

# Text (Teil B)

## Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**  
Sondergebiete, die der Erholung dienen - Ferienhausgebiet
  - 1.1** Innerhalb der Teilgebiete SO1 bis SO3 ist die Errichtung von Ferienhäusern zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung ganzjährig überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis für den Erholungsaufenthalt dienen.
  - 1.2** In dem Teilgebiet SO4 sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der erforderlichen touristischen Infrastruktur dienen (z. B. Lagerräume, Rezeptions- und Büroräume, Abfallsammelstellen, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Sanitäreinrichtungen, Wäsche- und Trockenräume sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wärme, Wasser etc.).
  - 1.3** Es sind nur Vorhaben zulässig, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)**
  - 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die maximale absolute Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) hat als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF EG). Dessen Höhenlage darf nicht mehr als 0,50 m über der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 LBO liegen, gemessen in der Mitte der jeweiligen Gebäudegrundfläche.

Als absolute Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachkonstruktion definiert (ohne Bepflanzung).

Die maximale absolute Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Lüftungsanlagen, PV-Module etc.) um maximal 1,00 m überschritten werden.
  - 2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO der festgesetzten Grundflächenzahl ist unzulässig.
- 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 i. V. m. § 12 (6) und § 14 BauNVO)**

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze ausschließlich in den dafür gekennzeichneten Flächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – private Stellplätze) zulässig.

In den Teilgebieten SO1 bis SO3 sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.
- 4. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind untergeordnete Anlagen der technischen Infrastruktur zulässig, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes sowie der Niederschlagswasserbewirtschaftung dienen (z. B. Trafostationen, Rigolen). Die Anlagen sind nur in einem untergeordneten Umfang zulässig und dürfen die Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz der Grünflächen nicht wesentlich beeinträchtigen.

## **5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **5.1 Wasserhaushalt und Oberflächen**

Sämtliche private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatwege und Stellplätze) sind mit wassergebundener Wegedecke herzustellen.

### **5.2 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Geländeaufschüttungen und -abträge sind nur im Rahmen der Errichtung der Ferienhäuser zulässig. Dabei darf die Höhe der Aufschüttungen die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 LBO, gemessen in der Mitte der jeweiligen Gebäudegrundfläche gemäß Ziffer 2.1 nicht überschreiten.

Aufschüttungen und Abtragungen innerhalb der Verkehrsflächen sind im Rahmen der Erfordernisse der Erschließungsplanung zulässig.

Die entsprechenden Maßnahmen zum Bodenschutz (*siehe Hinweise b*) sind zu beachten. Bodenaufträge bzw. -abträge von mehr als 30 m<sup>3</sup> Volumen sind genehmigungspflichtig.

### **5.3 Knickerhalt und Knickschutz**

Die vorhandenen Knicks sind nach § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG i. V. mit § 30 BNatSchG geschützt. Sie sind zu sichern, extensiv zu pflegen und dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten.

Knicklückenschließungen bzw. Ersatzpflanzungen sind durch Pflanzungen heimischer Gehölze nach den fachlichen Standards für Knickverlegungen bzw. -neuanlagen der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Landes Schleswig-Holstein auszuführen.

Den vorhandenen Knicks sind ungenutzte Schutzstreifen vorzulagern, welche einen Abstand von 1,00 m zum Knickfuß aufweisen müssen und durch einen mindestens 100 cm hohen Zaun gegenüber den anderen Nutzungen abzugrenzen sind. Diese Schutzbereiche sind extensiv zu pflegen, z. B. als Blühwiese mit Regio-Saatgut, und von jeglicher weiteren Nutzung freizuhalten (weder gärtnerische Nutzung, Versiegelung, Aufschüttung oder Abtrag von Boden noch die Lagerung von Gartenabfällen etc.).

Die vorhandenen Knicks sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Die Wurzelbereiche sind abzuzäunen.

### **5.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

#### AV1 – Bauzeitenregelung Brutvögel (Bodenbrüter)

Alle nötigen Baufeldfreimachungen sind außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeiten der bodenbrütenden Vögel vom 01.09. – 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Wird aus verfahrensspezifischen Gründen eine Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich, ist vorher durch Besatzkontrollen oder spezifische Vergrämungsmaßnahmen (z. B. „Abflattern“ des Baufeldes) sicherzustellen, dass dort keine Vögel (mehr) brüten.

#### AV2 – Vermeidung von Baustellenbeleuchtungen und nächtlichen Arbeiten (Fledermäuse)

Nächtliche Arbeiten bzw. eine nächtliche Baustellenausleuchtung sind zu vermeiden. Insbesondere ist in diesem Hinblick auf die Maßnahme AV3 zu achten!

#### AV3 – Erhaltung der nachgewiesenen Flugstraße (Fledermäuse)

Eine Beleuchtung entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist unzulässig. Ist eine Installation von Straßenlaternen in diesem Bereich unabdingbar, ist diese nicht auf

der Grünfläche (Ostseite der geplanten Straße) zu errichten. Eine ggf. notwendige Straßenbeleuchtung wäre nur auf der Westseite zulässig und ist wie folgt beschrieben fledermausfreundlich zu gestalten:

- Sämtliche Leuchten im Außenbereich sind mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (mit einer korrelierten Farbtemperatur 2.700 Kelvin und weniger sowie einer Wellenlänge unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) auszustatten (s.a. *EUROBATS Publication Series No. 8 Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten, 2019*).
- Die öffentliche Außenbeleuchtung muss bedarfsgerecht gesteuert werden. Das heißt, dass eine Anpassung der Dimmung an menschliche Aktivitäten erfolgen und die Beleuchtungsstärke so gering wie möglich sein muss (sie darf also nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinausgehen). Erreicht wird dies durch die Installation von Lampen/Laternen, die mit einem entsprechenden Bewegungsmelder ausgestattet sind und bedarfsgerecht ein- und ausschalten.
- Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden. Die Lampen sollen nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen und die Höhe der Straßenbeleuchtung eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. In Bodennähe sollen Leuchten vermieden werden, die vertikal abstrahlen. Die Gesamtwirkung sowohl von direktem Licht durch Lampen als auch durch die Reflexion von Strukturen, wie Straßen und Mauern, sollte berücksichtigt werden.

Sollte Maßnahme AV3 nicht umgesetzt werden (können), ist die Errichtung eines Dunkelkorridors entlang der östlichen Plangebietsgrenze als zwingend vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchzuführen.

## **6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und (1a) BauGB)**

### **6.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 20 standortgerechte Laubbäume (s. *Artenliste unter Hinweise g*) mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16 - 18 cm, zu pflanzen, auf Dauer in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig und in gleicher Qualität zu ersetzen. Das Volumen des durchwurzelbaren Raumes muss mindestens 12 m<sup>3</sup> betragen. Die Wurzelräume sind von Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten. Darüber hinaus müssen die Baumscheiben innerhalb der Verkehrsflächen eine Mindestgröße von 8,00 m<sup>2</sup> aufweisen und sind mit einer luft- und waserdurchlässigen Vegetationsdecke zu versehen. Sie sind durch geeignete Schutzvorrichtungen gegen Überfahren zu sichern.

Für sämtliche Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden (s. *Artenliste unter Hinweise g*).

### **6.2 Gründächer**

Die Dächer sämtlicher Ferienhäuser sind als Gründächer auszuführen, wobei Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden ist.

### **6.3 Staudenflur (Ausgleichsmaßnahme A1)**

Die vorgesehene Staudenflur (A1) ist mit regionalen, blütenreichen Saatgutmischungen einzusäen und einer freien Entwicklung zu überlassen.

## **7. Externer Ausgleich A2 – Ökokontozuordnung (§§ 9 (1a) und 200a BauGB)**

Der erforderliche Teilgrundaussgleich für eine Fläche von 3.396 m<sup>2</sup> (entspricht 3.396 Ökopunkten) wird über das anerkannte Ökokonto mit dem Aktenzeichen: 67.20.35-Loose-2 und der Teilgrundaussgleich für eine Fläche von 120 m<sup>2</sup> (entspricht 120 Ökopunkten) wird über das anerkannte Ökokonto mit dem

Aktenzeichen: 67.20.35-Loose-2 Erweiterung erbracht. Die Ökokonten liegen im Naturraum Hügelland, im Kreis Rendsburg-Eckernförde.

## **8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO)**

### **8.1 Dachgestaltung**

#### Ferienhäuser

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 30°. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Es ist Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden.

#### Anlagen und Einrichtungen für touristische Infrastruktur

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 30°. Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen sind zulässig. Zum Dachrand bzw. zur Attika müssen die Module allseitig einen Abstand von mindestens 0,70 m einhalten.

Die Dächer sämtlicher Hauptgebäude in den Teilgebieten SO1 bis SO4 sind in der überwiegenden Bauart mit harten Bedachungen auszuführen, die widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme sind.

### **8.2 Fassadengestaltung**

Als Fassadenmaterialien sind vertikale Zinkblech- und Holzverkleidungen in natürlichen Farbtönen sowie Verblendmauerwerk zulässig. Sämtliche Fassaden sind in der überwiegenden Bauart mindestens mit feuerhemmenden Umfassungen (Feuerwiderstandsklasse  $\geq$  F30) auszuführen.

### **8.3 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Gemäß § 8 Abs. 1 LBO sind nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Wahl der Art und Beschaffenheit der Grünflächen bleibt den Verpflichteten überlassen. Auf den Flächen muss jedoch die Vegetation überwiegen. Lose Material- und Steinschüttungen in Form von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die für Zuwegungen erforderlichen Flächen.

## **Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **a) Archäologische Kulturdenkmäler (§§ 11-17 DSchG SH)**

Werden während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies gemäß § 15 DSchG SH unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zum Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 des § 15 DSchG SH Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **b) Bodenschutz und Altlasten**

Zur Sicherstellung des Schutzgutes Boden sind im Zuge der Baumaßnahmen die entsprechenden Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Humoser Oberboden stellt ein gesetzliches Schutzgut dar und darf als solches nicht vernichtet oder vergeudet werden und ist bei Baumaßnahmen in nutzbarem Zustand zu erhalten.

Während der Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass der Bodenaushub getrennt nach Ober- und Unterboden gelagert und anschließend wieder fachgerecht eingebaut wird. Eine Schadverdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge und Lagerflächen ist zu vermeiden. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist die ursprüngliche Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen. Die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sowie die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) sind zu berücksichtigen.

Oberboden ist abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern (maximale Höhe 2,0 m), wobei diese nicht befahren werden dürfen. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen Austrocknung und Erosion vorzunehmen. Die Ansaat ist gemäß DIN 18917 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Rasen und Saatarbeiten – durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden nicht schadhafte verdichtet werden. Entsprechend sollen bei anhaltend starkem Regen oder bei nassem Boden keine Bodenarbeiten bzw. Befahrungen durchgeführt werden. Oberboden stellt generell ein wertvolles Schutzgut dar und ist dementsprechend schonend aufzunehmen und wiederzuverwenden.

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend zu informieren.

## **c) Bodenmanagementkonzept**

Für das Plangebiet ist ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen, das die Verwertung und Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs unter Berücksichtigung der geogenen und anthropogenen Belastungen regelt. Das Konzept ist der unteren Bodenschutzbehörde vor Baubeginn zur Genehmigung vorzulegen.

## **d) Umweltbaubegleitung**

Zur Sicherstellung der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Anforderungen und den dazugehörigen Maßnahmen ist während der Bauausführung eine qualifizierte Umweltbaubegleitung (UBB) einzusetzen. Die UBB ist vor Beginn der Bauarbeiten der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

## **e) Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBO)**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der örtlichen Bauvorschriften (Ziffern 6.1 bis 6.2). Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **f) Rechtsgrundlagen**

Sämtliche der Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen sowie DIN-Normen können bei der Amtsverwaltung des Amtes Hüttener Berge, Mühlenstraße 8, 24361 Groß Wittensee eingesehen werden.

**g) Artenliste**

**Baumpflanzungen**

*H, 3 x v, 16 – 18 cm StU*

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Obstbäume als Hochstamm	

**Gehölzpflanzungen**

Str., 2 x v, 60-100 oder l. Hei, 1 x v, 80-100

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder