

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

Jeweils in der letztgültigen Fassung.

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

- 1.1** Es wird ein **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2** Unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1.3** Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Betrieben des verarbeitenden / produzierenden Gewerbes. Zulässig sind Betriebe des verarbeitenden / produzierenden Gewerbes mit den hierfür erforderlichen betriebsbezogenen Nutzungen, wie z.B. Produktions-, Lager-, Verwaltungs- und Nebenräumen.
- 1.4** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise kann Gewerbe- und Handwerksbetrieben der Verkauf an Endverbraucher gestattet werden, wenn es sich um Erzeugnisse des eigenen Schaffens, der eigenen Herstellung oder der eigenen Produktion handelt und das Sortiment sowohl inhaltlich als auch räumlich in direkter Verbindung zur auf dem Grundstück ausgeübten gewerblichen Tätigkeit steht.

Die Einzelhandelsnutzung muss dem gewerblichen Betrieb in ihrer Fläche deutlich untergeordnet sein. Dies ist der Fall, wenn die Verkaufsfläche einschließlich zugehöriger Lagerflächen maximal 400 m² beträgt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1** Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der Grundflächenzahl (GRZ) im zeichnerischen Teil als Höchstmaß.
- 2.2** Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) ist im zeichnerischen Teil als Höchstwert in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgelegt. Als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe gilt bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen, bei geneigten Dächern der obere Abschluss des Dachfirsts.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) dürfen ausnahmsweise auf 10 % der Dachflächen überschritten werden durch:

- technische Aufbauten
- Fahrstuhlüberfahrten

sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Von dieser Regelung ausgenommen sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile i.S.v. § 5 Abs. 6 LBO BW sind zulässig.

5 Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 und § 14 BauNVO)

- 5.1** Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf dem Vorhabensgrundstück herzustellen. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.2** Garagen, Carports bzw. PV-Dächer und Fahrradunterstellplätze sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.3** Untergeordnete, dem Nutzungszweck der Hauptanlage dienende Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dazu gehören z.B. Räume bzw. Unterstände für Geräte, Licht- und Lüftungsschächte etc.

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

- 6.1** Der als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Bereich ist als naturnahe Böschung dauerhaft zu unterhalten.

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 7.1** Gewerblich genutzte Flächen, auf denen mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen können, sind ordnungsgemäß zu entwässern – gegebenenfalls unter Vorschaltung einer geeigneten und zugelassenen Reinigungsanlage (z. B. Ölabscheider, Schlammfang).
- 7.2** Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 7.3** Das Dach des Büro- und Verwaltungsgebäudes auf mindestens 80 % der Dachfläche mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht gemäß der Pflanzliste 4 extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig. Bei einer Kombination aus Dachbegrünung und solaren Anlagen (z. B. Photovoltaik) wird empfohlen, die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe sowie die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.
- 7.4** Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenseiten des Büro- und Verwaltungsgebäudes sind bis zu einer Mindesthöhe von 8 m über der Geländeoberkante mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzliste 5 zu begrünen, sofern brandschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen (§ 28 LBO).

Je angefangene 3 m Fassadenlänge ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

- 7.5** Auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Maßnahmenfläche F1 sind Gewässerbereiche aufzuwerten. Die Bäche und deren Ufer sind mit einer standortgerechten Bepflanzung von Wasserpflanzen und Hochstauden naturnah zu gestalten. Es ist auf den Erhalt bzw. die Schaffung von Tiefenvariabilität und naturnahen Sohlenstrukturen zu achten. Mindestens 2/3 der Böschungsbereiche sind mit Hochstauden zu bepflanzen bzw. zu ergänzen. Für die Gestaltung der Gewässerbereiche sind ausschließlich geeignete Hochstauden, Röhrliche und Wasserpflanzen gemäß der Pflanzliste 3 im Anhang zu verwenden.
- 7.6** Auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Maßnahmenfläche F2 sind naturnahe Gewässerbereiche zu entwickeln. Im ersten Schritt ist der Gässlewaldbach neu anzulegen. Die Herstellung des neuen Bachverlaufs hat vor der Stilllegung des derzeitigen Gewässers zu erfolgen. Im Zuge der Bachumlegung sind begrünte, sehr langsam fließende Flachwasserzonen sowie mindestens zwei 1 m tiefe Bereiche (Gumpen) anzulegen. Ufer- oder Sohlbefestigungen und sonstige naturferne Verbauten sind unzulässig. Es ist auf den Erhalt bzw. die Schaffung von

