TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„BERNSTEINSEE – NEUFASSUNG; 2. ÄNDERUNG“

in der Ortschaft Stüde, Gemeinde Sassenburg

Entwurf, Stand 21.11.2022

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB UND BAUNVO)

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

1.1 Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 Abs. 1 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet SO WOCH hat die Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee". Es dient zu Zwecken der Erholung dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern und Wochenendwohnungen.

Zulässig sind im SO WOCH

a. Wochenendhäuser und Wochenendwohnungen.
b. Überdachte oder nicht überdachte Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
c. Anlagen und Einrichtungen für Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.
d. Anlagen für die Verwaltung, Pflege und Instandhaltung des Wochenendhausgebiets.

1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

1.2.1 <u>Sondergebiet „Sport-Freizeit-Erholung" (SSO 1 bis 5)</u>

Die sonstigen Sondergebiete SSO 1 bis 5 haben die Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung". Sie dienen zu Zwecken der allgemeinen, zeitlich befristeten Beherbergung, für Tagungen und Kongresse, der Erholung, zur Sport- und Freizeitgestaltung sowie der Unterbringung von sportlichen und kulturellen Anlagen am Bernsteinsee.

Das Sondergebiet in den **Teilflächen SSO 1, SSO 2 und SSO 4** dient vorwiegend für:

a. Hotel, Ferienwohnungen, Ferienhäuser,
b. Freizeitunterkünfte, wie Baumhäuser und Stelzenhäuser, Ferienhütten.
c. Gastronomische Einrichtungen (Restaurant, Imbiss, Bistro etc.).
d. Wasserskiseilbahnen und die dafür notwendigen Nebenanlagen (Zugänge wie z.B. Steganlage, Masten, Tragkonstruktionen, Sprungrampen etc.), bauliche Anlagen auf der Wasserfläche wie z.B. Schwimmsteg/Stegterrasse, Wasserspielgeräte.
e. Badeplätze.
f. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke in der Freizeitgestaltung (z.B. Indoor-Kartbahn).
g. Anlagen und Einrichtungen für den Reitsport.
h. Spielplatzanlagen.
i. Anlagen für Freiluftveranstaltungen (z.B. Freilichtbühne, Streichelzoo).
j. Kleinsportanlagen wie z.B. Minigolfanlagen, Ballspielplätze (Basketball/ Volleyball).
k. Läden für den täglichen Bedarf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m².
l. Stellplätze und Anlagen für die Versorgung von Wohnmobilen.
m. Stellplätze für Kraftfahrzeuge.
n. Öffentlich zugängliche Ladepunkte und Ladeinfrastruktur.
o. Befestigte Freiflächen.
p. Betriebs- und Verwaltungsgebäude, die dem Sport-, Freizeit- und Erholungspark zugeordnet sind.
q. Ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Eigentümer, BetriebsleiterInnen und MitarbeiterInnen, die dem

Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind.

Zulässig sind im **SSO 3** ausschließlich

a. Anlagen und Einrichtungen für den Reitsport,

b. Anlagen und nicht störenden Einrichtungen für sportliche Zwecke in der Freizeitgestaltung,

c. im unmittelbaren Bereich des Bernsteinsees Wasserskiseilbahnen und die dafür notwendigen Nebenanlagen (Zugänge wie z.B. Steganlage, Masten, Tragkonstruktionen, Sprungrampen etc.) und bauliche Anlagen auf der Wasserfläche wie z.B. Schwimmsteg/Stegterrasse, Wasserspielgeräte sowie

d. Badeplätze.

Zulässig sind im **SSO 5** ausschließlich

a. Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Übernachtungshäuser.

b. Überdachte oder nicht überdachte Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

c. Anlagen und Einrichtungen für Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

d. Anlagen für die Verwaltung, Pflege und Instandhaltung des Sonstigen Sondergebietes.

1.2.2 <u>Sondergebiet „Freizeitsport, Naturerfahrungsraum und Betriebshof Am Charlottenhof" (SSO 6)</u>

Das sonstige Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Freizeitsport, Naturbeobachtung und Betriebshof Am Charlottenhof" festgesetzt. Zulässig sind

a. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke in der Freizeitgestaltung.

b. Anlagen und Einrichtungen, die der Naturbeobachtung und dem Naturerlebnis dienen.

c. Anlagen für den Betrieb, die Pflege und Instandhaltung des Wochenend- und Ferienhausgebiets Bernsteinsee.

d. Stellplätze und Garagen für nicht genutzte Wohnwagen und Wohnmobile.

e. Ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und MitarbeiterInnen, die dem Sport-, Freizeit- und Erholungsbetrieb zugeordnet und in Summe 200 m² nicht überschreiten.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1.1 Die Höhe der baulichen Anlagen beträgt im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee" (SO WOCH), maximal 5,50 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden bis zum oberen Bezugspunkt.

