

SATZUNG DER STADT SCHWAAN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "AN DEN KUHBERGTANNEN"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 1000

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde. Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde.



LACESYSTEM ETS 89 EPSG 5650
HÖHENSYSTEM DHN92
Vermessungsbüro Sperlich und Fröhlich GbR
Schonenferstraße 7
18057 Rostock

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
ED Bauweise (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: 30 m Waldabstand

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
Parkflächen
Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G-F / Geh- und Fahrrecht zugunsten Pflegemaßnahmen

Abgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes hier: Lärmwall / Lärmwand (A)

hier: Lärmwand (B)

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume, zu erhalten

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts

Biotope
30 m Waldschuttbereich nach § 20 LWaldG

Die verbleibende Grünfläche ist als breiter Krautraum zu entwickeln. Die Fläche ist nach dem 1. September höchstens 1 x jährlich aber mindestens alle 3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Zudem ist die Anlage von Stein-Resignaturen auf den Flächen vorgesehen.

Pflanzung von Hochstammn auf der Ö1

Innere der öffentlichen Grünflächen Ö1 ist eine Baumreihe aus 13 standortgerechten Laubbäumen in der Pflanzzeit Hochsommer, 16-18 cm Stammumfang, 3 x wehrpflanz mit Ballen zu pflanzen. Der Abstand innerhalb der Reihe beträgt 6 m. Zu den bestmöglichen Verkehrsflächen beträgt der Abstand 2 m.

Die Fläche der unversiegelten, wasser- und luftdurchlässigen Baumschicht hat mindestens 12 m² zu betragen und der durchwurzelbare Raum muss eine Mindesttiefe von 16 m aufweisen sowie eine Mindesttiefe von 0,8 m.

Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Drahtseile zu sichern. Die Standicherung erfolgt mittels Dreieck. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigschulung- und Entwicklungsplanung festgesetzt. In den ersten 10 Jahren erfolgen 2 bis 3 fachgerechte Erziehungsarbeiten zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung.

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
künftig fortfallende Gebäude

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
künftig fortfallende Gebäude

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
künftig fortfallende Gebäude

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
künftig fortfallende Gebäude

TEXT TEIL B

In Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2.1 sind nur folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

(§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2.1 sind die Ausnahmen nach

- sonstige nicht störende Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen

nicht zulässig.
(§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht störende Handwerks- / Gewerbebetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind

(§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO)

1.4 Im Teilwohngebiet WA 2.2 sind Tankstellen allgemein zulässig.

(§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

1.5 Gemäß § 13 BauNVO sind im Bebauungsplan Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im Bebauungsplangebiet werden folgende maximale Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF) darf höchstens 0,40 m über dem nach Textziffer 2.2 bestimmten Bezugspunkt (BP) liegen.

2.1.2 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen in dem Wohngebiet WA 1
max. Traufhöhe (TH): 6,50 m ü. OKFF
max. Firsthöhe (FH): 11,00 m ü. OKFF

2.1.3 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen in dem Wohngebiet WA 2.1
max. Traufhöhe (TH): 4,20 m ü. OKFF
max. Firsthöhe (FH): 9,00 m ü. OKFF

2.1.4 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen in dem Wohngebiet WA 2.2
max. Firsthöhe (FH): 9,00 m ü. OKFF

2.2 Als unterer Bezugspunkt (BP) für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßennitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeleite festgesetzt, die zur Straße liegt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Auf den Baugrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12, 23 BauNVO)

3.2 In den Flächen, die von jeglichen baulichen Anlagen frei zu halten sind - Waldabstandsfläche - (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), sind ausschließlich Nebenanlagen, die nicht für den vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, zulässig.

3.3 Die Errichtung baulicher Anlagen auf privaten Grünflächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriednungen.

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Einzelhaus sind zwei Wohnungen zulässig. Je Gebäudehälfte eines Doppelhauses ist höchstens eine Wohnung zulässig.

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

5.1 Anlage einer Feldhecke (AFB) auf der Ö2

Innere der öffentlichen Grünfläche (Ö2) ist eine dreireihige Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten (z.B. Pflanzliste) zu pflanzen. Die Breite der Hecke beträgt 10 m. Der umlaufende Krautraum ist in Richtung Acker mit 5 m auszubilden und zu den übrigen Seiten mit 2 m.

Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Hochstämme sind als Überhälter in der mittleren Reihe im Abstand von 15 m bis 20 m anzuordnen.

Die gesamte Hecke ist mit einem Knotengeflecht gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Nach Rückbau des Schutzzauns ist die Pflanzung einschließlich des Krautraums zum Acker mit Eichenstoppeltrieben abzugeben. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigschulungs- und Entwicklungsplanung festgesetzt sowie die weitere 20-jährige dauerhafte Pflege.

Die verbleibende Grünfläche ist als breiter Krautraum zu entwickeln. Die Fläche ist nach dem 1. September höchstens 1 x jährlich aber mindestens alle 3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Zudem ist die Anlage von Stein-Resignaturen auf den Flächen vorgesehen.

Pflanzung von Hochstammn auf der Ö1

Innere der öffentlichen Grünflächen Ö1 ist eine Baumreihe aus 13 standortgerechten Laubbäumen in der Pflanzzeit Hochsommer, 16-18 cm Stammumfang, 3 x wehrpflanz mit Ballen zu pflanzen. Der Abstand innerhalb der Reihe beträgt 6 m. Zu den bestmöglichen Verkehrsflächen beträgt der Abstand 2 m.

Die Fläche der unversiegelten, wasser- und luftdurchlässigen Baumschicht hat mindestens 12 m² zu betragen und der durchwurzelbare Raum muss eine Mindesttiefe von 16 m aufweisen sowie eine Mindesttiefe von 0,8 m.

Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Drahtseile zu sichern. Die Standicherung erfolgt mittels Dreieck. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigschulung- und Entwicklungsplanung festgesetzt. In den ersten 10 Jahren erfolgen 2 bis 3 fachgerechte Erziehungsarbeiten zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung.

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
künftig fortfallende Gebäude

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
künftig fortfallende Gebäude

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
künftig fortfallende Gebäude

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
künftig fortfallende Gebäude

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
künftig fortfallende Gebäude

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
künftig fortfallende Gebäude

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
künftig fortfallende Gebäude

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
künftig fortfallende Gebäude

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
künftig fortfallende Gebäude

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
künftig fortfallende Gebäude

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
künftig fortfallende Gebäude

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
künftig fortfallende Gebäude

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
künftig fortfallende Gebäude

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aktive Schallschutzmaßnahmen

6.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche A für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang der Niederer Chaussee (L 13) ist ein Lärmschutzwall (Höhe von 2,90 m über der natürlichen Geländeoberfläche, Länge von 200 m, Abstand zur Straßenmitte zwischen 14 m und 18 m), zu errichten. Innerhalb des festgesetzten Bereichs für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen B ist eine Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von mindestens 5,00 m über natürlicher Geländeoberfläche zu errichten. Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämm-Maß von R_w = 25 dB aufweisen.

Entlang der Strecke AB entlang des geplanten Fußwegs ist eine Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von mindestens 2,90 m über natürlicher Geländeoberfläche und einer Länge von 18 m zu errichten. Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämm-Maß von R_w = 25 dB aufweisen. Die Lärmschutzwand ist fugendicht mit dem Lärmschutzwand innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen A zu verbinden. Die Schallschutzmaßnahmen sind zwingend zeitlich vor Errichtung der Wohnbebauung umzusetzen.

6.2 Gebäudeselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend ihrer Nutzung bzw. den verschiedenen Raumbenutzungen nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 auszuführen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)
II	60
III	65
IV	70

6.3 Schutzbedürftige Räume im 1. Obergeschoss des WA 1 in Abständen von weniger als 55 m zur Straßenmitte der Landesstraße L 13 sind an den lärmbegrenzten Gebäudeselten anzuerkennen. Alternativ sind an lärmbegrenzten Gebäudeselten für schutzbedürftige Räume schalldämmende Lüftungseinrichtungen, nicht zu öffnende Fenster oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. In ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sind zu öffnende verglaste Vorbauten (z.B. Wintergärten, Loggien, Balkone, geschlossene Laubengänge), die je-doch nicht zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind und als städtebauliche Schallschutzmaßnahmen fungieren. Die maßgebliche Lärmquelle ist der Straßenverkehr außerhalb des Plangebietes.

6.4 Außenwohnbereiche (Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen) im 1. Obergeschoss des WA 1 in Abständen von weniger als 55 m zur Straßenmitte der Landesstraße L 13 sind an den lärmbegrenzten Gebäudeselten anzuerkennen.

6.5 Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeselten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

6.6 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 1 bis 3 abgewichen werden.

6.7 Die Festsetzungen zum aktiven Schallschutz sind zwingend zu prüfen, wenn im WA 2.2 ein Baugenehmigungsverfahren für eine neue Nutzung angestrebt wird. Dann ist ein Nachweis zu erbringen, dass im Einzelfall durch abweichende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Anforderungen an den Schallschutz erfüllt werden.

II. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO)

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachformen und -neigungen

Im Plangebiet sind die Hauptgebäude mit einem Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 15°-48° bzw. Pull- oder Flachdach zulässig. Für Wintergärten und überdachte Terrassen, Eingangsüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauteile kann davon abgewichen werden.

Dacheindeckung und Dachfarbe

Im gesamten Plangebiet sind nicht begrünte Dachflächen in roten, rotbraunen oder grauen Farbönen zu halten. Für die Dacheindeckungen dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Materialien verwendet werden. In der Dacheindeckung integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn die Solarzellen / Photovoltaikanlagen mit einer Antireflexionsbeschichtung ausgestattet und auf eine Fassade beschränkt sind.

Fassaden

Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und Garagen sind überwiegend mit roten oder rotbraunen Sichtmauerwerk oder als fertige (weiß, beige, gelb, braun oder rot) Putzfassade zu gestalten. Die Verwendung von Holz zur Fassadengestaltung ist zulässig. Für Wintergärten kann davon abgewichen werden.

Art, Gestaltung und Höhe von Einfriednungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)

Die Einfriednungen der Baugrundstücke dürfen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 0,80 m und zu den Nachbargrundstücken eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes "Schwaan". Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung "Schwaan" sind einzuhalten.

Hinweise

Lärmmindermaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Bereiche als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind. Näheres ist der erstellten Schallschutztechnischen Voruntersuchung für den Bebauungsplan zu entnehmen, welches als Anlage zum Bebauungsplan vorliegt.

Schallschutz

Die Berechnung der Beurteilungsergebnisse erfolgt nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS-90“, bekanntgemacht im Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministers für Verkehr der Bundesrepublik Deutschland (VfB) Nr. 7 vom 14. April 1990 unter Nr. 10, 19 und nach der „Richtlinie zur Berechnung der Schallschuttmassnahmen von Schienenwegen - Schall 03, Ausgabe 2012“, bekanntgemacht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2014, Teil 1, Nr. 61, Berechnung des Beurteilungsergebnisses für Schienenwege (Schall 03), Anlage 2 zur 16. BImSchV vom 16. 12. 2014, ausgegeben am 23.12.2014.

2. Die DIN-Norm 4109-1, Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivarisch gesichert niedergelegt und kann bei der Stadtverwaltung Schwaan, Bau- und Liegenschaftsamt, Pflendmarkt 2 in 18258 Schwaan während der Dienststunden eingesehen werden.

Bodenschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Artenschutzrechtliche Belange § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Vorgehensweise Ausgleichsmaßnahmen (CEFAFB)

CEFAFB1: Einflurflache Anbringung von 10 Fledermausquartieren und zwei Fledermaushöhlen an Gebäude- und Gehölzbestand

Um den Verlust von fünf Sommerquartieren im abzubrechenden Gebäudebestand des Plangebietes auszugleichen, sind einflurflach an Gehölzen und Gebäuden zehn unterschiedliche Sommerquartiere anzubringen. Diese sind größtenteils selbstreinigend und unzugänglich für Fressfeinde. Die Kästen sind vorrangig nach Süden zu orientieren, teilweise auch nach Osten und in min. 2 m Höhe so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet wird.

Die Instandhaltung und jährliche Pflege der Kästen ist dauerhaft zu sichern.

CEFAFB2: Anbringung von 15 Hohlblocksteinen im benachbarten Ringen der ehemaligen Ziegerei, Gemarkung Schwaan, Flur 3, Flurstück 303

Um das vorhandene Quartierpotenzial für überwintende Fledermausarten auszugleichen, sind in den bestehenden Ringen, welcher als Winterquartier ausgebaut wurde, 15 Hohlblocksteine anzubringen. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

CEFAFB3: Optimierung einer geeigneten Ausgleichsfläche: Umsiedeln der Zaunhecke auf die Ersatzfläche in der Gemarkung Subzin, Flur 2, Flurstücke 66/8, 66/9

Durch die Anlage von Steinriegeln (aus Lesesteinen oder gebrochenen Steinen), Totholz- und Reisighaufen werden optimale Habitate für Zaunwespen und weitere Arten des Insektenreichtums geschaffen. Es sind auch störende Elemente wie z.B. Klempnerkisten, Kiefern als Sonnensplätze einzubringen. Einzelbäume wie Obstgehölze, Stieleichen sind zu belassen. Um die teilweise dichte Grasnarbe zu öffnen, ist diese stellenweise zu entfernen. Hochgewachsene Bereiche sind mittels Streifenmähd zu bearbeiten, das Mähgut ist abzutransportieren. Stein-/Totholzriegel sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl (min. 12 Stk. Totholz/Lesesteinhaufen) über die gesamte Fläche (Habitatbindung) zu verteilen.

Die Haufen sind in West-Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (max. 2 m breit x max. 5 m lang). Die Steinriegel sind bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffreichem Substrat anzufrischen. Die Flurstücksgrenzen sind mittels Eichenstoppeltrieben abzugeben.

Vor Beginn der Brutzeit 2021 ist die Fläche mit einem Reptilienzuchtzaun einzuzäunen.

Dieser ist bis zur Besitzrückgabe der Fläche funktionsfähig zu halten. Protokollierung und Monitoring der Umsiedlung, regelmäßige Rücksprache/Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

CEFAFB4: Anbringung von 10 Nistkästen für Hohlhöhlen- und Hohlbohrer

Um den Verlust von Niststätten der Hohlhöhlen- und Nischenbrüter im abzubrechenden Gebäudebestand und zu rotenden Gehölzbestand des Plangebietes auszugleichen, sind einflurflach an Gehölzen und Gebäuden zehn unterschiedliche Hohlhöhlen- und Hohlbohrerkästen anzubringen. Die Kästen sind vorrangig nach Osten zu orientieren und in min. 2 m Höhe so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet wird.

Die Instandhaltung und jährliche Pflege der Kästen ist dauerhaft zu sichern.

Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Bauarbeiten zur Erschließung des Grundstückes sind aus Gründen des Fremdausgleiches nicht als Durchlaufbetrieb bzw. in den Nachtzeiten umzusetzen. In der Zeit von einer Stunde vor Sonnenaufgang bis Sonnenaufgang sind keine Arbeiten durchzuführen (VAFB1). Die Abbruch-, Fall- und Rodungsarbeiten als auch der Beginn der Baufeldräumung sind im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen (VAFB2).

Für das Wohngebiet ist ein federmaassfreundliches Lichtmanagement umzusetzen (VAFB3).

Vor Erschließungsbeginn ist die Zaunhecke im Bereich errasener Habitate durch Fachpersonal von der Fläche abzufangen (VAFB4).

Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (OBB) zur Überwachung der genehmigungs-konformen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen (VAFB5).

Pflanzliste

Gehölzarten für die Anlage der dreireihigen Feldhecke (TF 5.1)

- ca. 4 Stk. Hochstamm: Eiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula),
- ca. 220 Stk. Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Schliehe (Prunus spinosa), Kornelkirsche (Cornus mas), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffener Weißdorn (Crataegus monogyna)

Baumarten (TF 5.2)

- 5 Stk. Feld-Ahorn (Acer campestre)
- 3 HSt. Vogelkirsche (Prunus avium)
- 5 HSt. Winter-Linde (Tilia cordata)

Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Waldumwandlungsfläche

Flurstück 287/2
