



**Textliche Festsetzungen zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 249 – „Aussiedlung Kelterei“**

MEDIATION
planen+bauen

Dipl. Ing. Ilse Erzigkeit
Mediation, Stadtplanung
Jodokstraße 16
88662 Überlingen

Tel. 07551 847 9041
Fax : 03212 114 4855
Email mail@mediation-planenundbauen.de
[www. mediation-planenundbauen.de](http://www.mediation-planenundbauen.de)

27.05.2020

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 9a BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 13.05.2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1062)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)

Sondergebiet „Kelterei“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Kelterei“ dient vornehmlich der Lagerung und Verarbeitung von Obst sowie der Vermarktung selbst hergestellter Produkte.

Zulässig sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen, die dem Zweck der Kelterei dienen:

- Lager- und Gerätehalle,
- Keltereihalle mit notwendigen Nebenräumen,
- Büronutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften mit Tagungsraum, Außenbewirtschaftung und Spielplatz,
- Verkaufsflächen für Selbstvermarktung mit maximal 70 m²,
- zwei Wohneinheiten für Aufsichts- /Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber / -leiter, die dem Betrieb zugeordnet sind.

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

Zu überbauende Grundfläche

Auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist eine überbaute Grundfläche von max. 2.200 m² zulässig, davon

200 m² Wohnnutzung,

430 m² Schank-, Speisewirtschaften.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Für das Wohngebäude sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,0 m.

Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen unterem und oberem Höhenbezugspunkt. Als oberer Höhenbezugspunkt ist Oberkante First anzunehmen. Der untere Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung festgesetzt.

**3. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§§ 12, 14 BauNVO)
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Vollversiegelung im Sondergebiet Kelterei für z.B. Zu- und Abfahrten, Hofflächen ist wie folgt zulässig:

überbaubare Grundstücksflächen: 650 m²

nicht überbaubare Grundstücksflächen: 100 m²

Die Versiegelung im Sondergebiet Kelterei mit wasserdurchlässigen Materialien für z.B. Zu- und Abfahrten, Terrassen, Stellplätze für Fahrräder, PKW-Stellplätze ist wie folgt zulässig:

überbaubare Grundstücksflächen: 400 m²

nicht überbaubare Grundstücksflächen: 700 m²

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außerdem eine Transformatorstation auf einer Fläche bis zu 20,0 m², sowie ein Löschteich bis zu 100 m² zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Erschließung der festgesetzten 23,0 m tiefen Fläche für Stellplätze ist nur über eine Zu- und Ausfahrt zulässig. Die einzelnen Stellplätze sind über eine interne Verkehrsfläche zu erschließen.

Bei der 5,0 m tiefen festgesetzten Fläche für Stellplätze sind die einzelnen Stellplätze direkt von der angrenzenden Verkehrsfläche anzufahren.

5. Flächen für die Landwirtschaft - Obstplantage (§ 9 Abs.1 Nr. 18a BauGB)

Auf der bestehenden Obstplantage (A) sind die vorhandenen Halbstamm-Obstbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für einen Fußweg von den Stellplätzen bis zum ‚Sondergebiet Kelterei‘ ist eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien bis zu maximal 250 m² zulässig.

Auf der gekennzeichneten Fläche B sowie auf den Flurstücken 31, 30/1, 30/2 der Flur 69 in der Gemarkung Bommersheim ist eine Obstplantage mit Hoch- und Halbstamm-Obstbäume im Verhältnis 1:10 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Als Untersaat ist eine schwachwüchsige Rasenmischung einzusäen.

6. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a, b BauGB)

6.1 Nicht überbaute und nicht überbaubare Grundstücksflächen im Bereich des festgesetzten Sondergebietes „Kelterei“

Die nicht überbauten Grundstückflächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen. Dabei sind auf 30% der Fläche zusammenhängende Bestände aus heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten 1-3 anzupflanzen. Je angefangene 100 m² ist ein Baum und je angefangene 5 m² ist ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung von Hecken sind dreireihig in einer Breite von 5,0 m vorzusehen.

