

## TEIL B

# Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Büchig - 1. Änderung“, Gemarkung Göbrichen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)	vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### Geltungsbereich:

Die nachfolgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Büchig“, Gemarkung Göbrichen.

Für den Geltungsbereich ist die Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Büchig“, Gemarkung Göbrichen - zeichnerischer Teil Deckblatt M 1:500 in der Fassung vom 25.03.2022 - maßgebend.

Bestehende Rechtsverhältnisse im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Büchig“, Gemarkung Göbrichen, soweit sie durch die 1. Änderung nicht überplant, werden, bleiben bestehen.

In Ergänzung der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Büchig“, Gemarkung Göbrichen - zeichnerischer Teil Deckblatt M 1:500 in der Fassung vom 25.03.2022 - wird folgendes festgesetzt (Änderungsinhalte der 1. Änderung = **fett** gedruckt oder bei Entfall ~~durchgestrichen~~):

#### 1.1 Art der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet ist als **sonstiges** Sondergebiet nach **§ 11 BauNVO** festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Anlagen zu sportlicher Betätigung und Freizeitgestaltung sowie in der bebaubaren Fläche: Vereinsheim **mit Gaststätte/Bewirtung**, Turn- und Veranstaltungshalle, Gerätehalle und eine Wohnung mit Garage. Zweckbestimmung und Umfang ergibt sich

aus den zeichnerischen Einzelfestsetzungen des Bebauungsplans. ~~Stellplätze werden auf den dafür festgelegten Flächen angelegt.~~

#### ~~1.2 Höhenlage der baulichen Anlagen~~

~~Die Flächen der ergänzenden Sportanlagen sind möglichst durch Massenausgleich herzustellen und an die bereits vorhandenen Gebäude und Sportanlagen anzugleichen.~~

#### 1.3 Maß der baulichen Nutzung (**§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**),

##### **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Flächen sind im zeichnerischen Teil festgelegt.

#### ~~1.4 Teilung von Grundstücken~~

~~Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung. Die Genehmigung wird gemäß § 19 Abs. 3 BauGB durch die Gemeinde erteilt. Eine Genehmigungspflicht ist in den durch § 19 Abs. 4 BauGB geregelten Fällen nicht gegeben.~~

~~Andere Rechtsvorschriften, insbesondere § 8 der Landesbauordnung (bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung), § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet) und § 51 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (im Umlegungsgebiet) bleiben von dieser Festsetzung unberührt.~~

#### 1.5 **Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

**Stellplätze werden auf den dafür festgelegten Flächen angelegt.**

**Gemäß § 14(2) BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.**

#### 1.6 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

**Am westlichen Rand zum Kunstrasenfeld ist in Richtung zur K 4531 ein Ballfangzaun/ -netz in einer Höhe von insgesamt 7 m zu errichten.**

#### 1.7 **Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)**

**Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Grünflächen ist die vorhandene Bepflanzung nach Möglichkeit zu erhalten und während der Bauzeiten ausreichend zu sichern.**

## **1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und § 9 (1a) BauGB)**

### **1.8.1 Maßnahmen zum Artenschutz**

#### **CEF-Maßnahme C 1:**

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhstätten der Zauneidechse ist auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Fläche ein Ersatzhabitat mit blütenreicher Saumvegetation, Sonnplätzen und Versteckmöglichkeiten unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung zu entwickeln. Die genaue Begründung und Beschreibung der Maßnahme ist der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Oktober 2019) zu entnehmen.

Das Ersatzhabitat muss eine Fläche von ca. 630 m<sup>2</sup> umfassen und vor Beginn der Baumaßnahme entsprechend den Habitatansprüchen der Art angelegt werden.

Als wichtige Habitatelemente sind Sonn- und Versteckplätze (z.B. Steinriegel, Totholz- und Reisighaufen), frostsichere Bereiche zur Überwinterung und Nahrungsflächen in Form von blütenreicher ausdauernder Saumvegetation zu schaffen. Ein Deckungsgrad der Vegetation von 50-80% ist anzustreben. Zur Schaffung geeigneter Eiablageplätze sind Lockerbodenbereiche oder Sandlinsen anzulegen. Im Ersatzhabitat sind zwei längere Steinriegel am Böschungsfuß mit einer Gesamtlänge von etwa 100 m und einer Breite von 1 m anzulegen. Die Sandlinsen und Holzelemente können sich oberhalb daran anschließen. Die restliche Fläche ist mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung für blütenreiche Säume einzusäen und je nach Vegetationsaufwuchs ein- bis zweijährig im Spätherbst zu mähen.

