Stadt Bad Schmiedeberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienhausgebiet Waldschlösschen Moschwig"

Plangrundlage

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-kGk)
Aktenzeichen: A18-229-2009, Stand 2019

Bebauungsplangrundlage

Maßstab:	Datei:	Bearbeiter:	Datum:
1 : 500	19125lp_Bestand.dwg	Lindeholz + Müller, T.	24.02.2020

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. H.-T. Brinkmann
Vermessungsassessor
Rooseveltstraße 61, 06886 Lutherstadt Wittenberg
Tel. 03491/420390 Fax 03491/420399
email post@vermessung-brinkmann.de
internet www.vermessung-brinkmann.de

Lagestatus: 489 | Höhenstatus: DE_DHHN_2016_NH

Geschäftsbuchnummer: 2019125 Seite: 1

LEGENDE DER PLANUNTERLAGE

Grenze des Bundeslandes
Grenze des Landkreises
Grenze der Gemeinde
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
Entwurfsgrenze mit Grenzpunkt
Flurstücksgrenze, Grenzfeststellung erforderlich
unter- bzw. oberirdisch
Schmutzwasser
Mischwasser
Regenwasser
Trinkwasser
Gas
Elektroversorgung
Telekommunikation/Daten
Mauer
Nutzungsgrenze
Zaun (beidseitig)
Zaun (einseitig)
Hecke (beidseitig)
Hecke (einseitig) sonstige Begrenzungslinie
Böschung
Grenze des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes
Baugrenze
10m-Höhenlinie mit Höhe
5m-Höhenlinie mit Höhe
2.5m-Höhenlinie mit Höhe
0.5m-Höhenlinie mit Höhe
Baum Stammdurchmesser Kronendurchmesser Baumhöhe
Höhenfestpunkt mit Nr. des Punktes
Geländehöhe

Feuermelder
Laterne
Hinweisschild "Naturschutzgebiet"
Brunnen (Wassergewinnung)
Springbrunnen
Oberflurhydrant
Unterflurhydrant
Regenwasserlauf
Schieber (W=Wasser, G=Gas)
runder Schachtdeckel
eckiger Schachtdeckel
Denkmal
Kanaldeckel
Schaltkasten Strom / Telekom
Wegekreuz
Andreaskreuz
Haltestelle
Schornstein
Schilderpfahl Gas/Wasser/Abwasser
Mast
Doppelmast/A-Mast
Tankstelle
Verkehrszeichen
Richtzeichen/ Hinweisschild
Ampel
Gefahrzeichen
Warnbake
Straßennamenschild

Anschlagsäule/Merksäule
Briefkasten
Pfälzer- u. Notrufsäule
Wasserentnahmestelle
Grundwasserbeobachtungsrohr
Kilometerstein
einzelner Laubbaum
einzelner Nadelbaum
Baumreihe (Laubbäume)
Baumreihe (Nadelbäume)
Poller
Stellplätze
Wohnhaus
Schuppen
Werkstatt
Garagen
Bungalow
Rinne
Kiesel
Asphalt
Beton
Betonplatten
Klinkersteinpflaster
Granitsteinpflaster
Feldsteinpflaster
Mosaikpflaster
Schlackesteinpflaster
Rasengittersteine
Betonsteinpflaster
Rabatte
Grünfläche/Wiese/Rasen
Garten
unbefestigt
Eingangsflurbodenhöhe
Hauseingang
Mauerhöhe
Dachhöhe
Wandhöhe
Firsthöhe
Leitungshöhe
Krüppelwalmdach
Walmdach
Satteldach
Flachdach
Pultdach

Höhenbezug

Die Höhen beziehen sich auf NHN DE_DHHN_2016_NH.

Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

Höhenanschluß satellitengestützt erzeugt

Höhe – m ü. NHN
Höhe – m ü. HN
Höhe – m ü. örtliches System

Lagebezug

ETRS 89
(GRS 80 Ellipsoid) in Verbindung mit der UTM-Abbildung (32. Streifen) (LS 489)

Bemerkungen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Maßentnahmen mit Hilfe eines CAD-Systems von unserer Seite nur die Richtigkeit der als Text eingetragenen Grenzlängen, Höhen usw. garantiert wird.

