

## **Textliche Festsetzungen (Teil B)**

### **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 Umkleeeinrichtungen für Strand, Gebäude für Verwaltung, Schwimmbad, Lager-, Schulungs- und Verwaltungsräumen sowie Betreiberwohnung.
- Aufgeständerte Terrassenbauten dürfen die 84 m Höhenlinie in einer Länge bis zu 10m Richtung Strand und See überschreiten.

#### **SO 5 – Wirtschaftshof mit Lager**

- Zulässig sind Gebäude mit Abstellräumen 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 House 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, Bootsliegendeplätze und 24 Stck Schwimmende Ferienhäuser.

#### **SO 10 – Strandbar, Foodtrucks**

- 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 Liegefläche für ein schwimmendes Ferienhaus ist auf maximal 100m<sup>2</sup> 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 maximal zwei.

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

- a) In den Baugebieten 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. §12 und §14 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 50m<sup>2</sup> in dem Sondergebiet SO 11 ist zulässig.
- e) Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 15 m<sup>2</sup> 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 Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen 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 m<sup>2</sup> Versiegelung im Baugebiet ein Baum der Qualität Hst. StU 8-10 cm oder alternativ 25 m<sup>2</sup> Hecke zu pflanzen und zu erhalten. Zu verwenden sind hierbei 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 Häuserparzellen 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 Rasenansaat 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 Pflanzenlisten 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 ausreichend. Die Bäume sind in der Qualität: Hst., StU 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 75 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche ein Baum der Qualität Hst., StU 10-12 cm zu pflanzen und zu erhalten. Zu verwenden sind hierbei heimische, standortgerechte (autochthone) Gehölze entsprechend Pflanzenliste 1. Die Bäume sind in den anstehenden Boden oder in Baumrigolen mit mind. 6 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen.

Nicht mit Stellplätzen bzw. Verkehrsflächen überbaute Flächen innerhalb der Parkplätze sind dauerhaft zu begrünen. Dafür sind artenreiche Blühwiesen mit einer Rasenansaat zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Als Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut in der Ausführung als Grundmischung für artenreiche Blühwiesen zu verwenden.

## **2.5 Grünflächen**

Die als Grünflächen festgesetzten Flächen sind als artenreiche Blühwiesen mit einer Rasenansaat zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Als Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut in der Ausführung als Grundmischung für artenreiche Blühwiesen zu verwenden. Eine zusätzliche, lockere Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten (autochthonen) Gehölzen entsprechend Pflanzenlisten 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 mittels Ansaat und Gehölzpflanzung begrünter Erdwälle (§ 4-Maßnahme) sind zu erhalten. Hierfür sind bedarfsgerechte Pflegemaßnahmen, soweit erforderlich durchzuführen (einjährige Mahd der Krautfluren zur Unterdrückung unerwünschten 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 artgleich 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 einzuhalten. Für eine zusätzliche Aufwertung der Fläche können einzelne heimische, standortgerechte (autochthone) Laubgehölze (Sträucher, Bäume) sowie Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt werden.

Innerhalb der Fläche sind folgende naturschutzfachliche Anforderungen an die Nutzung zu berücksichtigen:

- keine Bodenbearbeitungen,
- 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 Braunkehlchen).
- Der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten.
- Die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit 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 Brennesseln, 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 naturschutzfachliche Anforderungen an die Nutzung zu berücksichtigen:

- keine Bodenbearbeitungen,
- 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 Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten.

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

## 2.6.5 Anlage einer Laubstrauchhecke zur Eingrünung des Plangebietes

Als Ausgleich für die zu entfernenden, wegbegleitenden Feldhecken als § 4-Maßnahmen (vgl. Maßnahme E2 im LBP KLEINE + KLEINE 2019A), werden neue Feldhecken andernorts des 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 ein Baum als Überhälter alle 15 - 20 m zu setzen.

Als Pflanzqualität sind Hochstämme, 3xv. StU 10/12 cm, mDB für Bäume zu verwenden. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 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 Vegetationsausprägung (vegetationsarme Sandflächen 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 gebietsheimisches 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 Flächen sind maximal 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 Messerbalken für die maschinelle Mahd zu verwenden. Die Verwendung von insektenfreundlichen Ökomähern ist zu bevorzugen. Die Mahdhöhe sollte 10 cm nicht unterschreiten. Mulchen der Flächen ist unzulässig. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren.

