gehölze, insbesondere die Großbäume des Plangebietes sind während des gesamten Bauvorhabens durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Es wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Fazit

Insgesamt kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (Zeitpunkt der Abrissarbeiten, Fällarbeit der Bäume außerhalb der Brutzeiten) und Umsetzung der CEF-Maßnahme, wie in Kapitel 6.11 beschrieben, keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden und das Vorhaben im Sinne des Artenschutzes zulässig ist.

5 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Das städtebauliche Konzept dieser Bauleitplanung orientiert sich an der Objektplanung des Grundstückseigentümers. Diese sieht eine Neuordnung der Gebäude im südlichen Bereich des Grundstücks vor. Es soll südlich des bestehenden Pflegheims ein neues Pflegeheim errichtet werden. Der bestehende viergeschossige Flachdachbau des alten Pflegeheims aus den siebziger Jahren soll daraufhin abgebrochen werden. Damit entsteht an zentraler Stelle auf dem Grundstück eine neue Raumsituation. Der so entstehende Freiraum wird als Grünfläche gestaltet und in dessen Zentrum eine kleine Kapelle angeordnet.

Nach Abschluss der Neuordnungsmaßnahmen wird die Flächenversiegelung auf dem Gelände nicht größer sein, als es derzeit durch den Bebauungsplan ermöglicht wird.

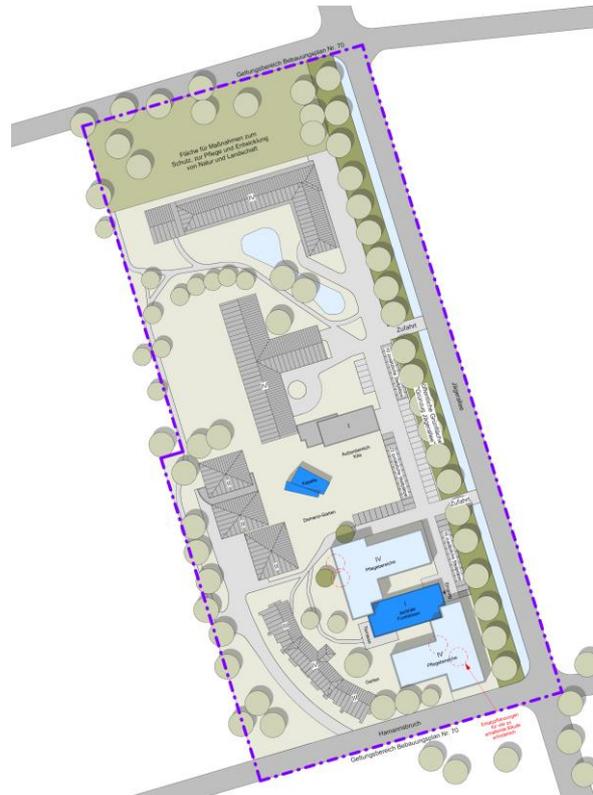
Die bestehende Rahmeneingrünung soll erhalten und verbessert werden. Es muss allerdings für den Neubau auf dem Gelände festgesetzter Baumbestand beseitigt werden. Hierfür sind Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks sind derzeit keine Veränderungen geplant. Um auf zukünftige Entwicklungen angemessen reagieren zu können, soll im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung die überbaubare Grundstücksfläche etwas modifiziert werden.

Nachfolgend sind die Bestandsituation und die Neuordnungsplanung grafisch dargestellt.



Bestand Altenzentrum Jägerallee
Verfasser: Köster GmbH



Planung zur Neuordnung Altenzentrum Jägerallee
Verfasser: Köster GmbH

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 70 sind insbesondere folgende Ziele und Zwecke verbunden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Neuordnungs- und Baumaßnahmen, ohne dass der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht wird,
- Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation für alte und pflegebedürftige Menschen,
- Teilerneuerung, Fortentwicklung und Umbau einer bestehenden Wohn- und Pflegeeinrichtung,
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse alter und pflegebedürftiger Menschen,
- Beachtung der von Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes,
- Beachtung Anforderungen an den Hochwasserschutz.

6 Verbindliche Festsetzungen und Bauvorschriften

Die verbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung dieses Bebauungsplans schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeption. Maßgeblich sind die im Kapitel 1 aufgeführten Gesetzesgrundlagen.

Nachfolgend sind die Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift jeweils aufgeführt (*kursiv geschrieben*) und begründet.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet „Altenzentrum“ dient dem Wohnen und der Betreuung alter Menschen sowie der in diesem Zusammenhang erforderlichen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen.

Zulässig sind:

- *Altenheime, Pflegeheime, Altenwohnungen, Wohngruppen und Wohnprojekte unter Beteiligung alter Menschen wie „Geschütztes Wohnen“, „Intergratives Wohnen Alt und Jung“ und „Betreutes Wohnen“,*
- *Personalwohnungen,*
- *Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die der Versorgung des Sondergebietes dienen,*
- *die der Versorgung des Sondergebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,*
- *Einrichtungen zur Kinderbetreuung.*

Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO sind Baugebiete, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind für *sonstige Sondergebiete* die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.

Im *Sondergebiet „Altenzentrum“* sind Wohn-, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für alte Menschen sowie die in diesem Zusammenhang erforderlichen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Hierbei handelt es sich um ein umfassendes Angebot unterschiedlicher Wohnformen, das in Abhängigkeit vom jeweiligen Service-, Betreuungs- und Pflegebedarf der Menschen bzw. deren Grad der Selbstständigkeit zur Verfügung steht. Die Auflistung erfasst Wohnformen, die bereits

heute auf dem Gelände vorliegen und lässt zudem Raum für Ergänzungen und zukünftige Entwicklungen, da Pflege- und Betreuungskonzepte aufgrund neuer Erkenntnisse und Innovationen zwangsläufig der Veränderung unterliegen.

Darüber hinaus müssen für die Funktionsfähigkeit der Einrichtung auch Personalwohnungen auf dem Gelände vorhanden sein.

Wie bisher auch, lässt der Bebauungsplan ergänzende Nutzungen auf dem Gelände zu. Bedingung für die Zulassungsfähigkeit der nachfolgend genannten ergänzenden Nutzungen ist, dass sie dem Sondergebiet zugeordnet sind bzw. dessen Versorgung dienen.

Aufgrund der vielfach eingeschränkten Mobilität der Menschen, die das Altenzentrum bewohnen, ist es erforderlich, Versorgungs- und Dienstleistungsangebote vor Ort vorzuhalten. Hierzu gehören *Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*, wie z.B. die geplante Kapelle sowie Räume, in denen kulturelles Leben stattfinden kann, wie beispielweise Kulturveranstaltungen, Bibliothek oder auch Sozialberatung.

Zu den gesundheitlichen Einrichtungen können u.a. Arztpraxis, Apotheke und Physiotherapiepraxis gezählt werden.

Zum Erhalt der körperlichen Leistungsfähigkeit sind sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig, wie beispielsweise Gymnastik- oder Fitnessraum mit Übungsgeräten.

Bei den *der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften* kann es sich um einen kleinen Laden, Kiosk sowie Cafe handeln.

Unter die *nicht störenden Handwerksbetriebe sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe* fallen beispielsweise Friseur, Kosmetik oder Fußpflege.

Auf dem Gelände befindet sich ein Kindergarten als *Einrichtung zur Kinderbetreuung*.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bestimmt.

Das *Sondergebiet* gliedert sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die *Sondergebiete 1 und 2 (SO1 und SO2)*. Das SO1 umfasst den südlichen Teil des Altenzentrums und das SO2 den nördlichen Bereich.

Im SO2 erfolgt hinsichtlich der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse keine Veränderung gegenüber den bisherigen bauleitplanerischen Regelungen. Es gilt hier weiterhin die GRZ 0,3. Die

Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut bzw. versiegelt werden dürfen.

Am nördlichen Rand des *SO2-Gebiets* sind *maximal II Vollgeschosse* und zum Zentrum des Gebiets *maximal IV Vollgeschosse* zulässig. Dies entspricht auch dem dort bestehenden Gebäudebestand.

Im *SO1-Gebiet* wird im Rahmen dieser Änderung die *GRZ 0,35* festgesetzt. Da der vorgesehene Gebäudeabriss erst erfolgen kann, wenn der Neubau in Betrieb genommen worden ist, wird kurzzeitig eine höhere Grundfläche auf dem Gelände vorliegen, als es der Bebauungsplan festsetzt (vgl. Kap. 6.4).

Bisher lässt der Bebauungsplan insgesamt eine Grundfläche von rund 8.640 m² zu. Im Rahmen dieser Änderung wird eine Grundfläche von rund 8.621 m² ermöglicht. Es wird also keine zusätzliche Flächenversiegelung durch diese Bauleitplanung ermöglicht, wie die nachfolgende Tabelle zeigt.

Flächenversiegelung im SO-Gebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 70 (bisher)			
Baugebiet	Fläche	GRZ	mögl. Grundfläche
SO1	7.514 m ²	0,3	2.254 m ²
SO2	7.722 m ²	0,4	3.089 m ²
SO2	4.378 m ²	0,3	1.313 m ²
SO3	6.614 m ²	0,3	1.984 m ²
Gesamt	26.228 m²		8.640 m²

Flächenversiegelung im SO-Gebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 70, 1. Änderung (neu)			
Baugebiet	Fläche	GRZ	mögl. Grundfläche
SO1	15.045 m ²	0,35	5.266 m ²
SO2	11.183 m ²	0,3	3.355 m ²
Gesamt	26.228 m²		8.621 m²

Die zulässige *Grundflächenzahl* darf durch die *Grundflächen* von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche entsprechend den Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO, wie bisher auch, um 50% überschritten werden. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass Wege zur inneren Erschließung, die erforderlichen Zufahrten und eine ausreichende Anzahl Einstellplätze auf den angeordnet werden können

Im *SO1-Gebiet* sind *maximal IV Vollgeschosse* möglich, um eine kompakte, für die geplante Wohn- und Pflegeeinrichtung optimierte und wirtschaftliche Bebauung zu ermöglichen. Das Gelände ist im südlichen Teil des Plangebiets gut eingegrünt, so dass eine Überformung des Landschaftsbilds als Folge der Bebauung ausgeschlossen werden kann.

Für die im städtebaulichen Entwurf dargestellte Kapelle wird *I Vollgeschoss* ermöglicht.

Die Festsetzung von *Geschossflächenzahlen* ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

Gemäß § 22 BauNVO sind innerhalb der *offenen Bauweise* Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von höchstens 50 m zulässig. Die im Plangebiet bestehende Bebauung weist bereits größere Längen auf. Und auch die neu geplante Bebauung wird voraussichtlich länger als 50 m werden. Aufgrund dessen wird eine *abweichende Bauweise, als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung*, festgesetzt.

Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO festgelegt.

Die *Baugrenzen* bilden zwei *Baufelder*. Innerhalb dieser *Baufelder* müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Die Führung der Baugrenzen orientiert sich am städtebaulichen Konzept für die Neuordnung. Die Bestandsbebauung, die erhalten bleiben soll, wird durch die Baugrenzen erfasst und abgesichert.

Im südlichen Teil des Plangebiets wird die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden und Osten hin verschoben, um dort den geplanten Neubau der Wohn- und Pflegeeinrichtung zu ermöglichen. An der Stelle des derzeitigen Pflegeheims, das abgebrochen wird, ergibt sich zukünftig ein Freiraum, der durch die verbleibenden Baukörper und den Neubau umgrenzt wird und sich nach Osten öffnet. Dieser Bereich soll als Aufenthaltsbereich parkartig gestaltet werden. Ein kleines Baufeld ermöglicht dort die Errichtung einer Kapelle.

Nach der öffentlichen Auslegung würde die überbaubare Grundstücksfläche des SO1 im Bereich des abzubrechenden Gebäudes um eine Fläche von 4 m x 12 m erweitert. Hier soll ein Teil der Bodenplatte verbleiben, um als Fundament für einen neuen Aufenthaltsraum zu dienen.

6.4 Abbruch von Gebäuden

Die im Bebauungsplan als abzubrechen gekennzeichneten Gebäude sind spätestens 24 Monate nach Inbetriebnahme der im SO1 vorgesehenen Neubebauung abzubrechen. Dieser Bereich ist außerhalb der bebauten Flächen als Grünfläche zu gestalten.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB kann in besonderen Fällen im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bauliche Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Neuerrichtung von Gebäuden im südlichen Bereich des SO1-Gebietes. Dort ist eine Wohn- und Pflegeeinrichtung als Ersatz für das im nördlichen Teil des SO1-Gebiets bestehende Gebäude geplant. Um das Erreichen der mit dieser Bauleitplanung verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen und die Einhaltung der zulässigen Grundflächenzahl zu gewährleisten, muss nach der Inbetriebnahme des Neubaus das nun nicht mehr benötigte Bestandsgebäude abgebrochen werden. Der Bebauungsplan kennzeichnet die zum Abbruch vorgesehene Bausubstanz und setzt deren Abbruch verbindlich fest.

Um einen ausreichenden Zeitraum für den Umzug der Bewohner und die anschließenden Ordnungsmaßnahmen zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan fest, dass der Abbruch spätestens 24 Monate nach Inbetriebnahme der im SO1 vorgesehenen Neubebauung zu erfolgen hat. Dieser Zeitraum berücksichtigt auch die Anforderungen an den Artenschutz, da aufgrund des Tötungsverbots gem. § 44 BNatSchG der Abriss nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich ist (vgl. Kap. 7.6).

Der Bebauungsplan setzt den überwiegenden Teil des vom Abriss betroffenen Bereichs als nicht überbaubare Grundstücksfläche fest, insofern sind diese Flächen gem. 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen zu gestalten. § 4 der örtlichen Bauvorschrift ist zu beachten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen unter Einhaltung der städtebaulichen Werte zulässig.

6.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit im Folgenden nichts anderes geregelt ist:

- *Innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der östlichen und eines 3 m breiten Streifens der nördlichen Grenze des Sondergebiets sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.*
- *Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der westlichen Grundstücksgrenze sind Stellplätze und Garagen unzulässig. In diesen Bereichen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Fußwegen in maximal 1,5 m Breite ebenfalls unzulässig.*
- *Im SO1-Gebiet ist im Bereich der bestehenden Garagenanlage an der östlichen Grundstücksgrenze die Neuerrichtung von Stellplätzen innerhalb der bereits befestigten Flächen zulässig.*

Auf der Grundlage des § 23 Abs. 5 BauGB regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Hierbei handelt es sich um eine Festsetzung, die

bereits im bisherigen Bebauungsplan getroffen wurde und im Zuge dieser Planung übernommen wird. Tatsächlich bestehen zur Jägerallee hin bereits Stellplätze, die den entsprechenden Abstand nicht einhalten. Diese unterliegen dem Bestandsschutz. Im Falle von Neubaumaßnahmen, sind die festgesetzten Abstände jedoch einzuhalten, auch um in diesem Bereich den Erfordernissen an den Schutz des bestehenden Baumbestands Rechnung zu tragen.

Im Bereich der bestehenden Garagen mit den dazugehörigen Zufahrten im südöstlichen Teil des Plangebiets liegt ein starker Bodeneingriff vor. Der Bebauungsplan ermöglicht hier, die Garagen abzubauen und dort neue Stellplätze anzulegen, weil durch diese Maßnahme kein zusätzlicher Bodeneingriff, mit Auswirkungen auf den Baumbestand an der Jägerallee verbunden sein wird.

Um Beeinflussungen bzw. Störungen durch Lärm und Verkehr der *Fläche für Maßnahmen* gem. § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB entgegen zu wirken, ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

6.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die östlich des Altenzentrums verlaufende *Jägerallee* sowie die südlich gelegene Straße *Hamannsbruch* als *Verkehrsfläche* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Die Festsetzung entspricht den tatsächlichen Straßenverläufen in Höhe des Altenzentrums. Aus diesem Grund ergibt sich für die Straße *Hamannsbruch* gegenüber der bisherigen Bebauungsplanfestsetzung eine geänderte, nach Süden verschobene Linienführung. Um die Straße gemäß dem tatsächlichen endausgebauten Zustand planungsrechtlich abzusichern, sind die Flurstücke 183/31 tlw., 31/75, 31/87, 31/85, 31/79, 31/77, 31/81 und 31/83 tlw. in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Innerhalb des Baum- und Gehölzstreifens entlang der *Jägerallee* verläuft ein Fuß- und Radweg, den der Bebauungsplan als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)* übernimmt.

