Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1. Sondergebiet "Waldhaus" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

(1) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes "Waldhaus" sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- alle erforderlichen Einrichtungen für naturkundliche Informationsschauen,
- Ausstellungsräume für Lehr- und Anschauungsobjekte aus der Natur,
- Seminar-und Schulungsräume,
- Schutz- und Aufenthaltsräume für Wanderer,
- eine Betreiber- bzw. Hausmeisterwohnung
- WC- und Sanitärräume für Besucher und Gäste,
- eine gastronomische Einrichtung mit einem maximal 60 m² großen Gastraum sowie
- notwendige Betriebs- und Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 100 m²

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten Fläche für Wald hat die Waldneuanlage ausschließlich nach Naturschutzgesichtspunkten zu erfolgen. Baumartenwahl, Mischungsverhältnisse und erforderliche Pflegemaßnahmen haben sich somit nach den Grundsätzen des naturnahen Waldbaus zu richten. Geeignete Baumarten sind Rotbuche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Bergahorn (Acer pseudoplantanus) und Vogelkirsche (Prunus avium). Die beiden letztgenannten Arten sind höchstens mit einem Flächenanteil von ca. 15 % gruppenweise einzumischen. Stieleiche und Hainbuche sind auf die geringfügig tieferliegenden Bereiche im Norden und Westen der Waldfläche zu pflanzen, die Rotbuche ist auf der übrigen Fläche sowie auf der zweiten südlichen Waldfläche vorzusehen. Es ist ein weiter Pflanzverband von ca. 2 x 2 m bei allen Baumarten zu wählen. Der nördlich bzw. westlich angrenzende Knickschutzstreifen ist von Bepflanzung freizuhalten. Randstreifen in einer Breite von jeweils 4 m beidseits des Wanderweges sind ebenfalls von Bepflanzung freizuhalten und mit einer Wildkräutermischung einzusäen. Die Erschließung der Waldfläche erfolgt von Norden über die bereits vorhandene Ackerzufahrt. Die Waldneuanlage hat in enger Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde (Staatliches Forstamt Eutin) zu erfolgen.

(2) Innerhalb der flächig umgrenzten Anpflanzungsflächen sind Straucharten im Pflanzverband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Geeignete Straucharten und die empfohlene Pflanzqualität sind in der Begründung aufgeführt.

(3) Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wildblumenwiese" ist mit einer Wildkräuter- Grasmischung einzusäen.

(4) Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" ist durch Pflanzung von Hochstammobst und extensive Pflege in einer Streuobstwiese zu entwickeln. Im Verband von durchschnittlich 15 x 15 m sind Hochstamm- Obstbäume alter, heimischer Obstsorten gruppenweise mit 10 bis 12 Bäumen je Gruppe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Arten und Qualität sind in der Begründung dargelegt. Die Bäume sind mit einer Baumverankerung (Dreibock) zu versehen und mittels Drahthose vor Wild-, Vieh- und Kaninchenverbiss zu schützen. Die Fläche ist mit einer Wildkräuter- Grasmischung einzusäen und zu einer geschlossenen Wiesendecke zu entwickeln. Dazu ist eine einmalige (im ersten Jahr zweimalige) Mahd unter Abtransport des Mähgutes erforderlich. Alternativ kann die Fläche auch entsprechend der Vorgaben des Vertragsnaturschutzes in der Landwirtschaft beweidet werden. Pferdeauftrieb ist nicht statthaft. Winterweide ist nicht zulässig. Die rechtliche Absicherung der o.g. Vorgaben, die eine naturschutzorientierte Nutzung gewährleisten, erfolgt vertraglich zwischen Eigentümer (Gemeinde) und dem Pächter. In der Begründung ist das Nutzugsprofil für die extensive Pflege der Fläche näher erläutert.

(5) Die Knickneuanlagen sind ebenerdig oder auf einem ca. 1 m hohen Knickwall vorzunehmen. Bei Anlage auf einem Erdwall beträgt die Kronenbreite ca. 2 m und die Sohlenbreite ca. 4 m. Beiderseits des Knicks sind jeweils 3 m breite Randstreifen der natürlchen Sukzession zu überlassen. Auf dem Knickwall sind 2 Pflanzreihen im Verband 1 x 1 m vorzusehen. Baumarten sollen einen Anteil von ca. 15 % einnehmen, 85 % sind mit Straucharten zu bepflanzen. Bei ebenerdiger Pflanzung sind 4 Pflanzreihen im Verband 1 x 1 m vorzusehen. Die Knickneuanlage auf der Nordseite des Flurstückes 6 ist externe Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 b der Gemeinde Kellenhusen und nicht mehr als Ausgleichsfläche zuordbar.

(6) Der Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und meliorative Maßnahmen, wie jeglicher Einsatz von Düngemitteln sind im gesamten Plangebiet untersagt. Mit Ausnahme der extensiven Pflege und Offenhalten der Streuobstwiese, der Fertigstellungspflege der Anpflanzungen sowie der üblichen Knickpflege sind keine Pflegemaßnahmen statthaft.

(7) Die Befestigungen des Parkplatzes, des Wanderweges sowie der als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche sind nur in wassergebundener Form statthaft. Die Breite des Geh-,Fahr- und Leitungsrechtes beträgt 5 m und des Wanderweges maximal 3 m.

(8) Bei Durchführung der oben beschriebenen Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung der vorhandenen Gehölzreihen und Knicks als nach § 15 b LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope auszuschließen.

(9) Die gesamte Maßnahmenfläche ist wildsicher zu umzäunen.

3. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Flächen unter 3,00 m ü.NN)- Überschwemmungsgebiet- (§ 9 Abs. 5 BauGB)

(1) Das Plangbiet befindet sich im hochwasser- und überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee (Flächen unter 3,00 m ü. NN). Bauliche Anlagen sind konstrutiv gegen Auftrieb, Wellenbelastung,und Unterspülung zu sichern.

Zuordnung

(2) Mit Ausnahme der für den Bebauungsplan Nr. 15 b der Gemeinde Kellenhusen zugeordneten Ausgleichsfläche soll die gesamte Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Sammelkompensationsfläche verschiedenen, nachgeordneten Eingriffen zugeordnet werden. Nähere Angaben zum Flächenpool und zum Ökokonto können der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 "Ausgleichsbebauungsplan" entnommen werden. Die ordnungsgemäße Buchführung und Dokumentation der zugeorneten Eingriffe ist im Rahmen der Begründung vorzunehmen.

Hinweise:

(1) Die Erstaufforstungen bedürfen der Genehmigung der Unteren Forstbehörde.