Auf den nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereichen sind durch Ansaat Blühflächen zu entwickeln und durch maximal zweimalige jährliche Mahd dauerhaft zu erhalten (z.B. mit der Saatgutmischung 'Blumenwiese' der Fa. Rieger-Hofmann).

6.2 Stellplätze

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus) ist je 5 Stellplätze sowie je 50 Fahrradabstellplätze ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 mit einer Pflanzqualität von mindestens 20 cm Stammumfang in einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 m² sowie einem Bodenvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Baumscheiben sind als Blühflächen (z.B. Blumenwiese - Blumen, Gräser je 50%) zu entwickeln.

6.3 Pflanzlisten (nicht abschließend)

Pflanzliste 1

Liguster
Besenginster
Bibernell-Rose
Pfaffenhütchen
Kreuzdorn
Hunds-Rose
Wein-Rose

Niedrigwüchsige Sträucher

Ligustrum vulgare
Cytisus scoparius
Rosa pimpinellifolia
Euonymus europaea
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Rosa rubiginosa

Pflanzliste 2

Zweiggriffeliger Weißdorn
Blutroter Hartriegel
Wolliger Schneeball
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Kornelkirsche

Sonstige Sträucher

Crataegus laevigata
Cornus sanguinea
Viburnum lantana
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Cornus mas

Pflanzliste 3

Feld-Ahorn
Birke
Elsbeere
Speierling
Wild-Birne
Wild-Apfel
Hainbuche
Stiel-Eiche
Edelkastanie
Buche
Berg-Ahorn
Spitz-Ahorn
Linde

Laubbäume

Acer campestre
Betula pendula
Sorbus torminalis
Sorbus domestica
Pyrus pyraister
Malus sylvestris
Carpinus betulus
Quercus robur
Castanea sativa
Fagus sylvatica
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Tilia platyphyllos, *T. cordata*

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

7.1 Installation von Fledermauskästen (CEF – C 01)

Als Ersatz für zu beseitigende potenzielle Höhlenquartiere sind vorlaufend zum Eingriff von der ökologischen Baubegleitung für jede Höhle, die beseitigt werden muss, drei Fledermauskästen an geeigneten Standorten zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind dabei die Bautypen 1FF, 2FN oder 3FN der Fa. Schwegler oder funktional vergleichbare Modelle.

Geeignete Standorte für die Hilfsgeräte sind nachzuweisen und mittels einer Standortkarte zu dokumentieren. Die Hilfsgeräte werden durchnummeriert, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern.

Die Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten, einmal jährlich zu reinigen, zu reparieren und ggf. gleichwertig zu ersetzen. Ein Umhängen der Kästen innerhalb des Funktionsraumes an geeignete Standorte ist möglich.

Die Maßnahme ist durch ein 5-jähriges Monitoring zu begleiten, bei dem zugleich eine Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte erfolgen. Im Rahmen der Kontrolle wird die Belegung der Kästen durch Fledermäuse dokumentiert (Direktnachweis schlafender Fledermäuse, Kotspuren, Verfärbungen der Innenwände durch Körperfette). Beschädigte oder abgängige Kästen werden registriert und kurzfristig repariert oder ersetzt. Die Kontrolle erfolgt außerhalb der Wochenstubenphasen, um eine erhebliche Störung angetroffener Tiere zu vermeiden.

7.2 Installation von Nistkästen (CEF – C 02)

Als Ersatz für zu beseitigende Höhlenbäume sind vorlaufend zum Eingriff von der ökologischen Baubegleitung für jede Höhle, die beseitigt werden muss, drei Nistkästen zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind dabei die Bautypen 1B, 2MR oder 2GR der Fa. Schwegler oder funktional vergleichbare Modelle.

Geeignete Standorte für die Hilfsgeräte sind nachzuweisen und mittels einer Standortkarte zu dokumentieren. Die Hilfsgeräte werden durchnummeriert, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern.

Die Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ein Umhängen der Kästen innerhalb des Funktionsraumes an geeignete Standorte ist möglich.

Die Maßnahme ist durch ein 5-jähriges Monitoring zu begleiten, bei dem zugleich eine Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte erfolgt. Im Rahmen der Kontrolle wird die Belegung der Kästen durch Vögel dokumentiert (Kotspuren, Federn, vorhandene Nester). Beschädigte oder abgängige Kästen werden registriert und kurzfristig repariert oder ersetzt. Die Kontrolle erfolgt außerhalb der Brutzeit, um eine erhebliche Störung angetroffener Tiere zu vermeiden.

7.3 Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen (CEF – C 04)

Sollten bauliche Maßnahmen an dem vorhandenen Betriebsgebäude erforderlich werden, sind bis zum Abschluss der Bauarbeiten vorlaufend durch die ökologische Baubegleitung insgesamt drei Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter innerhalb des Plangebiets an geeigneten Standorten als Übergangsstrukturen zu installieren. Die notwendige Zahl der jeweils benötigten Nistkästen wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Bruthabitatstrukturen ermittelt. Es sind Kästen der Typenpalette 1MR, 2MR, 1N und 1SP der Fa. Schwegler oder funktional vergleichbare Modelle zu verwenden. Die Maßnahme ist im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachzuweisen.

Die Hilfsgeräte müssen so lange vorgehalten werden, bis die Bauarbeiten am Gebäude vollständig abgeschlossen sind. Zur Förderung der lokalen Avifauna sollten die Kästen möglichst auch über diesen Zeitpunkt hinaus erhalten bleiben - Kontrolle, Pflege und Wartung können ab dann jedoch entfallen.

7.4 Anlage eines Blühstreifens für die Feldlerche (CEF – C 03)

Auf dem Flurstück Nr. 28 der Flur 70 in der Gemarkung Bommersheim ist dauerhaft entlang der westlichen Flurstücksgrenze ein Blühstreifen mit einer Mindestgröße von 1.000 m² anzulegen. Die Streifenbreite muss dabei mindestens 7-10 m, die Streifenlänge mindestens 100 m betragen. Die Anlage des Blühstreifens erfolgt durch gezielte Einsaat mit einer geeigneten regionalen Kräutermischung (z.B. ‚LJ Blühstreifen‘ von AGRAVIS oder Saatgutmischung ‚Visselhöveder Nützlingsstreifen‘ von CAME-NA). Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden auf dem Blühstreifen ist nicht zulässig. Die Entwicklungszeit des Streifens wird mit zwei Jahren festgesetzt, danach wird er turnusmäßig umgebrochen und neu eingesät; die Maßnahmenfläche unterliegt einem zweijährigen Herstellungs- bzw. Pflegemodus. Eine 5-jährige Funktionskontrolle (Monitoring) ist durchzuführen, um ggf. Änderungen hinsichtlich Größe, Lage oder eingesetzter Saatgutmischung vornehmen zu können.

7.5 Anlage eines Blühstreifens für das Rebhuhn

Auf dem Flurstück Nr. 25 der Flur 70 in der Gemarkung Bommersheim ist entlang der östlichen Flurstücksgrenze ein Blühstreifen mit einer Mindestgröße von 1.000 m² anzulegen. Die Anlage des Blühstreifens erfolgt durch gezielte Einsaat mit einer geeigneten regionalen Kräutermischung (z.B. Lebensraum 1 der Firma Saaten-Zeller oder vergleichbare Mischungen anderer Firmen). Die Aussaat muss zwischen April und Ende Mai erfolgen. Das Saatgut darf dabei nur auf den Boden abgelegt werden und die Fläche ist anschließend zu walzen. Der Saatgutbedarf liegt bei 10 kg/ha. Der Einsaatbereich ist im 5-jährigen Turnus umzubrechen und neu einzusäen. Der jährliche Aufwuchs ist auch im Herbst als Deckungskulisse zu belassen. Der Einsatz von Bioziden und Düngemitteln ist nicht zulässig. Bei sehr hohem Unkrautdruck durch Problemunkräuter wie Acker-Kratzdistel, Hirse und Ampfer ist jährlich ein einmaliger Mulchschnitt vor deren Blühphase zulässig.

7.6 Erhalt von Höhlenbäumen (V 01)

Die Höhlenbäume sind zu erhalten. Dabei handelt es sich um die in der Dokumentation (Anlage zu den textlichen Festsetzungen: Karte 2) aufgeführten Bäume mit den Nr. 1 bis 16. Diese Bäume sind vor Beginn der Bauarbeiten wirksam vor Beeinträchtigungen zu schützen.

7.7 Erhalt bestehender Nist- und Fledermauskästen (V 02)

Die innerhalb des Plangebiets insgesamt vorhandenen zehn Hilfsgeräte sind dauerhaft zu sichern. Sollten die aktuellen Standorte nicht erhalten werden können, müssen die Nistkästen vorlaufend zum Eingriff sowie außerhalb der Brut- und Setzzeit an möglichst störungsarme Standorte innerhalb des Plangebiets umgehängt werden. Sollten dabei Beschädigungen festgestellt werden, sind die Kästen zu ersetzen. Die gewählten Standorte sind durch die ökologische Baubegleitung festzulegen und in einem Ergebnisbericht mit Standortdokumentation nachzuweisen.

7.8 Erhalt des Turmfalkenkastens (V 05)

Der am Betriebsgebäude vorhandene Turmfalken-Kasten ist als Brut-Habitat am aktuellen Standort zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist der Kasten vorlaufend zu möglichen Maßnahmen am Gebäude und außerhalb der Brutzeit an einen störungsarmen Standort innerhalb des Plangebiets umzusetzen. Sollten dabei Beschädigungen festgestellt werden, ist der Kasten zu ersetzen. Der gewählte Standort und die Art der Anbringung (Mastkonstruktion o.ä.) sind von der ökologischen Baubegleitung festzulegen und in einem Ergebnisbericht mit Standortdokumentation nachzuweisen.

7.9 Verlagerung der Steinkauzröhren (V 06)

Die drei vorhandenen artspezifischen Nisthilfen für Steinkauz-Habitate sind vor Beginn der Projektumsetzung an möglichst störungsarme Standorte innerhalb des Plangebietes zu verlagern. Sollten dabei Beschädigungen festgestellt werden, sind die Nisthilfen zu ersetzen. Die gewählten Standorte sind von der ökologischen Baubegleitung festzulegen und in einem Ergebnisbericht mit Standortdokumentation nachzuweisen.

8. Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Befunde vorhanden. Vor jeglichen Bodeneingriffen ist vom Vorhabenträger ein archäologisches Gutachten gemäß § 20 (1) HDSchG zu beauftragen.

B Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb des Schnittpunktes der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut des entsprechenden Gebäudeteils sowie auf Vordachkonstruktionen zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen am Gebäude darf 20 % der Wandfläche, an der sie angebracht oder vor der sie aufgestellt werden sollen, nicht überschreiten.

2. Versiegelte Flächen

Für versiegelte Bodenflächen sind helle, Temperatur reduzierende Materialien zu verwenden.

C Hinweise

Bodendenkmäler

Für das Plangebiet wurde aufgrund der in unmittelbarer Nähe vorhandenen römisch-zeitlichen Villa Rustica sowie neolithischer Befunde eine archäologisch-geophysikalische Prospektion durchgeführt (Anlage 7 der Begründung).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind entsprechend zu belehren.

Solarenergienutzung

Die Ausstattung der Gebäude mit Sonnenkollektoren für Warmwassererzeugung und/oder Fotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird empfohlen.

