

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) i.V.m §1 (2) BauNVO, § 11 BauNVO und § 13a BauNVO

1.1.1. SO 1A – Dauerwohnen und Ferienwohnen

Das Sondergebiet SO 1A dient dem Dauerwohnen und Ferienwohnen.

Zulässig sind Wohngebäude und Ferienhäuser.

1.1.2. SO 1B bis SO 1T – Ferienwohnen

Die Sondergebiete dienen dem Ferienwohnen.

Zulässig sind Ferienhäuser (Mobilheime)

1.1.3. SO 2 – Wirtschaftshof mit Lager

Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung von Gebäuden zur Bewirtschaftung des Ferienresorts.

Zulässig sind Gebäude mit Lagerräumen und Aufenthaltsbereichen für Mitarbeiter, Garagen und Stellplätze, Müllsammelstellen und Lagerflächen.

1.1.4. SO 3 – Hauptgebäude mit Rezeption, Servicebereich, sonstige öffentliche Einrichtungen

Das Sondergebiet SO 3 dient der Unterbringung der Zentralgebäude für die Ferienanlage und sonstiger öffentlicher Einrichtungen.

Zulässig sind Räume und Gebäude für die Verwaltung und Vermietung der Ferienhäuser, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, und Personal-/Betreiberwohnungen

1.1.5. SO 4 – Steganlagen, Aussichtsplattform, Wellenbrecher, schwimmende Ferienhäuser

Das Sondergebiet SO 4 dient der Errichtung und dem Betreiben öffentlicher und privater Steganlagen, einer Aussichtsplattform, eines Wellenbrechers und schwimmender Ferienhäuser.

Zulässig sind Stege und Bootslichegeplätze, Molenbauwerke in Verbindung mit notwendigen technischen Anlagen, sowie schwimmende Ferienhäuser

1.1.6. SO 5 – Bockwindmühle, Tourismuseinrichtungen

Das Sondergebiet SO 5 dient der Errichtung einer Bockwindmühle, dem Betreiben temporärer Veranstaltungen und Unterbringung von Tourismuseinrichtungen

Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.7. SO 6 – Anglerstützpunkt

Das Sondergebiet SO 6 dient der Unterbringung des ansässigen Anglervereins

Zulässig sind Vereinsgebäude für den Anglerverein.

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

1.2.1. Die Anzahl der Vollgeschosse im Sondergebiet SO 1A beträgt 1. Zulässig sind darüber hinaus ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse, soweit deren Grundfläche mit einer Höhe $\geq 2,30$ Meter $2/3$ der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses nicht übersteigt.

1.3. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 und §14 BauNVO)

1.3.1. Je Ferienhaus wird ein Stellplatz als Mindestanforderung festgesetzt. Die Errichtung ist auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.2. Die Errichtung von Garagen und Carports auch in Verbindung mit Abstellräumen ist unzulässig. Davon ausgenommen sind die Sondergebiete SO 1A, SO 2 und SO 3.

1.3.3. Das Errichten von Tiefgaragen ist lediglich im Sondergebiet SO 1A zulässig.

1.3.4. Einfriedungen sind entlang der Außengrenzen des Resorts zulässig (südwestlich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche als Haupteinschließung sowie im Nordwesten entlang der Maßnahmeflächen M1 und M2 in Abgrenzung zum öffentlichen Radrundweg mit Anschluss zur Wasserlinie / Maßnahmefläche im Südwesten des Plangebiets). Westlich des SO 5 (in der Maßnahmefläche M2) sind Einfriedungen zulässig, soweit sie zur Abgrenzung des geplanten Mühlenstandorts dienen. In den Sondergebieten SO 1A, SO 2, SO 3 und SO 6 sind Einfriedungen uneingeschränkt zulässig. Zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit müssen Zäune einen Bodenabstand von mind. 10 cm aufweisen. Die Herstellung von Einfriedungen hat vorzugsweise durch Erdspieße, maximal mit Punktfundamenten zu erfolgen. Streifenfundamente sind unzulässig.

1.3.5. Je Ferienhaus ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 15 m² auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 1.4.1. Die Mindesthöhe der Bodenplatte für baulichen Anlagen beträgt OK=84,50m NHN.
- 1.4.2. Tiefgaragenzufahrten sind mit einer Mindesthöhe OK=84,50m NHN zu errichten.
- 1.4.3. Tiefgaragen und überflutbare Terrassen und deren Treppenanlagen sind auch unterhalb der Höhenlage von 84,00m NHN zulässig.