Die anderen Eintragungen sind generell als Eintragungen mit graphischer Genauigkeit zu werten.

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, wird angeraten, eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben vorzunehmen.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte oder ALK-Datei: Dezember 2019
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Liegenschaftskatasteramt führende Stelle: Dessau-Roßlau
Gemeinde: Bad Schmiedeberg, Stadt
Gemarkung: Schmiedeberg
Flur: 13
Maßstab: 1 : 500

Stand der Planunterlage (Monat,Jahr): Oktober 2019

Diese Plangrundlage unterliegt dem gesetzlichen Urheberrecht. Die Nutzung ist zweckgebunden nur für die Erstellung und spätere Verwendung des Bebauungsplans erlaubt. Jegliche anderweitige Nutzung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers. Als anderweitige Nutzung gilt auch die Verwendung als Logo- und Höhenpläne für den Bau von Straßen und Gebäuden.
Die Erlaubnis für Vervielfältigungen wird nur im Rahmen der Zweckbestimmung des Bebauungsplans erteilt.
Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdrucke, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Verfasser der Planunterlage:
Vermessungsbüro Brinkmann

Hinweis:
Die geometrische Richtigkeit der Darstellung der Grenzen und der Vollständigkeit des Gebäudebestandes kann nur für den Geltungsbereich gewährleistet werden.

Grünordnungsplan
Zielbiotope / Maßnahmen

Code	Biotoptyp
WÄLDER/ FORSTE	
XGX	Mischbestand Nadelholz - Laubholz, überwiegend heimische Arten
GEHÖLZE	
Einzelbaum/ Baumgruppe/ Baumbestand/ Einzelstrauch	
HED	Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend nicht-heimische Arten
HEC	Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend heimischen Arten
HEX	Sonstiger Einzelbaum
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten
HHD	Zierhecke
GRÜNLAND	
GSB	Scherrasen
SIEDLUNGSBIOTOPE/ BEBAUUNG	
BW	Bebauung (Ferienhäuser, Wohngebäude u.a.)
BM	Mauer
Individual-gärtnerisch genutzte Flächen	
AKC	Ziergarten
Befestigte Fläche / Verkehrsfläche	
VWC	Weg (versiegelt)
VSC	Straße (versiegelt)
VWB	befestigter Weg (Betonsteinpflaster)
VPX	unbefestigter Platz/ Fläche (Splitt, Kies)
VPZ	befestigter Platz
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
L	Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Dübener Heide"
NP	Naturpark "Dübener Heide"
	Baugrenze gemäß Festsetzung B-Plan
Grünordnerische Festsetzungen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Grünordnerische Maßnahmen
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Nr.	Landschaftspflegerische Maßnahme	Begründung der Maßnahme
V 1	Optimierung/ Einschränkung des Flächenbedarfs an Baustraßen und Lagerflächen während der Bauzeit	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen in den Bodenhaushalt
V 2	Beschränkung versiegelter Flächen auf das absolut notwendige Minimum	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen in Boden-/ Wasserhaushalt und Klima
V 3	Wiedereinbau von zwischengelagertem Oberbodenaushub	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden
V 4	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Einfahrten/ Wege	Minimierung von Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt
V 5	Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser flächig innerhalb des Plangebiets	Vermeidung von zusätzlichen Eingriffen in den Wasserhaushalt
V 6	Einsatz und Nutzung von Baumaschinen nach gültigem Stand der Technik	Minimierung von Lärm und Schadstoffemissionen während der Bauphase
V 7	Erhalt sämtlicher Bäume soweit möglich	Vermeidung von zusätzlichen Eingriffen in die Flora

Ausgleichsmaßnahmen

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

A 1

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind dreireihig insgesamt 75 Sträucher zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische Gehölzarten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzqualität soll für Sträucher 2xv, 60-100 cm betragen.
Alle Pflanzungen sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Unterhaltungspflege) zu pflegen und zu wässern. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

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

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Folgende **Maßnahmen zur Vermeidung** sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

