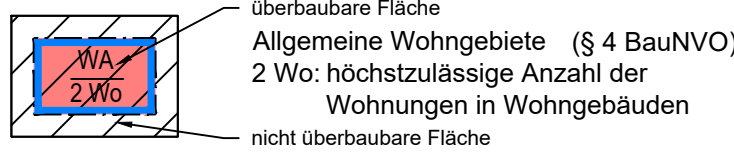


Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1806) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

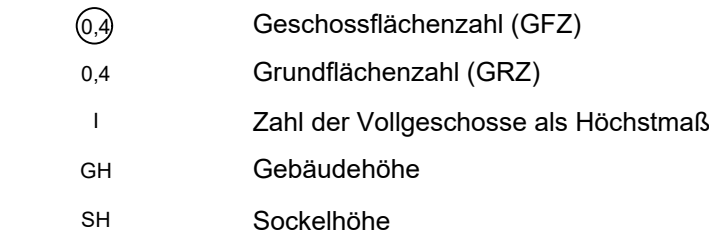
Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



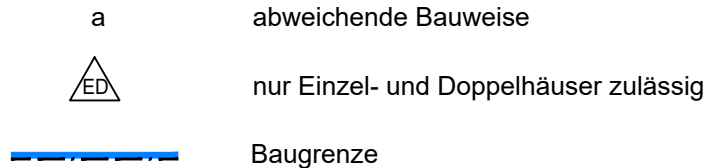
Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

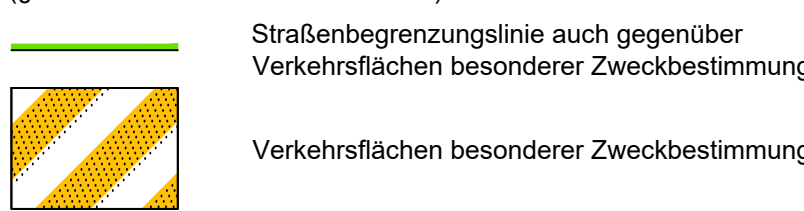


Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

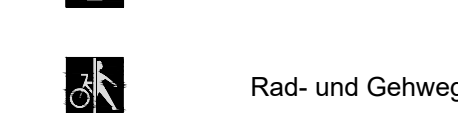
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



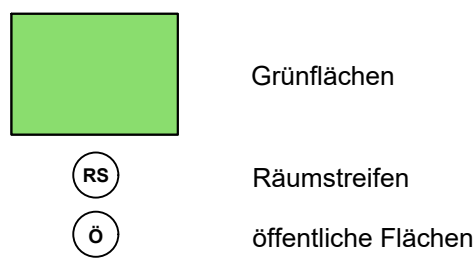
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



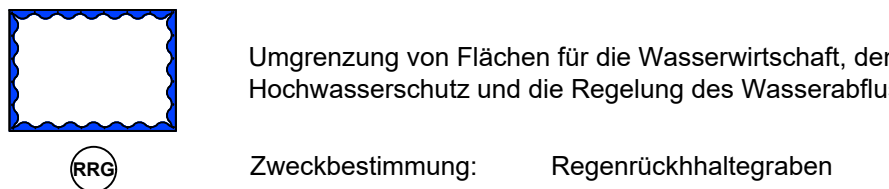
Verkehrsberuhigter Bereich



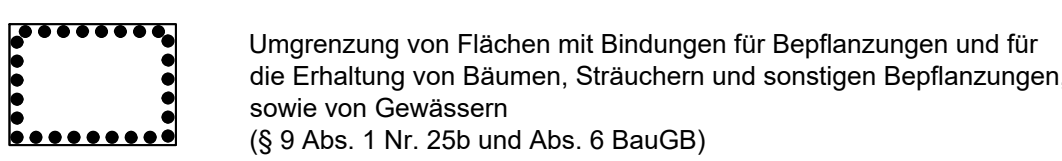
Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