Um die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets weiterhin über die *Jägerallee* zu gewährleisten, sind im Bereich der beiden bestehenden Grundstückszufahrten Einfahrtsbereiche festgesetzt. Zur Straße *Hamannsbruch* setzt der Bebauungsplan ebenfalls einen Einfahrtsbereich fest, um die hier bestehende Feuerwehrezufahrt und fußläufige Anbindung abzusichern.

6.7 Grünflächen

Wie bisher ist der bestehende, prägende Baum- und Gehölzstreifen zwischen der *Jägerallee* und dem *Sondergebiet* als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Rahmen der endgültigen Herstellung der Straße *Hamannsbruch* wurde zwischen der Verkehrsfläche und dem *Sondergebiet* eine *öffentliche Grünfläche* mit einem Graben angelegt, der

sich westlich des Plangebiets weiter fortsetzt. Dieser Graben mündet am südöstlichen Rand des Plangebiets in die *Samke*.

6.8 Wasserflächen

Die parallel zur Jägerallee verlaufende *Samke* ist ein gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Fließgewässer III. Ordnung und wird, wie bisher auch, als Wasserfläche festgesetzt. Die Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover ist einzuhalten.

6.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die vorhandene Vegetation (sich selbst) der natürlichen Sukzession zu überlassen. Gehölzfreie Bereiche können extensiv gepflegt werden (einmalige Mahd der Wiesenfläche pro Jahr).

Nördlich des *Sondergebiets* setzt der Bebauungsplan, wie bisher auch, eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Hier wurde auf einer Fläche von rund 0,4 ha zum Ausgleich der Eingriffe durch die vorhergehende Bauleitplanung eine Kompensationsfläche festgesetzt. Dort ist die Pflanzung von Großbäumen 1. und 2. Ordnung und Sträuchern vorgesehen und auch erfolgt. Des Weiteren ist die Fläche sich selbst zu überlassen. Diese Maßnahme wird um die Möglichkeit der extensiven Pflege mit einer Mahd pro Jahr im Februar der (noch) vorhandenen Wiesenfläche ergänzt, was auch dem aktuellen Zustand entspricht. Das Mähgut ist zur Abmagerung der Fläche abzutransportieren. Eine extensive gepflegte Wiesenfläche mit Baumbestand entspricht in ihrer Wertigkeit durchaus einer Sukzessionsfläche und korrespondiert eher mit der angrenzenden Nutzung eines Altenpflegeheims.

6.10 Flächen mit Pflanzbindung

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) ist die vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Zur wirkungsvollen Eingrünung der baulichen Anlagen zur Landschaft hin sind die bestehenden Gehölzstrukturen am westlichen Gebietsrand durch Bäume und Sträucher der Gehölzlisten in § 10 zu ergänzen. Es sind mindestens 70 % der Pflanzfläche entsprechend zu bepflanzen, sodass eine landschaftsgerechte Eingrünung gewährleistet ist. Mindestqualität bei Bäumen: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 12 -14 cm Stammumfang; Sträucher: zweimal verpflanzt, 60 – 100 cm Höhe.

Ausnahmsweise können innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung Aufstellflächen für die Feuerwehr zugelassen werden.

Zur Eingrünung und Durchgrünung des *Sondergebiets* sind im bisherigen Bebauungsplan bereits *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, die zum größten Teil auch realisiert wurden. Diese Pflanzgebote bleiben grundsätzlich bestehen, allerdings wird im Zuge dieser Änderung das Pflanzgebot am südlichen Rand des Plangebiets von bisher 12 m Breite auf 10 m reduziert, um den vorgesehenen Neubau zu ermöglichen. Der Gehölzbestand ist von dieser Reduzierung nicht betroffen. Zudem erhält die Pflanzgebotsfläche im südwestlichen Bereich des Plangebiets einen leicht veränderten Zugschnitt. Sie wird um den Bereich der bestehenden Feuerwehrezufahrt von der Straße *Hamannsbruch* etwas zurückgenommen, insgesamt aber aufgeweitet. In der Flächengröße ergibt sich insgesamt keine Veränderung der Pflanzgebotsflächen.

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind Fußwege in maximal 1,5 m Breite zulässig (vgl. Kap. 6.5). Soweit dies unvermeidbar ist, dürfen Aufstellflächen für die Feuerwehr innerhalb der Pflanzgebotsflächen angeordnet werden.

Als Ersatz für den nicht zu erhaltenden Baumbestand sind außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) mindestens 8 große Hochstammlaubebäume gem. der Pflanzlisten in § 10 anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzung sind gebietseigene Gehölze zu verwenden.

Aufgrund der erforderlichen Neubau- und Neuordnungsmaßnahmen innerhalb des *Sondergebiets*, müssen bisher als zu erhalten festgesetzte Bäume beseitigt werden. Hierbei handelt es sich am Eingangsbereich des Pflegeheims um eine mehrstämmige Hainbuche (*Carpinus betulus*) und auf dem Parkplatz im Süden um zwei Linden (*Tilia cordata*). Ein dreistämmiger Baum, dessen Art nicht mehr festzustellen war, wurde bereits gefällt. Alle Bäume sind schon mind. 30 Jahre alt und weisen bereits einen Stammdurchmesser von mehr als 50 cm auf. Daher sind für jeden entfallenen Baum zwei Neupflanzungen als Hochstammlaubebäume zu pflanzen.

6.11 CEF-Maßnahmen

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen müssen zur Kompensation der betroffenen Mehlschwalbennester an dem zum Abriss vorgesehenen Gebäude Ersatzbrutplätze im Verhältnis 1,5 vor Beginn der Abrissarbeiten installiert und auf ihre Wirksamkeit überprüft werden. Es sind mindesten 51 Ersatzniststätten zu schaffen. Dies können Kunstnester an vorhandenen Gebäuden (zum Schutz vor Verkotung des Außengeländes und der Gebäude mit einem 30 cm breiten Kotbrett ca. 60 cm unterhalb der Nisthilfen) und/oder in Form von sog. „Schwalbenhäusern“ sein. Die Niststätten müssen mind. 4 m über dem

Boden angebracht werden und regelmäßig alle zwei Jahre gereinigt und durch eine fachkundige Person auf ihre Wirksamkeit kontrolliert werden.

Für die verlorengehenden Nisthöhlen der Stare müssen insgesamt mind. 9 für Stare geeignete Nistkästen im Plangebiet installiert werden. Diese Nistkästen sind jährlich durch eine fachkundige Person auf ihre Wirksamkeit zu kontrollieren und zu reinigen.

Art und Umfang der CEF-Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Diese Maßnahmen dienen dem Artenschutz und wurden dem artenschutzrechtlichen Gutachten, das im Rahmen der Bauleitplanung erstellt wurde, entnommen. Sie stellen sicher, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die vorgezogenen Maßnahmen stellen einen wirkungsvollen Beitrag zum Schutz und Erhalt der festgestellten Arten im Plangebiet dar.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Maßnahmen im Rahmen eines Monitorings durch einen Biologen oder eine andere fachkundige Person spätestens nach zwei Jahren für mindestens die Dauer von fünf Jahren zu kontrollieren sind, um die Wirksamkeit der Maßnahme nachzuweisen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

6.12 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 „Altenzentrum Jägerallee“ 1. Änderung und Erweiterung.

Der Anwendungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 „Altenzentrum Jägerallee“ 1. Änderung. Die Bauvorschrift ergänzt die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die örtliche Bauvorschrift betrifft die Fassaden und Dächer sowie die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile, die keine prägende Wirkung innerhalb des Siedlungsbereichs entfalten, sind von der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

§ 2 Fassaden

(1) *Zulässig sind Fassaden aus:*

- *Sichtmauerwerk die weitestgehend den folgenden Farbtönen 2001 Rotorange, 3002 Karminrot, 3013 Tomatenrot und 9001 Cremeweiß des Farbreisters RAL 840 HR entsprechen,*
- *Ziegelbehang oder keramische Fassadenplatten, die weitestgehend den folgenden Farbtönen 2001 Rotorange, 3002 Karminrot, 3013 Tomatenrot des Farbreisters RAL 840 HR entsprechen,*

- *Putz in hellen Farben und Abtönungen, die den Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) 1000 Grünbeige, 1001 Beige, 1002 Sandgelb, 1013 Perlweiß, 1014 Elfenbein, 1015 Hellelfenbein, 9001 Cremeweiß, 9002 (Grauweiß), 9010 Reinweiß und RAL 9018 Papyrusweiß des Farbbregisters RAL 840 HR entsprechen,*
 - *Holzverkleidungen naturbelassen oder in materialgemäßer Maserung und Farbgebung.*
- (2) *Je Gebäudeansicht sind abweichende Materialien und Farben auf maximal 30% der Fassadenfläche zulässig, um gestalterische Akzente zu setzen.*
- (3) *Für Fassaden sind generell unzulässig:*
- *Imitationen naturbelassener oder gebrannter Baustoffe (z. B. Kunststoffverkleidungen in Ziegel- oder Holzoptik), mit Ausnahme kleinformatiger Faserzementplatten,*
 - *Undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche, mit Ausnahme von Glaspaneelen innerhalb vertikaler Fensterbänder.*
- (4) *Solaranlagen sind an Fassaden zulässig.*

Innerhalb eines Siedlungsbereichs wird das optische Erscheinungsbild und die gestalterische Wirkung auf den Betrachter stark durch das Material und die Farbgebung der Fassaden bestimmt. Die bestehenden Gebäude im Plangebiet weisen diesbezüglich weitgehend ein angenehmes Gesamtbild auf, das aus naturrotem und cremeweißem Sichtmauerwerk, naturroten Ziegelbehängen und hellen Putzfassaden gebildet wird. Diese Materialien und Farben spiegeln Regionaltypik und Harmonie wider und sollen auch weiterhin Verwendung finden.

Aus Gründen der Nachhaltigkeit und des Umweltschutzes sollen auch Fassaden aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz zulässig sein.

Zur Auflockerung und um gestalterische Akzente setzen zu können, sind auf 30% der jeweiligen Fassadenfläche auch abweichende Materialien und Farben zulässig.

Generell unzulässig sind allerdings Imitationen naturbelassener oder gebrannter Baustoffe, wie z. B. Kunststoffverkleidungen in Ziegel- oder Holzoptik. Die häufig verwendeten kleinformatigen Faserzementplatten sind allerdings auf 30% der jeweiligen Fassade ausgenommen, da ihr Einsatz in bestimmten Bereichen konstruktiv sinnvoll sein kann.

Aus gestalterischen Gründen sind undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche, wie z. B. glänzende Bleche ebenfalls unzulässig, da sie das harmonische Siedlungsbild beeinträchtigen könnten. Hiervon ausgenommen sind Glaspaneelen innerhalb vertikaler Fensterbänder als linienhaftes Architekturelement.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind, da sie einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, hiervon ausgenommen.

§ 3 Dächer

- (1) *Zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von mehr als 25° und Flachdächer.*
- (2) *Für die Eindeckungen der geneigten Dächer sind zulässig:*
 - *Nicht glänzende Ziegel oder Betonsteine des Farbspektrums Klassisch-Rot oder Ziegelrot, die weitestgehend den Farbtönen 2001 Rotorange, 3002 Karminrot und 3013 Tomatenrot des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen,*
 - *Begrünte Dächer bzw. Grasdächer.*
- (3) *Flachdächer von Hauptgebäuden mit bis zu 2 Vollgeschossen sind extensiv zu begrünen.*
- (4) *Für untergeordnete Dächer, Dachgauben, Solarelemente und Dachfenster sowie Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig sowie abweichende Dachneigungen zulässig.*
- (5) *Solaranlagen sind auf Dächern zulässig.*

Die Fernwirkung eines Siedlungsbereichs wird maßgeblich durch die Dachlandschaft bestimmt. Regionaltypisch ist das geneigte Ziegeldach in Rottönen. Ebenso in der optischen Wirkung ist ein Dach aus Betondachsteinen anzusehen. Diese Materialien machen i. V. m. dem Flachdach das Bild der harmonisch gewachsenen Dachlandschaft des Altenzentrums aus. Andersfarbige Dachsteine (z. B. schwarz) oder glasierte Dachziegel, die glänzen und reflektieren, würden sich aus der Gestaltharmonie der geneigten Dächer unangemessen herausheben und diese beeinträchtigen. Sie werden deshalb nicht zugelassen.

Aus Gründen des Umweltschutzes und des Hochwasserschutzes sind auch Grasdächer allgemein zulässig. Grasdächer mindern den Versiegelungsgrad und speichern das Regenwasser, so dass es zeitverzögert abgeführt wird. Flachdächer bei Gebäuden mit bis zu II-Vollgeschossen sind zu begrünen. Oberhalb von II-Vollgeschossen ist eine optische Wirkung i. d. R. nicht gegeben.

Solarelemente werden aus Gründen des Klimaschutzes allgemein zugelassen.

§ 4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

- (1) *Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Zugänge und Zufahrten, Einfriedungen, Müllboxen, Stellplätze.*
- (2) *Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist unzulässig. Ausgenommen sind mineralische Substrate für Staudenmischpflanzungen.*
- (3) *Ebenfalls unzulässig ist das Abdecken von Beeten und Einziehen von Folien. Hiervon ausgenommen sind die Dächer baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird i. S. d. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO.*
- (4) *Als Ausgleich für den Nahrungshabitatverlust der Fledermäuse durch die Gebäudeneubauten sind an geeigneten Stellen Blühstreifen mit nachtblühenden und nektarreichen Arten zur Erhöhung des Insektenvorkommens anzulegen. Es sind autochthone Blühmischungen zu verwenden.*

In Verbindung mit der Gebäudearchitektur bestimmt die Gestaltung des Geländes maßgeblich das visuelle Erscheinungsbild. Auch die Garten- und Freiflächen, welche nicht mit Pflanzgeboten belegt sind, sollen als ansprechend gestaltete Grünflächen in Erscheinung treten und die befestigten Flächen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

In den letzten Jahren ist es teilweise in Mode gekommen, private Gärten vollflächig mit Kies oder Schotter zu belegen. Eine wirkliche Minderung des Pflegeaufwands ist damit zwar nicht verbunden, die gestalterische Wirkung auf das Siedlungsbild ist jedoch äußerst negativ. Zudem erhöht sich der Versiegelungsgrad. Durch eine örtliche Bauvorschrift, die Kies- oder Schotterflächen als gärtnerisches Gestaltungselement ausschließt, soll für die Außenanlagen ein ökologischer und gestalterischer Mindeststandard gesichert werden, ohne dass die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden. Diese Festsetzung dient der Verbesserung der Biodiversität und des Kleinklimas.

Um besonders insektenfreundliche und gestalterisch ansprechende Staudenbeete zu ermöglichen, ist in diesem Zusammenhang die Verwendung mineralischer Substrate zulässig, die bei Staudenmischpflanzungen üblich sind.

Durch das Abdecken von Beeten mit Folien wird, wie bei den Schotterbeeten auch, die Grundstücksversiegelung erheblich erhöht. Dies gilt auch, wenn die Folie mit Rindenmulch etc. abgedeckt wird. Die Bodenstruktur wird durch den Einbau dieser Folien erheblich gestört und es wird Lebensraum für die Flora und Fauna vernichtet. Zudem kann das Oberflächenwasser in diesen Bereichen nicht oder nur sehr eingeschränkt versickern. Aus ökologischen Gründen ist deshalb diese Form der Gartengestaltung ausgeschlossen.