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 Pflanzenlisten zu verwenden. Bei der Artauswahl sollten vorzugsweise Vogelnährgehölze gewählt werden. Für die Pflanzungen sind geeignete Maßnahmen (Dreibock, Verbisschutz, dgl.) umzusetzen, die ein Anwachsen fördern. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird mit etwa 5 Jahren angesetzt. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

<b>Pflanzenliste 1</b>	
Pflanzqualität: Hochstamm vorzugsweise sind Vogelnährgehölze (*) zu verwenden	
Wiss. Name	Dtsch. Name
<i>Acer campestre</i> *	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> *	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus sylvestris</i> *	Wildapfel
<i>Prunus avium</i> *	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i> *	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i> *	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i> *	Vogelbeere

<b>Pflanzenliste 2</b>	
Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm vorzugsweise sind Vogelnährgehölze (*) zu verwenden	
Wiss. Name	Dtsch. Name
<i>Cornus sanguinea</i> *	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i> *	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i> *	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxycantha</i> *	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i> *	Schlehe
<i>Rosa canina</i> *	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i> *	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i> *	Roter Holunder

### **3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

#### **V1 Ökologische Baubegleitung**

Es ist eine ökologische Baubegleitung (öBB) bei Realisierung der durch den B-Plan ermöglichten baulichen Anlagen vorzusehen, welche die naturschutzfachlich sachgerechte Ausführung der nachfolgend formulierten Vermeidungsmaßnahmen sowie die Überprüfung der Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben zu gewährleisten hat.

#### **V2 Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen**

Während der Bauarbeiten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Bau- lärm – Geräuschimmissionen – zu beachten (AVV Baulärm). Hier ist insbesondere auf die Einhaltung der Vorgaben der zulässigen Lärmimmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzungen sowie die Festlegung des Nachtzeitraumes von 22.00 bis 7.00 Uhr zu achten. Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von seltenen, gefährdeten und geschützten Tierarten sind zudem ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge, die den An-

forderungen der 32. BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen (RAL - ZU 53) ausgestattet sind, einzusetzen. Die Baumaßnahmen sind zudem ausschließlich tageszeitlich durchzuführen.

Der Einsatz von künstlichem Licht sollte auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden, soweit sicherheitstechnische Belange eingehalten werden können. Wo möglich können Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren genutzt werden. Die Schaffung differenzierter Bereiche mit unterschiedlicher Beleuchtungsintensität (z.B. Hauptwege und Hauptgebäude intensiver als Nebenwege und Parkplätze, Strand etc.) wird empfohlen. Es sind bevorzugt LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) eingesetzt werden. Die Lampengehäuse sollten nach oben abgeschirmt sein.

### **V3 Schutz des Bodens**

Baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken.

Bei sich im Rahmen der Bauvorbereitung und Bauausführung ergebenden Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen i.S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG z.B. Altlasten relevante Sachverhalte, wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall u.ä., besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen. Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG i.V.m. § 31 sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten.

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18.300 „Erdarbeiten“ sowie DIN 18.915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen.

Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19.731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

### **V4 Schutz des Grund- und Oberflächenwassers**

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes sowie des Oberflächengewässers (Seelhausener See) herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Baumaschinen sind auf den versiegelten Flächen abzustellen, um Tropfverluste von Ölen u.a. Stoffen in Boden und Grundwasser zu vermeiden. Im unmittelbaren Uferbereich sowie bei den

Baumaßnahmen im See sind ausschließlich ökologisch abbaubare Schmierstoffe zu verwenden.

## **V5 Schutz von Gehölzbeständen**

Soweit wie möglich sollen Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes erhalten werden. Diese sind während der Baumaßnahmen in den entsprechenden Bereichen vor Beschädigungen zu schützen. Dies betrifft auch Gehölzbestände, die sich außerhalb des Plangebietes befinden und durch die Baumaßnahmen gefährdet werden könnten. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten. Die Gehölzstrukturen sind mit geeigneten Mitteln zu schützen (z.B. ortsfeste Schutzzäune, Bretterschalung o.ä.).

## **V6 Baubedingter Schutz von Tieren**

Anzulegende Baugruben oder -gräben sind so herzustellen, dass hineinstürzende Tiere die Möglichkeit haben, diese selbständig wieder zu verlassen. Dies kann beispielsweise durch Bodenmodellierungen (Rampe) oder den Einbau von Brettern o.ä. erfolgen. Bei kleinen Baugruben können Abdeckungen (z.B. mit Metallplatten) ausreichend sein. Die Maßnahmen sind während der gesamten Bauzeit, wo erforderlich, einzuhalten.

## **4 Ausgleichsmaßnahme**

### **A1 Rückbau bestehender Versiegelungen**

Für die Neuversiegelungen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend der Handlungsempfehlung mit Bezug auf den Entsiegelungserlass (SMUL 2009, S. 28) prioritär auf gleicher Ausdehnung Flächen zu entsiegeln.

Innerhalb des Geltungsbereiches können dazu Teile von Wegen und ein Parkplatz im Nordwesten des Bebauungsplanes zurückgebaut werden. Der Abbruch und die Entsorgung haben dabei fachgerecht entsprechend der geltenden Gesetze und Normen zu erfolgen.

## **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 Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 31. August und 1. März einzuordnen. Ist aus bautechnischen / vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 31. August und 01. März nicht möglich, ist die Maßnahme V-AFB2 umzusetzen.

#### **V-AFB2 Flächenfreigabe 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 beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren.

Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (öBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von boden- oder gehölzbrütenden Vogelarten im bebaubaren Bereich befinden, ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der jeweiligen Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die öBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.

### **V-AFB3 Vermeidung von Beeinträchtigungen durch bauliche 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 Vogelschlag zu gestalten. Neben einer angepassten Positionierung, wie der Vermeidung von Eckfenstern oder gegenüberliegenden Fenstern, können hierbei Verkleidungen oder Markierungen an den Fenstern bzw. Oberflächen angebracht werden. Diese sollten einen ausreichenden Maximalabstand 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 Vogelkollision).

### **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 den Laichwanderungen 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 Laichzeit in das Plangebiet zu verhindern.

Der Zaun ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Auf eine sachgerechte Ausführung der Zaunstellung ist zu achten: Senkrechte und faltenfreie Errichtung, Abdichten der Verbindungsstellen der einzelnen Teilstücke, Eingraben des Zauns 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-AFB5 (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 ein Eintreten des Verbotstatbestandes § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu vermeiden, sollen die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Reptilien von den beeinträchtigten Flächen verbracht werden, um die lokalen Populationen zu sichern. Hierfür sind zunächst Reptilienschutzzaune 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 UV-beständig sein. Senkrechte und faltenfreie Errichtung und Abdichten der Verbindungsstellen der einzelnen Teilstücke sind erforderlich. Eine

lichte Höhe von 50 cm und ein Überkletterschutz (Oberkante abgewinkelt zur Außenseite) verhindern dabei ein Eindringen der Art in den Baustellenbereich (z.B. Firma Maibach oder vergleichbar). Der Reptilienschutzzaun muss 10 cm eingegraben oder bodenschlüssig 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 Ersatzhabitats 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 Winterquartier eingegrabenen Zauneidechsen an den Wurzeln).

## **5.2 Artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen**

### **A-AFB1 Schaffung von Ersatzhabitats für Gehölzbrüter**

Innerhalb der Sondergebiets-, Verkehrs-, Parkplatz- und Grünflächen sind Gehölzbestände zu pflanzen und zu erhalten. Die Festsetzungen enthalten Baumpflanzungen in den Qualitäten Hast. StU 8-10 cm und 10-12 cm. Zusätzlich sind Strauchpflanzungen (Hecken) herzustellen. Hierbei sind ausschließlich heimische, standortgerechte (autochthone) Pflanzen zu verwenden, die vorzugsweise einen besonderen Nährwert für Vögel bieten.