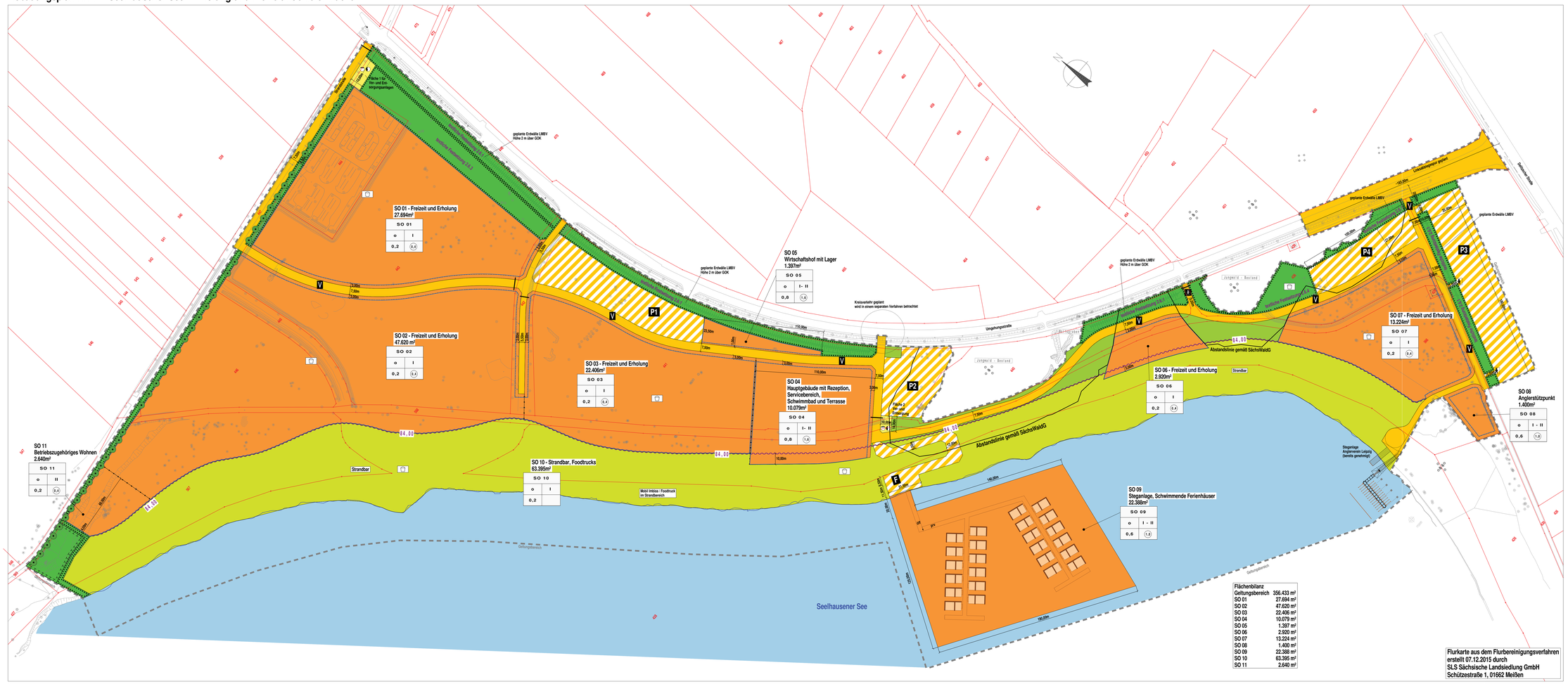
Bebauungsplan Nr. 12 "Seelhausener See - Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht"



Flächenbilanz Geltungsbereich	356.433 m²
SO 01	27.694 m²
SO 02	47.620 m²
SO 03	22.406 m²
SO 04	10.079 m²
SO 05	1.397 m²
SO 06	2.920 m²
SO 07	13.224 m²
SO 08	1.400 m²
SO 09	22.388 m²
SO 10	63.395 m²
SO 11	2.640 m²

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

SO — Sonderbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	A		Höchstmaß der Vollgeschosse
Bauweise	B	E	Geschossflächen-zahl (GFZ)
Grundflächenzahl (GRZ)	C	F	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 5 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

A — Fußgängerbereich

P — öffentliche Parkflächen

F — Fläche für die Feuerwehr

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Bundesbau-G, Rundver-f und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung Elektrizität

Zweckbestimmung Abwasser

Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen

Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Strand)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4,
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Erhaltung Bäume

Spielplatz

Wasserflächenund Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Wasserflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichenGeltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen
§ 5 Abs. 4 BauGB

548 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Nutzungsgrenze

Zufahrtskontrolle

Abstandslinie gemäß SächsWaldG

Modellierungslinie aus der §4-Maßnahme der LMBV (84,00m NHN)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) i.V.m. § 1 (2), § 10 und § 11 BauNVO
Es handelt sich um sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, Ferienhausgebiet.