$V_{ASB}1$: Adaption der Außenbeleuchtung

Auf dem Gelände der Ferienanlage sind an Altbäumen Scheinwerfer angebracht, um das Grundstück in den Abend- und gelegentlich auch Nachtstunden zu beleuchten. Dies geschieht mit Scheinwerfern einer hohen Strahlkraft. Jedoch sollten Jagdbereiche von Fledermäusen nur mit geringer Lichtintensität beleuchtet werden (vgl. LEWANZIK & VOIGT 2013). Da nach vorliegenden Kartierungen weite Bereiche der Ferienanlage häufig von Fledermäusen als Nahrungshabitate genutzt werden, ist eine Adaption der Lampen anzustreben. Gedämpftes Licht wird von Fledermäusen als weniger störend empfunden.

Unterschiedliche Lampentypen haben auch eine unterschiedlich starke Anziehungskraft auf nachtaktive Insekten. Die höchste Anziehungskraft ist bei den herkömmlichen Quecksilberdampf-Hochdrucklampen zu verzeichnen, wohingegen Natriumdampf-Hochdrucklampen mit gedämpftem gelb-orangefarbenem Licht ohne UV-Anteil eine vielfach geringere Anziehungskraft auf Insekten ausüben (vgl. EISENBEIS & HASSEL 2000).

Es wird daher empfohlen, die Lumenzahl der Beleuchtung auf ein Minimum einzustellen sowie die Beleuchtungsdauer nach Reaktion des Bewegungsmelders. Letzteres ist, in Abhängigkeit technischer Möglichkeiten, auf eine Minute einzustellen. Weitere Beleuchtungen sind nicht aufzustellen.

$V_{ASB}2$: Erhalt der Altbäume und Pflege der Grünflächen

Die vorhandenen Altbäume im Umkreis der Ferienanlage sind dauerhaft zu erhalten, ebenso wie die Struktur der Grünlandflächen. Die Ergebnisse der Kartierungen zeigen, dass das Untersuchungsgebiet an der Ferienanlage ein häufig genutztes Nahrungshabitat für Fledermäuse mehrerer Arten ist. Die Grünlandflächen sind dementsprechend dauerhaft einer extensiven Nutzung zu unterziehen, um die vorhandene artenreiche Pflanzenvielfalt zu erhalten und zu fördern. Dies schließt eine Düngung und / oder zu häufige Mahd aus. Ebenso ist ein Anpflanzen von nicht heimischen Pflanzenarten zu unterlassen. Kleine Blühflächen sind möglichst zu schonen oder mit standortangepassten Saatgut anzulegen. Das Gebiet kann zusätzlich naturschutzfachlich aufgewertet werden durch die Pflanzung weiterer Obstgehölze und bereentragender Sträucher.

Diese Maßnahmen begünstigen ein arten- und individuenreiches Vorkommen von Insekten, die den Fledermäusen als Nahrung dienen. Gleichzeitig dient diese Maßnahme auch den Brutvögeln im Untersuchungsgebiet.

$V_{ASB}3$: Erhalt der Einflugmöglichkeiten für Rauchschwalben

Vorhandene Einflugöffnungen für Rauchschwalben in die Gebäude sind dauerhaft zu erhalten. Alternativ sind entsprechende Nisthilfen in Absprache mit einem avifaunistischen Sachverständigen zu installieren. Darüber hinaus verbessern die unter $V_{ASB}2$ genannten Maßnahmen zur Erhöhung eines arten- und individuenreichen Vorkommens von Insekten auch die Lebensbedingungen für Rauchschwalben.

Folgende **Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)** werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

FCS 1: Anlage von Stein- und Totholzhaufen für die Zauneidechse

Als Ausgleich für den zukünftigen Abtrag der Reste der Baumaterialien im Umfeld der Ferienanlage sind als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten mehrere Stein- und Totholzhaufen zu errichten.

Der Aufbau der Stein- und Totholzhaufen ist nicht in Gebäudenähe vorzunehmen, um möglichen Störungen der Population vorzubeugen. Es sind entlang der westlich gelegenen Grünlandflächen sonnige Abschnitte der Saumbereiche, das heißt den Übergangsbereichen von Grünland in den Waldbereich, auszuwählen. Diese Haufen sind mit den klassischen Parametern (Lese-)Steine und Totholz zu errichten (ein Sandanteil ist bei vorliegendem Vorhaben nicht zwingend notwendig). Optimal sind sechs Ausgleichshaufen in Bereichen mit schütterer Vegetation, locker voneinander verteilt.