Tiefenvariabilität und naturnahen Sohlenstrukturen zu achten. Die Bäche und deren Ufer sind anschließend mit einer standortgerechten Bepflanzung von Wasserpflanzen und Hochstauden naturnah zu gestalten. Mindestens 2/3 der Böschungsbereiche sind mit Hochstauden zu bepflanzen. Für die Gestaltung der Gewässerbereiche sind ausschließlich geeignete Hochstauden, Röhrichte und Wasserpflanzen gemäß der Pflanzliste 3 im Anhang zu verwenden.

- 7.7** Auf der Maßnahmenfläche F3 ist eine naturnahe Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist 2-3 x pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist stets abzutragen. Der Böschungsbereich zum Zipfelwaldweg hin ist mit Bäumen und Gehölzen gemäß dem zeichnerischen Teil anzulegen (s. Punkte 8.2 und 8.3). Einige der im Frühjahr im Zuge der notwendigen Baumrodungen zu entfernenden Wurzelstubben, Wurzelteller etc. sind zur Erhöhung der Strukturvielfalt und Lockwirkung auf der Maßnahmenfläche F3 zu platzieren (Verortung siehe Maßnahmenplan von galaplan decker).
- 7.8** Die Böschung und der temporär wasserführende Entwässerungsgraben innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Maßnahmenfläche F4 sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 7.9** Einfriedungen in Form von Zäunen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 10 cm einhalten oder bodennah durchlässig für Kleintiere sein.
- 7.10** Sind nächtliche Beleuchtungen unvermeidbar, sind diese zwingend fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig, Einsatz von z. B. LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2.000 Kelvin (warmweißes bzw. gelbes Licht), die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60 °C nicht überschreiten, eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen, nach oben oder seitlich in die freie Landschaft streuende Fassadenanstrahlung oder andere unabgeschirmte Beleuchtung ist nicht zulässig).

8 Gebote zur Pflanzung und Pflanzenerhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1** Innerhalb des Geltungsbereichs ist je angefangene zehn Stellplätze ein heimischer, standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 im Anhang zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- 8.2** An den im zeichnerischen Teil innerhalb der Maßnahmenfläche F3 festgesetzten Standorten sind Einzelbäume gemäß der Pflanzliste 1 im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- 8.3** An den im zeichnerischen Teil innerhalb der Maßnahmenfläche F3 festgesetzten Standorten sind insgesamt 165 m² standortgerechte, einheimische Sträucher gemäß der Pflanzliste 2 im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

9 Nachrichtliche Festsetzungen

9.1 Gewässerrandstreifen

Der gesetzlich vorgegebene Gewässerrandstreifen von 5 m im zukünftigen Innenbereich wird mittels Maßnahmenflächen zukünftig überwiegend eingehalten. Teilbereiche zwischen dem umgelegten Felselebächle und der im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplans („Weierle“, Änderung 2019) genehmigten Feuerwehrzufahrt unterschreiten den Abstand von 5 m. Durch die aufgeschüttete Böschung zwischen dem Felselebächle und der bestehenden Straße in diesen Bereichen können direkte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) sind im Gewässerrandstreifen u. a. verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- die höhenmäßige Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs.

Die Gewässerunterhaltung durch bauliche Maßnahmen darf auch außerhalb des Gewässerrandstreifens nicht behindert werden. Auf die gesetzlichen Regelungen nach § 29 WG und § 38 WHG wird hingewiesen.

10 Hinweise

10.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,8 m sind auszuschließen.