SO 1, SO 2 und SO 3 - Freizeit und Erholung
Zulässig ist die Errichtung von Ferienhäusern (Mobilheime) oberhalb der Höhenlinie von 84,00 m NHN.

SO 4 – Hauptgebäude mit Rezeption, Servicebereich, Schwimmbad und Terrasse
Zulässig sind Rezeption, Service, Gastronomie, Küche, Versorgungsräume, Lager, Sanitär- und Umkleideeinrichtungen für Strand, Gebäude für Verwaltung, Schwimmbad, Lagen, Schulungs- und Verwaltungsräumen sowie Betriebswohnung.
Aufgeständerte Terrassenbauten dürfen die 84 m Höhenlinie in einer Länge bis zu 10m Richtung Strand und See überschreiten.

SO 5 – Wirtschaftshof mit Lager
Zulässig ist Gebäude mit Aufenthaltsräumen und Aufenthaltsbereichen, Garagen und Stellplätze, Müllsammelstellen und Lagerflächen.

SO 6 - Freizeit und Erholung
Zulässig ist die Errichtung von Ferienhäusern (Mobilheime und aufgeständerte Mobilheime) oberhalb der Höhenlinie von 84,00 m NHN.

SO 7 - Freizeit und Erholung
Zulässig ist die Errichtung von Ferienhäusern (Mobilheime, Baumhäuser, Tiny Houses und Zelt Lodges) oberhalb der Höhenlinie von 84,00 m NHN.

SO 8 – Anglerstützpunkt
Zulässig ist ein Vereinsgebäude für den Anglerverein.

SO 9 - Steganlage, Schwimmende Ferienhäuser
Zulässig sind Stege, Bootsliegeplätze und 24 Stck Schwimmende Ferienhäuser.

SO 10 – Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Zulässig sind Strandbars, 2 Foodtrucks und Spielplätze.

SO 11 – Betriebszugehöriges Wohnen
Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO)

SO 1, 2, 3, 6, 7 - Freizeit und Erholung
a) Die Grundflächenzahl beträgt 0,2
b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 0, 4 beschränkt
c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt eins

SO 4, 5 – Hauptgebäude und Wirtschaftshof
a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt
b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1, 6 beschränkt
c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei

SO 8 - Anglerstützpunkt
a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 festgesetzt
b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1, 0 beschränkt
c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei

SO 9 - Steganlage, Schwimmende Ferienhäuser
a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 festgesetzt
b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1, 0 beschränkt
c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei
d) Die Grundfläche der schwimmenden Ferienhäuse ist auf maximal 100m² pro Haus festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf maximal 7,00m über Wasserspiegel betragen.
e) Die Steganlage darf eine Gesamtlänge von 300m nicht überschreiten. Die Stegbreite wird auf maximal 4,00m festgesetzt

SO 10 – Strandbar, Foodtrucks
a) Die Grundflächenzahl beträgt 0,2
b) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt eins

SO 11 - Betriebszugehöriges Wohnen
a) Die Grundflächenzahl beträgt 0,2
b) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei

1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO)

a) In dem Baugebiet wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt
b) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert

1.4. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21 (2) und (4 BauNVO)

a) Pro Ferienhaus wird ein Stellplatz als Mindestanforderung festgesetzt.
b) Die Errichtung Stellplätzen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
c) Die Errichtung von Garagen in den Sondergebieten SO 01- 04 und SO 06-10 ist nicht zulässig
d) Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Grundfläche bis 50m² in dem Sondergebiet SO 11 ist zulässig.
e) Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 10 m² Grundfläche zulässig.

1.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 (1) BauNVO).

Die Mindesthöhe für die Bodenplatte bei baulichen Anlagen beträgt OK=84,50m NHN.

1.6. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder für die Errichtung von Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten und pflegen.