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren (Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und Lagerung gemäß DIN 18915, Blatt 3). Die DIN 19639 / 2019-09 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist zu beachten.

Abstand der Gehölze zu den Leitungen

Bei den Baumstandorten ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzleinwirkungen zu schützen.

Stellplatzsatzung

Auf die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) beschlossene Stellplatzsatzung (in der jeweils gültigen Fassung) wird hingewiesen.

Zisternensatzung

Auf die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) beschlossene Zisternensatzung (in der jeweils gültigen Fassung) wird hingewiesen.

Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Oberursel (Taunus). Die Schutzgebietsverordnung vom 23. 09.1988 und die Verordnung zur Festsetzung einer Erweiterung des bestehenden Wasserschutzgebietes vom 13.03.2017 sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt ebenfalls in der quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg. Die Schutzgebietsverordnung vom 28.11.1985 ist zu beachten.

Kampfmittelräumdienst

Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Werden während der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Die zuständige Behörde ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, Darmstadt, kmrd@rpda.hessen.de.

Leuchtmittel

Es sollten ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (ohne Blauanteile) verwendet werden.

Zäune

Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit von Kleintieren, sollten Zäune einen Mindestabstand von 15,0 cm zum Boden aufweisen.

Baumbestand / Grünflächen

Der zu erhaltende Baumbestand in unmittelbarer Nähe von Baumaßnahmen ist während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Insbesondere ist auf den Verbleib eines ausreichenden Wurzelabstandes bei dem an das Plangebiet angrenzenden gesetzlich geschützte Biotopes (Streuobstwiese) zu achten.

Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf die Verwendung von Geovlies verzichtet werden.

Baustoffe

Es wird empfohlen nachwachsende Rohstoffe als Baumaterialien zu verwenden, z.B. Holz, Naturfasern).

Löschwasserteich

Bei der Anlage des Löschwasserteiches sollten ökologische Aspekte berücksichtigt werden, so dass dieser auch als Lebensraum für aquatische Tiere dienen kann.

Artenschutz

In den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist – soweit aufgrund von Einzelfallprüfungen erforderlich - durch Nebenbestimmungen in den Baugenehmigungen sicherzustellen, dass die in der Maßnahmenübersicht des Gutachtens zur Artenschutzprüfung vom Oktober 2019 aufgeführten Maßnahmen in Abstimmung mit der UNB in einem Kompensationskonzept dargestellt und ausgeführt werden, um einen Verstoß gegen das Verbot gemäß § 44 (1) 2 BNatSchG zu verhindern.

Die in der Artenschutzprüfung benannten Maßnahmen C01 – C04, V01, V02, V05, V06 und V07 (teilweise) sind in den textlichen Festsetzungen 5, 7.1 – 7.9 verbindlich geregelt. Die aufgeführten Maßnahmen V03, V04, V08 – V10 und V07 (teilweise) sind Bestandteil der textlichen Hinweise, da diese Inhalte nicht unter dem Maßnahmenbegriff im Sinne des § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu fassen sind bzw. hierzu bereits im Bundesnaturschutzgesetz verbindliche Regelungen getroffen sind (vgl. Begründung Ziffer 6.7). Die folgenden Hinweise zum Artenschutz (V03, V04, V07 – V10) werden im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Zeitliche Beschränkung der Beseitigung von Höhlenbäumen (V 03)

Eine ggfs. notwendige Beseitigung von Höhlenbäumen darf aus Gründen des Fledermausschutzes nur zwischen dem 01. Dezember und 31. Januar erfolgen. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, müssen die Höhlenbäume vor der Beseitigung im Rahmen der ökologischen Baubegleitung auf einen etwaigen Besatz mit Fledermäusen überprüft werden. Im Nachweisfall ist der Baum unverzüglich zu fällen

oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist an der jeweiligen Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes kann dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen. Falls Höhlenbäume nicht innerhalb des genannten Zeitraumes beseitigt werden können, ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Der Bericht über die Prüfung hinsichtlich eines potentiellen Fledermausbesatzes ist vorzulegen.

Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen (V 04)

Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für baumhöhlengebundene Fledermausarten (und höhlenbrütende Vogelarten) muss unmittelbar vor jeder Baumbeseitigung eine erneute Begutachtung hinsichtlich ggf. neu entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen erfolgen; alle erkannten Höhlenbäume sind danach deutlich sichtbar zu markieren; im Nachweisfall gilt dann V 01 bzw. C 01 / C 02.

Weitgehender Gehölzbestand (V 07)

Zur Sicherung potenzieller Bruthabitstrukturen sind im SO Gebiet möglichst alle Obstbäume, die nicht von Baumaßnahmen betroffen sind, zu erhalten. (Die weiteren Inhalte der Maßnahme V07 zum Erhalt von Obstbäumen sind in der Festsetzung 5.0 sowie zum Schutz des Baumbestandes in den Hinweisen zu Baumbestand / Grünflächen geregelt.

Beschränkung der Rodungszeit (V 08)

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – beseitigt oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). In Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen muss diese Vermeidungsmaßnahme auch für den Rückschnitt von in das Baufeld hineinra-

genden Ästen gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion zukommt.

Regelungen zur Baufeldräumung (V 09)

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung müssen außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Maßnahmenalternative: Sollten diese zeitlichen Vorgaben nicht einzuhalten sein, muss eine Baufeldkontrolle erfolgen. Hierzu muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor den ersten Maßnahmen durch die ökologische Baubegleitung auf vorhandene Bodennester untersucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), müssen die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet und der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschoben werden.

Zeitliche Regelungen zur Durchführung von Gebäudearbeiten (V 10)

Das im Plangebiet vorhandene Betriebsgebäude wird als Bruthabitat von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Alle dort anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl sind daher außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Maßnahmenalternative: Sollte die zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um unmittelbar danach die Arbeiten auszuführen. Die UNB erhält in jedem Fall einen Ergebnisbericht.

Hinweise zur Installation, Pflege und dauerhaften Unterhaltung der Hilfsgeräte

- Die Fledermauskästen sind möglichst 3 m über dem Boden zu installieren.
- Eine direkte, dauerhafte Besonnung ist bei den Standorten zu vermeiden.
- Sofern die ausgewählten Trägerbäume über eine dichte, umlaufende Beastung verfügen, ist ein geringfügiger Rückschnitt störender Äste durchzuführen.
- Neben der Anschaffung und Installation der Hilfsgeräte ist eine jährliche Kontrolle, Säuberung und Wartung zu gewährleisten.
- Defekte oder abgängige Kästen sind gleichwertig zu ersetzen.
- Die Installation der Hilfsgeräte sollte durch eine ökologisch geschulte Fachkraft begleitet werden.
- Für die Befestigung der Nistkästen an den Bäumen sind ausschließlich Alunägel zu verwenden, alternativ sind die Kästen mittels Drahtbügeln frei aufzuhängen.
- Die angetroffene Belegung ist in den ersten fünf Jahren im Rahmen der jährlichen Pflege zu dokumentieren.

Da für die Hilfsgeräte in der Regel von einer langen Lieferzeit auszugehen ist, sollten diese rechtzeitig vor Beginn der Baumbeseitigung bestellt werden.

Zusätzliche Empfehlungen zu Nisthilfen

Aufgrund der Nachweise zu den Vogelarten Mauersegler sowie Rauch- und Mehlschwalben als Nahrungsgäste wird empfohlen zusätzliche Nisthilfen für diese Arten vorzusehen.

Verrohrungen der Gräben

Bei der Verrohrung der Straßengräben sollten Rohre verwendet werden, die weiterhin Amphibienwanderungen zulassen.

Anlage