10.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das

Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

10.3 Geotechnik

Es wird um eine Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gebeten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10.4 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Neue abfallrechtliche Regelungen

- Zum 1. August 2023 gelten neue abfallrechtliche Regelungen, die sämtliche bisherigen länderspezifischen Regelungen außer Kraft setzten. Es handelt sich um die Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung EBV (ersetzt den RC-Erlass), zur Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (ersetzt die VwV Boden) und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung. Die EBV enthält bundeseinheitlich und rechtsverbindlich Anforderungen an den Umgang mit mineralischen Ersatzbaustoffen (z. B. RC-Baustoffe aus Bau- und Abbruchabfällen, Bodenaushub, Baggergut, Gleisschotter, Schlacken und Aschen) und ersetzt den bisher in Baden-Württemberg geltenden Erlass des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial vom 13.4.2004“ (RC-Erlass). Neben den Materialwerten für verschiedene Ersatzbaustoffe werden auch für deren Verwertung zulässige Einbauweisen dargestellt. Bei Bodenmaterial wird unterschieden zwischen Bodenmaterial / Baggergut mit ≤ 10 Vol.-% und Bodenmaterial / Baggergut ≤ 10 Vol.-% bis 50 Vol.-% mineralischer Fremdbestandteile. In der EBV werden die mineralischen Ersatzbaustoffe in Materialklassen (z. B. BM-0, BM-F1, RC1) eingestuft.

Erdmassenausgleich und Abfallverwertungskonzept

- Innerhalb des Plangebiets ist ein Erdmassenausgleich durchzuführen (vgl. „Gesetz zur Neuordnung des Abfallrechts für Baden-Württemberg (LKreiWiG) § 3 Abs. 3 vom 16.12.2020). Durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus, das Erstellen von Lärmschutzwänden oder zur Geländemodellierung sollen die bei der Bebauung erwarteten Aushubmassen vor Ort verwendet werden.
- Nach LKreiWiG muss für verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub eine verfahrenspflichtige Abbruchmaßnahme oder eine einen Teilabbruch umfassende verfahrenspflichtige Baumaßnahme ein Abfallverwertungskonzept vorgelegt werden, vgl. § 3 Abs. 4 LKreiWiG.

10.5 Baugrund

Auf Grundlage der Standortbewertung der Geo4Ing GmbH vom 08.02.2025 und dem geotechnischen Bericht vom 01.12.2025, der unter Einsatz von u. a. Baggerschürfen durchgeführt wurde, wird empfohlen, für die im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Aushubböden ein Abfall- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Es werden zudem Folgerungen, Empfehlungen und Hinweise hinsichtlich der Untersuchungsergebnisse formuliert.

Auf die Erstellung eines gesonderten Bodenschutzkonzepts kann nach fachlicher Einschätzung verzichtet werden, da die Nachnutzung der gesamten Fläche ausschließlich gewerblich erfolgt und keine sensiblen Folgenutzungen vorgesehen sind.

Die Entsorgung oder Wiederverwendung von Aushubböden ist im Einklang mit den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben vorzunehmen. Eine Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde wird empfohlen. Details sind den Gutachten vom 08.02.2025 und 01.12.2025 zu entnehmen.

10.6 Grundwasserschutz

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der aktuelle Grundwasserstand zu prüfen und die Trockenhaltung einer eventuellen Baugrube sicherzustellen. Sollten die Grundwasserstände während bzw. vor der Bauphase ansteigen, ist der Grundwasserstand mindestens 0,5 m unter das Niveau der Baugrubensohle abzusenken.

In die Baugrube eintretendes Schichtwasser bzw. Tagwasser ist mittels Drainage zu fassen und druckfrei abzuleiten.

Es sind ausschließlich Baugeräte mit biologisch abbaubaren Hydraulikölen einzusetzen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen. Die eingesetzten Maschinen und Geräte dürfen kein Öl oder Treibstoff verlieren. Eine ausreichende Menge an Ölbindemitteln ist vorzuhalten. Mit Öl verunreinigtes Erdreich ist sofort abzutragen und als Abfall zu entsorgen. Wassergefährdende Stoffe müssen in Auffangbehältern gelagert werden, die den Inhalt aller Lagebehälter zurückhalten können. Die ungesicherte Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nicht gestattet.

10.7 Brandschutz, Feuerwehr und Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf für Industriebauten ist gemäß der jeweils geltenden Industriebaurichtlinie (IndBauRL) unter Berücksichtigung der Größe der Brandabschnitte zu ermitteln.

Dabei ist von folgenden Richtwerten auszugehen:

- mindestens 96 m³/h über zwei Stunden bei Abschnittsflächen bis 2.500 m²,
- mindestens 192 m³/h über zwei Stunden bei Abschnittsflächen über 4.000 m²,

Zwischenwerte sind linear zu interpolieren.

Bei Vorhandensein einer selbsttätigen Feuerlöschanlage genügt für die Löscharbeiten der Feuerwehr eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über eine Stunde.

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Sofern die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann, ist eine ergänzende Bereitstellung (z. B. Löschwasserbehälter nach DIN 14230) vorzusehen.

Freistehende Industriebauten mit einer Grundfläche von mehr als 5.000 m² müssen eine befahrbare Umfahrt für Feuerwehrfahrzeuge erhalten. Die Anforderungen der VwV Feuerwehrflächen sowie der DIN 14090 sind zu beachten.

10.8 Gewässerschutz

Vermeidung unnötiger Eingriffe in den Uferbereich und die Sohlstruktur der Gewässer außerhalb der umzulegenden Bereiche.

Baustelleneinrichtungen (z. B. Baumaschinen, Material) in und an Gewässern sind unzulässig.

10.9 Starkregen

Bereits bei der Planung ist darauf zu achten, dass evtl. eintretende Starkniederschläge möglichst schadlos aus dem Plangebiet herausgeführt werden können. Dabei ist darauf zu achten, dass durch das Herausführen des Niederschlagswassers kein Nachteil oder eine Verschlechterung auf den Anliegergrundstücken entstehen darf.

10.10 Bautabuzonen

Das Felselebächle inkl. Gewässerrandstreifen bzw. Begleitvegetation, die umgebenden, zu erhaltenden Waldflächen sowie der Forstweg mit den wassergefüllten Radspuren südöstlich des Plangebiets sind während der gesamten Bauarbeiten als Bautabuzone auszuweisen und im Gelände zu kennzeichnen bzw. abzugrenzen (z. B. durch Flatterband oder Bauzaun). Innerhalb dieser Flächen dürfen keine Befahrungen stattfinden, Baumaschinen oder -geräte abgestellt oder Baumaterialien gelagert werden.

10.11 Artenschutzrechtliche Vorgaben

Aquatische Arten

- Vermeidung unnötiger Eingriffe in den Uferbereich und die Sohlstruktur der Gewässer außerhalb der umzulegenden Bereiche.
- Baustelleneinrichtungen (z. B. Baumaschinen, Material) in und an Gewässern sind unzulässig.
- Vermeidung von Gewässerverschmutzungen durch Maschinen, Geräte, Baustoffe sowie von Gewässereintrübungen während der Laichzeiten von März bis Juni.
- Der Gewässerausbau bzw. das Verfüllen der bestehenden Gewässer ist nur außerhalb der Laichzeiten zulässig.
- Die Trockenlegung der zu verlegenden Gewässerabschnitte darf nicht abrupt erfolgen. Die Wasserführung muss schonend und sukzessive unterbunden werden, damit ausreichend Zeit für das Absuchen von Staubereichen, Uferzonen etc. möglich ist.
- Eventuell im Schlick in Erscheinung tretende Tiere müssen zeitnah mittels Handfang, Netz oder Kescher gefangen, in ein Transportgefäß verlagert und ohne weitere Verzögerungen umgesetzt werden.
- Bei Bachneunaugen (und ggf. Krebsen) besteht die Möglichkeit, dass sie nicht mit der schwimmenden Welle flüchten, sondern sich in dauerfeuchte Nischen des Uferinterstitial flüchten. An entsprechend geeigneten Stellen wie z. B. gesteinsreichen oder stark durchwurzelten Unterspülungen von Uferbereichen sollten daher entsprechende Nachkontrollen erfolgen. Falls möglich, sollte dabei das vorhandene Gestein etc. gelockert oder entfernt werden und in Erscheinung tretende Organismen mit dem Kescher oder dem Sieb abgefangen werden.
- Im Rahmen der Wasserhaltung müssen bei Trockenlaufen der Gewässer ggf. vorhandene Fische und sonstige aquatische oder amphibische Organismen geborgen und umgesiedelt werden.
- Einhaltung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens von mind. 5 m in den noch nicht überbauten Bereichen entlang der zu erhaltenden und zu entwickelnden Gewässer.
- Die Arbeiten sind von einer qualifizierten Fachkraft (Umweltbaubegleitung) zu begleiten. Im Idealfall wird noch ein Fischsachverständiger der örtlichen Angelvereine oder der Fischereiaufsicht hinzugezogen.

