

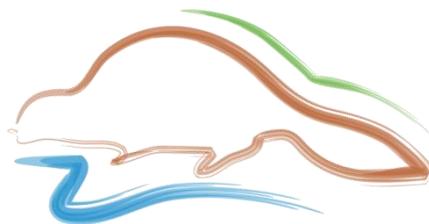
# **Bebauungsplan Wohnanlage am Obermühlenteich Bad Düben**

## **Potenzialanalyse der artenschutzrechtlichen Betroffenheit nach § 44 BNatSchG**

**Im Auftrag von**

Profiroll Technologies GmbH

**Auftragnehmer:**



StegnerPlan | Büro für Landschaftsplanung und Naturschutz  
Dr. Jan Stegner  
Bitterfelder Straße 24  
04849 Bad Düben  
Tel. 03 42 43-42 40 77  
Mail [info@stegnerplan.de](mailto:info@stegnerplan.de)  
[www.naturschutz.expert](http://www.naturschutz.expert)  
[www.artenschutz.consulting](http://www.artenschutz.consulting)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Biol. Dr. Jan Stegner  
Dipl.-Biol. Amelie Zander

Dezember 2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Grundlagen .....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass .....	1
1.2	Plangebiet .....	1
1.3	Vorhandene Daten zu Fledermäusen .....	2
<b>2</b>	<b>Untersuchungsmethoden .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ergebnisse Potenzialanalyse .....</b>	<b>4</b>
3.1	Kontrollergebnisse .....	4
3.1.1	Nutzungsartenkartierung .....	4
3.1.2	Baumbestand im Plangebiet .....	4
3.1.3	Grünflächen und Brachfläche .....	4
3.1.4	Gebäude .....	6
3.2	Relevante Artengruppen .....	9
3.2.1	Fledermäuse .....	9
3.2.2	Gebäudebrütende Vögel .....	9
3.2.3	Reptilien .....	9
3.2.4	Planungsrelevante Käferarten .....	9
<b>4</b>	<b>Empfehlungen für das weitere Vorgehen und Fazit .....</b>	<b>10</b>
4.1	Empfehlungen zu weiteren Untersuchungen .....	10
4.2	Empfehlungen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG .....	10
4.3	Fazit .....	11
<b>5</b>	<b>Literatur und Quellen .....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>13</b>
6.1	Fotodokumentation .....	13

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Arten der Flächennutzung im Plangebiet. Maßstabsfrei.	5
Abbildung 2:	Übersicht über die Gebäude im Plangebiet. Maßstabsfrei.	8
Abbildung 3:	Garagen am Hang: offenes Lüftungsfenster an der Westseite.	14
Abbildung 4:	Garagen am Hang: überstehende Dachpappe an der Nordwestecke.	14
Abbildung 5:	Keller unter Lagerraum: obere Kante.	14
Abbildung 6:	Lagerraum im Erdgeschoss: Innenansichten.	14
Abbildung 7:	Lagerraum im Erdgeschoss: Blick in die Zwischendecke.	14
Abbildung 8:	Lagerraum im Erdgeschoss: Außenansicht.	14
Abbildung 9:	Garage Nr. 8, Außenansicht.	15
Abbildung 10:	Garage Nr. 7: Einflugmöglichkeit hintere Außenseite.	15
Abbildung 11:	Garage Nr. 6, Innenansicht.	15
Abbildung 12:	Garage Nr. 5, Innenansicht mit Aufgang.	15
Abbildung 13:	Garage Nr. 3, Innenansicht.	16
Abbildung 14:	Garage Nr. 2, Innenansicht.	16
Abbildung 15:	Zugang zum Dachboden von Garage Nr. 5 aus.	16
Abbildung 16:	Dachboden Garagentrakt, Innenansicht.	16
Abbildung 17:	Dachboden Garagentrakt, Einflugmöglichkeit Sicht von innen.	16
Abbildung 18:	Dachboden Garagentrakt, Einflugmöglichkeit Sicht von außen.	17

Abbildung 19: Zugang zum Wohnhaus.	17
Abbildung 20: Wohnhaus, Heizungskeller.	17
Abbildung 21: Beispielhafter Innenraum.	17
Abbildung 22: Dachboden des Wohnhauses.	17

# 1 Anlass und Grundlagen

## 1.1 Anlass

Der Stadtrat der Stadt Bad Dübén beschloss am 19.05.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich südlich der Gustav-Adolf-Straße.

Das Plangebiet gemäß Aufstellungsbeschluss umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha und soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und entwickelt werden.

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung ordnen und zukünftig die rechtsverbindliche Grundlage für eine Wohnbebauung im Plangebiet darstellen. Das Plangebiet befindet sich innerorts südlich der Gustav-Adolf-Straße. Umliegend an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich Wohnbebauungen, das diakonische Altenpflegeheim sowie der Kurpark. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung eines innerstädtischen Altstandortes gemäß den kommunalen Vorgaben und den aktuellen Nutzungsbestrebungen des Investors und schafft die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen. Das Bauleitplanverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB.

Mit Stellungnahme vom 22.08.2022 des Landratsamtes Nordsachsen wies das Sachgebiet Naturschutz darauf hin, dass momentan die Aussagen zum Artenschutz fehlen. Durch den Zustand des Geländes sei mit dem Vorkommen u.a. von Zauneidechsen zu rechnen. Dazu sind die Planunterlagen durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu ergänzen.

Der hiermit vorgelegte Fachbeitrag auf dem Niveau einer Potenzialanalyse soll insbesondere die Entscheidungsfindung unterstützen, ob den Belangen des Artenschutzes damit hinreichend Rechnung getragen werden kann oder vertiefte Untersuchungen von Arten erforderlich sind.

## 1.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hoheitsgebietes der Stadt Bad Dübén südlich der Gustav-Adolf-Straße sowie nahe dem Kurpark (Abbildung 1). Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bad Dübén Flur 5 in den Flurstücken 21/4, 21/5, 21/7, 23/2.

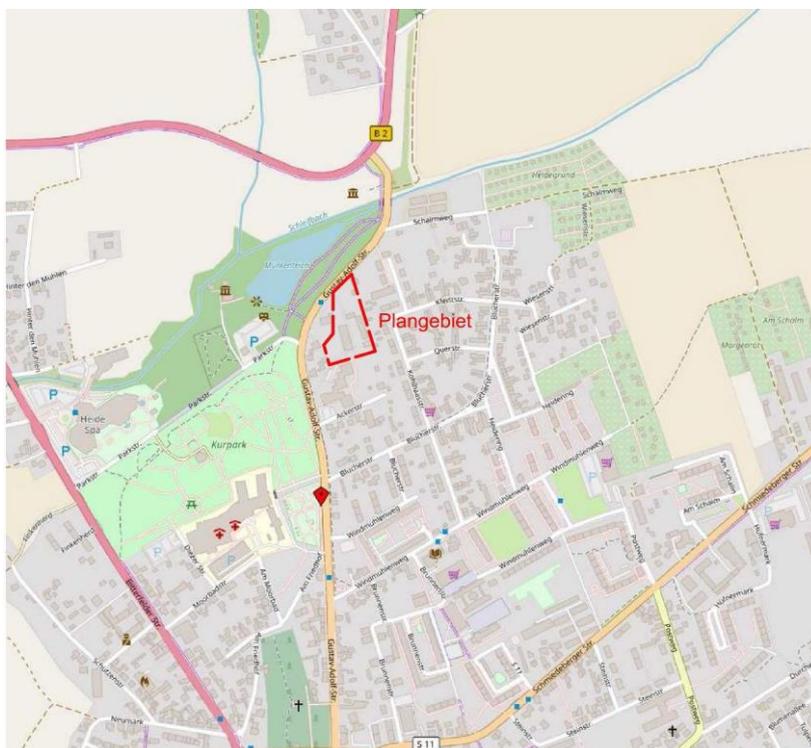


Abbildung 1: Lage des Plangebietes. Maßstabsfrei.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.140 m<sup>2</sup> und beinhaltet eine teilweise versiegelte Brachfläche, die durch mehrere Garagenbauten und vereinzelte Grünstrukturen geprägt wird.

### 1.3 Vorhandene Daten zu Fledermäusen

Für das Stadtgebiet von Bad Düben sowie das Umfeld der Stadt liegen gemäß der zentralen Art-Datenbank des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Nachweise für folgende Fledermausarten vor:

- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) (auch an Gebäuden der Schmiedeberger Straße und am Schalm),
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*),
- Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*) (u.a. in Gebäuden an der Schmiedeberger Straße und am Schalm);
- Graues Langohr (*Plecotus auritus*) (im Umfeld von Bad Düben),
- Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) (im Umfeld von Bad Düben),
- Rohrfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) (im Umfeld von Bad Düben),
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) (im Umfeld von Bad Düben).

## 2 Untersuchungsmethoden

Das Plangebiet wurde im Rahmen zweier Begehungen Mitte September und Anfang Dezember 2022 auf dem Niveau einer Potenzialanalyse kontrolliert. Auf Grund des geringen nachweisbaren Potenzials vor Ort wird das derzeitige Erfassungsniveau aus gutachterlicher Sicht als hinreichend eingeschätzt.

Bei der Kontrolle im September wurde neben einer Einschätzung der Habitataignung für Reptilien (insbesondere Zauneidechse) auch auf eventuell noch aktive Individuen hin kontrolliert.

Die Kontrolle im Dezember fokussierte (wegen der besseren Einsehbarkeit im unbelaubten Zustand) auf etwaige Lebensstätteneignung von Bäumen im Plangebiet. Zu diesem Zeitpunkt wurden auch umfangreiche Gebäudekontrollen vorgenommen. Dabei wurde nach eventuell vorhandenen Winterquartieren von Fledermäusen sowie sonstigen Besiedlungsspuren gesucht.

### **3 Ergebnisse Potenzialanalyse**

#### **3.1 Kontrollergebnisse**

##### **3.1.1 Nutzungsartenkartierung**

Abbildung 2 zeigt einen Überblick über die Flächennutzung im Plangebiet, die eine Grundlage für mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten ist:

- große Teile des Plangebietes sind voll versiegelt (v.a. asphaltiert) und mit Gebäuden bestanden;
- der Westrand, die Nordspitze und ein schmaler Streifen am Südrand werden von jungen bis mittelalten Gehölzen eingenommen;
- im südwestlichen Teil besteht eine größere, schütter bewachsene Brachfläche auf verdichtetem Boden und
- im Nordteil (sowie direkt am Wohnhaus) bestehen grasbestandene Grünflächen.

##### **3.1.2 Baumbestand im Plangebiet**

Der Baumbestand im Plangebiet besteht aus jungen Laubbäumen (v.a. Ahorn, Birken) und mittelalten Nadelbäumen.

Vogelnester oder Horste wurden nicht nachgewiesen. Höhlenbäume (Schutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. §21 SächsNatSchG) mit Eignung als Lebensstätten für planungsrelevante Käferarten, Fledermäuse oder höhlenbrütende Vögel kommen im Plangebiet nicht vor. An wenigen Bäumen im Plangebiet hängen Vogelnistkästen.

##### **3.1.3 Grünflächen und Brachfläche**

Teilflächen sind potenziell für Zauneidechsen geeignet: als Nahrungshabitate (mäßige Habitatqualität; mäßiges Beuteangebot (soweit noch erkennbar) und haben ein mäßig geeignetes Mikroklima in bodennaher Vegetation. Für einen zeitweisen Aufenthalt von Einzeltieren sind die Flächen theoretisch tauglich (Überleben für eine Saison, ohne Überwinterung, ohne erfolgreiche Reproduktion, mit erhöhter Prädationsgefahr durch Katzen), jedoch keine Eignung für selbsterhaltendes Zauneidechsen-Vorkommen.



Abbildung 2: Arten der Flächennutzung im Plangebiet. Maßstabsfrei.

### 3.1.4 Gebäude

Als im Plangebiet potenziell in besonderem Maße für streng geschützte Arten geeignet wurden die Gebäude (Abbildung 3) angenommen. Die Untersuchung der Gebäude ergab folgende Befunde (zugehörige Abbildungen in der Anlage):

Gebäude/-teil	Befunde	Maßnahmeempfehlungen
<b>Oberseits ebenerdige Garagen am Hang:</b>		
Innenräume:	<p>Lediglich bei der westlichen Garage eine potenzielle Einflugmöglichkeit an der Westseite für gebäudebrütende Vögel oder Fledermäuse (Abbildung 4). Garage jedoch ohne jegliche Spuren von Fledermäusen oder Vogelbesiedlungen.</p> <p>Garagen untereinander nicht verbunden - alle weiteren Garagen haben keine Einflugmöglichkeiten</p>	<p>Kontrolle und Verschluss der Öffnung im Winter vor Umsetzung von Baumaßnahmen</p> <p>Abschließende Kontrolle im Zuge einer ÖBÜ</p>
Dachkanten über den Eingängen und an der Westseite (Abbildung 5):	Überstehende Dachpappe, potenzielle Eignung als Tagesquartiere für Fledermäuse	Abschließende Kontrolle im Zuge einer ÖBÜ
<b>Garagenreihe an der Ostseite des Plangebietes (Abbildung 10):</b>		
Keller unterhalb des Lagerraums im Erdgeschoss:	Offenbar komplett abgedichtet ohne potenzielle Einflugmöglichkeiten, keine Hinweise auf Fledermäuse (kein Kot, obere Kanten alle mit Spinnweben belegt (Abbildung 6))	
Lagerraum im Erdgeschoss (Abbildung 9):	Keine erkennbaren Einflugmöglichkeiten, keine Hinweise auf gebäudebrütende Vögel oder Nutzung durch Fledermäuse (kein Kot, obere Kanten mit Spinnweben belegt; Abbildung 7)	
	Zwischendecke im Erdgeschoss (Abbildung 8): mit Ausnahme einer kleinen Öffnung nicht kontrollierbar; Potenzial für Fledermausquartiere zumindest nicht auszuschließen	Abschließende Kontrolle im Zuge einer ÖBÜ
Garage Nr. 8:	Keine Einflugmöglichkeit; keiner Hinweise auf Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse	
Garage Nr. 7:	Einflugmöglichkeit an der Rückseite für Vögel und Fledermäuse, jedoch kein Hinweis auf Nutzung durch Fledermäuse (alle Kanten mit	Abschließende Kontrolle im Zuge einer ÖBÜ

	Spinnweben belegt) oder Vögel.	
Garage Nr. 6 (Abbildung 12):	Keine Einflugmöglichkeit; keiner Hinweise auf Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse	
Garage Nr. 5 (Abbildung 13):	Keine Einflugmöglichkeit; keiner Hinweise auf Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse	
Garage Nr. 4:	Keine Einflugmöglichkeit; keiner Hinweise auf Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse	
Garage Nr. 3 (Abbildung 14):	Keine Einflugmöglichkeit; keiner Hinweise auf Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse	
Garage Nr. 2 (Abbildung 15):	Keine Einflugmöglichkeit; keiner Hinweise auf Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse	
Dachboden gesamter Trakt (Zugang über Garage Nr. 5):	Zugang: bis zum Zeitpunkt der Kontrolle mit Brettern locker verschlossen; zumindest theoretisch wäre Zugang für Fledermäuse zu Garage 5 denkbar (siehe dort).	
	Zugig mit zahlreichen Öffnungen (z.B. Abbildung 17- Abbildung 19), im Sommer vermutlich sehr heiß (Well-Asbest ohne weitere Dämmung), keine Hinweise auf bisherige Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse; auffallend viel Kot von Waschbären (potenzieller Prädator!)	Kontrolle vor Umsetzung von Baumaßnahmen hinsichtlich möglicher dann aktueller Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse; Ggf. ÖBÜ
<b>Wohnhaus</b>		
Zugang zum Wohnhaus (Abbildung 20):	Fest verschlossen, keine Einflugmöglichkeiten	
Heizungskeller (Halbkeller, Abbildung 21):	Keine Einflugmöglichkeit; keiner Hinweise auf Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse  Alle oberen Raumkanten mit Spinnweben belegt.	
Schulungsräume (ehemalige Wohnung, z.B. Abbildung 22):	Keine Einflugmöglichkeit; keiner Hinweise auf Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse; alle Fenster dicht und verschlossen.  Alle oberen Raumkanten mit Spinnweben belegt.	
Dachboden:	Dachboden mit Einflugmöglichkeit (Abbildung 23) und zahlreichen theoretisch für Fledermäuse	Kontrolle vor Umsetzung von Baumaßnahmen hinsichtlich möglicher dann aktueller Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse;

	<p>und Vögel geeigneten Holzbalken.</p> <p>Jedoch kein Hinweis auf bisherige Nutzung durch die genannten Artengruppen. Dennoch mindestens Tagesquartiereignung für Fledermäuse gegeben.</p> <p>Auffallend viel Kot von Waschbären (potenzieller Prädator!).</p>	<p>Ggf. ÖBÜ</p>
--	---	-----------------



Abbildung 3: Übersicht über die Gebäude im Plangebiet. Maßstabsfrei.

## **3.2 Relevante Artengruppen**

### **3.2.1 Fledermäuse**

Eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse war zumindest bei der Kontrolle im Winter nicht nachweisbar. Eine Winterquartiernutzung wird ausgeschlossen. Eine eventuelle Nutzung als Wochenstuben oder Sommerquartiere wäre mindestens anhand von Kotspuren nachweisbar gewesen. Die zahlreichen Kotspuren von Waschbären als wichtigem Prädator von Fledermäuse sprechen gegen derartige Nutzungen durch Fledermäuse.

Die Dachböden von Wohnhaus und Garagentrakt sowie die Dachkante des oberseits ebenerdigen Garagenkomplexes weisen Requisiten und potenzielle Eignung als Tagesquartiere von Fledermäusen auf. Eine solche Nutzung war bei der Begehung nicht mehr nachweisbar; es ergibt sich jedoch ein Kontrollbedarf vor Umsetzung baulicher Maßnahmen.

### **3.2.2 Gebäudebrütende Vögel**

Eine Nutzung der Gebäude durch gebäudebrütende Vögel war nicht nachweisbar (etwa in Form verbliebener Nester oder Kotspuren). Da die Nutzung einer Garage im Norden sowie der Dachböden von östlichem Garagentrakt und Wohnhaus für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann, ergibt sich jedoch ein Kontrollbedarf vor Umsetzung baulicher Maßnahmen.

Vogelnester oder -horste wurden an/auf Bäumen im Plangebiet nicht nachgewiesen. An einzelnen Bäumen hängen jedoch für Kleinvögel nutzbare Nistkästen.

### **3.2.3 Reptilien**

Die Gesamtfläche des Plangebietes ist nicht als Ganzjahreshabitat für Reptilienarten geeignet. Insbesondere fehlen Strukturen, die für Reptilienarten essenzielle Teilhabitats sind (etwa Ruhe- und Fortpflanzungsstätten), zum Beispiel eingrabfähige besonnte Substrate als Eiablagestellen und Überwinterungsquartiere, Teilflächen für Thermoregulation oder Verstecke.

Auch im Verbund mit angrenzenden Flächen (lockere Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern und Pflegeheim, Gartenflächen, Gehölzfläche mit waldähnlichem Charakter) ergibt sich kein Hinweis auf vollumfänglich taugliche Lebensräume für Zauneidechse oder andere Reptilienarten. Potenzielle Habitatverbindungen und Ausbreitungsachsen im Umfeld des Plangebietes sind nicht erkennbar.

Die Begehung im September 2022 kann keine Aussagen zu tatsächlichen ehemaligen oder aktuellen Reptilienvorkommen leisten. Reptilienindividuen waren zu diesem Zeitpunkt (trotz noch gut geeigneter Witterung und Temperatur) nicht nachweisbar.

Die Kontrolle ermöglicht aber auf der Ebene einer Potenzialanalyse die gutachterliche Einschätzung, dass das Potenzial mindestens für die artenschutzrechtlich hoch relevante Zauneidechse unzureichend ist, ferner fehlen Anknüpfungspunkte im Umfeld, die zumindest eine Nutzbarkeit als Transitraum andeuten könnten.

### **3.2.4 Planungsrelevante Käferarten**

Im Plangebiet gibt es keine potenziell für planungsrelevante Käferarten geeigneten Lebensstätten.

## 4 Empfehlungen für das weitere Vorgehen und Fazit

### 4.1 Empfehlungen zu weiteren Untersuchungen

Auf Grund des geringen vorgefundenen Potenzials für streng geschützte Arten wird eine tiefer gehende Untersuchung artenschutzrechtlich relevanter Aspekte derzeit nicht als sinnvoll erachtet. Gründe dafür sind:

- Die Habitataignung der Offenflächen für Reptilien (insbesondere Zauneidechse) ist allenfalls sehr eingeschränkt und nicht als Ganzjahreslebensraum mit Fortpflanzungsmöglichkeiten gegeben.
- Eine Nutzung der Gebäude als Lebensstätten gebäudebrütender Vögel oder von Fledermäusen war nicht nachweisbar. Da derartige Nutzungen jedoch auch kurzfristig eintreten können (ein Potenzial mithin nicht auszuschließen ist), werden weitergehende Empfehlungen im folgenden Kapitel gegeben.
- Der Baumbestand im Plangebiet weist ebenfalls eine allenfalls geringe Nutzbarkeit für frei-brütende Vogelarten, nicht jedoch für höhlenbewohnende Arten auf. Große Teile des Gehölzbestandes v.a. im Nordwesten des Plangebietes sollen ohnehin erhalten bleiben.

### 4.2 Empfehlungen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG

Um bei der eigentlichen Umsetzung der geplanten Maßnahmen des B-Plans ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (insbesondere §44 Abs. 1 Nr. 1 [Tötungsverbot], Nr. 2 [Störungsverbot] und Nr. 3 [Beschädigungs-/Beseitigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten]) und zu vermeiden, werden aus gutachterlicher Sicht folgende Maßnahmen empfohlen:

1. Kontrolle der westlichen Garage am nördlichen Hang (einzige dieser Garagen mit Einflugmöglichkeit) auf eventuelle Nutzung durch Fledermäuse oder gebäudebrütende Vögel vor Beginn etwaiger Bauarbeiten und im Falle einer Nicht-Nutzung Verschluss der Einflugöffnung (§44 Abs.1 Nrn. 2, 3 BNatSchG).
2. Kontrolle der Dachkanten des nördlichen Garagenkomplexes auf eventuelle Tagesquartiernutzung durch Fledermäuse im Zuge einer ökologischen Baubegleitung (ÖBÜ) während Baumaßnahmen (§44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG).
3. Kontrolle der Zwischendecke des Lagerraums im Erdgeschoss auf eventuelle Quartiernutzung durch Fledermäuse im Zuge einer ökologischen Baubegleitung (ÖBÜ) während Baumaßnahmen (§44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG).
4. Kontrolle der Garage Nr. 7 (mit Einflugöffnung an der Rückseite) auf eventuelle Nutzung durch Fledermäuse oder gebäudebrütende Vögel vor Beginn etwaiger Bauarbeiten und im Falle einer Nicht-Nutzung Verschluss der Einflugöffnung (§44 Abs.1 Nrn. 2, 3 BNatSchG).
5. Kontrolle des durchgehenden Dachbodens über dem östlichen Garagentrakt auf eventuelle Nutzung durch Fledermäuse oder gebäudebrütende Vögel vor Beginn etwaiger Bauarbeiten (§44 Abs.1 Nrn. 2, 3 BNatSchG) und im Falle einer Nicht-Nutzung Kontrolle auf eventuelle Quartiernutzung durch Fledermäuse im Zuge einer ökologischen Baubegleitung (ÖBÜ) während Baumaßnahmen (§44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG).
6. Kontrolle des Dachbodens über dem Wohnhaus auf eventuelle Nutzung durch Fledermäuse oder gebäudebrütende Vögel vor Beginn etwaiger Bauarbeiten (§44 Abs.1 Nrn. 2, 3 BNatSchG) und im Falle einer Nicht-Nutzung Kontrolle auf eventuelle Quartiernutzung durch Fledermäuse im Zuge einer ökologischen Baubegleitung (ÖBÜ) während Baumaßnahmen (§44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG).
7. Soweit im Rahmen der vorgenannten Empfehlungen Lebensstättennutzungen durch Fledermäuse oder gebäudebrütende Vögel nachgewiesen werden sollten, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich (§44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG). Deren möglicher Umfang kann allerdings derzeit noch nicht ermittelt werden.
8. Über eine eventuell erforderliche Bergung von Fledermäusen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (§44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG) muss im Falle des Auffindens kurzfristig eine Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erfolgen.

Mit den genannten Maßnahmen sollte ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen sein.

### 4.3 **Fazit**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Obermühlenteich Bad Düben (Gemarkung Bad Düben Flur 5, Flst. 21/4, 21/5, 21/7, 23/2) des Vorhabensträgers Profiroll wurde im Herbst/Winter 2022 auf streng geschützte Tierarten auf dem Niveau einer Potenzialanalyse untersucht. Die wesentlichen Ergebnisse sind:

1. Für Reptilienarten (insbesondere Zauneidechse) ist allenfalls eine suboptimale Habitat-eignung (nicht als Ganzjahres- Fortpflanzungslebensraum) gegeben. Dabei spielt auch die hinsichtlich Reptilienarten ungeeignete Einbindung in ein räumliches Umfeld eine Rolle.
2. Die Gehölzbestände im Plangebiet bestehen aus jungen Laub- und jungen bis mittelalten Nadelbäumen. Eine Eignung für höhlenbewohnende bzw. -brütende Arten ist nicht gegeben; Horste und Freinester waren nicht nachweisbar.
3. Die Gebäude im Plangebiet weisen ungeachtet fehlender Nachweise einer Lebensstätten-nutzung eine geringe Eignung (v.a. als Tagesquartiere für Fledermäuse) auf. Da gerade in diesem Bereich kurzfristige Veränderungen eintreten können, wären tiefer gehende Untersuchungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt kaum zielführend. Um beim Umbau oder Abriss der Gebäude das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden für einige Gebäudeteile abschließende Untersuchungen unmittelbar vor Baumaßnahmen und erforderlichenfalls eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Zusammenfassend wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, artenschutzrechtliche Belange im Gebiet des B-Plans bauvorbereitend und baubegleitend zu realisieren.

## 5 Literatur und Quellen

BARTSCHV – BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (2005): Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

BNATSCHG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (2016): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.

DE WITT, S. & GEISMANN, M. (2013): Artenschutzrechtliche Verbote in der Planungspraxis: Ein Leitfaden für die Praxis zum Bundesnaturschutzgesetz. 2. umfassend aktualisierte Aufl. In: De Witt, S. (Hrsg): Verwaltungsrecht für die Praxis. Bd. 1. Alert-Verlag, Berlin.

Ingenieur Consult GmbH (2022a): Bebauungsplan „Wohnanlage am Obermühlenteich“ Stadt Bad Döben. Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren- Vorentwurf. Stand: 19.07.2022

Ingenieur Consult GmbH (2022b): Bebauungsplan „Wohnanlage am Obermühlenteich“ Stadt Bad Döben. Textfestsetzungen (Teil B) und Hinweise - Vorentwurf. Stand: 19.07.2022

## **6 Anlagen**

### **6.1 Fotodokumentation**



Abbildung 4: Garagen am Hang: offenes Lüftungsfenster an der Westseite.



Abbildung 5: Garagen am Hang: überstehende Dachpappe an der Nordwestecke.



Abbildung 6: Keller unter Lagerraum: obere Kante.



Abbildung 7: Lagerraum im Erdgeschoss: Innenansichten.



Abbildung 8: Lagerraum im Erdgeschoss: Blick in die Zwischendecke.



Abbildung 9: Lagerraum im Erdgeschoss: Außenansicht.



Abbildung 10: Garage Nr. 8, Außenansicht.



Abbildung 11: Garage Nr. 7: Einflugmöglichkeit hintere Außenseite.



Abbildung 12: Garage Nr. 6, Innenansicht.



Abbildung 13: Garage Nr. 5, Innenansicht mit Aufgang.



Abbildung 14: Garage Nr. 3, Innenansicht.



Abbildung 15: Garage Nr. 2, Innenansicht.



Abbildung 16: Zugang zum Dachboden von Garage Nr. 5 aus.



Abbildung 17: Dachboden Garagentrakt, Innenansicht.



Abbildung 18: Dachboden Garagentrakt, Einflugmöglichkeit Sicht von innen.



Abbildung 19: Dachboden Garagentrakt, Einflugmöglichkeit Sicht von außen.



Abbildung 20: Zugang zum Wohnhaus.



Abbildung 21: Wohnhaus, Heizungskeller.



Abbildung 22: Beispielhafter Innenraum.



Abbildung 23: Dachboden des Wohnhauses.