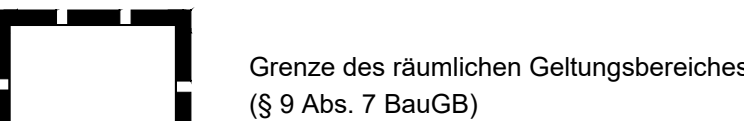


Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen



Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle:

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

© LA-72/2024

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den 28.05.2025,

Katasteramt Papenburg

Gez. Prünie (VmOAR)
(Unterschrift)

Siegel

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Nr. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) hat der Rat der Stadt Papenburg diesen Bebauungsplan Nr. 276 "Südlich Helmingstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung als Satzung beschlossen.

Papenburg, 07.04.2025
Gez. Gathung
Bürgermeisterin

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, 20.02.2024
Gez. Gathung
Bürgermeisterin

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der

ING. BURO W. GROTE GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg



Papenburg, 19.03.2025
Gez. Steitzer
Planverfasser

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.02.2024 bis 08.03.2024 durch öffentliche Auslegung.

Papenburg, 12.03.2024
Gez. Gathung
Bürgermeisterin

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung berührten Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 19.02.2024 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert.

Papenburg, 21.02.2024
Gez. Gathung
Bürgermeisterin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am 31.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 04.02.2025 bis 07.03.2025 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Papenburg, 11.03.2025
Gez. Gathung
Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.04.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, 07.04.2025
Gez. Gathung
Bürgermeisterin

INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.07.2025, im Amtsblatt der Stadt Papenburg Nr.12,, bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 04.07.2025 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, 07.07.2025
Gez. I.A Weerts
Bürgermeisterin

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Papenburg,

Bürgermeisterin

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gebietsnutzung (§ 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB; § 4 BauNVO)

1. Allgemeines Wohngebiet

Das Allgemeine Wohngebiet „WA“ gem. § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind (gem. § 4 Abs. 2 BauNVO):

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (gem. § 4 Abs. 3 BauNVO)

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gem. § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Auf den mit „WA“ festgesetzten Flächen gilt die abweichende Bauweise (a). Es sind nur Hauslängen mit bis zu max. 25,0 m zulässig sind.

Die Beschränkung der maximalen Hauslänge gilt für Hauptwohngebäude, Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sofern diese eine bauliche Verbindung zueinander aufweisen.

3. Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den mit „WA“ festgesetzten Flächen sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

4. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den Wohnaufflächen „WA“ wird auf maximal 10,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

5. Sockelhöhe (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnhälfte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.

6. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die maximale Breite der Grundstückszufahrten und -zuwegung zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 5,0 m je Einzelhaus und 4,0 m je Doppelhaushälfte begrenzt. Die Regelung für Doppelhaushäufte gilt auch für Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten, sofern sie optisch wie ein Doppelhaus aufgebaut sind.

7. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete gilt eine maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

8. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Je angefangene 700 m² Grundstücksfläche sind auf der Grundstücksfläche mindestens zwei Bäume der Pflanzliste A oder ein Baum der Pflanzliste B zu pflanzen. Der Stammumfang muss zum Zeitpunkt der Anpflanzung mindestens 12 cm betragen. Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Fläche von 10 m² nicht unterschreiten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen aus den Pflanzlisten A und/oder B zu ersetzen.

Pflanzliste A

Alnus glutinosa
Betula pendula
Betula pubescens
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Populus tremula
Prunus padus
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Fraxinus excelsior
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Salix alba
Salix fragilis
Tilia cordata
Malus domestica
Pyrus communis
Nordhäuser Forellenebirne
Prunus avium
Prunus domestica
Prunus domestica subsp. syriaca

Schwarzerle
Sandbirke
Moorbirke
Hängebirke
Hainbuche
Rotbuche
Zitterpappel
Traubeneiche
Stieleiche
Eberesche
Gemeine Esche
Spitzahorn
Bergahorn
Silberweide
Bruchweide
Winterlinde
Bökenapfel, Grahams Jubiläumsapfel
Gallerts Butterbirne

Pflanzliste B (Klimabäume)

Acer campestre
Amelanchier lamarckii
Castanea sativa
Corylus colurna
Mespilus germanica
Paulownia tomentosa
Parrotia persica
Zelkova serrata
Platanus hispanica

9. Maßnahmen für Natur und Landschaft (§ 9 Nr. 1 Abs. 20 BauGB)

Versiegelte Flächen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Entwässerung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird.

2. Erneuerbare Energien (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.

3. Einfriedung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Als Grundstücks Einfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur Heckenanpflanzungen aus standortgerechten, möglichst heimischen Gehölzen und Sträuchern zulässig.

4. Vorgartenbereiche (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen, der zwischen der Straßenbegrenzungslinie der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße und der straßenzugewandten Baugrenze liegt, ist gärtnerisch anzulegen, vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, möglichst heimische Gehölze, Sträucher, Gräser, Blumen und Stauden zu verwenden. Zugänge sowie Zufahrten für Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Befeinfassungen bis zu 20 cm Breite sind hiervon (unter Beachtung der TF Nr. 7) ausgenommen.

5. Dachformen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad zulässig. Diese Dachneigung gilt nicht für Dachgauben, Terrassendächer sowie Winter- und Sommergärten.

5.2 Für Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Anbauten mit einer Grundfläche zwischen 30 m² und 60 m² gilt abweichend von Satz 1 folgende Maßgabe: Die Dachfläche ist zu einem Anteil von mindestens 70 % mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen. Die Substratschicht ist mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen dienen oder für die Beleuchtung, Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind.

5.3 Für bauliche Anlagen nach Satz 2, die eine Grundfläche < 30 m² (Flachdach) aufweisen, gilt diese örtliche Bauvorschrift nicht.

6. Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachfenstern

(gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Breite von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachfenstern darf in ihrer Länge nicht mehr als 1/2 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Sie müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Die Abstände der Dachaufbauten untereinander sollen mindestens 1,0 m betragen.

7. Farbe/Material der Dacheindeckung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Als Dacheindeckung der Neigungsdächer sind nur Dachpappen aus Ton oder Betonstein mit roter bis rotbrauner und dunkler Farbgebung zulässig. Nach der Übersichtskarte zum Farbregister RAL 840 HR ist folgender Farbrahmen festgelegt:

Farbton rot, rotbraun: RAL Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015.

Farbton dunkel: RAL Nr. 6022, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 9005, 9017

Zwischentöne sind zulässig.

8. Farbe des Verblendsmauerwerks (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Gebäude dürfen nur mit rotem bis rotbraunen Verblendsmauerwerk errichtet werden. Nach der Übersichtskarte zum Farbregister RAL 840 HR ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016.

HINWEISE

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Papenburg (bauverwaltung@papenburg.de) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

b) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeistation, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) der Regionaldirektion Hameln-Hannover mitzuteilen.

c) Brandschutz

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr gewährleistet. Im Einvernehmen mit der Stadt und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Stadt Papenburg errichtet und unterhalten. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) sowie des Arbeitsblattes W 405 sind zu beachten und umzusetzen.

d) Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen und Grünlandbereiche an. Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten. Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

Von der Landesstraße 62 (L62) und der Kreisstraße 106 (K106) gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

e) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Anwohner im Geltungsbereich müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

f) Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

g) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen

Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

h) Baumschutzsatzung

Auf die Beachtung der Satzung der Stadt Papenburg über den Schutz des Baumbestandes vom 15.11.2008 wird hingewiesen.

i) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vögeln zu vermeiden oder zu mindern:

- Vermeidung (Brutvögel): Die erforderliche Baufeldräumung hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 31. Juli (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen. Zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen haben notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalken, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zu erfolgen, d.h. nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und 31. Juli. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG hat die Fällung von Gehölzen nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und 30. September zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkungen)

Erfolgen die Baufeldräumung; Rückbau- und Gehölzentfernung während der Brutzeit, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) möglichst brutende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhaben-/Erweiterungsbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Ergeben sich vor und während der Erschließungsarbeiten Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten inkl. Entwicklungsstadien (Eier, Küken, Jung- u. Alttiere) und ihren Brut- und Lebensstätten (Bruthöhlen, Spalten, Nester, Hohlräume etc.), ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu suchen.