- Im Zuge des Gewässerausbaus findet die Anlage von Böschungen mit standortgerechten Hochstauden entlang des neuen Bachabschnitts statt (Maßnahmenflächen F1 und F2). Die Gewässerbereiche sind naturnah zu entwickeln und können langfristig von aquatischen Lebewesen als Lebensraum genutzt werden. Da die Herstellung des neuen Bachverlaufs vor Stilllegung des derzeitigen Gewässers erfolgt, kann dies als vorgezogene Maßnahme betrachtet werden.

Amphibien und Reptilien

- Die Rodungsfrist im Winter (Anfang Dezember bis Ende Februar) muss zum Schutz der Artengruppen Vögel und Fledermäuse ohnehin zwingend eingehalten werden. Die Arbeiten sind dabei motormanuell durchzuführen. Um im Wurzelbereich überwinternde Amphibien und Reptilien zu schützen, dürfen in den Wintermonaten keine Erdarbeiten mit Eingriffen in tiefere Bodenschichten oder Befahren mit schweren Maschinen stattfinden. Das heißt, die Wurzelteller, Wurzelstubben oder unterirdische Steine etc. müssen zunächst im Boden belassen werden und sind erst nach dem Auszug der Amphibien und Reptilien aus dem Winterquartier (je nach Witterung erst zwischen Anfang / Mitte April bis Anfang / Mitte Mai bzw. nach Beginn ihrer Aktivitätszeit) zu entfernen. Dann sind die Tiere wieder ausreichend fluchtfähig.
- Einige der im Frühjahr entfernten Wurzelstubben, Wurzelteller etc. sind zur Erhöhung der Strukturvielfalt und Lockwirkung auf der Maßnahmenfläche F3 zu platzieren.
- Während der Bauarbeiten sind Schutzzäune entlang der zu erhaltenden Bereiche bzw. an den relevanten Plangebietsgrenzen gemäß Abbildung 17 des Artenschutzberichts aufzustellen. Durch die Schutzzäune wird ein Einwandern von Amphibien und Reptilien in den Baustellenbereich verhindert. Die Zäune sind vor Beginn der Bauarbeiten (und auch vor der nochmaligen Überprüfung der eventuell zu entfernenden temporär mit Regenwasser gefüllten Radspuren auf einen Besatz) aufzustellen und bis zum Abschluss der Bauarbeiten an Ort und Stelle zu belassen.
- Vor Beginn der Bauarbeiten sind eventuell von Eingriffen betroffene temporär mit Regenwasser gefüllte Radspuren sowie das stillzulegende Fließgewässer und deren Umgebung nochmals durch eine Fachkraft auf einen Besatz zu überprüfen. Eventuell vorhandene Fortpflanzungseinheiten oder Adulttiere sind zu bergen und an unbeeinträchtigten Stellen (zu erhaltende Kleinstgewässer der Umgebung) wieder auszusetzen.
- Vor Beginn der Bauarbeiten sind die derzeit durch Amphibien und Reptilien besiedelten Habitate und deren Umgebung nochmals durch eine Fachkraft auf einen Besatz zu überprüfen. Eventuell vorhandene Fortpflanzungseinheiten oder Adulttiere sind zu bergen und an unbeeinträchtigten Stellen (Bereich der platzierten Lockstrukturen innerhalb der Maßnahmenfläche F3) wieder auszusetzen.
- Der Forstweg mit den wassergefüllten Radspuren südöstlich des Plangebiets ist während der gesamten Bauarbeiten als Bautabuzone auszuweisen und im Gelände zu kennzeichnen bzw. abzugrenzen (z. B. durch Flatterband oder Bauzaun). Innerhalb dieser Flächen dürfen keine Befahrungen stattfinden, Baumaschinen oder -geräte abgestellt oder Baumaterialien gelagert werden.
- Einhaltung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens von mind. 5 m in den noch nicht überbauten Bereichen entlang der zu erhaltenden und zu entwickelnden Gewässer.
- Baustelleneinrichtungen (z. B. Baumaschinen, Material) in und an Gewässern sind unzulässig.
- Vermeidung von Gewässerverschmutzungen durch Maschinen, Geräte, Baustoffe.

- Die gesamten Arbeiten (Aufstellung und regelmäßige Prüfung der Funktionstüchtigkeit der Schutzzäune, Kontroll- und Umsiedlungsmaßnahmen) sind von einer qualifizierten Fachkraft (ökologische Baubegleitung) zu begleiten (inklusive Beratung der ausführenden Firmen bezüglich der Anlage der Wurzelstubben, Kontrolle der bauzeitlichen Auflagen, Effizienzkontrolle der Umsiedlungsmaßnahmen und ggf. Nachbesserungen gemäß den vorhandenen Standortfaktoren etc.).
- Die geplanten Verortungen der Wurzelstubben, Totholzhaufen und Gehölze sowie der Schutzzäune für die Reptilien und Amphibien sind der Abbildung 17 im Kapitel „Reptilien“ des Artenschutzberichts zu entnehmen.

Vögel

- Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutperiode der Vogelfauna stattfinden (in Kombination mit dem Fledermausschutz Anfang Dezember bis Ende Februar). Dies ist im Rahmen der Baulegislation sicherzustellen.
- Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung von „Vogelschlag“ am neuen Bürogebäude:
 - Verzicht auf Glasbalkone, Fassaden etc. Für den Vogelschutz unbedenklich sind halbtransparente Balkonbrüstungen.
 - Es wird empfohlen, reflexionsarmes Glas (Außenreflexionsgrad max. 15 %) zu verwenden.
 - Aufbringung von „Bird-Tapes“ (halbtransparente, senkrechte Klebestreifen) auf Fenstern. Die Streifen sollten > 0,5 mm breit sein, der Abstand der Streifen sollte >= 10 cm betragen.
 - Aufbringen von auffälligen Mustern (z. B. Punkt- oder Linienraster) auf mind. 25 % der Fensterfläche. Es gibt geprüfte Vogelschutzmuster.
 - Anbringen von Gardinen, Jalousien, Rollos, Lamellenvorhängen etc. innen an den Fenstern oder eines Insektenschutzgitters außen.
- Um Freibrütern geeignete Materialien für den Nestbau anzubieten, ist das Belassen von Reisighaufen in den umgebenden Waldbereichen zu beachten.
- Aufgrund des Verlusts einiger potenziell für die Vogelfauna nutzbarer Strukturen im Zuge des Bauvorhabens werden die folgenden Maßnahmen zudem dringend empfohlen:
 - Um den Verlust an potenziellen Bruthabitaten auszugleichen, wird empfohlen an geeigneten Stellen der bestehen bleibenden Gehölze der Umgebung sechs Nistkästen für Höhlenbrüter (erhältlich z. B. bei der Firma Schwegler) anzubringen oder baulich in die Neubauwerke zu integrieren. Aufhängung, Kontrolle und Reinigung der Kästen sind Aufgabe des Auftraggebers bzw. eines vom Auftraggeber beauftragten Subunternehmers oder Naturschutzverbands. Die Anbringung dieser Kästen muss rechtzeitig vor Beginn der Bruttätigkeiten erfolgen. Die Kästen müssen katzen- und mardersicher in einer Höhe von ca. 2-5 m wind- und regengeschützt an einem halbschattigen Ort angebracht werden. Der Mindestabstand der Kästen sollte 10 m betragen.
 - Um den Verlust an Totholzstämmen als Nahrungshabitat für beispielsweise Spechte auszugleichen, wird empfohlen, im Bereich der notwendigen Waldrodungen zur Einhaltung des Waldabstands außerhalb der geplanten Gebäude und der neuen Hoffläche mindestens sechs der zu entfernenden Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mind. 40 cm auf einer Höhe von 2-5 m als Totholzstamm zu erhalten. Laubbäume sind zu bevorzugen, sofern diese in den beschriebenen Bereichen vorhanden sind.