1.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 1.5.1. Die Freiflächen in den Baugebieten, welche nicht für die Errichtung von Plätzen, Stellflächen, Zufahrtswegen oder für die Errichtung von Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen (mindestens Landschaftsrasen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten und pflegen.

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

- 1.6.1. 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.
- 1.6.2. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten

2. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

2.1. 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.

2.2. V2 Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen

Während der Bauarbeiten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschmissionen – zu beachten (AVV Baulärm). Hier ist insbesondere auf die Einhaltung der Vorgaben der zulässigen Lärmmissionenwerte 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

Anforderungen der 32. BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen (RAL - ZU 53) ausgestattet sind, einzusetzen.

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) einzusetzen. Die Lampengehäuse sollten nach oben abgeschirmt sein.

2.3. V3 Schutz des Bodens

Baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken. Zur Baustelleneinrichtung (z.B. auch Lagerplätze) sind ausschließlich Flächen zu nutzen, die anschließend überbaut werden sollen. Zu erhaltende Vegetationsflächen sind von einer bauzeitlichen Inanspruchnahme auszunehmen (Bautabuzone).

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.

2.4. 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. Insbesondere für die baulichen Anlagen innerhalb / über der Wasserfläche sind umweltverträgliche Materialien und Betriebsstoffe zu verwenden. Einträge in das Gewässer sind ausnahmslos zu vermeiden. Eine Einführung anfallenden Niederschlagswassers (über Dächer) ist über entsprechend verträgliche Materialien zulässig.

2.5. V5 Schutz von Gehölzbeständen

Innerhalb des Plangebietes werden Gehölzbestände erhalten. 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, Bretterverschalung o.ä.).

2.6. 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.

Für Baumaßnahmen innerhalb des Gewässers (Seelhausener See) ist eine entsprechende Bauzeitregelung einzuhalten. So dürfen Eingriffe ausschließlich in den Zeiten von 1. Juni bis 30. September sowie im Januar stattfinden.

3. Maßnahmen zum Erhalt

3.1. E1 Erhalt begrünter Erdwälle

Die mittels Ansaat und Gehölzpflanzung begrünter Erdwälle (§ 4-Maßnahme der LMBV) sind zu erhalten. Hierfür sind bedarfsgerechte Pflegemaßnahmen, soweit erforderlich durchzuführen (einjährige Mahd der Krautfluren zur Unterdrückung unerwünschten Aufwuchses, wenn erforderlich Pflegeschritte).

3.2. E2 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.

3.3. E3 Erhalt und Pflege einer Extensivwiese Ost

Die bestehende extensive Wiesenfläche im Osten des PG soll erhalten und aufgewertet werden. Hierfür ist das nachfolgende Pflegekonzept zur Mahd / Beweidung einzuhalten. Zuvor ist unerwünschter Aufwuchs von Brennesseln, Goldrute und Brombeeren zu entfernen und durch regelmäßige (punktuelle) Mahd zurückzudrängen.

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 und erhalten werden, die das Plangebiet als möglichen Lebensraum insbesondere für die Avifauna aufwerten. Für die potenziell 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.

4. Maßnahmen zur Kompensation

4.1. M1 Erhalt und Erweiterung flächiger Baumbestand

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist der bestehende Baumbestand durch weitere Anpflanzungen heimischer Laubbäume zu erweitern. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland).

Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume: Heister (Höhe 100-125 cm)

Je 50 m² ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzungen haben in lockerer Anordnung zu erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahme ist vorzugsweise als Herbstpflanzung vorzunehmen und hat spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung der Erschließung für die Sondergebietsflächen (SO 1) zu erfolgen. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). In dieser Zeit sind die Pflanzungen gegen Windbruch und Wildverbiss zu schützen.

4.2. M2 Aufwertung und Pflege einer mageren Frischwiese

Die Wiesen sind zunächst möglichst kurz abzumähen. Die Mahd hat dabei vor Beginn der Vogelbrutzeit (vor dem 01. März) zu erfolgen. Die Wiesenfläche ist direkt anschließend zu Vertikutieren. Auf etwa 25 % der Fläche ist der Oberboden etwa 10-15 cm abzuschleppen und

abzufahren. Wo möglich sollte der Oberboden außerhalb der Maßnahmenfläche wieder aufgebracht werden. Andernfalls ist dieser fachgerecht zu entsorgen. Auf etwa 50 % der Maßnahmenfläche ist anschließend ein mageres Substrat (z.B. Sand) aufzubringen. Wenn möglich kann Kalk dem Gemisch beigemischt werden. Aufgrund der bereits vorhandenen Vegetationsdecke ist eine Ansaat nicht erforderlich. Innerhalb der Flächen können vereinzelt Solitär-bäume gepflanzt werden. Die Bedeckung der Maßnahmenflächen (mit Kronenflächen) sollte dabei einen Deckungsgrad von 10 % jedoch nicht überschreiten. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland).

Die Umsetzung der Maßnahme hat spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung der Erschließung für die Sondergebietsflächen (SO 1) zu erfolgen.

Die Pflege der Flächen hat durch extensive Beweidung (Schafe oder Rinder) oder Mahd zu erfolgen. Hierfür ist ein Beweidungs- oder Mahdkonzept zu entwickeln, um artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen und eine Überdüngung zu vermeiden. Mahdgut ist generell von den Flächen zu entfernen.

Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

Etwa drei Jahre nach Umsetzung der Maßnahme ist eine Bestandserfassung durchzuführen (Monitoring) um den Erfolg der Maßnahme zu kontrollieren und ggf. Maßnahmen zum Gegensteuern bzw. Verbessern zu entwickeln.

4.3. M3 Anlage lockerer Feldhecken mit Krautsaumbereichen

Innerhalb der Maßnahmenflächen sind lockere Feldhecken durch die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen vorzunehmen. Die Pflanzabstände der Reihen sowie der Gehölze untereinander sollen dabei etwa 1,50 m zu betragen. Die Pflanzungen sind so anzulegen, dass an den Außenrändern der Maßnahmenflächen jeweils mindestens 3 m bis zur ersten Pflanzreihe für die Entwicklung eines Krautsaumes verbleiben.

Es sind überwiegend Vogelnährgehölze sowie dornige Arten zu verwenden. Innerhalb der Pflanzflächen sind etwa 5 % der Pflanzungen als Bäume vorzunehmen. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland).

Mindest-Pflanzqualitäten:

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Bäume: Heister (Höhe 200-250 cm) oder Hochstamm (Stammumfang 10-12 cm)

Die Umsetzung der Maßnahme ist vorzugsweise als Herbstpflanzung vorzunehmen und hat spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung der Erschließung für die Sondergebietsflächen (SO 1) zu erfolgen. Für die Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). In dieser Zeit sind die Pflanzungen gegen Windbruch und Wildverbiss zu schützen.

4.4. M4 Anlage von Sandmagerrasen

Die Maßnahmenflächen sind vor der Ansaat vorzubereiten. Eventuell vorhandener Aufwuchs ist zunächst zu entfernen. Es ist eine geringfügige Schicht Substrat (abgemagerter Mutterboden) aufzubringen. Auf den Flächen ist ein geeignetes, gebietsheimisches Saatgut für Sandmagerrasen auszubringen (UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland). Wenn erforderlich kann eine Spritzansaat angewendet werden um ein schnelleres Anwachsen zu gewährleisten (Erosionsschutz).

Die Umsetzung der Maßnahme ist vorzugsweise als Frühjahrs- oder Herbstansaat vorzunehmen und hat spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung der Erschließung für die Sondergebietsflächen (SO 1) zu erfolgen. Die Flächen sind einmal jährlich, im zeitigen Frühjahr (Februar - März), zu mähen. Mahdgut ist generell von den Flächen zu entfernen.

4.5. M5 Anlage trockener Gebüsche

Innerhalb der Maßnahmenflächen sind trockene Gebüsche durch die Pflanzung von Sträuchern vorzunehmen. Die Pflanzabstände der Reihen sowie der Gehölze untereinander sollen dabei etwa 1,00 m betragen. Durch die vorherrschenden Standortbedingungen (Bodensubstrat sandig, mager) sind entsprechende heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland).

Mindest-Pflanzqualitäten:

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Die Umsetzung der Maßnahme ist vorzugsweise als Herbstpflanzung vorzunehmen und hat spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung der Erschließung für die Sondergebietsflächen (SO 1) zu erfolgen. Für die Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege).

4.6. M6 Anlage von Röhrichtsäumen

Innerhalb der festgelegten Flächen sind Röhrichtsäume anzulegen. Hierfür sind bspw. Topfbällen, Röhrichtmatten oder selbst gewonnene Pflanzenteile (Umsetzen) zu verwenden. Vorzugsweise sind Pflanzen aus dem Seelhausener See zu verwenden, da diese bereits an die Standortbedingungen angepasst sind. In diesem Fall sind etwa spatenbreite und -tiefe Soden abzustechen. Das Laub der Pflanzen ist zuvor zurück zu schneiden (außerhalb der Vegetationszeit gem. § 39 BNatSchG). Die Pflanzen sind bis zu einer Wassertiefe von max. 30 cm zu setzen und bis zum Anwachsen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Walzen aus Kokos, Röhricht oder Xylit, Steinmatratzen oder Faschinen) vor Wellenschlag zu schützen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist vorzugsweise im zeitigen Frühjahr vorzunehmen und hat spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung der Erschließung für die Sondergebietsflächen (SO 1) zu erfolgen. Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.7. M7 Anlage von Landröhricht-Beständen

Innerhalb der festgelegten Flächen sind Bestände aus Landröhricht anzulegen. Hierfür sind bspw. Topfbällen, Röhrichtmatten oder selbst gewonnene Pflanzenteile (Umsetzen) zu verwenden. Vorzugsweise sind Pflanzen aus der direkten Umgebung zu verwenden. In diesem Fall sind etwa spatenbreite und -tiefe Soden abzustechen. Das Laub der Pflanzen ist zuvor zurück zu schneiden (außerhalb der Vegetationszeit gem. § 39 BNatSchG). Die Pflanzen sind in Reihen über etwa 50 % der Maßnahmenfläche zu pflanzen. Die übrige Fläche ist aufgrund der i.d.R. hohen Ausbreitungstoleranz der Pflanzen einer Selbstentwicklung zu überlassen. Die Umsetzung der Maßnahme ist vorzugsweise im zeitigen Frühjahr vorzunehmen und hat spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung der Erschließung für die Sondergebietsflächen (SO 1) zu erfolgen. Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.8. M8 Herstellung von Dünengrasflächen aus standortgerechten einheimischen Gräsern

Die Maßnahmenflächen sind vor der Pflanzung vorzubereiten. Eventuell vorhandener Aufwuchs ist zunächst zu entfernen. Auf den Flächen sind Anpflanzungen mit heimischen standortgerechten Gräsern vorzunehmen (UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland). Diese sollten trockenheits- und sonnentolerant sein und mit mageren Nährstoffverhältnissen zurechtkommen. Bei der Auswahl der Gräser ist sich mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es wird auf die „sächsische Artenliste für Gräser und krautige Pflanzen“ verwiesen.

Je m² sind jeweils 2 Pflanzen zu setzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist vorzugsweise als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung vorzunehmen und hat spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung der Erschließung für die Sondergebietsflächen (SO 1) zu erfolgen. Es ist eine

Entwicklungspflege von 1 Jahr durchzuführen, um ein Anwachsen sicherzustellen. Bei einem Ausfall von mehr als 10 %, sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Anschließende Pflegemaßnahmen sind in der Regel nicht erforderlich. Eventuell aufwachsende Gehölze sind zu entfernen. Es wird empfohlen eine Wurzelsperre zu den Maßnahmenflächen M4 einzubauen.

4.9. M9 Rückbau bestehender Versiegelungen

Die Flächen des bestehenden Parkplatzes am nördlichen Rand des Plangebietes sind fachgerecht zurückzubauen / zu entsiegeln. Die anfallenden Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen oder soweit möglich wieder zu nutzen. Nach dem vollständigen Ausbau des Aufbaus, ist der Teil der Fläche wieder zu verfüllen, der anschließend mit einer Feldhecke (Maßnahme M3) überpflanzt werden soll. Andere Teilflächen sind zu belassen oder nur mit einem besonders mageren Bodensubstrat geringfügig zu verfüllen (z.B. Sand-Erde-Gemisch), sodass sich ein mosaikartiger Mikrostandort entwickeln kann. Die Flächen sind anschließend der Selbstentwicklung zu überlassen (Ansaat durch Anflug). Die Entwicklung und Pflege der Entsiegelungsfläche ist entsprechend den Maßnahmenbeschreibungen zu M2 und M3 fortzusetzen.