- Ausgleich (Brutvögel): Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Gehölzbrütern, je gefälltem Baum ab 30 cm Bruthöhendurchmesser sind zwei Höhlenbrüternskästen (1 Kasten Star, Schlupflochdurchmesser 45 mm und ein Kasten Blaumeise / Sumpflibelle, Schlupflochdurchmesser 26 mm) in der Umgebung (ab etwa 50 m Abstand zum Baufeld in geeigneten Gehölzstrukturen) anzubringen. Es muss darauf geachtet werden, dass die Kästen den jeweiligen Bedürfnissen der Arten entsprechen. Die Lage der Nisthilfen ist mit der UNB abzustimmen.

- Vermeidung 1 (Fledermäuse): Die Baufeldräumung, hier insbesondere das Fällen von Gehölzen, hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 31. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).

Wenige Tage vor Beginn der Arbeiten für die Baufeldvorbereitung und Vegetationsentfernung hat zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für in Quartieren befindliche Individuen durch eine ökologische Baubegleitung oder fachkundigen Personal (Landschaftspflege, Biologie / Ornithologie, Naturschutzverband) eine Überprüfung von Baumhöhlen und Gebäudequartieren im Vorhabensbereich und der Erweiterung des BBP Nr. 276 mittels Steiger und Endoskopkamera zu erfolgen.

Ergeben sich vor und während der Erschließungsarbeiten Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten inkl. Entwicklungsstadien (Eier, Küken, Jung- u. Alttiere) und ihren Brut- und Lebensstätten (Bruthöhlen, Spalten, Nester, Hohlräume etc.), ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu suchen.

- Vermeidung 2 (Fledermäuse): Reduzierung der Wege- und Außenbeleuchtung auf der den Jagdgebieten angrenzenden Vorhabenflächenanteile auf ein Minimum. Die (Straßen-)Beleuchtung und die Hausbeleuchtungen des zukünftigen Wohnbaubereiches sind fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Lichtimmissionen sind grundsätzlich auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der angrenzenden Gehölzstrukturen vermieden wird. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und ist so abzublenzen, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie benötigt wird, wenn möglich mit Bewegungsmelder bzw. Dimmer. Es sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden, die eine Temperatur von 60 °C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.
 - Wahrung eines ausreichenden Puffers zwischen Bepflanzung und den Jagdgebieten. Ca. 5 m sind ausreichend, da die Fledermäuse innerhalb von Vorhabenfläche und maßgeblich in der unmittelbaren Umgebung der Gehölze und Gräben erfasst wurden.
 - Sofern die erheblichen Beeinträchtigungen nicht vermieden bzw. vermindert werden können sind diese zu kompensieren, d.h. es darf nach Beendigung des Eingriffes keine erhebliche Beeinträchtigung der betrachteten Arten zurückbleiben (siehe auch folgender Absatz zu § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust)).

- Ausgleich 1 (Fledermäuse): Für den Verlust des Quartierpotenzials sind Kompensationsmaßnahmen möglichst in angrenzenden Flächen oder Flächen in näher Umgebung notwendig. Hierzu sollten Hecken und Baumreihen in der nahen Umgebung durch Lückenschließungen mit heimischen Baum- und Wildsträucherarten aufgewertet werden. Die Lage ist mit der UNB abzustimmen.

- Ausgleich 2 (Fledermäuse): Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren ist je gefälltem Baum ab 30 cm Bruthöhendurchmesser eine Fledermaushöhle (selbstreinigende Kleinfledermaushöhle aus Holzbohlen) in der Umgebung (ab etwa 50 m Abstand zum Baufeld in geeigneten Gehölzstrukturen) anzubringen.