1.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für die Dachentwässerung ist nach Möglichkeit eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Versickerung des Grundstückes ist durch geeignete Zustandsmaßnahmen zu verhindern.

1.8. Hochwasserangepasste Bauweise

Es ist eine hochwasserangepasste Bauweise für bauliche Anlagen auf der Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Strand) zu wählen.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Begrünung der SO 1, 2, 3, 6, 7 - Freizeit und Erholung

Innerhalb der Sondergebietsflächen ist je angefangene 100 m² Versiegelung im Baugebiet ein Baum der Qualität Hst. SU 8-10 cm oder alternativ 20 m² Hecke zu pflanzen und zu erhalten. Zu verwenden sind hierfür heimische, standortgerechte (autochthone) Gehölze entsprechend Pflanzenliste 1. Alternativ können Obstgehölze (ausschließlich Hochstamm, keine Spalierform, vorzugsweise historische/regionale Obstsorten) verwendet werden.

Einfriedungen in Form von Zäunen oder Mauern zwischen den einzelnen Häusergarten sind nicht zulässig. Abgrenzungen können durch Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten (autochthonen) Arten entsprechend Pflanzenliste 2 erfolgen.

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der SO sind dauerhaft zu begrünen. Auf mind. 30 % dieser nicht überbauten und nicht bepflanzten Flächen sind dafür mit einer Rasensaat,ein artenreiche Blühwiesen zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

2.2 Begrünung der SO 4, 5, 8 - Hauptgebäude, Wirtschaftshof, Anglerstützpunkt

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der SO sind dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen. Hierbei sind ausschließlich einheimische, standortgerechte (autochthone) Pflanzenarten entsprechend Pflanzenliste 1 und 2 zu verwenden.

Dachbegrünung oder Anlagen für Solarenergie oder Solarthermie auf den Dächern der zu errichtenden Gebäude werden empfohlen.

2.3 Begrünung entlang von Verkehrsflächen

Entlang der Hauptwege zwischen SO 01 und 02 sowie zwischen SO 03 mit 04 und P 1 mit SO 05, sind ein- oder beidseitig wegbegleitende Baumpflanzungen herzustellen und zu erhalten. Entlang dem östlichen Abschnitt des Radweges, von SO 04 bis P 03, ist eine einreihige Bepflanzung südlich des Weges auszuführen. Die Bäume sind in der Qualität Hst., SU 10-12 cm, anzupflanzen und zu erhalten. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte (autochthone) Laubbaumarten entsprechend Pflanzenliste 1. Die Bäume sind in einem Abstand zueinander von etwa 10-20 m zu pflanzen.

2.4 Begrünung auf Parkplatzflächen

Innerhalb der Parkplatzflächen ist je 7o m² Stellplatzfläche ein Baum der Qualität Hst., SU 10-12 cm zu pflanzen und zu erhalten. Zu verwenden sind hierbei heimische, standortgerechte (autochthone) Gehölze entsprechend Pflanzenliste 1. Die Bäume sind in den anskreuzten Boden oder in Baumpflanzen mit mind. 6 m² Fläche zu pflanzen.

Nicht mit Stellplätzen bzw. Verkehrsflächen überbaute Flächen innerhalb der Parkplätze sind dauerhaft zu begrünen. Dafür sind artenreiche Blühwiesen mit einer Rasensaat zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Als Ansaat ist gebietseinheimisches Saatgut in der Ausführung als Grundmischung für artenreiche Blühwiesen zu verwenden. Eine zusätzliche, lockere Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten (autochthonen) Gehölzen entsprechend Pflanzenliste 1 und 2 ist zulässig.

2.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
2.6.1 Erhalt begrünter Erdwälle

Die vorhandenen Ansaat und Gehölzpflanzung begrünter Erdwälle (§ 4-Maßnahme) sind zu erhalten. Hierfür sind dauerhaftpflegende Pflegemaßnahmen, soweit erforderlich durchzuführen (einjährige Mahd der Krautfluren zur Unterdrückung unerwünschter Aufwuchses, wenn erforderlich Pflegeschnitte).

2.6.2 Erhalt der wegbegleitenden Baumpflanzungen

Die entlang des Weges („Strandstraße") bestehenden Baumpflanzungen sind zu erhalten und bedarfsgerechte Pflegemaßnahmen, soweit erforderlich durchzuführen (einjährige Mahd der Krautfluren zur Unterdrückung unerwünschten Aufwuchses, wenn erforderlich Pflegeschnitte). Ausfälle sind ergänzt zu ersetzen.