Die Umsetzung der Maßnahme hat vor der erforderlichen Umsetzung der Maßnahmen M2 und M3 zu erfolgen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1. G1 Begrünung der SO 1A - 1T – Dauerwohnen und Ferienwohnen

Innerhalb der Sondergebietsflächen ist je angefangene 100 m² Versiegelung im Baugebiet ein Baum der Qualität Hst. StU 8-10 cm oder alternativ 25 m² Hecke zu pflanzen und zu erhalten. Zu verwenden sind hierbei heimische, standortgerechte (autochthone) Gehölze entsprechend Pflanzenliste 1 aus dem Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland. 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

5.2. G2 Begrünung der SO 2, 3, 6 - Wirtschaftshof, Hauptgebäude, Anglerstützpunkt

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der SO sind dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen. Hierbei sind ausschließlich einheimische, standortgerechte (autochthone) Pflanzenarten aus dem Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland entsprechend Pflanzenlisten 1 und 2 zu verwenden.

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

5.3. G3 Begrünung entlang von Verkehrsflächen

Entlang der Hauptwege (mit Breite 7,50 m) sind ein- oder beidseitig wegbegleitende Baumpflanzungen herzustellen und zu erhalten. Entlang dem östlichen Abschnitt des Hauptweges, zwischen SO 3 und dem Anglerstützpunkt, 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 aus

dem Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland entsprechend Pflanzenliste 1. Die Bäume sind in einem Abstand zueinander von etwa 10-20 m zu pflanzen.

5.4. G4 Begrünung auf Parkplatzflächen

Innerhalb der Parkplatzflächen ist je 75 m² 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 aus dem Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland. Die Bäume sind in den anstehenden Boden oder in Baumrigolen mit mind. 12 m² Fläche zu pflanzen.

Nicht mit Stellplätzen bzw. Verkehrsflächen überbaute Flächen innerhalb der Parkplätze sind dauerhaft zu begrünen. Dafür sind artenreiche Blühwiesen mit einer Ansaat zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Als Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut (UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) in der Ausführung als Grundmischung für artenreiche Blühwiesen zu verwenden. Eine Mahd hat zweimal jährlich (Juni und Oktober) zu erfolgen. Das Mähgut ist von den Flächen zu beräumen.

5.5. G5 Grünflächen

Die als Grünflächen festgesetzten Flächen sind als artenreiche Blühwiesen mit einer Ansaat zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Als Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut (UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) 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.

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

Pflanzenliste 2	
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

6. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

6.1. 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 südöstlichen Bereich des Plangebietes einwandern und sich hier Winterquartiere suchen könnten, ist vor Beginn der Baumaßnahmen in diesem Bereich und vor Beginn der Wanderungen der Tiere ein Amphibienschutzzaun entlang der östlichen Außengrenzen des Geltungsbereiches zu stellen. Da die Maßnahmen, Herstellung des Parkplatzes mit Erschließung und Errichtung baulicher Anlagen

innerhalb Anglerstützpunkt, mitunter nicht zeitgleich stattfinden, ist die genaue Lage und Ausdehnung der erforderlichen Zäune zuvor durch die öBB (V-AFB2) festzulegen

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 hat im Zusammenhang mit V-AFB1 somit frühestens im September des Jahres zu erfolgen. 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 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.

V-AFB5 Schutz von Reptilien

In der Vegetationsperiode vor geplantem Baubeginn sind die von Baumaßnahmen betroffenen Flächen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von Reptilien zu untersuchen. Sollten Vorkommen nachgewiesen werden, sind entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu entwickeln und umzusetzen. Sollten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden sind diese ebenfalls entsprechend umzusetzen (in Verbindung mit A-AFB1) und nachzuweisen.

6.2. Ausgleichsmaßnahmen/ CEF / FCS

A-AFB1 Schaffung von Habitaten für Reptilien

Innerhalb der Magerwiesenflächen (Maßnahmenbereich M2, soweit möglich und eine einfache Bewirtschaftung nicht behindert wird) sind an geeigneten Stellen, jeweils in lockerer, unregelmäßiger Anordnung, folgende Habitatstrukturen einzubringen:

- Anlage von Lesesteinhaufen/Steinlinsen/Steinwällen
- Anlage von Sandlinsen
- Anlage von Altholzhaufen.

Die Strukturen sind möglichst im Nahbereich zueinander anzulegen. Bei der Pflege der Wiesenflächen um die Strukturen sind diese, einschließlich eines Randbereiches von etwa 2 m, von der Mahd auszulassen. Aufwuchs innerhalb der Strukturen ist etwa zweijährlich, außerhalb der Vegetationszeit, zu mähen. Schnittgut ist zu entfernen. Eine selektive Entfernung von unerwünschtem Aufwuchs (z.B. Brombeere, Hartriegel, Neophyten) soll insbesondere am Beginn der Entwicklung erfolgen.