Der Abtrag der vorhandenen Schutthaufen ist in Rücksichtnahme auf die Aktivitäts- und Fortpflanzungszeiten der Zauneidechsen im Zeitraum zwischen Mitte August und Mitte September manuell durchzuführen. Es ist darauf zu achten, dass die neuen Stein- und Totholzhaufen dann schon fertig errichtet sind, damit die Zauneidechsen sofort die neuen Quartiere nutzen können.

FCS 2: Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse

Als Ersatz für möglicherweise vor der Sanierung vorhandene Quartiere oder Quartierpotenziale in den Gebäuden der Ferienanlage sind Fledermauskästen an den Gebäuden der Ferienanlage und den umstehenden Altbäumen anzubringen, da die Nutzung der Fläche als Nahrungshabitat durch die Karierungen belegt ist und die Nutzung von Quartieren fachlich plausibel erscheint.

Folgende Kastentypen sind anzubringen (SCHWEGLER o. J.):

- Modell „Fledermaus-Winterquartier 1WQ": für Fledermäuse, die an Hauswänden hinter Dielenspalten etc. ihre Quartiere suchen (4 Stück). Dieser Flachkasten eignet sich durch seine Spezialisolierung entgegen seines Modellnamens als Ganzjahresquartier für gebäudebewohnende Fledermäuse. Der Kasten ist selbstreinigend, das bedeutet die Unterseite des Kastens ist bodenlos.
- Modell „Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF": für Fledermäuse, die in Baumspalten und -höhlen ihre Quartiere suchen (4 Stück). Dieses Flachkasten-Modell aus Holzbeton eignet sich für spaltenbewohnende Arten wie der Mops- und Mückenfledermaus ebenso wie für höhlenbewohnende Arten wie den Abendsegler, da der Kasten einen größeren Hangraum bietet. Auch dieser Kasten ist selbstreinigend.

Die Anbringung der Kästen hat entweder von oder unter Anleitung eines Sachverständigen zu erfolgen. Eine Anbringung im Sommer ist anzustreben, zumindest im vollständig belaubten Zustand der Altbäume, um das Anbringen der Kästen in Bezug zu den bei Belaubung gegebenen Lichtverhältnissen zu setzen.

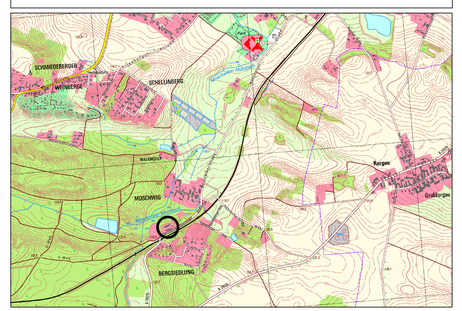
Eine Wartung der Kästen ist nicht notwendig, dies ergibt sich aus ihrer Bauweise.

FCS 3: Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (Avifauna)

Neben der Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse sind Ersatzquartiere für Höhlenbrüter zu schaffen. Durch die Sanierung der Ferienanlage einschließlich des Dachausbaues ist ein Verlust an Nistplätzen nicht auszuschließen. Als Ersatz sind 5 Halbhöhlenkästen und jeweils 5 Kleinvogelkästen mit einem Einflugloch-Durchmesser von 34 mm und 45 mm aufzuhängen. Es sind Holzbetonkästen zu verwenden.

Stadt Bad Schmiedeberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienhausgebiet Waldschlösschen Moschwig"



Grünordnungsplan - Zielbiotope / Maßnahmen

Plan- und Blatt-Nr.:	312/GOP-2
Bearbeiter:	Herr Dubiel
Datum:	01.08.2022
Maßstab	1:500

STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung
Mauerstraße 6
06886 Lutherstadt Wittenberg
Fon 03491- 420785
Fax 03491- 420786
e-mail rainer.dubiel@t-online.de