2.6.3 Erhalt und Pflege einer Extensivwiese West

Die bestehende extensive Wiesenfläche im Westen des PG soll erhalten und aufgewertet werden. Hierfür ist ein Pflegekonzept zur Mahd / Beweidung einzubauen. Für eine zusätzliche Aufwertung der Fläche können einzelne heimische, standortgerechte (autochthone) Laubgehölze (Sträucher, Bäume) sowie Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt werden.

Innerhalb der Fläche sind folgende naturschutzrechtliche Anforderungen an die Nutzung zu berücksichtigen:
- keine Bodenverbesserungen;
- vollständiger Verzicht von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Allgemeine Anforderungen an die Durchführung der Mahd:
- Zu mähen ist lediglich die Hälfte der Fläche im zeitigen Frühjahr vor Brutbeginn. Die 2. Hälfte der Fläche ist ab Ende Juli zu mähen (Artenschutz Brutvorkommen).
- Die Mindestdauer zwischen 1 und 2 Mahden ist beim Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten.
- Der Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schichtgrenzenhöhen zu gewährleisten.

Mit der Umsetzung des Pflegekonzeptes können hochwertige Biotopstrukturen geschaffen werden, die das Plangebiet als möglichen Lebensraum insbesondere für die Avifauna aufwerten. Für die vorhandenen Bodenbrüter bleibt das Plangebiet so weiterhin als Lebensraum erhalten.

Alternativ ist die Möglichkeit der Beweidung (z.B. mit Schafen) anstelle der Mahd zu prüfen.

2.6.4 Erhalt und Pflege einer Extensivwiese Ost

Die bestehende extensive Wiesenfläche im Osten des PG soll erhalten und aufgewertet werden. Zuvor ist unerwünschter Aufwuchs von Brennnesseln, Goldrute und Brombeeren zu entfernen und durch regelmäßige Mahd zurückzudrängen. Anschließend ist ein Pflegekonzept zur Mahd einzuhalten. Für eine zusätzliche Aufwertung der Fläche können einzelne heimische, standortgerechte (autochthone) Laubgehölze (Bäume) sowie Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt werden.

Innerhalb der Fläche sind folgende naturschutzrechtliche Anforderungen an die Nutzung zu berücksichtigen:
- keine Bodenverbesserungen;
- vollständiger Verzicht von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Allgemeine Anforderungen an die Durchführung der Mahd:
- Die Fläche ist 2-3 mal im Jahr zu mähen.
- Der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten.
- Die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schichtgrenzenhöhen zu gewährleisten.

Innerhalb der Mähhalmerfläche soll ein naturnaher Spülplatz angelegt werden. Ausschließlich im unmittelbaren Bereich der Spülgerätes sowie als Wege kann die Wiese zur besseren Nutzbarkeit mehrmals jährlich gemäht werden.

2.6.5 Anlage einer Laubstaudenhecke zur Eingrünung des Plangebietes
Als Ausgleich für die zu entfernenden, wegbegleitenden Feldhecken (§ 4-Maßnahmen (vgl. Maßnahme E2 im LBP KLEINE – KLEINE 2016A), werden neue Feldhecken anderorts das Plangebietes hergestellt. Die Pflanzung erfolgt entlang des westlichen Randes des GB, parallel zu den zu erhaltenden, wegbegleitenden Baumreihen.

Die Hecke soll dabei eine Breite von etwa 4-5 m erreichen. Es sind heimische, standortgerechte (autochthone) Gehölzarten entsprechend den Pflanzenlisten 1 und 2 zu pflanzen. Dabei ist dem Baum als Überhälter alle 15 – 20 m zu setzen.

Als Pflanzqualität sind Heckensträucher, 3xv, SU 10/12 cm, mDB für Bäume zu verwenden. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege).

Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.

2.6.6 Belassung von Sukzession

Die bestehende Vegetationssaupflanzung (vegetationsarme Sandfläche) in Übergang zu ruderalen, krautigen Beständen mit Gehölzaufwuchs ist zu erhalten und weiterhin der Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.7 Hinweise
Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist generell nicht zulässig.

