



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ERHALTUNG VON LAUBBÄUMEN, AUSNAHMEN
 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern sind Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden, zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 11 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn von den Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Für ausnahmsweise gefällte Bäume ist als Ersatz ein Laubbaum welcher der Art *Stilbene* (*Quercus robur*), *Wintereiche* (*Thuja cordata*) oder *Sanddiele* (*Betula pendula*) von mindestens 14 cm Stammdurchmesser innerhalb der Schutzfläche zu pflanzen und zu erhalten.

1. ERHALTUNG VON LAUBBÄUMEN, AUSNAHMEN, NACHRICHTLICH
 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern sind Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden, zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 11 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn von den Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Für ausnahmsweise gefällte Bäume ist als Ersatz ein Laubbaum welcher der Art *Stilbene* (*Quercus robur*), *Wintereiche* (*Thuja cordata*) oder *Sanddiele* (*Betula pendula*) von mindestens 14 cm Stammdurchmesser innerhalb der Schutzfläche zu pflanzen und zu erhalten.

2. PRIVATE GRÜNLICHE, SCHUTZPFLANZUNG 1
 Innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 1, ist eine 4-reihige Baum- und Strauchhecke mit Arten und Qualitäten der Pflanzliste A zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 2 m x 1,5 m zu setzen. Zum Aufbau sind 30 % Haupt- und Nebenbäume und 70 % Straucharten der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Der Gehölzbestand ist stufend aufzubauen (Abfolge: Saum, Mantel, Traufschicht). Der Gehölzbestand ist auf die Pflanzung zu integrieren. Die beidseitig vorgelagerten 2 m breiten Kraustraume sind der Sukzession zu überlassen. Eine Mahd der Kraustraume in Abständen von ein bis zwei Jahren im Herbst ist zulässig.

3. PRIVATE GRÜNLICHE, SCHUTZPFLANZUNG 1, NACHRICHTLICH
 Innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 1, ist eine 4-reihige Baum- und Strauchhecke mit Arten und Qualitäten der Pflanzliste A zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 2 m x 1,5 m zu setzen. Zum Aufbau sind 30 % Haupt- und Nebenbäume und 70 % Straucharten der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Der Gehölzbestand ist stufend aufzubauen (Abfolge: Saum, Mantel, Traufschicht). Im Norden und Süden ist jeweils ein 4 m breiter Kraustraum der Sukzession zu überlassen. Für die Zufahrt zur nördlich angrenzenden Fläche ist ein Einfahrtbereich von max. 10 m Breite zulässig.

4. PRIVATE GRÜNLICHE, SCHUTZPFLANZUNG 2
 Innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 2, ist eine 4-reihige Baum- und Strauchhecke mit Arten und Qualitäten der Pflanzliste A zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 2 m x 1,5 m zu setzen. Zum Aufbau sind 30 % Haupt- und Nebenbäume und 70 % Straucharten der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Der Gehölzbestand ist stufend aufzubauen (Abfolge: Saum, Mantel, Traufschicht). Im Norden und Süden ist jeweils ein 4 m breiter Kraustraum der Sukzession zu überlassen. Für die Zufahrt zur nördlich angrenzenden Fläche ist ein Einfahrtbereich von max. 10 m Breite zulässig.

5. PRIVATE GRÜNLICHE, SCHUTZPFLANZUNG 3
 Innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 3, sind Pflanzungen gemäß Pflanzliste B anzulegen, wobei die Flächen, die bereits als Hecke und Graben genutzt sind, ausgeglichen werden. Bestehende Laubbäume und -sträucher sind zu erhalten. Zur landschaftlichen Fläche im Westen ist ein 2 m breiter Kraustraum der Sukzession zu überlassen. Eine Mahd der Kraustraume in Abständen von ein bis zwei Jahren im Herbst ist zulässig.

6. PRIVATE GRÜNLICHE, SCHUTZPFLANZUNG 5
 Innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 5, sind Pflanzungen gemäß Pflanzliste B anzulegen. Zum Rand ist ein 3 m breiter Kraustraum der Sukzession zu überlassen. Eine Mahd der Kraustraume in Abständen von ein bis zwei Jahren im Herbst ist zulässig.

7. FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unternehmens-externes Gelände zu entwickeln. Dazu ist auf der Fläche eine Regenwasserentlastung (RSM Regio für das Ursprungsgebiet Niedersächsisches Tiefland, Typ Feuchtwiese; 7) (Sauggraben) aufzubauen. Die erste Mahd darf erst ab Ende Juli erfolgen. Eine zweite Mahd ist im Spätsommer/Herbst vorzunehmen. Das Mahdgut ist zu entfernen (kein Mulchen). Abmähst ist eine extensive Beweidung möglich. Eine Unterbringung von Schafställen ist dabei zu bevorzugen. Eine Anpassung an örtliche Gegebenheiten durch Herdenrücken und Hiltelocher, z. B. durch ein zeitweiliges Ausweichen von stehenden Flächen mit einem niedrigen Erntestandard oder im Entgegenwirken der Selektierleistung der Schafe durch entsprechende Umkopplung, führt am schnellsten zum Erreichen des Pflegeziels. Je nach Aufwuchs sollte bei einer verfallenden Grasnarbe oder Verbuschungstendenzen der Besatz höher, bei einer übermäßigen Vegetation niedriger sein. Der Beweidungszeitraum erstreckt sich von April bis November. Ein nächtliches Pflügen ist vorzunehmen. Auch eine Nutzung als Stoppelweide ist möglich, jedoch nur mit maximal 0,5 GVE/ha, entsprechend 1,25 GVE auf der gesamten Ausgleichsfläche (z.B. zur Haltung von bis zu 0,5 Schafen oder alternativ von bis zu 3 Protea). Die Anwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutz ist generell unzulässig. Das Walzen, Schleppen und Streifen der Fläche ist zwischen dem 01. März und dem 15. Juni zu unterlassen.

8. AUSGLEICHSMASSNAHMEN
 Die Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden gleichzeitig als Flächen zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen als Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Grundstücken des Sondergebietes zugerechnet.

9. OBERKANTE BAULICHER ANLAGEN
 Ausnahmsweise wird eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen um höchstens 3 m zugelassen, sofern es sich um von der Baumaße her ungesonderte Elemente, wie z. B. Treppentritte, Schornsteine, Dachaufbauten etc., handelt.

10. VORKEHRUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ
 a) Die Baufeldräumung und Gehölzrücken dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28.29. Februar durchgeführt werden.
 b) Eine nächtliche Bauarbeitenbeleuchtung, die die Gehölze und die umgebenden Flächen anstrahlt, ist auszuschließen. Die Beleuchtung der Baulichen ist so zu gestalten, dass eine Anstrahlung in die Umgebung soweit wie möglich vermieden wird. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen in vollständig insektenstark abgeschirmten Gehäusen mit Richtcharakteristik) zu verwenden.

11. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS GÜSTNEITZ UND DER 1. ÄNDERUNG
 Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Güstnitz und der 1. Änderung bleiben durch die 2. Änderung und Erweiterung unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Pflanzliste A (für Schutzpflanzung 1 und 2, nachrichtlich und Neuleistung)

Zuordnung	Deutscher Name	Botanischer Name	Mindestqualität	Anteil (%)
Hauptbäume:	Eiche	<i>Fraxus excelsa</i>	He, 20x, o. B., h 150-200	8
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	He, 20x, o. B., h 150-200	8
	Sanddiele	<i>Betula pendula</i>	h, He, 10x, o. B., h 100-150	7
Nebenbäume:	Silberweide	<i>Salix alba</i>	h, He, 10x, o. B., h 100-150	4
	Platanine	<i>Platanus acerifolia</i>	h, He, 10x, o. B., h 100-150	3
Straucharten:	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	St, 3 Tr., h 60-90 cm	10
	Hornstrauch	<i>Corallorhiza innominata</i>	St, 3 Tr., h 60-90 cm	3
	Röhrenstrauch	<i>Salix elaeagnifolia</i>	St, 3 Tr., h 60-90 cm	7
	Ortweide	<i>Salix aurita</i>	St, 3 Tr., h 60-90 cm	10
	Pflaumenstrauch	<i>Prunella spinosa</i>	St, 3 Tr., h 60-90 cm	7
	Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	St, 3 Tr., h 60-90 cm	7
	Schilf	<i>Phragmites australis</i>	St, 3 Tr., h 60-90 cm	7
	Weiden	<i>Salix caprea</i>	St, 3 Tr., h 60-90 cm	15
	monogon			100,5
	Erläuterung der Abkürzungen: He: Heister, 10x, einmal verpflanzt h: He, leichter Heister, 20x, einmal verpflanzt St: Stielstrauch, 3 Tr.: drei Triebe o. B.: ohne Ballen ja: B.: ohne Ballen			

Pflanzliste B
 Für die Gehölzpflanzungen (Schutzpflanzung 3 und 5) sind mindestens einmalig verpflanzte Heister bzw. Straucher ohne Ballen zu pflanzen. Folgende Arten sind in den genannten Anteilen zu verwenden:

Pflanzliste C
 Für die Gehölzpflanzungen (Schutzpflanzung 4) sind mindestens einmalig verpflanzte Heister bzw. Straucher ohne Ballen zu pflanzen. Folgende Arten sind in den genannten Anteilen zu verwenden:

Pflanzliste D
 Für die Gehölzpflanzungen (Schutzpflanzung 5) sind mindestens einmalig verpflanzte Heister bzw. Straucher ohne Ballen zu pflanzen. Folgende Arten sind in den genannten Anteilen zu verwenden:

Pflanzliche Straucher
 1 Stück/Jm², Pflanzung in Gruppen (je 3-5 Pflanzen einer Art)
 Bäume 1,2/3, Ordnung
 Leichter Heister, 10x, o. Ballen, 80 - 100 cm

Anteil

Bäume 1, Ordnung	15%
Stiel-Eiche <i>Quercus robur</i>	15%
Bäume 2/3, Ordnung	15%
Großstraucher	15%
Waldstraucher	15%
Hornstrauch <i>Corallorhiza innominata</i>	10%
Kleinstraucher	10%
Schilf <i>Phragmites australis</i>	10%
Hornstrauch <i>Corallorhiza innominata</i>	10%
Niederweiden <i>Carex acutiformis</i>	10%
Pflaumenstrauch <i>Prunella spinosa</i>	10%
gesamt	100%

Pflanzliche Straucher
 1 Stück/Jm², Pflanzung in Gruppen (je 3-5 Pflanzen einer Art)
 Bäume 2/3, Ordnung
 Leichter Heister, 10x, o. Ballen, 80 - 100 cm

Anteil

Bäume 2/3, Ordnung	15%
Aufbaum <i>Fraxinus excelsa</i>	15%
Ortweide <i>Salix aurita</i>	15%
Großstraucher	15%
Waldstraucher	15%
Hornstrauch <i>Corallorhiza innominata</i>	10%
Kleinstraucher	10%
Hornstrauch <i>Corallorhiza innominata</i>	10%
Pflaumenstrauch <i>Prunella spinosa</i>	10%
Niederweiden <i>Carex acutiformis</i>	10%
gesamt	100%

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- BauNVO 2017 / PlanzV
- Sondergebiet Gemüse- und Gewürzverarbeitung (§ 11 BauNVO)**
- (1) Das Sondergebiet Gemüse- und Gewürzverarbeitung dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben und Anlagen zur Be- und Verarbeitung, Trocknung, Lagerung und zum Vertrieb landwirtschaftlicher Erzeugnisse wie Gemüse und Gewürze.
- (2) Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung und zum Vertrieb landwirtschaftlicher Erzeugnisse wie Gemüse und Gewürze, Lagerplätze und Lagerbehälter für organische Flüssigkeiten, Treibhäuser
 - Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Wohnhäuser für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Mitarbeiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - standortverträgliche Anlagen zur Versorgung des Betriebes mit erneuerbarer Energie (z.B. PV-Anlagen, standortverträgliche Biogasanlagen oder geothermische Anlagen)
 - standortverträgliche Anlagen zur Verwertung von betrieblichen Reststoffen und zur Schaffung von ressourcenschonenden Stoffkreisläufen (z.B. Gärrestlager, Anlage zur Futtermittelproduktion)
- Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)**
- 0,8
- OK max. 12 m**
- OK max. 15 m**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
- Baugrenze, nachrichtlich (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche, nachrichtlich (§ Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie, nachrichtlich (§ Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Einfahrtbereich, nachrichtlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, nachrichtlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Trafo, Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, nachrichtlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Schutzpflanzung 1, 2, 3, 4, 5 s. textl. Fests. Nr. 2, 3, 4, 5, 6, private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Schutzpflanzung 1, 2, s. textl. Fests. Nr. 2, 3, nachrichtlich private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textl. Fests. Nr. 7, 8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern, s. textl. Fests. Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern, s. textl. Fests. Nr. 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern, nachrichtlich, s. textl. Fests. Nr. 1, nachrichtlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)**
- Höhenbezugspunkt 15,5 m ü NN, nachrichtlich**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)**
- Abgrenzung der Erweiterungsflächen innerhalb des Sondergebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG
 STADT LÜCHOW (WENDLAND), OT SEERAU IN DER LUCIE

**BEBAUUNGSPLAN
 GÜSTNEITZ - 2. ÄNDERUNG
 UND ERWEITERUNG**