2.1.2 In den sonstigen Sondergebieten SSO 1 und SSO 6 darf die Höhe der baulichen Anlagen 12,50 m nicht überschreiten.

Im sonstigen Sondergebiet SSO 2 darf die Höhe der baulichen Anlagen bei Baumhäusern oder Stelzenhäusern 8,50 m nicht überschreiten (H1). Dabei darf die Plattformhöhe 5 m nicht überschreiten.

Alle anderen baulichen Anlagen dürfen nicht höher als 5,50 m sein, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden bis zum oberen Bezugspunkt. (H2).

Im sonstigen Sondergebiet SSO 3 darf die Höhe der baulichen Anlagen 4 m nicht überschreiten.

In den sonstigen Sondergebieten SSO 4 und SSO 5 darf die Höhe der baulichen Anlagen 5,50 m nicht überschreiten, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden bis zum oberen Bezugspunkt. Im SSO 4 dürfen ausnahmsweise die Masten für die Wassersportanlage höher als 5,50 m sein.

2.1.3 In dem Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee" (SO WOCH) sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung" SSO2, SSO 4, SSO 5 muss die Oberkante Fertigfußboden (OKF) im Erdgeschoss maximal 25 cm über dem unteren Bezugspunkt liegen.

2.1.4 Unterer Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen ist die umgebende vorhandene, natürliche gemittelte Geländehöhe, ermittelt als Mittelwert der vorhandenen Geländehöhen an den Ecken des Gebäudes bzw. an vier diametral gelegenen Punkten eines runden Gebäudes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.1.5 Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika, bei Gebäuden mit Satteldach der Dachfirst, bei Gebäuden mit Pultdächern die Oberkante der baulichen Anlage. Ausgenommen davon sind die zur Nutzung der Gebäude notwendigen technischen Anlagen wie Schornsteine, Antennen u. ä. (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Der obere Bezugspunkt für die Plattformhöhe bei Baum- und Stelzenhäusern ist die Oberkante Plattformfußboden.

2.2 Grundflächenzahl und die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 19 BauNVO)

2.2.1 In dem Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee" (SO WOCH), beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2.

2.2.2 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit, Erholung" beträgt die Grundflächenzahl im SSO 1: 0,4; im SSO 2: 0,2; im SSO 3: 0,05; im SSO 4: 0,2; im SSO 5: 0,2. Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitsport, Naturerlebnisraum und Betriebshof" (SSO 6) beträgt die Grundflächenzahl 0,2.

Die zulässige Grundfläche (GR) beträgt im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee" (SO WOCH) sowie in den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit, Erholung" SSO 4 und SSO 5 für Wochenend- und Ferienhäuser, maximal 75 m². Bei den im SSO 2 zulässigen Baum- und Stelzenhäuser beträgt die maximal zulässige Grundfläche 20 m².

2.2.3 Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen sind im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee" (SO WOCH) sowie in den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Sport, Freizeit, Erholung" bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen.

2.2.4 Im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee" (SO WOCH) sowie in den Sondergebieten „Sport-Freizeit-Erholung" SSO 5 (vollständig) und SSO 4 (nur für die Ferienhausgrundstücke), beträgt die zulässige Grundfläche für überdachte oder nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten

(§ 12 Abs. 2 BauNVO) sowie für untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO jeweils maximal 40 m² (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2.5 Im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee" (SO WOCH) sowie in den Sonstigen Sondergebieten SSO 2, 3, und 6, gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt

- im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee (SO WOCH)" ein Vollgeschoss;
- im sonstigen Sondergebiet (SSO), mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung" im SSO 1 drei Vollgeschosse, im SSO 3, SSO 4 und SSO 5 jeweils ein Vollgeschoss.
- im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitsport, Naturerfahrungsraum und Betriebshof Am Charlottenhof" SSO 6 zwei Vollgeschosse.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.4.1 Ausgeschlossen sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee", Garagen, Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, mit Ausnahme von unterirdischen Speichern zur Nutzung von Regenwasser (Zisternen).

2.4.2 In allen Gebieten dieses Bebauungsplans sind die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Telekommunikationsdienstleistungen und sonstige Medien dienenden Anlagen sowie Anlagen zur Ableitung von Abwasser gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahmen zugelassen.

2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und überdachte Stellplätze nach § 21a BauNVO dürfen im SO WOCH sowie in den Sondergebieten „Sport-Freizeit-Erholung" SSO 5 (vollständig) und im SSO 4 (nur die Ferienhausgrundstücke betreffend), nicht außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.4.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und überdachte Stellplätze nach § 21a BauNVO dürfen im SO WOCH sowie im Sondergebiet „Sport-Freizeit-Erholung" SSO 5 (vollständig) und im SSO 4 (nur die Ferienhausgrundstücke betreffend) nicht direkt an das Wochenend- oder Ferienhaus angebaut werden.

3 Bauweisen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweisen

3.1.1 Als Bauweise wird gemäß § 22 BauNVO in allen Baufeldern bis auf das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung" SSO 1 und das sonstige Sondergebiet „Freizeitsport, Naturerfahrungsraum und Betriebshof Am Charlottenhof" (SSO 6), die offene Bauweise festgesetzt.

3.1.2 Für das sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung" (SSO 1) und das sonstige Sondergebiet „Freizeitsport, Naturerfahrungsraum und Betriebshof Am Charlottenhof" (SSO 6) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, ermöglicht es aber, Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zu errichten.

3.1.3 Zugelassen sind im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der

Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee" (SO WOCH), gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 ausschließlich Einzelhäuser, in den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung" und im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitsport, Naturerfahrungsraum und Betriebshof Am Charlottenhof", sind ebenfalls nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenzen

3.2.1 Im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Bernsteinsee" SO WOCH sowie den Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung" SSO 5 (vollständig) und SSO 4 (nur für die Ferienhausgrundstücke) werden Baugrenzen festgesetzt:

a) In allen Baufeldern mit einem Abstand von jeweils drei Metern zur vorderen Straßenbegrenzungslinie der privaten Verkehrsflächen.

b) In einem Abstand von 37 m zur östlichen Plangebietsgrenze.

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

4.1 Es werden vier Flächen, die von der jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen wie Schuppen, freizuhalten sind, festgesetzt**.** Die Zweckbestimmung dieser Flächen besteht im vorbeugenden Brandschutz.

4.1.1 Brandschutzstreifen B.1: An der östlichen Grenze des Plangebietes wird entlang der Kreisstraße ein Brandschutzstreifen mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt. Der Brandschutzstreifen wird mit schwer brennbaren Baumarten, meistens Laubhölzer, angelegt. Ergänzt werden diese gezielten Pflanzungen dort, wo es möglich ist, durch Wundstreifen, die durch eine Fräse frei von jeglicher Bodenvegetation gehalten werden.

4.1.2 Brandschutzstreifen B.2: Die private Verkehrsfläche (Feuerkrautstraße/Meisenweg/ Holunderweg), die als hauptsächliche Erschließung des Wochenendhausgebietes dient, sowie Teilflächen der Flurstücke 306/196, 306/197, 306/543, 306/544, 306/294, 306/295, 306/296 werden in einen insgesamt 15 m breiten Brandschutzstreifen integriert. Außerhalb der befestigten Fahrbahn wird dieser Brandschutzstreifen als halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM) angelegt.

4.1.3 Brandschutzstreifen B.3: Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes wird ein 25 m breiter Brandschutzstreifen festgesetzt. Der Brandschutzstreifen wird mit schwer brennbaren Baumarten, meistens Laubhölzer, angelegt. Ergänzt werden diese gezielten Pflanzungen dort, wo es möglich ist, durch Wundstreifen, die durch eine Fräse frei von jeglicher Bodenvegetation gehalten werden.

4.1.4 Brandschutzstreifen B.4: Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes wird ein 15 m tiefer Brandschutzstreifen festgesetzt. Der Brandschutzstreifen wird mit schwer brennbaren Baumarten, meistens Laubhölzer, angelegt. Ergänzt werden diese gezielten Pflanzungen dort, wo es möglich ist, durch Wundstreifen, die durch eine Fräse frei von jeglicher Bodenvegetation gehalten werden.

5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Es werden drei private Grünflächen festgesetzt.

5.1.1 Die private Grünfläche I hat die Zweckbestimmung „Naturerlebnis- und Naturerfahrungsraum". Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zur Naturbeobachtung und zum Naturerlebnis sowie untergeordnete Anlagen zum Freizeitsport, wie z.B. Schutzhütten, Unterstände und Lagerhütten.

5.1.2 Die private Grünfläche II hat die Zweckbestimmung „Parkanlage".

5.1.3 Die private Grünfläche III hat die Zweckbestimmung „Schutzfläche".

6 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.1 Es werden drei Wasserflächen festgesetzt.

6.1.1 Die Wasserfläche I besteht aus mehreren Teilflächen und hat die Zweckbestimmung „Naturerlebnis- und Naturerfahrungsraum".

6.1.2 Die Wasserfläche II hat die Zweckbestimmung „Naturerlebnis- und Naturerfahrungsraum".

6.1.3 Die Wasserfläche III hat die Zweckbestimmung „Sport-Freizeit-Erholung". Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zur Sport- und Freizeitgestaltung und für kulturelle und andere Veranstaltungen, z.B. eine Seebühne.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

7.1 Aktiver Schallschutz:

Der festgesetzte Lärmschutzwall hat eine Scheitelbreite von einem Meter und wird mit einer Höhe von drei Metern (h = 3 m) über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Der Wall muss einen Mindestabstand von zwei Metern zur östlichen Plangebietsgrenze einhalten. Er dient zusammen mit seiner Brandschutzbepflanzung B1 dem Lärmschutz der Umgebung.

7.2 Passiver Schallschutz

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w.ges entsprechend den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln La auszulegen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A)
III	65
IV	70
V	75

7.2.1 Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w.ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln La unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt: R'w.ges = La-K_Raumart. Mindestens einzuhalten sind R'w.ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches.

7.2.2 Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragverfahrens gemäß DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH Berlin) nachzuweisen.

NATURSCHUTZFACHLICHE FESTSETZUNGEN (§ 1A ABS. 3 BAUGB)

1.1 Die Waldkompensation erfolgt ausschließlich im Gemeindegebiet auf den folgenden Kompensationsflächen:

a) Kompensationsbereich A (Großes Moor): ca. 1,47 ha gemeindeeigene Moorwiesen in der Gemarkung Neudorf-Platendorf, Flur 7, Flurstücke 17/1 tlw. (Moorwiesen).

b) Kompensationsbereich B 1 (Großes Moor): ca. 2,7 ha gemeindeeigene Ackerflächen ohne Gewässerrandstreifen, Gemarkung Neudorf-Platendorf, Flur 2, Flurstücke 32/3 tlw. (Mooracker).

c) Kompensationsbereich „Appel" (Stüde): ca. 1,35 ha Sand-Lehmacker, Gemarkung Stüde, Flur 5, Flurstück 14/27 tlw. (bereits aufgeforstet).

1.2 Vorgaben zum Pflanz- und Saatgut

Das Pflanz- bzw. Saatgut hat den folgenden Gesetzen und Verordnungen zu entsprechen:

- Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) vom 22.05.2002; BGBl I Nr. 32, S. 1658-1666, In Kraft getreten am 01.01.2003),
- Forstvermehrungsgut-Zulassungsverordnung (FoVZV) vom 20.12.2002; BGBl I. Nr. 88 vom 31.12.2002, S. 4721-4729; mit Berichtigung vom 07.01.2003; BGBl I. Nr. 1 vom 14.01.2003, S. 50,
- Erste Verordnung zur Änderung der Forstsaat-Herkunftsgebietsverordnung vom 15.01.2003; BGBl I. Nr. 8 vom 27.02.2003, S. 238,
- Forstvermehrungsgut-Durchführungsverordnung (FoVDV) vom 20.12.2002; BGBl I. Nr. 88 vom 31.12.2002, S. 4711-4720; mit Berichtigung vom 13.01.2003; BGBl I. Nr. 2 vom 20.01.2003, S. 61 sowie
- Verordnung über Herkunftsgebiete für forstliches Vermehrungsgut (Forstsaat-Herkunftsgebietsverordnung) v. 07.10.1994; BGBl I, S. 3578

Die Bezugsquelle und die Provenienz sind vor Umbau oder Initialisierung der Waldparzellen der Genehmigungsbehörde bekannt zugeben (z.B. NFA Fallersleben-Danndorf, Abt. 2343a3, 2346b3, 2331a2 - Reg.Nr.03 4 817 03 - 614 2, - 615 2 - 613 2 - 1b, Bezug der Danndorfer und anderer Eichelsaat zentral nur über Forstamt Oerrel; Tel. 05192 / 980430). Die Pflanzung werden gegattert. Die Ausbringung hat durch ein Fachunternehmen zu erfolgen.

1.3 Für die Kompensationsbereiche wird folgendes festgesetzt:

1.3.1 <u>Kompensationsbereich A (Großes Moor)</u>

Um den parkähnlichen Offenlandcharakter des Kompensationsgebietes A zu erhalten, dürfen nur maximal 3 ha der Flächen von waldartigen Beständen eingenommen werden. Entwicklungsziel sind waldartige Bestände, die den Biotoptypen Moor- und Sumpfgebüsch (Biotop-Code BN), Birken-Kiefern-Bruch (Biotop-Code WB) sowie Birken-Erlen-Bruchwald nährstoffärmerer Standorte des Tieflandes (Biotop-Code WAT) entsprechen. Es darf ausschließlich eine Naturschutznutzung erfolgen.

Die waldartigen Bestände sind ausschließlich im Ostbereich auf Intensivgrünland durch Abschieben von Blänken zu entwickeln. Die Blänken sind bis ca. 0,6 m unter GOK abzuschieben.

Die zwischen dem Intensivgrünland liegenden höherwertigen und nach § 30 BNatSchG geschützten Nassgrünland-

bestände dürfen bei den Maßnahmen nicht geschädigt werden.

Zur Unterstützung der Maßnahmen ist der Scheidegraben am nördlichen Rand der Flächen zu kammern, um das Wasserdargebot für den Sumpfwald ganzjährig zu sichern. Der südliche Gewässerrand des Scheidegrabens, der das Flurstück 17/1 nach Norden begrenzt, ist bis 10 m Breite ebenfalls als linearer Weiden-Birken-Erlen-Sumpfwald zu entwickeln, um die parkartige Struktur des Gebietes zu ergänzen.

Eine Ausführungs- bzw. Detailplanung mit Auspflockung und eine fachliche Begleitung der Ausführung sind notwendig.

Es ist sicherzustellen, dass der verbleibenden Grünlandbereich des Flurstücks 17/1 weiterhin als Grünland genutzt wird bzw. einmalig ab Anfang August gemäht wird (inkl. Abfuhr des Mähgutes). Das im Süden anschließende Grünland soll in jedem Fall eine Grünlandverbindung zu den restlichen Grünlandflächen des Flurstücks 17/1, westlich des Kompensationsbereichs A behalten.

1.3.2 Kompensationsbereich B1:

Entwicklungsziel auf dem Acker (B1) ist ein Bruchwald, der nach v. DRACHENFELS (2021) grundsätzlich dem Biotoptyp Birken-Erlen-Bruchwald nährstoffärmerer Standorte des Tieflandes (Biotop-Code WAT) bzw. einem Erlenwald entwässerter Standorte (WU) entspricht. Die Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) soll einen Anteil von >/= 50 Prozent an den Baumarten aufweisen.

Der Bereich ist nach vorherigem Ausschieben einzelner Blänken, Tiefpflügen bis zum mineralischen Untergrund und Gatterung durch Schwarz-Erlen-Aussaat als Wald zu entwickeln.

Insbesondere in den Blänken ist die Beimengung der Biotoptypen Moor und Sumpfgebüsch (Biotop-Code BN) bis zu 30 % der Gesamtfläche und Birken-Kiefern-Bruch (Biotop-Code WB) bis zu 30% der Gesamtfläche zulässig. Die natürliche Sukzession kann zugelassen werden.

Auf bis zu 30% der Gesamtfläche soll sich in den trockeneren Bereichen auch ein Birken-Kiefernwald entwässerter Moore (Biotop-Code WV) durch natürliche Sukzession (Nutzungsaufgabe) entwickeln.

Es ist ausschließlich eine Naturschutznutzung vorgesehen.

1.3.3 Kompensationsbereich Appel

Entwicklungsziel der bereits aufgeforsteten Ackerfläche war die Etablierung eines Eichenmischwaldes bodensaurer bis mesophiler Standorte (Biotop-Codes WQL/WQE). Dieser Eichenmischwald ist dauerhaft zu erhalten.

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜERNAHME (§ 9 ABS. 5 UND ABS. 6 BAUGB)

Noch keine.

HINWEISE

1 Brandschutz

1.1 Löschwasserentnahmestellen

1.1.1 Die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit zugänglich und frei von Schnee sein.

1.1.2 Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von 250 m zueinander vorzuhalten.

1.1.3 Die Einrichtung einer Wasserentnahmestelle am Bernsteinsee wird empfohlen.

1.1.4 Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

1.2 Zugang für Rettungsfahrzeuge

1.2.1 Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu - und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. §1 DVO-NBauO

1.2.2 Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§4 NBauO in Verbindung mit §§1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

1.3 Umfahrung des Sees

Es ist sicherzustellen das eine Umfahrung des Sees für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes jederzeit möglich ist.

2 Kreisarchäologie

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemedet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen können Immissionen in Form von Stäuben, Gerüchen, Geräuschen und ggf. Sprühnebel entstehen, die in das Plangebiet hineinwirken können und von den NutzerInnen als ortsüblich zu tolerieren sind.