Als Ansaat für die artenreichen Blühwiesen ist gebietseinheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet UG 4 - Ostdeutsches Tiefland, in der Ausführung als Grundmischung für artenreiche Blühwiesen zu verwenden. Die artenreichen Blühwiesen sind extensiv zu pflegen.
Die Pflanzen sind mindestens 1-2 mal jährlich zu mähen. Um eine Nutzung von Wiesenflächen für die Gäste sicherzustellen, können diese intervallartig abwechselnd gemäht werden. Neben Handmähgeräten (z.B. Sense) sind Wiesenflächen für die maschinelle Mahd zu verwenden.
Die Verwendung von insektentreuendlichen Ölvorräumen ist zu bevorzugen. Die Mähhöhe sollte 10 cm nicht unterschreiten. Mähten der Flächen ist unzulässig. Des Mähgut ist von der Fläche abzuführen.

Für die Pflanzung von Gehölzen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte (autochthone) Pflanzenarten aus dem Vorkommensgebiet VKG 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland zu verwenden. Entsprechend der jeweiligen Festsetzung sind die nachfolgenden Pflanzlisten zu verwenden. Bei der Artauswahl sollten vorzugsweise Vogelnährgehölze gewählt werden. Für die Pflanzungen sind geeignete Maßnahmen (Verbiss-, Verbissschutz, sig.) umzusetzen, die ein Anwachsen fördern. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird mit etwa 5 Jahren angesetzt. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

Pflanzenliste 1

Pflanzqualität: Hochstamm
vorzugsweise sind Vogelnährgehölze (*) zu verwenden

Wiss. Name	Dtsch. Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzenliste 2

Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
vorzugsweise sind Vogelnährgehölze (*) zu verwenden

Wiss. Name	Dtsch. Name
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder

Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von boden- oder gehölzbrütenden Vogelarten im bebauberen Bereich befinden, ist mit dem Bauhaftpflichtversicherer der jeweiligen Reproduktionsphase zu werten. Andernfalls können die Flächen durch die ÖBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.

V-AFB3 Vermeidung von Beeinträchtigungen durch baubiotic Anlagen
Bei der Gestaltung von Gebäuden soll darauf geachtet werden, glatte oder spiegelnde Oberflächen an Gebäuden in Ihrer Flächenausdehnung zu reduzieren oder durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelanflug zu gestalten. Neben einer angepassten Positionierung, wie der Vermeidung von Eckfenstern oder gegenüberliegenden Fenstern, können Herbst Verklebungen oder Markierungen an den Fenstern bzw. Oberflächen angebracht werden. Diese sollten einen ausreichenden Mauriniabstand aufweisen, um als sichtbares Hindernis wirken zu können. Zur artenschutzgerechten Gestaltung und Ausführung von Glasflächen können diverse Leitfäden bezogen werden (bspw. NABU - Handlungsleitfaden Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollisionen).

V-AFB4 Errichtung eines Amphibienschutzzaunes
Zum Schutz der Amphibienvorkommen, die in den östlichen Bereich des Plangebietes einwandern und sich hier Winterquartiere suchen könnten, ist vor Beginn der Baumaßnahmen und vor Beginn der Wanderungen der Tiere ein Amphibienschutzzaun entlang der östlichen Außengrenzen des Geltungsbereiches zu stellen.

Der Zaun ist nach dem Leichwanderungen zum Gewässer zu stellen, wenn die Tiere aus ihren Winterquartieren ausgezogen sind und sich in ihren Laichgewässern befinden (etwa ab April). Der Baubeginn ist frühestens nach Zaunaufstellung zu beginnen. Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Bauzeit zu erhalten, um ein erneutes Einwandern der Tiere nach Beendigung der Leichzeit in das Plangebiet zu verhindern.

Der Zaun ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Auf eine sachgerechte Ausführung der Zaunstellung ist zu achten: Senkrechte und lotrechte Errichtung. Abdichten der Verbindungsstellen der einzelnen Tafelzaune, direkten an den Zaune mind. 10 cm in den Boden oder Anschüttung mit Sand als Schutz vor Unterwanderung, lichte Höhe mind. 50 cm.

Da sich die Lage der Maßnahme mit der Maßnahmen V-AFB3 (Errichtung eines Reptilienschutzzaunes) überlagert, ist es ausreichend in den betreffenden Bereichen lediglich einen Schutzzaun in der Ausführung als Reptilienschutzzaun zu errichten, da dieser die Anforderungen an einen Amphibienschutzzaun gleichermaßen erfüllt.

V-AFB5 Schutz von Reptilien
Um das Tötungsrisiko des Verbotstatbestandes § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu vermeiden, sollen die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Reptilien von den baubetrieblichen Flächen entfernt werden, um die lokalen Populationen zu sichern. Hierfür sind zunächst Reptilienschutzzäune um die betreffenden Flächen des Bebauungsplans herzustellen, um ein zukünftiges Einwandern während der gesamten Bauzeit zu verhindern. Der Zaun ist vor Beginn der Baufeldberäumung aufzustellen und erst nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder zurückzubauen.

Der Zaun ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Er sollte aus glatter, beschichteter, undurchsichtiger PVC-Plane bestehen und 50 cm eingegraben sein. Senkrechte und lotrechte Errichtung und Abdichten der Verbindungsstellen der einzelnen Tafelzäune sind erforderlich. Eine lichte Höhe von 50 cm und ein Überkletterschutz (Überkante abgewinkelt zur Außenseite) verhindern dabei ein Eindringen der Art in den Baustellenbereich (z.B. Firma Mäbach oder vergleichbar). Der Reptilienschutzzaun muss 10 cm eingegraben oder bodenschließend mit Sand oder Erde angeschüttet werden zum Schutz vor Unterwanderung. Im östlichen Bereich des Plangebietes kann der Schutzzaun die Aufgabe des Schutzzaunes für Amphibien gleichermaßen erfüllen (vgl. V-AFB4).

Das Absammeln der Reptilien hat im Zeitraum zwischen Anfang April bis Anfang Juni vor der Eiablage zu erfolgen. Die Tiere sind anschließend in die vorbereiteten Ersatzhabitate zu verbringen.

Sollten Gehölzrodungen erforderlich sein, bevor die Reptilien abgesammelt wurden, so ist folgendermaßen vorzugehen: Die Fällung der Gehölze hat entsprechend § 39 BNatSchG in den Wintermonaten zu erfolgen. Die Rodung der Wurzelstubben ist erst zur Baufeldberäumung und somit nach dem erfolgten Absammeln der Reptilien durchzuführen (Schutz von ggf. im Wurzelbereich eingegrabenen Zauneidechsen an den Wurzeln).

5.2 Artenschutzliche Ausgleichsmaßnahmen

A-AFB1 Schaffung von Ersatzhabitaten für Gehölzbrüter
Innerhalb der Sondergebiete, Verkehrs-, Parkplatz- und Grünflächen sind Gehölzbestände zu pflanzen und zu erhalten.
Die Festsetzungen enthalten Baumpflanzungen in den Qualitäten Hst. SSU 8-10 cm und 10-12 cm. Zusätzlich sind Strauchpflanzungen (Hecken) herzustellen. Hierfür sind ausschließlich heimische, standortgerechte (autochthone) Pflanzen zu verwenden, die vorzugsweise einen besonderen Nährwert für Vögel bieten.

3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

siehe Umweltbericht V1-V6

4. Ausgleichsmaßnahmen

siehe Umweltbericht A1

5. Artenschutzfachliche Festsetzungen

5.1 Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

V-AFB1 Bauzeitenregelung
Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptgroupsdukttionszeiten, zwischen dem 31. August und 1. März einzurichten.
Ist aus bautechnischen / vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 31. August und 01. März nicht möglich, ist die Maßnahme V-AFB2 einzusetzen.

V-AFB2 Flächentreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn
Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V-AFB1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 1. März und 31. August (Hauptbrutzeit von Vögeln) die zu bearbeiteten Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren.

Auslegungsexemplar 05.12.2022 - 13.01.2023

Bebauungsplan

BEZEICHNUNG
Bebauungsplan Nr. 12 "Seelhausener See - Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht"

MAßSTAB	GEMARKUNG
1 : 1.000	Löbnitz
FASSUNG VOM	FLUR
November 2022	5

PLANUNGSPHASE
Vorentwurf

INGENIEURBÜRO LADDE-HOBUS
Dr.rer.nat. Gerhard Hobus
Dipl.-Ing. Ralf Hobus
Bürovorsteherin Ute Hobus
Infrastruktur • Straßenbau • Objektplanung
Tel. 034341 / 446400
Fax 034341 / 446401
E-Mail: info@ingenieur-hobus.de
www.ingenieur-hobus.de

Datum: 1.12.2022
Gez.: ilk-ulle
gesprüft: