

# **vorbereitende Untersuchung/Umweltprotokoll**

## **1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Neustadt in Holstein**

**Auftraggeber:** J. H. Koch Werkstätten GmbH  
Herr Koch-Süzen  
Vor dem Kremper Tor  
23730 Neustadt in Holstein

**Auftragnehmer:** PLANUNG kompakt LANDSCHAFT  
Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg  
freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Oetjendorfer Kirchenweg 28  
22955 Hoisdorf  
und  
Verdiring 6a  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395/363 10 245  
E-Mail: [landschaft@planung-kompakt.de](mailto:landschaft@planung-kompakt.de)



**Bearbeiter:** Dipl.-Ing. (FH) Heike Schulz-Rusnak

Aufgestellt: Hoisdorf, 16.11.2018

## 1. Ausgangssituation

Die Stadt Neustadt in Holstein beabsichtigt, den bestehenden B-Plan Nr. 34 „Am Brunnen“ in dem Bereich westlich und südlich der Straße Am Binnenwasser und nördlich der Straße Vor dem Kremper Tor zu ändern. Das Bebauungsplanverfahren für die 1. Änderung des B-Planes soll nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geführt werden.

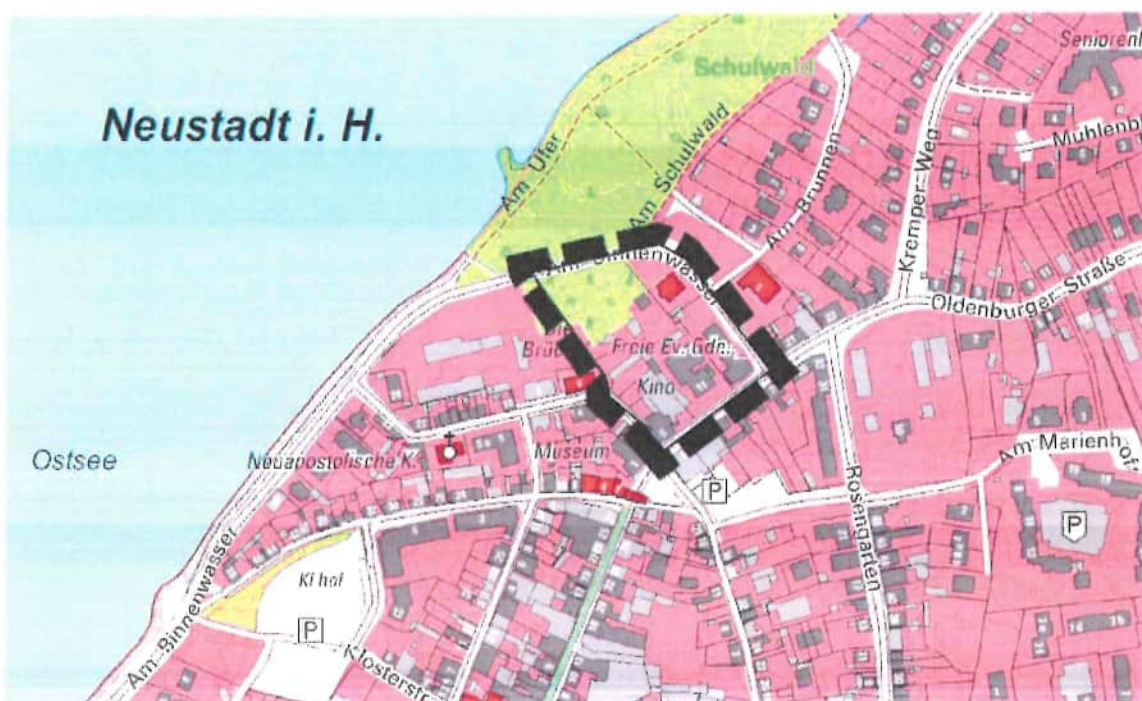


Abbildung 1: Übersichtsplan 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 34

Der allgemeine und besondere Artenschutz (§§ 39 ff. BNatSchG) ist auch zu beachten, wenn ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Die zentralen Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG und gelten unmittelbar, d. h. es besteht keine Abweichungsmöglichkeit im Rahmen der Landesregelung. Die Vorschriften sind striktes Recht und als solches abwägungsfest. Sie erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Da sich im östlichen und südwestlichen Plangebiet Bestandsgebäude befinden, die nicht verändert werden sollen, wird hier nachfolgend nur der Bereich betrachtet, in dem Veränderungen geplant sind.

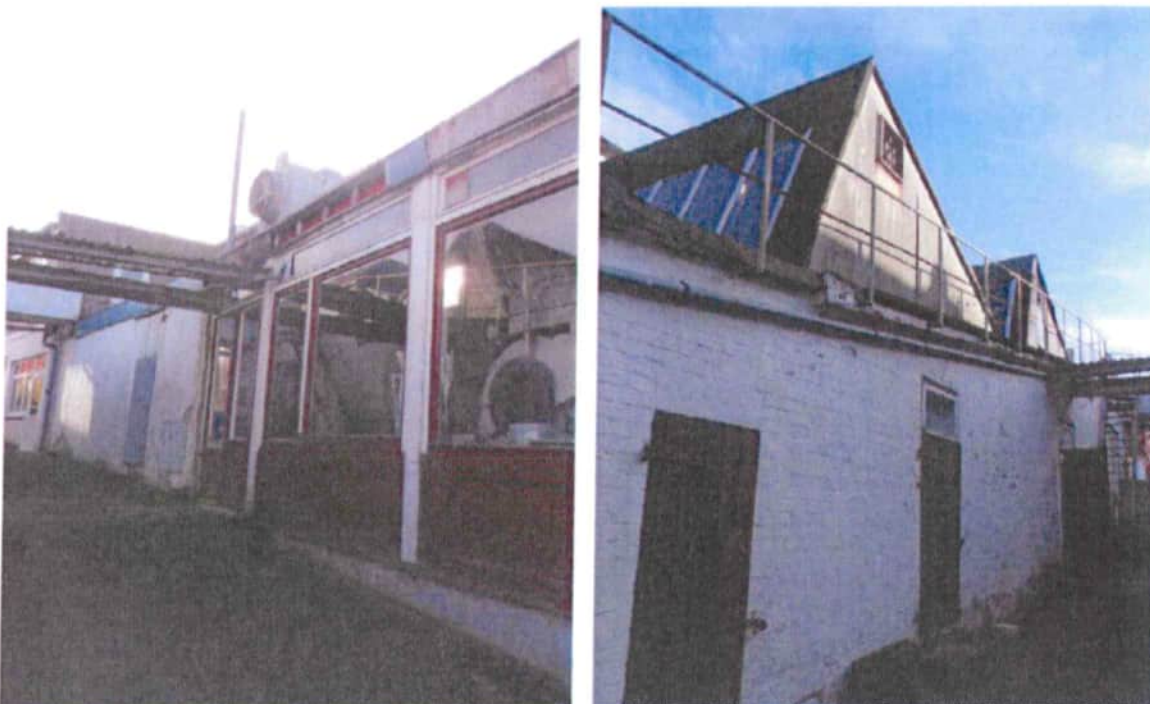




**Abbildung 2: Lage des untersuchten Bereiches**

Bei den nachfolgenden Abbildungen handelt es sich, soweit nicht anders vermerkt, um eigene Fotos vom 08.11.2018.

Die südliche Teilfläche stellt sich als dicht bebauter Bereich mit Werkstätten, einem Garagenkomplex und Geschäftsgebäuden unterschiedlichen Alters dar. Bei der nördlichen Teilfläche handelt es sich um einen Hausgarten mit struktureichem Großgrün im Innenbereich. Innerhalb des Gartens befinden sich zwei Wohngebäude und drei Gartenhäuser. Eines der Wohnhäuser ist unbewohnt. Bei den Gartenhäusern handelt es sich zum einen um ein größeres gemauertes Gebäude und zum anderen um zwei Holzhäuser bzw. -schuppen.



**Abbildung 3: Werkstätten im Süden**



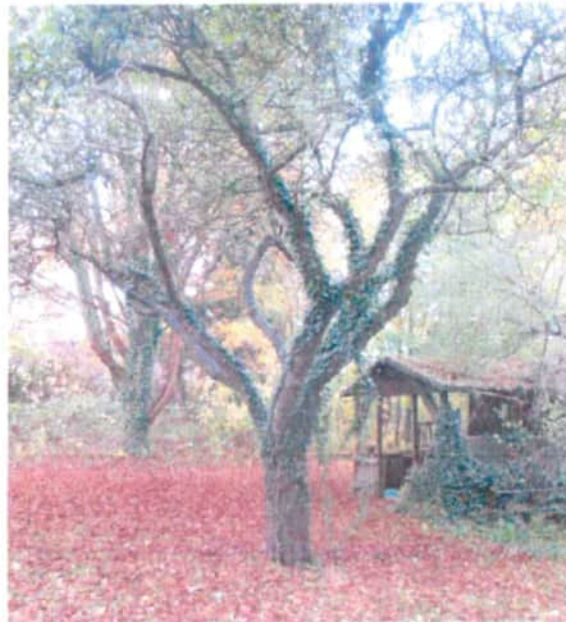
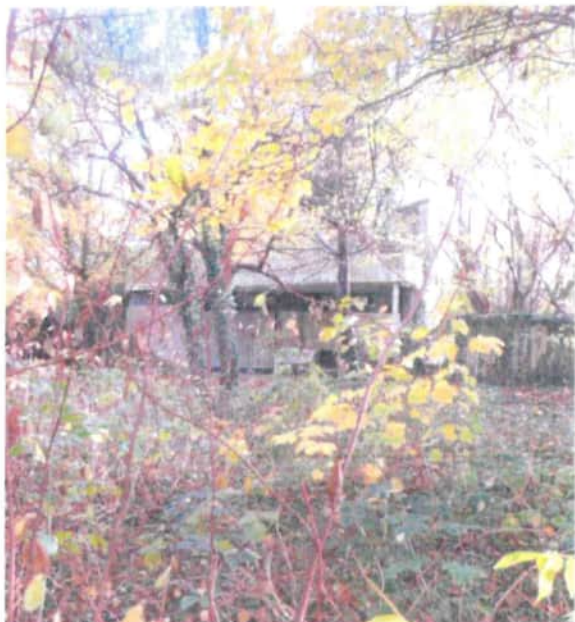


**Abbildung 4: Wohngebäude**



**Abbildung 5: Gartenbereiche mit Rasenflächen und Beeten**





**Abbildung 6: Gartenhäuser**



**Abbildung 7: Gartenbereich im Westen**





**Abbildung 8: Gartenbereich im Norden**

Im Bereich der Werkstattgebäude gibt es zahlreiche Versteckmöglichkeiten bzw. Einflugöffnungen, so dass ein Vorhandensein von Fledermäusen oder Gebäude- bzw. Nischenbrütern nicht auszuschließen ist. Schwalbennester wurden bei der Begehung nicht entdeckt.

Bei dem leerstehenden Wohnhaus könnten sich in Spalten zwischen den Mauern und der Flachdachabdeckung zumindest Tagesquartiere von Fledermäusen befinden.



**Abbildung 9: Spalten an Werkstattgebäude und leerstehendem Wohnhaus**

Sowohl an dem massiven Gartenhaus als auch im Bereich der Holzhäuser gibt es diverse Spalten, die sich als Tagesversteck für Fledermäuse eignen.





**Abbildung 10: Spalten an Gartenhäusern**

Der nördliche, an die Straße Am Binnenwasser angrenzende Bereich des Gartens sowie der östliche Bereich werden durch überwiegend heimische Laubbäume wie Rotbuche, Hainbuche, Sandbirke, Spitz- und Bergahorn geprägt. Die Stammdurchmesser betragen 15 bis 50 cm. Auffällig ist ein z. T. großer Totholzanteil und dass viele Bäume mit Efeu bewachsen sind. Vereinzelt sind Nadelgehölze zu finden. Der Baumbestand hat einen waldartigen Charakter. Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine tiefen Höhlungen entdeckt, wobei der Efeubewuchs eine genauere Erkundung teilweise unmöglich machte.



**Abbildung 11: Höhlungen in Obstbäumen**



Nach Süden grenzt an den Baumbestand ein Brombeergebüsch an, das wiederum an eine Rasenfläche angrenzt, auf der sich mehrere alte Obstbäume befinden. Einige der Obstbäume weisen etwas größere Höhlungen auf. In den Bäumen hängen außerdem zahlreiche Nistkästen.



**Abbildung 12: Efeubewuchs**

Südlich des unbewohnten Gebäudes und rund um das bewohnte Gebäude befinden sich intensiv gestaltete Beete mit niedriger Bepflanzung und einem hohen Anteil an Buchsbaum.

An der Westgrenze steht ein ehemaliger durchgewachsener Knick. Einige der Bäume sind durch eingewachsene Drähte geschädigt.

Insbesondere der Efeu, der sowohl an den Gebäuden als auch am Baumbestand vorhanden ist, bietet Nistplätze für Nischenbrüter.

Da sich sowohl in den Bäumen als auch in den Gebäuden Lebensräume für geschützte Tierarten – vor allem Fledermäuse und Brutvögel – befinden können, sollte als Grundlage für die artenschutzrechtliche Eingriffsbewertung eine faunistische Potenzialanalyse erarbeitet werden.