Zum Schutz des Habitats vor unerwünschten Materialablagerungen oder Begehung ist dieses sportplatzseitig in geeigneter Weise z.B. durch einen Gartenzaun oder Doppelstabmattenzaun abzugrenzen und dauerhaft zu erhalten. Um eine Rückwanderung der Tiere in den Eingriffsbereich während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist das Ersatzhabitat durch eine Reptilienbarriere (z.B. Rhizomsperre) einzuzäunen. Der Schutzzaun ist mit einer Höhe von 50 cm, ca. 15 cm tief in den Boden einzugraben und ist im 1. Jahr nach der Umsetzung bis zur Beendigung der Baumaßnahme zu verbleiben.

**Zeitpunkt der Durchführung:** Eine Vegetationsperiode vor Baubeginn. Das Ersatzhabitat hat vor Umsiedlung der Tiere die nötige Habitatreife aufzuweisen. Die genaue Ausführung ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

#### **V 1 Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung**

Die Entnahme für Höhlen- und Zweigbrüter als Nistplatz geeigneten oberirdischen Strukturen hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen

Sollten die Gehölze vor der Umsiedlung der Zauneidechse entfernt werden, so dürfen nur die oberirdischen Teile gefällt und entsorgt werden. Ein Befahren der Zauneidechsenhabitate mit Gerät ist verboten und darf erst nach Umsiedlung der Tiere und Freigabe durch die ökologische Baubegleitung erfolgen.

**Zeitraum:**

**Anfang Oktober – Ende Februar für die oberirdische Gehölzfällung. In den Boden darf erst nach erfolgreicher Umsiedlung der Zauneidechsen eingegriffen werden.**

**V 2 Umsiedlung der Zauneidechsen**

**Um Tötungen zu vermeiden, sind die Individuen in dem vom Vorhaben betroffenen Bereichen vor Eingriffsbeginn abzufangen und in das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Ersatzhabitat umzusiedeln.**

**Die Umsiedlung der Tiere hat in einem geeigneten Zeitraum zwischen Anfang April und Anfang September innerhalb der Aktivitätsphase zu erfolgen. Um möglichst alle Tiere in die Ersatzhabitate verbringen zu können, ist der Zeitraum vor der Eiablage (witterungsabhängig Anfang April bis Mitte Mai) und nach dem Schlüpfen aller Jungtiere (ab Mitte August bis Anfang September) besonders geeignet. Der Fang der Tiere ist per Hand durchzuführen und muss möglichst schonend für die Tiere erfolgen. Der Transport von adulten Tieren muss jeweils getrennt in Stoffsäckchen erfolgen. Zur Erhöhung des Umsiedlungserfolges ist die Ausbringung künstlicher Verstecke (Bretter, Bleche) vorzunehmen. Die Umsiedlung muss eine Aktivitätsphase der Tiere umfassen, um auch geschlüpfte Jungtiere zu erfassen. Die ökologische Baubegleitung ist rechtzeitig vor Beginn des Eingriffs zu informieren. Sie dient dazu, im Eingriffsgebiet verbliebene und damit gefährdete Tiere in Sicherheit zu bringen. Das Ersatzhabitat muss vor der Umsiedlung die für ein Zauneidechsenhabitat notwendige Qualität (Habitatreife) aufweisen. Um eine Rückwanderung der Tiere zu vermeiden, sind die Ersatzhabitate durch eine Reptilienbarriere (z.B. Teichfolie) bis zur ersten Eiablage (bei Fang im Spätsommer/Herbst) bzw. bis zur ersten Winterstarre (bei Fang im Frühjahr) einzuzäunen.**

**Zeitraum:**

**Die Umsiedlung muss vor Eingriffsbeginn abgeschlossen sein und während der Aktivitätsphase der Tiere in den Zeiträumen Anfang April bis Anfang September (witterungsabhängig) durchgeführt werden.**

**1.8.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum (internen) Ausgleich**

**Maßnahme M 1:**

**Erhalt von Gehölzen**

**Um die bestehende Bepflanzung zu sichern sind die Bäume und Sträucher zu erhalten. Um während der Bauzeit den Abgang der Bepflanzung zu vermeiden, ist diese währenddessen ausreichend zu sichern.**

**Maßnahme M 2:**

**Begrünung entsiegelter Flächen**

**Flächen, welche durch die Änderung der Anfahrtsituation im Süden des Eingriffsgebiets im Parkplatzbereich entsiegelt werden, sind mit einer neuen standortgerechten Bodendecker-Anpflanzung zu begrünen. Hierfür ist der zwischengelagerte Oberboden zu verwenden.**

**Maßnahme M 3:**

**Beschränkung der Beleuchtungsdauer**

Die Dauer der Beleuchtung der Flutlichtanlage ist auf die unmittelbaren Spiel- und Trainingszeiten beschränkt.

**Maßnahme M 4:**

**Verwendung von umwelt- und tierfreundlicher Beleuchtung**

Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Hierbei ist zu berücksichtigen:

- Entsprechende Lampentypen (Natriumdampf-Niederdruck- bzw. -Hochdruck-Lampen oder LEDs)
- Vermeidung einer horizontalen oder nach oben gerichteten Abstrahlung
- Verwendung von mattem, nicht reflektierendem Material bei den Masten
- Einsatz staubdichter Leuchten
- Anpassung der Höhe der Masten bzw. Leuchtquellen an standörtliche Gegebenheiten und Notwendigkeiten (Beachtung (Verkehrs-)Sicherheit)

**Maßnahme M 5:**

**Beachtung der Vorgaben einschlägiger Gesetze und Normen zum Bodenschutz**

Beachtung der Vorgaben einschlägiger Gesetze und Normen auf der Baustelle zur Gewährleistung eines sachgerechten Umgangs mit dem anfallenden Bodenmaterial (§ 1 u. 4 BBodSchG), § 202 BauGB, § 12 BBodSchV, DIN 19731 – Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial (1998), DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten (2002).

Die Bodenversiegelung ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der kulturfähige Oberboden ist zwischenzulagern und wiederzuverwerten. Unterschiedliche Bodenschichten sind immer getrennt auszubauen, zu lagern und einzubauen.

Zur Minimierung von Bodenverdichtung darf ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgen. Die Baumaßnahme ist daher außerhalb der nasskalten Jahreszeit oder bei tiefgründigem Frost durchzuführen. Einsatz geeigneter z.B. erschütterungsgedämpfter Baumaschinen oder Baggermatratzen zur Minimierung von Bodensetzungen. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der verdichtete Boden tiefgründig zu lockern.

**Maßnahme M 6:**

**Beschränkung der Baustelleneinrichtungen auf mindestnotwendige Fläche**

Die Baustelleneinrichtung ist auf die mindestnotwendige Fläche zu begrenzen. Idealerweise sind die vorhandenen Parkplatzflächen innerhalb des B-Plangebiets zu nutzen.

**Maßnahme M 7:**

**Teilversiegelung neuer Weg**

Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird der neue Weg am Nordrand des Eingriffsgebiets mit einer wassergebundenen Decke oder Schotter versehen.

**Folgende Maßnahmen dienen dem Schutz des Wassers:**

**Maßnahme M 8:**

**Betankung und Lagerung von Kraftstoffen nur außerhalb von offenen Leitungsgräben und Baugruben**

Die Betankung der Baumaschinen und Lagerung von Kraftstoffen ist nur außerhalb von offenen Baugruben erlaubt.

**Maßnahme M 9:**

**Sammeln und fachgerechte Entsorgung von anfallendem zementhaltigem Schmutzwasser**

Anfallendes zementhaltiges Schmutzwasser (z.B. bei der Reinigung von Arbeitsmitteln) ist zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen.

**Maßnahme M 10:**

**Entwässerungskonzept des Kunstrasenplatzes**

Die Entwässerung des Kunstrasenplatzes erfolgt über eine Flächenversickerung. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über den leicht geneigten Platz bzw. über die unterirdische Drainage in westlicher Richtung abzuleiten und in den angrenzenden Flächen zu versickern.

Aufgestellt:

Karlsruhe, 25.03.2022

Schöffler.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

Tel. 0721/ 83 10 30

mail@planer-ka.de

Neulingen, \_\_\_\_\_ .2022

Michael Schmidt

Bürgermeister

**Ausfertigung:**

Es wird die Übereinstimmung der Inhalte der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Neulingen, den \_\_\_\_\_ .2022

Michael Schmidt

Bürgermeister