Gemäß den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sollen an geeigneten Stellen Blühstreifen angelegt werden. Dies beispielsweise kann im Zentrum von Scherrasenflächen oder auch entlang der Fußwege auf dem Gelände erfolgen. Diese Maßnahme wirkt dem Artenverlust, insbesondere der Insekten entgegen und dient den Brutvögeln und Fledermäusen als Nahrungshabitat. Darüber hinaus stellen Blühstreifen auch eine gestalterische Aufwertung der Freiflächen dar.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer gegen diese örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten gegenüber dieser örtlichen Bauvorschrift können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Nach § 80 Abs. 3 NBauO können für Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschrift Bußgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser Gestaltungsvorschrift zu unterstützen, wird ein Bußgeld in entsprechender Höhe ermöglicht.

7 Planbedingte Auswirkungen

7.1 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Sondergebiete	26.228 m ²
davon Flächen mit Pflanzbindung	4.163 m ²
Verkehrsfläche	4.579 m ²
Öffentliche Grünfläche	3.239 m ²
Wasserfläche	1.025 m ²
Fläche für Maßnahmen	4.070 m ²

7.2 Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die *Jägerallee* an das Verkehrsnetz angeschlossen. Es bestehen von der *Jägerallee* zwei ausreichend leistungsfähige Zufahrten auf das Gelände, die weiterhin die verkehrliche Erschließung gewährleisten.

Bauliche oder verkehrsordnerische Maßnahmen sind im öffentlichen Straßenraum nicht erforderlich. Mit einer nennenswerten Zunahme des Zu- und Abgangsverkehrs ist nicht zu rechnen.

Im Plangebiet ist eine ausreichende Anzahl privater Einstellplätze anzuordnen, so dass die Bewohnenden und Besuchenden nicht darauf angewiesen sind, ihre Pkw in den umliegenden Straßen abzustellen. In diesem Zusammenhang wird auf die Anforderungen zu den nachzuweisenden Stellplätzen in den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO und die im Baugenehmigungsverfahren durch die Stadt Springe gestellten Anforderungen verwiesen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle ca. 600 m (Schulzentrum Nord) oder zum S-Bahnhof (S-Bahnlinie 5 Hannover – Hameln) und zum Busbahnhof knapp 1 km.

7.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die bestehenden Leitungsnetze der Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen.

Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Außerdem sind Fernmeldeleitungen der Avacon betroffen.

Bei Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein maximaler Drosselabfluss von 3 l/s*ha der neu an die Vorflut angeschlossenen Grundstücksfläche sicherzustellen. Der Nachweis ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117 für ein 5-jähriges Regenereignis zu erbringen.

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AHA Abfallbeseitigung Hannover. Hinsichtlich der Aufstellung/Bereitstellung von Abfallbehältern sind die nachstehenden Punkte zu beachten: Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammel-fahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung). Grundsätzlich können diese Behälter zur Leerung auch über größere Entfernungen transportiert werden, allerdings wäre dies für den Kunden mit einer zusätzlichen Wegegebühr verbunden.

Muss ein Grundstück zwecks Entsorgung doch befahren werden - z.B. weil ein spezieller Müllbehälter-Standplatz gewünscht wird oder eine Entsorgung über Großcontainer notwendig ist - wären alle zu befahrenden Erschließungswege Lkw-geeignet auszulegen (u. a. 9 m Kurvenradius, mind. 26 Tonnen erforderliche Bodenlast...). Außerdem müssten Containerstandplätze so angelegt werden, dass ein längeres Rückwärtsfahren für Müllfahrzeuge nicht erforderlich wird (d. h. Wende- oder Durchfahrmöglichkeit erforderlich) Ferner wäre 'aha' in diesem Falle vom jeweiligen Grundstückseigentümer eine schriftliche Genehmigung zum Befahren des Grundstücks zu erteilen (Haftungsausschluss).

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW – unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung – mit mindestens 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser nicht der erforderlichen Menge entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen. Hinsichtlich der Zugänglichkeit / Zuwegung (Zufahrt/en), Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird allgemein auf die §§ 1 und 2 DVO-NBauO i. V. m. „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ verwiesen.

7.4 Archäologische Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlesammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14

Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.5 Altlasten, Altstandorte und Kampfmittel

Für die Flächen des Plangebiets sind auf Antrag des Eigentümers die alliierten Luftbilder vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet worden. Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (Stellungnahme vom 04.01.2022):

Empfehlung: Sondierung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis:

Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen wenden wird an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde verwiesen, die über das Ergebnis der Auswertung in Kenntnis gesetzt worden ist.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

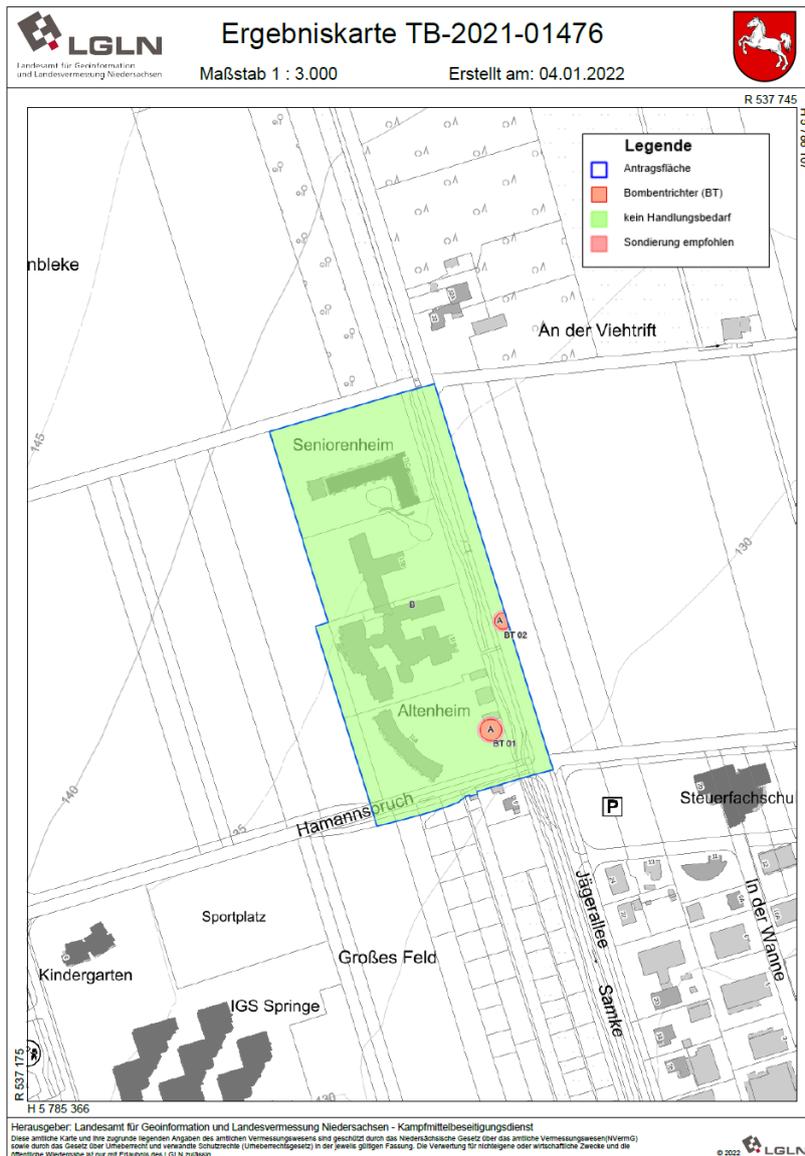
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen.



Ergebniskarte der Luftbildauswertung

Quelle: LGLN - Kampfmittelräumdienst

7.6 Artenschutzrechtliche Hinweise

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Der Abriss der Gebäude hat daher außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zu erfolgen (Anfang Oktober bis Anfang April). Vor Abriss der betroffenen Gebäude sind diese nochmals auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Bei Fledermausfunden ist die untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

Zum Schutz der bachbegleitenden Gehölze und des Fließgewässers Samke sowie der Allee-bäume an der Jägerallee sind während der Abriss- und Bauarbeiten geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu ergreifen. Demnach müssen die Gehölze in ihrem Kronenbereich plus mind. 1,5 m durch geeignete Schutzzäune vor Beschädigung, Verdichtung des Bodens, Ablagerungen im Kronenbereich sowie die Samke vor Eintrag von Fremdstoffen in das Gewässer geschützt werden.

Die Maßnahmenfläche kann in den gehölzfreien Bereiche extensiv gepflegt werden. Dazu ist zu einem frühen Zeitpunkt (Februar) eine Mahd durchzuführen und das Mähgut zur Aushagerung der Fläche abzutransportieren.

Eine ökologische Baubegleitung wird empfohlen.

Zur Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahmen sind für einen Zeitraum von fünf Jahren spätestens nach zwei Jahren die Niststätten durch eine fachkundige Person zu kontrollieren.

Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen ist durch ein Monitoring nachzuweisen.

Bei transparenten Glasfronten ist aus Gründen des Artenschutzes, unter Gewährleistung der Anforderungen an die ausreichende natürliche Belichtung der Räume, mattiertes, sandbestrahlte oder bedrucktes Glas vorzusehen.

Als Beitrag zum Insektenschutz wird empfohlen, die Beleuchtung (Werbeschilder und Lampen) nachts auszuschalten oder nur im Bedarfsfall zu nutzen. Die Leuchtmittel sind planerisch so auszurichten, dass nur das angestrahlt wird, was beleuchtet werden soll (z. B. keine Gehölze, der Nachthimmel). Es ist insektenfreundliches warmweißes Licht von möglichst höchstens 3.000 Kelvin einzusetzen. Zu vermeiden sind insbesondere Lichtquellen mit blauen, violetten oder UV-Anteilen. Zudem ist besonders darauf zu achten, dass die Leuchtgehäuse dicht sind, da diese sonst zur Insektenfalle werden.

7.7 Hinweise zum Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u. a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen

sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

7.8 Kosten und Städtebaulicher Vertrag

Diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 70 setzt keine neu anzulegenden, öffentlichen Erschließungsanlagen im Sinne des BauGB fest, so dass der Stadt Springe keine Kosten entstehen.

Die Kosten der Bauleitplanung übernimmt die Diakoniewerk Kirchröder Turm, Kirchröder Straße 46, 30559 Hannover. Grundlage hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Investor und der Stadt Springe.

Die erforderlichen Abbruch- bzw. Neuordnungsmaßnahmen werden ebenfalls im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

8 Verfahren und Beschluss

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Springe hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Altenzentrum Jägerallee“ 1. Änderung und Erweiterung, mit örtlicher Bauvorschrift, Stadtteil Springe beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Springe hat in seiner Sitzung am 29.06.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sowie der Begründung haben vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der **Öffentlichkeit** keine Stellungnahmen vorgebracht.

Seitens der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** sind die folgenden Hinweise und Anregungen eingegangen, die wie nachfolgend dargelegt abgewogen wurden:

Region Hannover, 02.09.2021

1 Brandschutz:

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet (hier: Neubau Altenzentrum) ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW - unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung - mit mindestens **1.600 l/min.** über 2 Stunden sicherzustellen.

Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen. *Mit Verweis auf Ziffer 7.3, Entwurf der Begründung zum o. g. B-Plan, Stand: Februar 2021.* Hinsichtlich der Zugänglichkeit / Zuwegung (Zufahrten) sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird allgemein auf die §§ 1 und 2 DVO-NBauO i. V. m. „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ verwiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie waren bereits in der Planbegründung (Kap. 7.3) enthalten.

2 Naturschutz:

2.1 Die Ersatzlaubebäume für die zu fällende mehrstämmige Hainbuche und zwei Linden sollen gebietseigene Gehölze sein, um neben dem Ortsbild und Kleinklima auch die Arten und Lebensgemeinschaften, die auf heimischen, gebietseigenen Bäumen leben, bei der Ersatzpflanzung zu berücksichtigen.

Die Hinweise werden berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.

§ 7 der Textlichen Festsetzungen wird um die Formulierung „nach Möglichkeit gebietseigene Gehölze“ redaktionell ergänzt.

2.2 Die CEF-Ausgleichsmaßnahmen werden begrüßt, müssen aber noch konkret festgelegt werden (Schwalbenbaum oder Niststätten an Gebäuden).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Der Bebauungsplan setzt 51 Ersatznistplätze für Schwalben fest und ermöglicht die Errichtung eines Schwalbenbaums und/oder das Anbringen am Gebäude. Die Niststätten müssen 4 m über dem Boden sein. Art und Umfang der CEF-Maßnahmen sind gemäß textlicher Festsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur erforderlichen Konkretisierung abzustimmen.

- 2.2 Wie auf S. 14 des Bebauungsplantextes dargelegt, sind die vorhandenen Bäume vor der Fällung nochmals gezielt auf das Vorhandensein von Fledermausvorkommen (Kotspuren, Ausflugkontrolle) zu überprüfen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Der Hinweis, dass die vorhandenen Bäume vor der Fällung nochmals gezielt auf das Vorhandensein von Fledermausvorkommen (Kotspuren, Ausflugkontrolle) zu überprüfen sind, ist im Bebauungsplan bereits enthalten.

3 Immissionsschutz:

Um eine abschließende Stellungnahme hinsichtlich des Immissionsschutzes abzugeben, fehlen Angaben bezogen auf von dem geplanten Vorhaben ausgehende Immissionen auf die umliegende Wohnbebauung und innerhalb des Geländes.

Es ist nicht deutlich, ob die Wohnbebauung auf dem Gelände und die Wohnbebauung nördlich des Vorhabens bezogen auf Lärm und Gerüche (z. B. durch das Café oder Mensa o. Ä.) erheblich beeinträchtigt werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Die Hinweise betreffen nicht die bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern die nachfolgende bauordnungsrechtliche Prüfung des konkreten Vorhabens.

4 Belange des ÖPNV

Zum Abschnitt ÖPNV auf S. 29:

Springe ist derzeit eine Pilotkommune für den Einsatz des On-Demand-Systems (Rufbus) sprinti. Das Plangebiet ist während der Laufzeit des Projektes auch mit dem sprinti zu erreichen.

Nähere Informationen finden Sie unter: <https://sprinti.qvh.de/>

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Der Hinweis betrifft nicht die bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Da die Laufzeit des Projekts begrenzt ist, soll kein Hinweis darauf in der Planbegründung erfolgen.

5 Raumordnung

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Nord, Hannover, 05.08.2021

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Seitens der Telekom bestehen gegen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 70 Altenzentrum Jägerallee und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 Altenzentrum Jägerallee, Stadt Springe grundsätzlich keine Bedenken.

Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Der Hinweis auf die Telekommunikationslinien am Rande des Plangebiets wird in die Planbegründung übernommen. Die Stellungnahme wird zur weiteren Beachtung an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.

Avacon, 10.09.2021

Durch das im Betreff genannte Vorhaben ist/sind unsere Fernmeldeleitung/en betroffen. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Fernmelde

Die Anzahl sowie Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Fernmelde.

Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungssachse benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt.

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden.

Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Leitungskreuzungen sind 1,00 m unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen. Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll der Leitungskreuzung auszuhändigen.

Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind. Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Hierfür setzen Sie sich bitte mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit uns unter dem Postfach [einsatzplanung uebertragungsnetze@avacon.de](mailto:einsatzplanung_uebertragungsnetze@avacon.de) in Verbindung.

Für die tatsächliche Lage und Bemaßung der betroffenen Fernmeldeleitung(en) innerhalb des beigefügten Planwerkes kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren.

Anschrift: Avacon Netz GmbH

Region West

Betrieb Spezialnetze

Watenstedter Weg 75

38229 Salzgitter

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Betroffen ist eine Fernmeldeleitung innerhalb der Jägerallee und Hausanschluss des Altenzentrums. Der Hinweis, auf die Betroffenheit von Fernmeldeleitungen der Avacon, wird in die Planbegründung übernommen. Die Stellungnahme wird zur weiteren Beachtung an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.

aha-Abfallwirtschaft, Hannover, 24.08.2021

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AHA Abfallbeseitigung Hannover. Hinsichtlich der Aufstellung/Bereitstellung von Abfallbehältern bitten wir, die nachstehenden Punkte zu beachten.

Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige

Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung). Grundsätzlich können diese Behälter zur Leerung auch über größere Entfernungen transportiert werden, allerdings wäre dies für den Kunden mit einer zusätzlichen Wegegebühr verbunden.

Muss ein Grundstück zwecks Entsorgung doch befahren werden - Z.B. weil ein spezieller Müllbehälter-Standplatz gewünscht wird oder eine Entsorgung über Großcontainer notwendig ist - wären alle zu befahrenden Erschließungswege Lkw-geeignet auszulegen (u. a. 9 m Kurvenradius, mind. 26 Tonnen erforderliche Bodenlast...).. Außerdem müssten Containerstandplätze so angelegt werden, dass ein längeres Rückwärtsfahren für Müllfahrzeuge nicht erforderlich wird (d. h. Wende- oder Durchfahrmöglichkeit erforderlich) Ferner wäre 'aha' in diesem Falle vom jeweiligen Grundstückseigentümer eine schriftliche Genehmigung zum Befahren des Grundstücks zu erteilen (Haftungsausschluss).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Die Hinweise der Abfallwirtschaft werden in die Planbegründung übernommen. Die Stellungnahme wird zur weiteren Beachtung an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.

Erneute Öffentliche Auslegung

Da der Bebauungsplanentwurf nach dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB geändert wurde, ist eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt worden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Springe hat in seiner Sitzung am 02.12.2021 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sowie der Begründung haben vom 28.12.2021 bis 31.01.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Von Seiten der **Öffentlichkeit** wurde während der erneuten öffentlichen Auslegung die nachfolgende Stellungnahme vorgetragen, die wie folgt abgewogen wurde.

Stellungnahme Bürger 1, 07.01.2022

Als Bewohner des Hauses Jägerallee 11 C habe ich mit Interesse die Planungen zur Änderung und Erweiterung des Altenzentrums Jägerallee gelesen. Zum Bauvorhaben selbst möchte ich nicht Stellung nehmen, aber auf ein Problem hinweisen, das Heimbewohner, Bewohner des Service-Wohnungen und Bewohner der Einrichtung für Yocas

betrifft. Es ist die seit Jahren bestehende unzureichende fußläufige Anbindung des Diakoniezentrums von der Jägerallee aus. Die Ausführungen auf S. 21 der Begründung hierzu sind sehr dürftig und geben das Problem nicht wieder.

Der Fuß- und Radweg längs der Jägerallee endet am Plönhagen. Der Wanderweg „Jägerallee“ ist nach der Brücke am Hamannsbruch nicht wie im unteren Bereich gepflastert, uneben und je nach Witterung selbst für Personen ohne Behinderung nur bedingt zu benutzen. Das heißt z. B., ein Besucher des Altenzentrums, der nicht mit dem PKW anreist, ist genötigt, auf der Jägerallee bis zur Einfahrt zum Altenzentrum zu gehen. Umständlicher und gefährlicher ist es für Yocas, die mit dem Rollstuhl das Gelände verlassen oder auch für Bewohner des Service-Wohnens, die mit ihrem Rollator aus den Häusern Jägerallee 11 B und C etwa in die Stadt, zum Bahnhof oder nur zu Lidl wollen. Ihnen bleibt nur, die Straße zu benutzen, weil der Wanderweg keine hinreichende Sicherheit gibt. Das ist ein völlig unbefriedigender Zustand, der nicht erst dann abgestellt werden sollte, wenn ein Unfall mit Personenschaden eingetreten ist. Im Zuge der Erweiterung des Altenzentrums Jägerallee sollte hier endlich Abhilfe geschaffen werden, etwa durch Ausbau des Wanderweges bis zu den Einfahrten als Ersatz eines nicht vorhandenen Bürgersteigs längs der Jägerallee.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Diese Hinweise betreffen die fußläufige Anbindung des Altenzentrums und den Ausbaustand der Fuß- und Radwege außerhalb des Geländes und nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Stellungnahme wird deshalb zur weiteren Bearbeitung an das zuständige Fachamt weitergeleitet.

Seitens der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** sind während der erneuten öffentlichen Auslegung die folgenden Hinweise und Anregungen eingegangen, die wie nachfolgend dargelegt abgewogen wurden:

Region Hannover, 24.01.2022

- 1 Im Hinblick auf brandschutzrelevante Gesichtspunkte wird auf die vorangegangene Stellungnahme vom 02.09.2021 verwiesen. Änderungen haben sich nicht ergeben
Stellungnahme vom 02.09.2021

Brandschutz:

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet (hier: Neubau Altenzentrum) ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW - unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung - mit mindestens **1.600 l/min.** über 2 Stunden sicherzustellen.

Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

Mit Verweis auf Ziffer 7.3, Entwurf der Begründung zum o. g. B-Plan, Stand: Februar 2021.) Hinsichtlich der Zugänglichkeit / Zuwegung (Zufahrten) sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird allgemein auf die §§ 1 und 2 DVO-NBauO i. V. m. „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ verwiesen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie waren bereits in der Planbegründung (Kap. 7.3) enthalten

2 Naturschutz:

- 2.1 Die Ersatzlaubebäume für die zu fällende mehrstämmige Hainbuche und zwei Linden müssen gebietseigene Gehölze sein, um neben dem Ortsbild und Kleinklima auch die Arten- und Lebensgemeinschaften, die auf heimischen, gebietseigenen Bäumen leben, bei der Ersatzpflanzung zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird berücksichtigt

§ 7 der Textlichen Festsetzungen wurde aufgrund der Stellungnahme der Region vom 02.09.2021 bereits um die Formulierung „nach Möglichkeit gebietseigene Gehölze“ redaktionell ergänzt. Nun wird in § 7 die Formulierung „nach Möglichkeit“ gestrichen.

- 2.2 Weil es sich um wertvolle, alte Bäume handelt, ist zudem ein Ausgleich von 1:2 aus fachlicher Sicht unzureichend.

Der Hinweis wurde berücksichtigt

Es müssen drei Bäume entfallen, für die 8 Neuanpflanzungen festgesetzt sind.

- 2.3 Die CEF-Ausgleichsmaßnahmen werden begrüßt, müssen aber noch konkret festgelegt werden (Schwalbenbaum oder Niststätten an Gebäuden). Für CEF-Maßnahmen gilt, dass sie vor Abriss des vorherigen Lebensraumes hergestellt und angenommen sein müssen. Vor Abriss soll daher ein konkretes Maßnahmenkonzept mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Die Hinweise wurden berücksichtigt

Die CEF-Maßnahmen sind im § 11 der textlichen Festsetzungen als „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ festgesetzt. Im § 11 heißt es auch „Art und Umfang der CEF-Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen“.

- 2.4 Wie auf S. 14 des Bebauungsplantextes dargelegt, sind die vorhandenen Bäume vor der Fällung nochmals gezielt auf das Vorhandensein von Fledermausvorkommen (Kotspuren, Ausflugkontrolle) zu überprüfen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

- 2.5 Wie auf S. 22 des Artenschutzgutachtens dargestellt, ist vor Abriss der Gebäude eine erneute Kontrolle auf Vorkommen von Fledermausquartieren erforderlich, weil sich die Strukturen an den Gebäuden (Fassadenverschalung, Dachblende) grundsätzlich als Fledermausquartier - evtl. nur für einzelne Tiere eignen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

In den artenschutzrechtlichen Hinweisen heißt es: „Vor Abriss der betroffenen Gebäude sind diese nochmals auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Bei Fledermausfunden ist die untere Naturschutzbehörde einzubinden“.

- 2.6 Weil eine Quartiersnutzung der Altgebäude durch einzelne Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann, sollen an den Neubauten ebenfalls Strukturen geschaffen werden, die potentielle Quartiere für Fledermäuse darstellen.
Das heißt, es soll eine vergleichbare Fassaden- und Dachblendengestaltung eingeplant werden oder die Anbringung einer größeren Zahl von Fledermauskästen (mind. 10, weil Fledermäuse standorttreu sind und schlecht sehen, so dass ein Quartierangebot in größerer Zahl Voraussetzung für eine erfolgreiche Maßnahme ist).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Die örtlichen Bauvorschriften ermöglichen es, ein Gebäude mit vergleichbaren Strukturen zu errichten.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind keine Ersatzquartiere für Fledermäuse als erforderlich festgestellt worden und deshalb auch nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Der Hinweis wird deshalb an den Bauherrn mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.

- 2.7 Die Umsetzung der im Artenschutzgutachten geforderten Einsaat einer Blümmischung auf Teilflächen wird aus Naturschutzsicht ausdrücklich begrüßt.
Wichtig ist dabei, dass eine autochthone Blümmischung ausgewählt wird, damit die heimischen Insekten- und Fledermausarten tatsächlich davon profitieren können. Zudem enthalten nicht-autochthone Blümmischungen nicht selten invasive Arten, die den Sinn der Ausgleichsmaßnahme konterkarieren würden.

Der Hinweis wird berücksichtigt

§ 4 der örtlichen Bauvorschriften wird um die Formulierung „Es sind autochthone Blümmischungen zu verwenden“ redaktionell ergänzt.

- 2.8 Aufgrund der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Untersuchung vor Abriss, Monitoring und Überprüfung der Baumaßnahmen, damit die zu erhaltenden Altbäume effektiv vor Beeinträchtigung geschützt werden) ist eine ökologische Baubegleitung aus Sicht des Naturschutzes zwingend erforderlich.

Der Hinweis war bereits berücksichtigt

Die artenschutzrechtlichen Hinweise empfehlen eine ökologische Baubegleitung. Diese kann im Rahmen der Baugenehmigung angeordnet werden.

- 2.9 Weiter ist zu berücksichtigen, dass transparente Glasfronten von Vögeln nicht rechtzeitig als Hindernis erkannt werden und zur Tötung von Vögeln führen. Daher ist aus Artenschutzgründen die Verwendung von mattiertem, sandbestrahltem oder bedrucktem Glas vorzusehen.

Der Hinweis wird berücksichtigt

Es ist nicht möglich für alle Fenster bzw. Glasfronten mattiertes, sandbestrahltes oder bedrucktes Glas vorzusehen, da dann die ausreichende Belichtung der Räume nicht mehr gewährleistet werden kann. Deshalb soll folgender redaktionelle Hinweis aufgenommen werden: „Bei transparenten Glasfronten ist aus Gründen des Artenschutzes, unter Gewährleistung der Anforderungen an die ausreichende natürliche Belichtung der Räume, mattiertes, sandbestrahltes oder bedrucktes Glas vorzusehen. Aus Gründen des Artenschutzes ist, unter Beachtung der Anforderungen an die ausreichende natürliche Belichtung, bei transparenten Glasfronten mattiertes, sandbestrahltes oder bedrucktes Glas vorzusehen“.

- 2.10 Auch das Thema Licht ist beim Artenschutz zu berücksichtigen:
Die Artenschutzbelange können bei der Planung und Installation von neuen Lichtanlagen in Wohn- und Gewerbegebieten und auf Parkplätzen berücksichtigt werden, ohne dass die Menschen auf die Annehmlichkeiten der nächtlichen Beleuchtung verzichten müssen.
Besonders wichtig ist die Nicht-Beleuchtung an Siedlungsrändern, in Stadtparks, an Ufern von Gewässern sowie außerhalb von Ortschaften.
Hier haben künstliche Lichtquellen eine noch deutlich größere Anziehungskraft, insbesondere auf Insekten.
Als Beitrag zum Insektenschutz wird empfohlen, einerseits die Beleuchtung (Werbeschilder und Lampen) nachts auszuschalten oder nur im Bedarfsfall zu nutzen (z. B. Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder), die Leuchtmittel planerisch auszurichten, damit nur das angestrahlt wird, was beleuchtet werden soll (z. B. keine Gehölze, der Nachthimmel) und andererseits die Lichtfarbe dahingehend zu ändern, dass sie insektenfreundlich wird, konkret durch Verwendung eines warmweißen Lichts von 3.000 Kelvin oder weniger.
Dieses ist nachweislich weniger attraktiv für Insekten als die meist genutzte Lichtfarbe von 6.500 Kelvin (kaltweiß). Zu vermeiden sind insbesondere Lichtquellen mit blauen, violetten oder UV-Anteilen.
Zudem ist besonders darauf zu achten, dass die Leuchtgehäuse dicht sind, da diese sonst zur Insektenfalle werden.

Der Hinweis wird berücksichtigt

Die artenschutzrechtlichen Hinweise werden wie folgt redaktionell ergänzt:

„Als Beitrag zum Insektenschutz wird empfohlen, die Beleuchtung (Werbeschilder und Lampen) nachts auszuschalten oder nur im Bedarfsfall zu nutzen. Die Leuchtmittel sind planerisch so auszurichten, dass nur das angestrahlt wird, was beleuchtet werden soll (z. B. keine Gehölze, der Nachthimmel). Es ist insektenfreundliches warmweißes Licht von möglichst höchstens 3.000 Kelvin einzusetzen. Zu vermeiden sind insbesondere Lichtquellen mit blauen, violetten oder UV-Anteilen. Zudem ist besonders darauf zu achten, dass die Leuchtgehäuse dicht sind, da diese sonst zur Insektenfalle werden“.

2.11 Zum Abschnitt „ÖPNV“ auf S. 29:

Springe ist derzeit eine Pilotkommune für den Einsatz des On-Demand-Systems (Rufbus) „sprinti“.

Das Plangebiet ist während der Laufzeit des Projektes auch mit dem sprinti zu erreichen. Nähere Informationen finden Sie unter: <https://sprinti.gvh.de/>

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Der Hinweis betrifft nicht die bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Da die Laufzeit des Projekts begrenzt ist, soll kein Hinweis darauf in der Planbegründung erfolgen.

3 Raumordnung:

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

LGLN – Kampfmittelräumdienst, 04.01.2022

- 1 Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszu-

werten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen einerechzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: <http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

2 Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung

Betreff: Springe, B-Plan Nr. 70 "Altenzentrum Jägerallee", 1. Änderung Antragsteller: Stadt Springe FD Stadtplanung

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Sondierung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis:

Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen wenden Sie sich bitte an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Diese wird über das Ergebnis der Auswertung in Kenntnis gesetzt.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Seitens der Telekom bestehen gegen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 70 Altenzentrum Jägerallee und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 Altenzentrum Jägerallee, Stadt Springe grundsätzlich keine Bedenken.

Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Der Hinweis auf die Telekommunikationslinien am Rande des Plangebiets war bereits in die Planbegründung übernommen worden. Die Stellungnahme wird zur weiteren Beachtung an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.

Avacon, 09.03.2022

Anbei erhalten Sie die Unterlagen.

Seitens der Fremdplanung für Spezialnetze behalten Sie die Stellungnahme der ersten Beteiligung bei.

Seitens der Verteilnetze ist nur Wasser betroffen (zuständig ist Fa. Purena).

Stellungnahme der ersten Beteiligung:

Durch das im Betreff genannte Vorhaben ist/sind unsere Fernmeldeleitung/en betroffen. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Fernmeldeleitungen

Die Anzahl sowie Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Fernmelde.

Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungssachse benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt.

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden.

Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen.

Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Leitungskreuzungen sind 1,00 m unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen.

Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll der Leitungskreuzung auszuhändigen.

Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind. Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Hierfür setzen Sie sich bitte mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit uns unter dem Postfach [einsatzplanung uebertragungsnetze@avacon.de](mailto:einsatzplanung_uebertragungsnetze@avacon.de) in Verbindung.

Für die tatsächliche Lage und Bemaßung der betroffenen Fernmeldeleitung(en) innerhalb des beigefügten Planwerkes kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren.

Anschrift: Avacon Netz GmbH

Region West

Betrieb Spezialnetze

Watenstedter Weg 75

38229 Salzgitter

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Betroffen ist eine Fernmeldeleitung innerhalb der Jägerallee und Hausanschluss des Altenzentrums. Der Hinweis, auf die Betroffenheit von Fernmeldeleitungen der Avacon, wurde bereits in die Planbegründung übernommen. Die Stellungnahme wird zur weiteren Beachtung an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.

Die Fa. Purena wurde beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Springe hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung einschl. der örtlichen Bauvorschrift nach Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2022 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Springe seiner Sitzung am 30.06.2022 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Springe, 15.12.2022

gez. Springfeld
Bürgermeister

LS

(Springfeld)

Anlage:

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 „Diakoniezentrum Jägerallee Springe“ zur Errichtung eines Ersatzneubaus; Verfasser: Ökologische Station Mittleres Leinetal e.V. (2020): (Stand 30. September 2020, Nachtragungen am 13.11.2020).

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
Änderung des Bebauungsplans Jägerallee Springe
Ersatzneubau

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 „Diakoniezentrum Jägerallee Springe“
zur Errichtung eines Ersatzneubaus



- Auftraggeber:** Diakoniewerk Kirchröder Turm e. V.
Kirchröder Str. 46
30559 Hannover
- Auftragnehmerin:** Ökologische Station Mittleres Leinetal e. V.
Ohestraße 12
30880 Laatzen
- Beauftragung:** 28. Mai 2020
- Bearbeiter/in:** Norma Modro, B. Sc. Biol.
Jonathan Langenbusch, M. Sc. Umwelt, Naturschutz und
Nachhaltigkeitsbildung
- Berichtabgabe:** 30. September 2020, Nachtragungen am 13.11.2020

Inhalt

1. Hintergrund und Zielsetzung.....	4
2. Rechtliche Grundlagen	4
3. Projektvorbereitung	5
3.1. Ökologie der Mehlschwalbe.....	7
3.2. Ökologie des Stares	7
3.3 Ökologie der Fledermäuse	7
4. Methodik	7
4.1. Erfassung der Mehlschwalbe	7
4.2. Erfassung des Stares.....	8
4.3. Erfassung der Fledermäuse.....	8
5. Ergebnisse.....	12
5.1. Ergebnisse der Mehlschwalben-Erfassung	12
5.2. Ergebnisse der Staren-Erfassung.....	12
5.3. Ergebnisse der Fledermaus-Erfassung	14
5.4. Betroffenheit der Arten	18
5.5. Potenzielle Vermeidungsmaßnahmen und Risikomanagement.....	20
6. Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.....	23
7. Fazit	23
Literatur.....	24
Anlagen.....	26

1. Hintergrund und Zielsetzung

Anlass für die Untersuchung ist die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 „Diakoniezentrum Jägerallee Springe“ zur Errichtung eines Ersatzneubaus mit dem anschließenden Abriss eines bestehenden Gebäudekomplexes.

2. Rechtliche Grundlagen

Die gesetzlichen Anforderungen zum Artenschutz sind im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt, das unter anderem europäische Richtlinien, insbesondere die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, RL 92/43/EWG) und die Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL, RL 2009/147/EG), in nationales Recht umsetzt. Alle heimischen Fledermausarten werden im Anhang IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG) geführt und zählen somit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14b BNatSchG zu den „besonders- und streng geschützten Arten“. Die Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union beinhaltet sämtliche im Gebiet der EU-Staaten natürlicherweise vorkommenden Vogelarten. Gemäß Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie ist es grundsätzlich verboten, wildlebende Vogelarten zu töten oder zu fangen. Nester und Eier dürfen nicht zerstört, beschädigt oder entfernt werden. Auch die Vögel selbst dürfen, besonders während ihrer Brut- und Aufzuchtzeit, weder gestört noch beunruhigt werden.

Im Rahmen dieses Gutachtens ist zu prüfen, ob im Falle der Vorhabensdurchführung Konflikte mit dem Artenschutz gemäß den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Hiernach ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1). Ebenso dürfen ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3). Bei den streng geschützten Arten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich ein Störungsverbot. Demnach ist es während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeit verboten, die Tiere so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Zur Vermeidung dieser Verbotstatbestände können neben den herkömmlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG festgesetzt werden, um die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang zu sichern bzw. den Erhaltungszustand der lokalen Population zu sichern.

3. Projektvorbereitung

Zur Einschätzung der im Rahmen der Baumaßnahmen betroffenen Tier- und Pflanzenarten wurde am 21.04.2020 eine Vorprüfung des Geländes Jägerallee 11 in 31832 Springe vorgenommen. Detailliert beachtet wurden vor allem die gem. der vorliegenden Konzeptplanung der Köster GmbH direkt vom Eingriff betroffenen Gebäudekomplexe und Freiflächen.

Die Vorhabensfläche liegt in direkter Nähe zum Deister (Entfernung < 1 km). Entlang der östlichen Flächengrenze fließt die Samke, ein gesetzlich geschütztes Biotop (FBL), deren Quelle im Deister liegt. Diese wird wiederum von einer alten Baumallee gesäumt, die dem parallel verlaufenden Verkehrsweg ihren Namen „Jägerallee“ verleiht. Jenseits der Verkehrswege befindet sich im südlichen Bereich Wohnbebauung. Die restlichen angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt.

Die Stadt Springe liegt im Randbereich der Calenberger Börde. Die hier vorherrschenden Lößböden ermöglichen das Vorkommen des Feldhamster (*Cricetus cricetus*). Im Bereich der Vorhabensfläche sowie im weiteren Umfeld sind jedoch keine Feldhamsterbaue bekannt, dies gilt sowohl für aktive Baue als auch für ältere Kartierdaten von belaufenen Feldhamsterbauen. Bei der Begehung der Fläche konnten keine Hinweise auf Feldhamstervorkommen festgestellt werden. Auch sind die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aufgrund der Feldfrucht für den Feldhamster ungeeignet. Die östlich angrenzende Fläche jenseits der Straße ist im Begehungsjahr mit Mais bestellt. Die westlich angrenzende Fläche dient als Erdbeer-Feld. Des Weiteren ist aufgrund von bestehenden vertikalen Strukturen auf der Vorhabensfläche sowie in Bereichen nordöstlich davon und durch die Nähe zum Deister von einem erhöhten Prädationsdruck durch Beutegreifer zu rechnen. Die oben genannten Aspekte führen dazu, dass die Vorhabensfläche sowie umliegende Bereiche für den Feldhamster weitestgehend ungeeignet sind. Unter Berücksichtigung der Datenlage für diese Art ist das Vorkommen des Feldhamsters somit äußerst unwahrscheinlich. Von einer detaillierten Erfassung (Feinkartierung) wird daher abgesehen.

Im Zuge der Vorprüfung wurden zahlreiche Nester der Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) an dem vom Abriss betroffenen Gebäudekomplex vorgefunden. In der Roten Liste für Niedersachsen besitzt diese Art einen Vorwarnstatus (KRÜGER & NIPKOW 2015). Außerdem konnten Hinweise auf Brutstätten von Staren (*Sturnus vulgaris*) festgestellt werden, welche gemäß der Roten Liste als „gefährdet“ eingestuft werden. Die Arten gehören zudem zu den europäischen geschützten Vogelarten im Sinne des Art. 1 der Richtlinie 2009/147/EG.

Aufgrund der Lage des Diakoniezentrums mit seiner Nähe zum Deister und der Baumallee entlang der Samke sowie seiner Strukturen durch Gebäude und Pflanzen ist das Gelände als Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten als attraktiv zu bewerten. Darüber hinaus könnte es Sommerquartiere bestimmter Fledermausarten beherbergen, insbesondere da der

vom Abriss betroffene Gebäudekomplex über hierfür geeignete Strukturen wie eine Fassadenverschalung und Dachblenden verfügt (Abb. 1).



Abbildung 1: Geeignete Strukturen für Fledermäuse an dem vom Abriss betroffenen Gebäudekomplex (Foto: Modro 2020).

Aufgrund ihrer komplexen Ansprüche an den Gesamtlebensraum sowie der hochmobilen Lebensweise reagieren Fledermäuse sehr empfindlich auf Eingriffe in ihre gewohnten Lebensräume (DIETZ et al. 2016). Für die geplante Änderung des Bebauungsplan Nr. 70 „Diakoniezentrum Jägerallee Springe“ zur Errichtung eines Ersatzneubaus mit dem anschließenden Abriss eines bestehenden Gebäudekomplexes (Abb. 2) gilt es daher zu klären, ob durch diesen Eingriff Teilhabitate der lokalen Fledermauspopulationen beeinträchtigt oder zerstört werden bzw. ob von einer unmittelbaren Schädigung für die vorhandenen Fledermausindividuen auszugehen ist.

Die auf den vom Bauvorhaben betroffenen Freiflächen vorkommenden Bäume wurden im Zuge der Vorprüfung auf ihre Funktion als Habitatbäume für Brutvögel oder Fledermäuse begutachtet. Es konnten keine Nester oder Baumhöhlen festgestellt werden. Demnach sind die Bäume nicht als Habitatbäume anzusehen.

Im Folgenden ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des §44 Abs. 1 BNatSchG für die oben beschriebenen vom Eingriff betroffenen Arten ausgelöst werden.

3.1. Ökologie der Mehlschwalbe

Die Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) ist heute in Mitteleuropa ein ausgesprochener Kulturfolger und in allen Formen menschlicher Siedlungen zu finden (ANDRETZKE et al. 2005). Von besonderer Bedeutung für die Ansiedlung der Mehlschwalbe sind Gewässer sowie reich strukturierte, offene Grünlandflächen als Nahrungshabitat im Umkreis von einem Kilometer um den Neststandort. Außerdem ist die Art auf das Vorhandensein von schlammigen, lehmigen bodenoffenen Ufern oder Pfützen als Quelle für das Nistmaterial angewiesen. Die Mehlschwalbe ist ein Langstreckenzieher und erreicht ihren Brutplatz in Mitteleuropa ab Ende April bis Anfang Mai. Der Abzug vom Brutplatz erfolgt meist in den Monaten August und September. Mehlschwalben haben ein bis zwei Bruten pro Jahr. Die Eiablage erfolgt in der Regel im Zeitraum von Mitte Mai bis Mitte Juli (Zweitgelege: Ende Juni bis Ende August, meist Mitte/Ende Juli) (ANDRETZKE et al. 2005).

3.2. Ökologie des Stares

Der Star (*Sturnus vulgaris*) besiedelt alle Stadthabitate von Parks und Gartenstädten bis zu baumarmen Stadtzentren und Neubaugebieten (ANDRETZKE et al. 2005). Als ursprünglicher Höhlenbrüter in Auenwäldern brütet diese Art in Stadthabitaten meist in Nistkästen, Mauerspalteln (auch von Gebäuden) oder unter Dachziegeln. Mitunter wird in Kolonien gebrütet. Stare haben in der Regel ein bis zwei Jahresbruten, Nachgelege sind möglich. Bei Nach- und Zweitbruten kann Nestbauaktivität und Legebeginn bis Mitte Juni stattfinden. Die Brutperiode ist in der Regel Mitte Juli abgeschlossen (ANDRETZKE et al. 2005).

3.3 Ökologie der Fledermäuse

Die Lebensräume heimischer Fledermausarten sind räumlich, zeitlich und funktionell aus wechselnden Teillebensräumen zusammengesetzt. Die Teillebensräume umfassen im Wesentlichen Jagdgebiete, Flugrouten und saisonal wechselnde Quartierstandorte. Die Frequentierung und Nutzungsintensität von Fledermausquartieren variiert im Jahresverlauf und ist abhängig von der jeweiligen Art, der Witterung und von der Nachtzeit (DIETZ et al. 2016).

4. Methodik

4.1. Erfassung der Mehlschwalbe

Die Erfassung der Mehlschwalbenpopulation wurde am 17.06.2020 vormittags bei leichter Bewölkung und milden Temperaturen per Sichterfassung (Fernglas) durchgeführt. Gemäß dem Methodenstandard von ANDRETZKE et al. (2005) erfolgte die Erfassung der Art über die Zählung der besetzten Nester am Gebäude sowie im direkten Umfeld des vom Eingriff

betroffenen Gebäudes. Nester gelten bei der Feststellung von Nest bauenden Altvögeln, ein- und ausfliegenden Altvögeln, Nestern mit rufenden bzw. bettelnden Jungvögeln, frisch gebauten Nestern und Nestern mit frischen Kotspuren als besetzt.

4.2. Erfassung des Stares

Im Zuge der Erfassung des Mehlschwalbenvorkommens am 17.06.2020 konnten Hinweise auf drei Brutstätten von Staren an dem vom Abriss betroffenen Gebäude festgestellt werden.

Üblicherweise erfolgt die Haupterfassung von Staren anhand von drei Erfassungsterminen zwischen Anfang April und Mitte Mai (Wertungsgrenzen: Ende Februar bis Anfang/Mitte Juni) zur Feststellung singender Männchen, Nistmaterial oder Futter eintragender Altvögel sowie des Warnverhaltens und der Bettelrufe der Nestlinge (ANDRETZKE et al. 2005). Als Brutnachweis gilt insbesondere die Feststellung Futter eintragender Altvögel, Bettelrufe der Nestlinge oder Jungtiere im Einflugloch sowie auffallende Kotflecken an und unter benutzten Höhlen.

Eine Kartierung der Art entsprechend des Methodenstandards von ANDRETZKE et al. (2005) mit den oben genannten drei Begehungsterminen konnte zum Zeitpunkt der Beauftragung Ende Mai nicht mehr erfolgen. Es konnte lediglich ein Erfassungstermin am 17.06.2020 getätigt werden, welcher an der gemäß dem Standard festgelegten Wertungsgrenze hinsichtlich des Erfassungszeitraums liegt. Dennoch sind die Ergebnisse aufgrund der Eindeutigkeit der festgestellten Merkmale/Verhaltensweisen als gesichert anzusehen.

4.3. Erfassung der Fledermäuse

4.3.1. Quartiersuche

Um eine mögliche Beeinträchtigung der Fledermäuse durch den Verlust wichtiger Quartierstandorte frühzeitig einschätzen zu können, wurde eine Kartierung potenzieller Fledermausquartiere durchgeführt. Dafür erfolgte am 21.04.2020 eine Geländebegehung im Planungsgebiet. Die Geländebegehung erfolgte tagsüber durch Sichtbeobachtung auf der Suche nach Hinweisen für potenzielle Fledermausvorkommen. Hierzu wurden die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gehölzstrukturen im unbelaubten Zustand aber auch die vorhandenen Gebäudestrukturen auf geeignete Quartierstandorte hin überprüft (z. B. Überwinterungshabitate, Versteckplätze, Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

4.3.2. Ausflugskontrolle

Für den vom Abriss betroffenen Gebäudekomplex wurde bei geeigneter Witterung (trocken, Lufttemperatur > 10°C) eine zweimalige detektorgestützte Ausflugskontrolle durchgeführt. Die Ausflugskontrolle erfolgte am 21.06.2020 und am 20.08.2020. Hierfür wurde das Gebäude

gleichzeitig von allen Seiten auf ausfliegende Fledermausindividuen beobachtet (Sichtbeobachtung). Die Ausflugskontrolle wurde mit Beginn der Dämmerung (zum Sonnenuntergang) gestartet und nach zwei Stunden beendet (vgl. ALBRECHT et al. 2014, MKULNV NRW 2017).

4.3.3. Akustische Erfassung

Mithilfe mobiler und stationärer Ultraschalldetektion wurde das Gelände des Diakoniezentrums an sechs Terminen zwischen Juni und September 2020 auf die vorhandene Fledermausfauna hin untersucht (Tab. 1).

Tabelle 1: Termine, Erfassungsdauer und Witterung der stationären und mobilen akustischen Erfassung der Fledermausfauna.

	Erfassungsdatum	Erfassungsdauer	Witterung	Mobile Erfassung	Stationäre Erfassung
1	11.06.2020	halbnächtlich	trocken, leichter Wind, Temperaturen (16-18°C)	X	
2	21.06.2020	ganznächtlich	trocken, windstill, Temperaturen (16-18°C)		X
3	12.07.2020	ganznächtlich	trocken, leichter - mäßiger Wind, Temperaturen (10-13°C)		X
4	05.08.2020	halbnächtlich	trocken, windstill, Temperaturen (16-19°C)	X	
5	20.08.2020	ganznächtlich	trocken, mäßiger Wind, Temperaturen (20-23°C)		X
6	16.09.2020	halbnächtlich	trocken, mäßiger Wind, Temperaturen (14-17°C)	X	

Fledermäuse benutzen zur räumlichen Orientierung und zur Lokalisierung ihrer Beute Ultraschalllaute, die mit einem sogenannten Fledermausdetektor für das menschliche Ohr hörbar gemacht und aufgenommen werden können. Da die ausgesendeten Ultraschallrufe je nach Fledermausart unterschiedliche Charakteristika aufweisen, ist es möglich, die meisten Fledermausarten mit dieser Methode sicher zu unterscheiden. Für die stationäre akustische Erfassung wurden an drei Terminen, über den gesamten Nachtverlauf (30 min vor Sonnenuntergang bis 30 min nach Sonnenaufgang), zwei Ultraschalldetektoren (BatLogger der Firma Elekon AG, Modell M) im Planungsgebiet platziert, um die vorhandene Fledermausfauna akustisch zu erfassen. Die Standorte der stationären Erfassungsgeräte wurden zwischen den Terminen variiert (Abb. 2). Die mobile akustische Erfassung erfolgte

nach der Methode der Punkt-Stopp-Kartierung (vgl. RUNKEL et al. 2018), ebenfalls mithilfe der BatLogger. Dabei wurde ab Sonnenuntergang für vier Stunden (halbnächtlich) eine zuvor festgelegte Route im Planungsgebiet entlang der Wege begangen und ausgewählte Standorte (Aufnahmepunkte) jeweils 10 Minuten auf Fledermäuse detektiert (Abb. 2). Die Detektion an einzelnen Aufnahmepunkten erfolgte bei jeder Begehung zu unterschiedlichen Nachtzeiten, um für jeden Aufnahmepunkt Daten zu mehreren Aktivitätsperioden zu erhalten (LANDESBETRIEB MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ 2011; ALBRECHT et al. 2014; MKULNV NRW 2017). Die Methode der Punkt-Stopp-Kartierung dient der Erfassung von Fledermausarten, artspezifischen Verhaltensmustern sowie dem Nachweis von möglichen Jagdhabitaten und Flugstraßen (Transferwegen) entlang von Leitstrukturen wie z. B. linearen Gehölzstrukturen. Bei den Begehungen wurde auf schwärmende Tiere sowie auf Sozial- und Balzrufaktivitäten geachtet, da diese Hinweise auf nahegelegene Quartiere geben können (RUNKEL et al. 2018).

Die aufgezeichneten Ultraschalllaute von Fledermäusen wurden mittels computergestützter Software (Kaleidoscope (Version 5.3.5), Batexplorer (Version 2.1.7.0)) hinsichtlich des vorhandenen Artenspektrums analysiert und mit Hilfe geeigneter Bestimmungsliteratur (u.a. SKIBA 2009, BARAUTAUD 2015) auf Art- und Gattungsniveau determiniert.

Bei der Beschreibung der vorgefundenen Untersuchungsergebnisse ist zu berücksichtigen, dass Fledermäuse aufgrund ihrer Mobilität ihre Lebensräume großräumig nutzen. Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung untersuchte Fläche stellt entsprechend nur einen Teillebensraum der hier vorkommenden Fledermausarten dar. Ob und in welcher Form die Untersuchungsfläche von Fledermäusen als Teillebensraum (Funktionsraum) genutzt wird, konnte anhand folgender Kriterien durch die Detektorbegehungen festgestellt werden (Tab. 2). Eine Bewertung der Ergebnisse ist immer auch im räumlichen Kontext zu betrachten.

Tabelle 2: Kriterien zur Festlegung der Funktionsräume von Fledermäusen.

Funktionsräume	Kriterien
Jagdlebensraum	Beobachtung von Individuen bei der länger anhaltenden Ausübung von Jagdverhalten. Regelmäßiges Detektieren von Fang-Rufen (erhöhte Rufraten und charakteristischer Frequenzverlauf bei jagenden Tieren; vgl. SKIBA 2009).
Flugstraße	Mehrfache Beobachtung von mindestens zwei Individuen auf bestimmten Transferwegen.
Quartierverdacht/Quartiervorkommen	Auffälliges Schwärmverhalten an einem potenziellen Baum- oder Gebäudequartier bzw. das vermehrte Auftreten von Sozial- oder Balzrufkontakten.

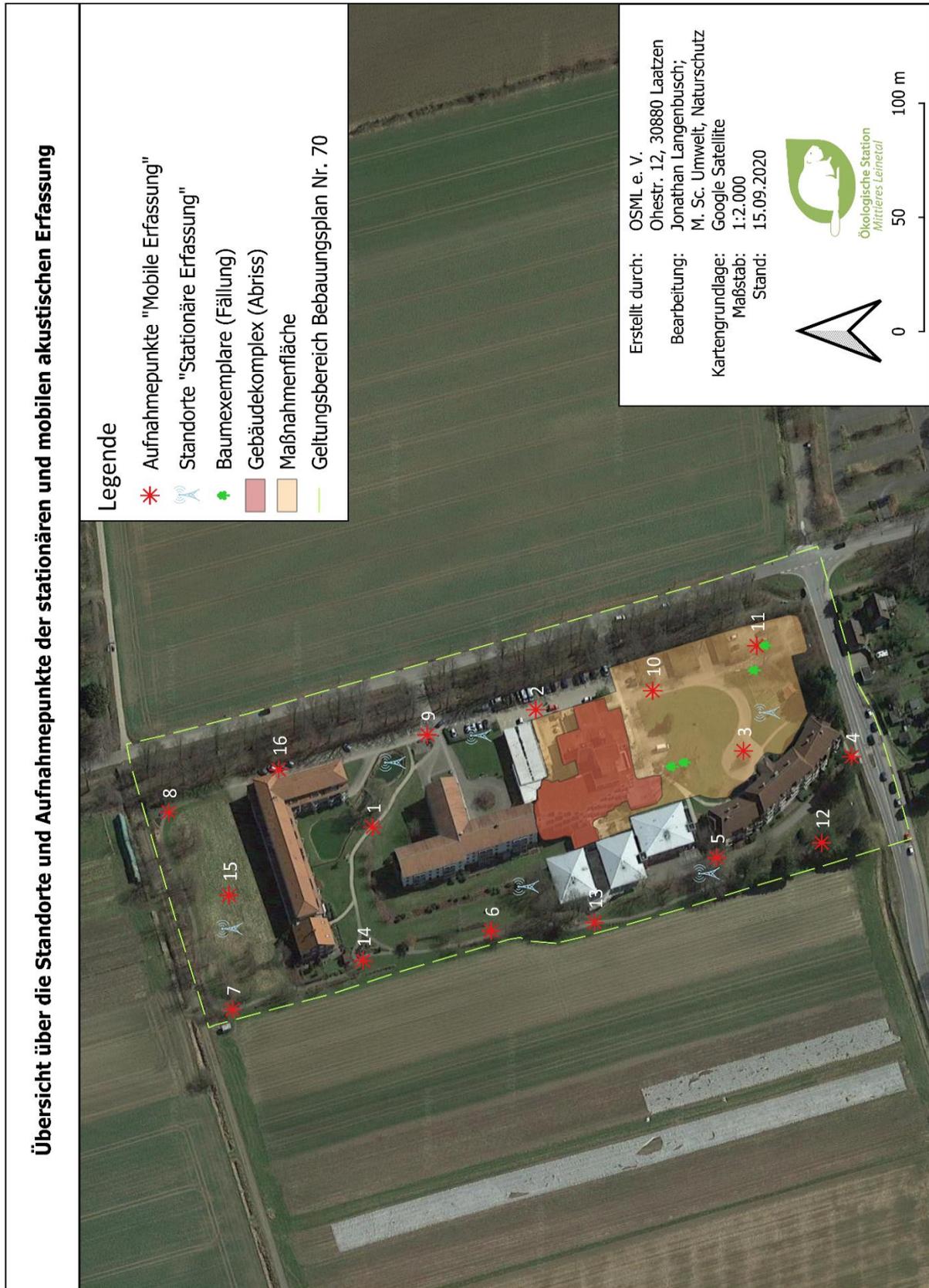


Abbildung 2: Standorte und Aufnahmepunkte der akustischen Erfassung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 „Diakoniezentrum Jägerallee“.

5. Ergebnisse

5.1. Ergebnisse der Mehlschwalben-Erfassung

Auf Basis der Erfassung am 17.06.2020 konnte ein Brutbestand von 34 besetzten Mehlschwalbennestern am Gebäude und drei Nestern im direkten Umfeld des Gebäudes festgestellt werden. Die ungefähre Position der besetzten Nester sind der folgenden Karte zu entnehmen (Abb. 3).



Abbildung 3: Darstellung der Erfassungsergebnisse der Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) an dem vom Abriss betroffenen Gebäude des Diakonischen Werks in der Jägerallee (Springe).

Für 25 der vorgefundenen Nester konnte ein Brutnachweis erbracht werden. In sieben Fällen besteht lediglich der Verdacht auf eine Brut. Genauere Informationen zu den erfassten Nestern sind dem digitalisierten Aufnahmebogen im Anhang zu entnehmen.

5.2. Ergebnisse der Staren-Erfassung

Die Niststätten der Stare befinden sich im südwestlichen Bereich des betroffenen Gebäudes unter der Verschalung der Außenfassade. Die ungefähre Lage der Brutstätten sind der folgenden Karte zu entnehmen (Abb. 4).



Abbildung 4: Darstellung der Erfassungsergebnisse des Stares (*Sturnus vulgaris*) an dem vom Abriss betroffenen Gebäude des Diakonischen Werks in der Jägerallee (Springe).

Eine Kartierung der Art entsprechend des Methodenstandards von ANDRETZKE et al. (2005) konnte zum Zeitpunkt der Beauftragung nicht mehr erfolgen. Allerdings konnten bei dem Begehungstermin für alle drei Neststandorte deutliche Hinweise auf eine Brut in Form von Futter eintragenden Altvögeln, bettelrufenden Jungtieren sowie auffallenden Kotflecken an und unter den benutzten Höhlen festgestellt werden (siehe digitalisierten Aufnahmebogen im Anhang). Auch der rege Flugverkehr am Nistplatz deutet darauf hin, dass sich die Brutpaare in der Aufzuchtphase der Jungtiere befinden.

Aufgrund des späten Erfassungstermins ist allerdings davon auszugehen, dass die Anzahl der vorkommenden Brutpaare im gesamten Jahr deutlich höher liegt.

5.3. Ergebnisse der Fledermaus-Erfassung

5.3.1. Quartiersuche

Im Baumbestand des Planungsgebietes konnten bei der Vorprüfung am 21.04.2020 keine potenziell geeigneten Strukturen festgestellt werden, die auf ein Vorkommen von Fledermausquartieren (Wochenstuben, Schlafplätze) hindeuten. Für die im Planungsgebiet vorhandenen Gebäude konnten hingegen für Fledermäuse geeignete Strukturen an dem vom Abriss betroffenen Gebäudekomplex festgestellt werden. Bei diesem Gebäude handelt es sich um einen Verschalungsbau, dessen Fassade von außen mit Platten aus Kunststoff verkleidet ist. Der Übergang von der Fassade zum Flachdach ist darüber hinaus mit einer umlaufenden Blende versehen, die wenige Zentimeter über die Verschalung hinausragt (Abb. 1). Die schmalen Spalten zwischen der Blende und den einzelnen Platten können von verschiedenen Fledermausarten als Quartier genutzt werden. Fassadenspalten werden insbesondere von den gebäudebewohnenden Arten wie der Großen und Kleinen Bartfledermaus, der Zwergfledermaus oder der Breitflügelfledermaus als Quartiere angenommen (vgl. DIETZ et al. 2016). Um eine Nutzung durch Fledermäuse auszuschließen, wurde daher eine zweimalige Ausflugskontrolle am Gebäudekomplex durchgeführt.

5.3.2. Ausflugskontrolle

Ein Ausfliegen von Fledermäusen aus dem Gebäudekomplex konnte nicht festgestellt werden, insofern ergab die Ausflugskontrolle keinerlei Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse. Es wurden zudem keinerlei Kotspuren gefunden, die auf einen möglichen Quartierstandort von Fledermäusen unter den Verschalungen am Gebäude hindeuten würden. Demnach ist der Gebäudekomplex aktuell nicht als Fledermausquartier besetzt.

5.3.3. Akustische Erfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 „Diakoniezentrum Jägerallee“ konnten mittels der stationären und mobilen akustischen Erfassung insgesamt neun Fledermausarten festgestellt werden (Tab. 3). Einige wenige Rufe konnten nicht auf Artniveau determiniert werden. Insbesondere innerhalb der Gattung der Bartfledermäuse und den Langohren ist eine endgültige Artzuweisung nicht zweifelsfrei möglich, da es zu einer deutlichen Überschneidung der verwendeten Ruffrequenzen zwischen den Arten innerhalb dieser Gattungen kommt (vgl. SKIBA 2009). Durch die Überlappung des Rufrepertoires wird daher keine einzelne Art angegeben sondern eine Artengruppe (die Rufe dieser Artengruppe können demnach sowohl von der einen als auch von der anderen Art stammen) (siehe Nr. 3 und Nr. 5 in Tab. 3).

Tabelle 3: Übersicht der erfassten Fledermausarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 „Diakoniezentrum Jägerallee“. Fledermausarten mit Angabe zu dem Schutzstatus nach Roter Liste (RL Niedersachsen nach HECKENROTH 1993, Stand 1991, veraltet): 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; D = Daten unzureichend), dem Erhaltungszustand in der atlantischen und kontinentalen biogeographischen Region (BFN 2013^{A,B}): FV (grün) = günstig; U1 (orange) = ungünstig bis unzureichend; U2 (rot) = ungünstig bis schlecht; XX (grau) = unbekannt; (-) = sich verschlechternd; (+) = sich verbessernd) sowie den einschlägigen Anhängen der FFH-Richtlinie (DIETZ et al. 2016).

	Deutscher Artname (Wiss. Bezeichnung)	Rote Liste Niedersachsen	Erhaltungszustand Niedersachsen		FFH- Anhang
			kont.	atlant.	
1	Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	2	U1 (-)	FV	IV
2	Wasserfledermaus <i>Myotis daubentonii</i>	3	FV	FV	IV
3	Große Bartfledermaus <i>Myotis brandtii</i>	2	U1	U1	IV
	Kleine Bartfledermaus <i>Myotis mystacinus</i>	2	FV	U1 (+)	IV
4	Großes Mausohr <i>Myotis</i>	2	FV	U1 (+)	II, IV
5	Braunes Langohr <i>Plecotus auritus</i>	2	FV	FV	IV
	(Graues Langohr) <i>Plecotus austriacus</i>	2	U1 (-)	U1	IV
6	Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	FV	FV	IV
7	Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	D	U1	XX	IV
8	Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	2	U1	FV	IV
9	Breitflügel-fledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	2	U1 (-)	U1 (-)	IV

Die vorgefundenen Fledermausarten nutzen das Untersuchungsgebiet in unterschiedlichen Intensitäten. Die Rufkontakte der einzelnen Detektorbegehungen zeigen, dass das Untersuchungsgebiet durch Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) dominiert wird. Die Zwergfledermaus konnte an jedem der Aufnahmepunkte über akustische Nachweise festgestellt werden. Durch Sichtbeobachtungen von Fledermausindividuen bei der Detektorbegehung konnten von dieser Art mehrere Individuen gleichzeitig festgestellt werden. Breitflügel-fledermäuse (*Eptesicus serotinus*) und Vertreter der Gattung *Nyctalus* kamen vermehrt an den Aufnahmepunkten im Bereich der Baumbestände an der Jägerallee vor. Für die restlichen Aufnahmepunkte sind nur vereinzelt Kontakte dieser Arten festzustellen. Für weitere Arten (darunter insbesondere drei festgestellte Fledermausarten der Gattung *Myotis*) sind nur wenige Fledermauskontakte zu verzeichnen gewesen. Vom

Großen Mausohr (*Myotis myotis*) sowie der Mücken-Fledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) wurden nur einzelne Tiere bei den Beobachtungen festgestellt. Diese haben das Gebiet in großer Höhe überflogen, ohne dass ein Absuchen der Gehölze nach Nahrung stattgefunden hat. Eine verstärkte Nutzung der Flächen im Untersuchungsgebiet lässt sich für diese Arten daher nicht erkennen. Insgesamt kann damit für alle Arten bis auf die Zwergfledermaus nur eine geringe Individuen-Dichte festgestellt werden. Das Ergebnis wird durch die Beobachtungen bei den Detektorbegehungen bestätigt. Während von der Zwergfledermaus bei allen Detektorbegehungen zum Teil auch mehrere Individuen gleichzeitig beobachtet werden konnten, traten die anderen Arten bis auf wenige Ausnahmen nur mit Einzelindividuen auf.

Als relevante Strukturen im Planungsgebiet sind insbesondere die vorhandenen Großbäume im Alleebestand an der Jägerallee festzuhalten, da hier zahlreiche Transfer- (Flugstraße) und Jagdaktivitäten (Jagdlebensraum) durch Zwergfledermäuse festzustellen waren (Abb. 5). Breitflügel-Fledermäuse konnten ebenfalls dabei beobachtet werden, wie sie die Baumallee oberhalb der Baumkrone als Leitstruktur genutzt haben. Der Alleebestand an der Jägerallee besitzt unabhängig von den Erfassungsergebnissen allgemein eine wichtige Leitlinienfunktion für alle vorkommenden Fledermausarten, da diese als übergeordnete Flugstraße eine Verbindung zu den strukturreichen Jagdhabitaten im weiteren Umgebungsbereich herstellt. Vor dem Hintergrund der im nördlichen Umfeld des Planungsgebiets ansonsten überwiegend landwirtschaftlich geprägten Flächen (ohne nennenswerte Strukturen mit Leitlinienfunktion), hat der Baumbestand im Bereich des Diakoniezentrums als Teilstück einer knapp zwei Kilometer langen und ununterbrochenen Baumallee eine besondere Bedeutung. Die Baumallee in ihrer gesamten Länge ermöglicht es Fledermäusen, aus dem Siedlungsbereich von Springe entlang einer geschützten Leitlinienstruktur zu den insektenreichen Jagdgebieten im bewaldeten Höhenzug Deister zu fliegen.

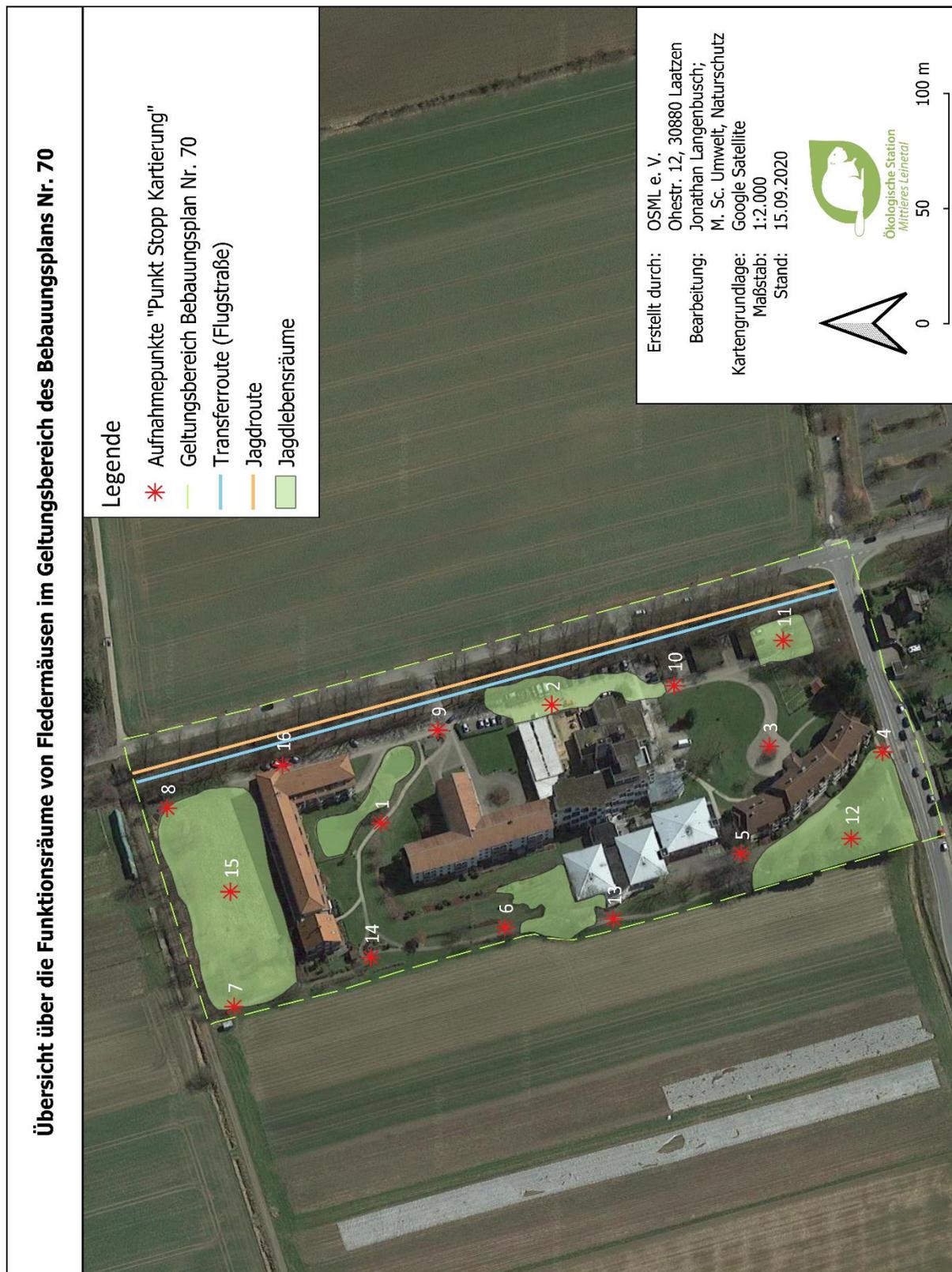


Abbildung 5: Funktionsräume von Fledermäusen. Dargestellt sind die für Fledermäuse relevanten Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70.

Den Habitatansprüchen und den Beobachtungen der Detektorbegehungen zufolge gehören die parkähnlichen Freiflächen im Planungsgebiet zu den potenziellen Jagdhabitaten von Fledermäusen. Das Wechselspiel aus unterschiedlichen Strukturen begünstigt das Insektenvorkommen auf diesen Flächen und hat Einfluss auf die verstärkten Jagdaktivitäten einiger Fledermausindividuen. Im Untersuchungsgebiet lassen sich hierbei insbesondere für die Heckenstrukturen (Aufnahmepunkt 6), einzelne Baumgruppen (Aufnahmepunkt 12), die Blühwiesen (Aufnahmepunkt 15) und für die kleineren Teiche (Aufnahmepunkt 1 u. 9) vermehrt Jagdaktivitäten feststellen. Die Jagdaktivitäten in diesen Bereichen können überwiegend der Zwergfledermaus zugeschrieben werden. Einzelne Individuen anderer Arten (z. B. der Wasserfledermaus an Aufnahmepunkt 15) konnten nur im Bereich der Blühwiese bei der Jagd festgestellt werden. Zwergfledermäuse waren auch im Bereich der Wegebeleuchtung (Aufnahmepunkt 2) oder unter den Bäumen an den Parkplätzen auf Insektenjagd (Abb. 5). Das während der Detektorbegehungen beobachtete Verhalten von Individuen lieferte keine Hinweise auf ein Quartiervorkommen im Untersuchungsgebiet und stützt die Ergebnisse der Sichtbeobachtungen aus der Vorprüfung und der Ausflugszählungen. Auffälliges Schwärmverhalten an einem potenziellen Baum- oder Gebäudequartier, sowie ein vermehrtes Auftreten von Sozial- oder Balzrufen ließ sich nicht feststellen.

5.4. Betroffenheit der Arten

5.4.1. Mehlschwalbe

Der entsprechend der Konzeptplanung vorgesehene Abriss des Gebäudekomplexes (Abb. 2) stellt eine direkte Bedrohung der dort ansässigen Mehlschwalbenpopulation dar. Der § 44 des BNatSchG sieht den Schutz lebender Individuen sowie der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Vogelarten vor. Eine Betroffenheit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art ist ganzjährig gegeben, da Mehlschwalben sehr standorttreu sind und dieselben Nester über mehrere Brutsaisons nutzen. Die adulten Individuen der Art bzw. ihre Entwicklungsstadien halten sich lediglich zwischen Ende April und Ende September vor Ort auf (ANDRETZKE et al. 2005) und sind folglich nur innerhalb dieses Zeitraumes von dem Vorhaben betroffen. Die an den benachbarten Gebäuden festgestellten Mehlschwalbennester sind lediglich von Belang, wenn eine Beschädigung oder Zerstörung der Nester im Zuge des Eingriffs nicht ausgeschlossen werden kann.

5.4.2. Star

Die ansässigen Brutpaare des Stares sind von dem geplanten Abriss des Gebäudekomplexes direkt betroffen. Auch hier ist eine Betroffenheit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ganzjährig gegeben, da Stare nach der ersten Brut meist zu den alten Neststandorten zurückkehren (ANDRETZKE et al. 2005). Stare sind Teil- und Kurzstreckenzieher. Eine

Revierbesetzung mit Bezug einer Nisthöhle erfolgt bereits ab Ende Februar. Die Brutperiode ist in der Regel Mitte Juli abgeschlossen. Ein Wegzug erfolgt ab September (ANDRETTKE et al. 2005). Folglich sind die adulten Individuen der Art bzw. ihre Entwicklungsstadien lediglich in dem Zeitraum zwischen Ende Februar und Ende September von dem Vorhaben betroffen.

5.4.3. Fledermäuse

Im Zuge der Bauarbeiten zur Umsetzung der Planung wird ein vorhandener Gebäudekomplex abgerissen. Ein Verstoß gegen das **Verletzungs- und Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG** ist im vorliegenden Fall für Fledermäuse nur zu erwarten, sofern das vom Abriss betroffene Gebäude über Fledermausquartiere verfügt. Die Begehung des Plangebietes sowie die zweimalige Ausflugszählung ergaben jedoch keine Hinweise auf vorhandene Fledermausquartiere am betroffenen Gebäude. Erhebliche Risiken von Verletzungen bzw. Tötungen von Tieren sind daher zum Zeitpunkt der Untersuchungen nicht erkennbar. Der Tatbestand der absichtlichen Tötung wird somit nicht erfüllt.

Voraussetzung für eine erhebliche Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist die Betroffenheit von wesentlichen Habitatbestandteilen (Funktionsräumen) oder Quartieren von Fledermäusen (Tab. 3). Mit Ausnahme der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) lässt sich für die vorhandenen Fledermausarten keine verstärkte Nutzung der Flächen im Untersuchungsgebiet erkennen. Von den meisten Arten wird das Untersuchungsgebiet nur vereinzelt über- bzw. durchflogen und im Bereich der Baumallee, die vom Vorhaben nicht betroffen ist, als Transferroute genutzt. Für die von der Zwergfledermaus genutzten Jagdlebensräume ist von einer Beeinträchtigung der Jagdgebietsfunktion, welche Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population hätte, nicht auszugehen. Bei der im Planungsvorhaben betroffenen Fläche handelt es sich im Hinblick auf den Aktionsraum der betroffenen Fledermausart nur um eine sehr kleine Fläche. Nach der Fertigstellung des Ersatzneubaus wird die Fläche des vom Abriss betroffenen Gebäudekomplexes anschließend wieder in eine Freifläche überführt. Hierdurch kommt es lediglich zu einer zeitlich begrenzten Beseitigung von Vegetationsstrukturen, die für den Insektenreichtum von Bedeutung sind. Nach Abschluss der Baumaßnahme und entsprechender Gestaltung der Freiflächen wird die Fledermausjagd im betroffenen Bereich wieder möglich sein. Der Erhaltungszustand der lokalen Fledermaus-Populationen ist durch das Vorhaben nicht erheblich betroffen, so dass das **Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG** nicht erfüllt ist.

An den von der Planung betroffenen vier Baumexemplaren, die für den künftigen Ersatzneubau gefällt werden müssen, sind keine fledermausrelevanten Strukturen vorhanden. Durch die baubedingte Inanspruchnahme des Planungsgebietes sind Wochenstuben, Sommer-, Tages- und Balzquartiere der potenziell auftretenden Arten der Lokalpopulation

ebenfalls nicht betroffen, da der vom Abriss betroffene Gebäudekomplex zum Zeitpunkt der Untersuchungen nicht von Fledermäusen genutzt wird. Durch das Bauvorhaben sind demnach keine direkten Schädigungen zu erwarten, die sich auf den Erhaltungszustand möglicher Vorkommen der Lokalpopulationen negativ auswirken. Das **Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG** ist damit nicht erfüllt.

5.5. Potenzielle Vermeidungsmaßnahmen und Risikomanagement

5.5.1. Mehlschwalbe

Durch eine Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zwischen Anfang Oktober und Anfang April, außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Mehlschwalben, ließe sich eine Betroffenheit lebender Individuen dieser Art sowie ihrer Entwicklungsstadien verhindern. Diese können innerhalb des oben genannten Zeitraumes keinen Schaden nehmen und nicht während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten erheblich gestört werden.

Die Zerstörung der Nester (Fortpflanzungsstätten) im Zuge des Gebäudeabrisses stellt auch außerhalb des Brutzeitraumes eine Betroffenheit für die Art dar. Diese Beeinträchtigung ließe sich nur durch einen vorgezogenen Ausgleich der Brutstätten (CEF-Maßnahme) vermeiden. Mehlschwalben sind dafür bekannt, auch in für die Art geeigneten Kunstnestern (bspw. aus Holzbeton) erfolgreich zu brüten (ANDRETZKE et al. 2005). Allerdings stellt die Art einige Anforderungen an den Standort der Kunstnester. So muss das Nest unter einem Vorsprung (z. B. Dachtraufen, Balkone, Hauseingänge, Durchfahrten) liegen und ein freier Anflug der Nester sichergestellt sein (ANDRETZKE et al. 2005). Des Weiteren muss die Anbringungshöhe der Nisthilfen mindestens 4 m betragen (LANUV 2012). Um eine Beeinträchtigung der Gebäudenutzung bzw. des Außenbereichs durch den Kot der Tiere zu vermeiden, können 30 cm breite Kotbretter etwa 60 cm unter den Nisthilfen angebracht werden (LANUV 2012).

Es empfiehlt sich, die Kunstnester mindestens alle zwei Jahre außerhalb der Brutsaison und nach Abwanderung der Mehlschwalben zu säubern, um Erkrankungen und Parasitenbefall vorzubeugen und die Funktion der Ersatzniststätten langfristig zu erhalten (LANUV 2012). Bei rauer Oberflächenstruktur des Bauwerks oder der Anbringung von geeigneten Nistbrettern ist unter den oben genannten Bedingungen auch ein eigenständiger Nestbau möglich. Die Kunstnester müssen in ausreichender Anzahl vorliegen, um die vom Vorhaben betroffenen Niststätten auszugleichen. Empfohlen wird hier in Nordrhein-Westfalen ab einer Koloniegröße von über 10 Paaren eine Kompensation durch 1,5 Nistkästen pro Paar (jedoch mind. 20) (LANUV 2012). Die genaue Ausgestaltung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sowie die Anzahl der bereitzustellenden Nisthilfen sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

In Ergänzung zu Kunstnestern an der Gebäudefassade ist auch die Installation eines „Schwalbenhauses“ eine Artenschutzmaßnahme, welche mitunter sehr gute Erfolge erzielt. Ein „Schwalbenhaus“ ist mindestens fünf Meter hoch und speziell für die Ansprüche der Art konzipiert. Eine Baugenehmigung ist bei einer Masthöhe von unter 10 Metern und der Ausweisung als Element der Garten- und Parkgestaltung nicht notwendig. Geeignete „Schwalbenhäuser“ können beispielsweise über die Firma AGROFOR des Dipl.-Ing. agr. Oliver Wegener bezogen werden. Auch bei dieser Maßnahme ist die Auswahl des Standortes für den Erfolg von maßgeblicher Bedeutung. Die Umsetzung sollte in räumlicher Nähe zu bereits bestehenden Mehlschwalbenkolonien erfolgen. Zu Gewässern sollte ein Mindestabstand von 10 Metern gehalten werden. Zu beachten ist auch bei dieser Maßnahme die vermehrte Verkotung in der Nähe des Schwalbenhauses (NABU Nds. 2015).

Basierend auf den 34 besetzten Mehlschwalbennestern, die für den betroffenen Bereich festgestellt werden konnten (siehe Ergebnisse unter 5.1.) und unter der Annahme des Kompensationsfaktors von 1,5 müssten demnach mindestens 51 Ersatzniststätten geschaffen werden. Die Ersatzniststätten sind in Form der oben genannten Maßnahmen zu errichten.

Auch bei der Bauplanung der neuen Gebäude sollte der Schutz der vorkommenden Brutvogelarten beachtet werden. Um das Vogelschlagrisiko zu minimieren, sollten Fensterflächen nicht zu großflächig sein und ggf. durch geeignete Mittel (zumindest optische Unterteilung der Fensterflächen) für Vögel sichtbar gemacht werden.

5.5.2. Star

Durch eine Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Stare, ließe sich eine Betroffenheit lebender Individuen dieser Art sowie ihrer Entwicklungsstadien verhindern. Diese können innerhalb des oben genannten Zeitraumes keinen Schaden nehmen und nicht während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten erheblich gestört werden.

Die Zerstörung der Niststätten (Fortpflanzungsstätten) im Zuge des Gebäudeabrisses stellt auch außerhalb des Brutzeitraumes eine Betroffenheit für die Art dar. Diese Beeinträchtigung ließe sich nur durch einen vorgezogenen Ausgleich der Brutstätten (CEF-Maßnahme) vermeiden. Stare sind ursprünglich Höhlenbrüter, brüten jedoch sehr erfolgreich in geeigneten Nistkästen. Mitunter brüten Stare in Kolonien. Um die Akzeptanz zu IN erhöhen sollten die Nistkästen, wenn möglich, in einigem Abstand zueinander angebracht werden (ANDRETZKE et al. 2005). Um Erkrankungen und Parasitenbefall vorzubeugen, sollten die Nistkästen jährlich nach dem Ende der Brutsaison gesäubert werden. Die Nistkästen müssen in ausreichender Anzahl vorliegen, um die vom Vorhaben betroffenen Niststätten auszugleichen. Unter Beachtung des späten Kartiertermins und der folgenden Annahme, dass

das Brutvorkommen des Stars im betroffenen Bereich über den gesamten Brutzeitraum wesentlich größer ist, wird eine Kompensation der Fortpflanzungsstätten im Verhältnis 3:1 als angemessen erachtet. Insgesamt müssen demnach neun Nistkästen als Ersatzniststätten für Stare zur Verfügung gestellt werden.

Auch bei der Bauplanung der neuen Gebäude sollte Schutz der vorkommenden Brutvogelarten beachtet werden. Um das Vogelschlagrisiko zu minimieren, sollten Fensterflächen nicht zu großflächig sein und ggf. durch geeignete Mittel (zumindest optische Unterteilung der Fensterflächen) für Vögel sichtbar gemacht werden.

5.5.3. Fledermäuse

Da nicht gänzlich auszuschließen ist, dass in dem vom Abriss betroffenen Gebäudekomplex nicht entdeckte Fledermausquartiere bestehen oder das Gebäude in der Zeit bis zum Abriss einer künftigen temporären Nutzung durch Fledermäuse unterliegt, sollten die Abbrucharbeiten vor dem Hintergrund des Verletzungs- und Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprechend sensibilisiert durchgeführt werden. Das mit der Umsetzung der Maßnahmen beauftragte Unternehmen bzw. die örtliche Bauleitung sollte hierüber informiert sein, insbesondere da das vorhandene Gebäude über geeignete Strukturen für Fledermäuse verfügt. Zu empfehlen ist eine weitere Begehung mit Spurensuche (Kotspuren) sowie eine Ausflugszählung am betroffenen Gebäude unmittelbar (binnen zwei Wochen) vor Abriss des Gebäudes. Bei Fledermausfunden an Gebäuden sind die Maßnahmen zu unterbrechen und die Untere Naturschutzbehörde ist in Kenntnis zu setzen.

Mit Abschluss des Bauvorhabens wird die für Fledermäuse als Jagdhabitat zur Verfügung stehende Freifläche verkleinert. Da Freiflächen aber für das Insektenreichtum der vorhandenen Fledermausarten von Bedeutung sind, ist nach Abschluss der Baumaßnahme eine entsprechende Gestaltung der neu entstandenen Freifläche (im Bereich des Altbaus) durchzuführen. Ziel der Gestaltungsmaßnahmen ist die Aufwertung der verkleinerten Freifläche als Jagdhabitat für Fledermäuse. Durch den Einsatz heimischer Blühpflanzenmischungen wird die Blütenpflanzenanzahl und das Insektenvorkommen sowie die Insektendiversität erhöht. Geeignete Blühmischungen bestehen aus nachtblühenden und nektarreichen Blütenpflanzen. Darüberhinausgehend können auch alle weiteren, gebietsheimischen Wildkräutermischungen, die zu einer Zunahme der zeitlichen und räumlichen Blütendiversität führen und dadurch Insekten anlocken, zur Verwendung kommen. Nach erfolgreicher Gestaltung und Aufwertung der Freifläche stellt diese nicht nur eine verbesserte Nahrungsgrundlage für Fledermäuse dar, sondern auch für die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Brutvogelarten.

5.5.4. Sonstiges

Zum Schutz des Fließgewässers Samke, ihrer säumenden Gehölzbestände sowie der Baumbestände an der Jägerallee müssen im Vorfeld des Bauvorhabens geeignete Maßnahmen getroffen werden, mit denen baubedingt eine Beeinträchtigung des ökologischen Zustands der Samke sowie Verluste und Beeinträchtigungen von Gehölzen an der Samke und im Alleebestand einher gehen könnte. Eine ökologische Baubegleitung wird empfohlen.

Zum Schutz der Baumbestände sind im Bereich des Bauvorhabens Zäune aufzustellen. Die Maßnahmen zum Schutz der Bäume sind entsprechend der DIN 18920 umzusetzen. Demnach ist der gesamte Wurzelbereich betroffener Bäume, mindestens aber die Bodenoberfläche unter der Krone, der sogenannte Kronentraufenbereich (zzgl. 1,5 m zu allen Seiten) mit einem stabilen Zaun vor den Auswirkungen der Baumaßnahme zu schützen. Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen. Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauf- und abtrag sind auszuschließen. Zum Schutz des Fließgewässers Samke ist der Eintrag von technischen und chemischen Fremdstoffen ins Gewässer auszuschließen. Diese Maßnahmen gelten von Baubeginn bis Bauende.

Die vom Neubauvorhaben betroffenen und zu fällenden Gehölzstrukturen sind außerhalb der für die Vogelbrut geeigneten Frühjahres- und Sommermonate durchzuführen, also zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des Folgejahres. Ist dies nicht möglich, sind die Gehölzstrukturen vorab auf Nistplätze zu untersuchen.

6. Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Alle aufgrund des Vorhabens bestehenden Beeinträchtigungen (siehe Punkt 5.4) können durch Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen; siehe Punkt 5.5) vermieden werden. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. Satz 1-3 BNatSchG werden auf diese Weise nicht ausgelöst. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist aus artenschutzrechtlicher Sicht somit gewährleistet.

7. Fazit

Unter Einbeziehung der unter Punkt 5.5 beschriebenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden keine Verbote gemäß dem § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Das Vorhaben ist zulässig, sofern die Maßnahmen wirksam sind.

Literatur

- ALBRECHT, K., HÖR, T., HENNING, F. W., TÖPFER-HOFMANN, G. & GRÜNFELDER, C. (2014): Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. Forschungs- und Entwicklungsvorhaben fe 02.0332/2011/lrb im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Schlussbericht.
- ANDRETZKE, H., SCHIKORE, T. & SCHRÖDER, K. (2005): Artensteckbriefe. In: SÜDBECK, P. et al. (Hrsg.): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, 135-695. Radolfzell.
- BARATAUD, M. 2015. Acoustic ecology of European bats. Species Identification and Studies of Their Habitats and Foraging Behaviour. Biotope Editions, Mèze; National Museum of Natural History, Paris (collection Inventaires et biodiversité), 340 p.
- BfN 2013^A: Übersicht zur Bewertung der Erhaltungszustände der Lebensraumtypen. Bewertungstabelle Lebensraumtypen atlantische biogeogr. Region
<https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/lrt_atlantisch.pdf> (Stand: 2013-12-20) (Zugriff: 2020-09-15).
- BfN 2013^B: Übersicht zur Bewertung der Erhaltungszustände der Lebensraumtypen. Bewertungstabelle Lebensraumtypen kontinentale biogeogr. Region
<https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/lrt_kontinental.pdf> (Stand: 2013-12-20) (Zugriff: 2020-09-15).
- DIETZ, C.; NILL, D. & VON HELVERSEN, O. (2016): HANDBUCH FLEDERMÄUSE EUROPAS. KOSMOS.
- ELEKON AG (o.J.): Batlogger M. <https://www.batlogger.com/de/products/batlogger_m/> (Stand: o.J.) (Zugriff: 2020-09-15).
- HECKENROTH, H. (1993): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten. 1. Fassung vom 1.1.1991. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 13 (6): 221-226.
- KRÜGER, T & NIPKOW, M. (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 8. Fassung, Stand 2015. – Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 35(4):181-256.
- LANDESBETRIEB MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.) (2011): Fledermaus-Handbuch LBM – Entwicklung methodischer Standards zur Erfassung von Fledermäusen im Rahmen von Straßenprojekten in Rheinland-Pfalz, Koblenz; 160 pp.
- LANUV (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN) (2012): Maßnahmensteckbriefe Vögel NRW.
(<https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/downloads>)
(Zugriff: 28.09.2020)

MKULNV NRW (MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN) (2017) (Hrsg.): „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen – Bestandserfassung und Monitoring. Bearb. FÖA Landschaftsplanung GmbH Trier (M. Klußmann, J. Lüttmann, J. Bettendorf, R. Heuser) & STERNA Kranenburg (S. Sudmann) u. BÖF Kassel (W. Herzog). Schlussbericht zum Forschungsprojekt des MKULNV Nordrhein-Westfalen Az.: III-4 - 615.17.03.13. online.

NABU Nds. (2015): Leitfaden für den Schwalbenschutz. Praxiswissen und Aktionsideen.

RUNKEL, V.; GERDING, G. & MARCKMANN, U. (2018): Handbuch: Praxis der akustischen Fledermauserfassung. Tredition. Hamburg.

SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. 2., akt. u. erw. Aufl. Neue Brehm-Büch., Bd. 648. Westarp Wissenschaften. Hohenwarsleben.

Anlagen

Anlage I

Digitalisierter Aufnahmebogen zur Erfassung der Mehlschwalbenpopulation im Bereich des vom Abriss betroffenen Gebäudekomplexes des Diakoniezentrums (Jägerallee, Springe).

Nest	Ausrichtung	Verhalten/Merkmal	Bemerkung	Auswertung
1	W/SW	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel	unter dem Balkon im EG nisten Stare unter der Verschalung der Außenfassade	Brutnachweis
2	W/SW	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Kotspuren		Brutnachweis
3	W/SW	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Kotspuren		Brutnachweis
4	W/SW	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Kotspuren		Brutnachweis
5	W/SW	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Kotspuren		Brutnachweis
6	W/SW	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Jungvögel im Nest; Kotspuren		Brutnachweis
7	W/SW	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel		Brutnachweis
8	W/SW	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Jungvögel im Nest; Kotspuren		Brutnachweis
9	W/SW	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel		Brutnachweis
10	W/SW	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Kotspuren		Brutnachweis
11	W/SW	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Kotspuren		Brutnachweis
12	W/SW	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Kotspuren	unter dem Balkon ganz rechts nisten Stare unter der Verschalung der Außenfassade	Brutnachweis
13	SW	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Kotspuren		Brutnachweis
14	SW	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Jungvögel im Nest; Kotspuren		Brutnachweis
15	S	nestbauende Altvögel		Brutverdacht
16	S	frisch gebautes Nest		

17	S	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Jungvögel im Nest; Kotspuren		Brutnachweis
18	S	frisch gebautes Nest; ein-/ausfliegende Altvögel		Brutverdacht
19	S	frisch gebautes Nest; ein-/ausfliegende Altvögel		Brutverdacht
20	O	frisch gebautes Nest; ein-/ausfliegende Altvögel		Brutverdacht
21	O	frisch gebautes Nest; ein-/ausfliegende Altvögel		Brutverdacht
22	O	frisch gebautes Nest		
23	O	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Kotspuren		Brutnachweis
24	O	frisch gebautes Nest; ein-/ausfliegende Altvögel		Brutverdacht
25	O	frisch gebautes Nest; ein-/ausfliegende Altvögel		Brutverdacht
26	O	frisch gebautes Nest; ein-/ausfliegende Altvögel		Brutverdacht
27	O	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Kotspuren		Brutnachweis
28	S	Nest bauende Altvögel	an benachbartem Gebäude; eine Beschädigung muss bei der Umsetzung ausgeschlossen werden	Brutverdacht
29	O	Nest bauende Altvögel	an benachbartem Gebäude; eine Beschädigung muss bei der Umsetzung ausgeschlossen werden	Brutverdacht
30	W/NW	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Kotspuren		Brutnachweis
31	W/NW	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Kotspuren		Brutnachweis
32	W/NW	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Kotspuren	unter dem Balkon im EG nisten Stare unter der Verschalung der Außenfassade	Brutnachweis
33	W/NW	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Kotspuren		Brutnachweis
34	W/NW	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Jungvögel im Nest; Kotspuren		Brutnachweis

35	W/NW	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Kotspuren		Brutnachweis
36	W	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Jungvögel im Nest	an benachbartem Gebäude; eine Beschädigung muss bei der Umsetzung ausgeschlossen werden	Brutnachweis
37	W/NW	ein-/ausfliegende Altvögel; fütternde Altvögel; Kotspuren		Brutnachweis

Anlage II

Digitalisierter Aufnahmebogen zur Erfassung der Stare im Bereich des vom Abriss betroffenen Gebäudekomplexes des Diakoniezentrums (Jägerallee, Springe).

Nest	Ausrichtung	Verhalten/Merkmal	Bemerkung	Auswertung
1	W/SW	Futter eintragende Altvögel; auffallende Kotflecken unter der Nisthöhle	Nisthöhle unter dem Balkon im EG unter der Verschalung der Außenfassade	Brutnachweis
2	W/SW	Futter eintragende Altvögel; bettelrufende Jungtiere; auffallende Kotflecken unter der Nisthöhle	Nisthöhle unter dem Balkon im EG unter der Verschalung der Außenfassade	Brutnachweis
3	W/NW	Futter eintragende Altvögel; auffallende Kotflecken unter der Nisthöhle	Nisthöhle unter dem Balkon im EG unter der Verschalung der Außenfassade	Brutnachweis