Fledermäuse

- Die Rodung von Gehölzen muss im Winter von Anfang Dezember bis Ende Februar stattfinden, da sich die Fledermäuse dann in ihren Winterquartieren außerhalb des Plangebiets befinden. Dies ist im Rahmen der Baulogistik sicherzustellen.
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.
- Dauer-Beleuchtungen an den geplanten Gebäuden und auf den neuen Hofflächen sind zu unterlassen, da so eine Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann. Beleuchtungen in Richtung der angrenzenden Waldflächen bzw. Bernauer Alb sind unzulässig.
- Sind nächtliche Beleuchtungen unvermeidbar, sind diese zwingend fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig, Einsatz von z. B. LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2.000 Kelvin (warmweißes bzw. gelbes Licht), die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60 °C nicht überschreiten, eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen, nach oben oder seitlich in die freie Landschaft streuende Fassadenanstrahlung oder andere unabgeschirmte Beleuchtung ist nicht zulässig).
- Aufgrund des Verlusts einiger potenziell für die Fledermäuse nutzbarer Strukturen im Zuge des Bauvorhabens wird die folgende Maßnahme dringend empfohlen:
 - Um das Quartierangebot zu optimieren, wird das Anbringen von sechs Fledermauskästen an den bestehen bleibenden Gehölzen außerhalb des Geltungsbereichs, am geplanten Neubau oder an den zu pflanzenden Einzelbäumen empfohlen. Geeignet sind beispielsweise Fledermaushöhlen 2F (universell) oder Fledermausflachkästen 1FF (erhältlich z. B. bei der Firma Schwegler). Die Kästen müssen katzen- und mardersicher in einer Höhe von mindestens 4 m, an tagsüber, zumindest zeitweise besonnten Stellen, aufliegend, sodass sie im Wind nicht wackeln, angebracht werden. Es muss zudem auf einen hindernisfreien Zugang geachtet werden. Der Standort sollte mit möglichst wenig Lichtverschmutzung behaftet sein. Sofern das Anbringen an zu pflanzenden Bäumen vorgesehen ist, sind die Bäume in ausreichender Qualität (betreffend Alter, Stammhöhe, Stammumfang etc.) zu beschaffen, damit ein Aufhängen der Kästen problemlos möglich ist. Aufhängung, Kontrolle und Reinigung (August / November) sind Aufgabe des Auftraggebers bzw. eines vom Auftraggeber beauftragten Subunternehmers oder Naturschutzverbands.

10.12 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Auf dem Flurstück Nr. 695 der Gemarkung Bernau sind insgesamt 4.752 m² Fichten-Bestände in einen Buchen-Tannen-Wald umzubauen. Dazu ist die Fläche mit Setzlingen von überwiegend Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Weißtanne (*Abies alba*) sowie im geringen Umfang Edellaubbäume (Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Eichen (*Quercus sp.*)). Für den Traufbereich sind z. B. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) geeignet. Hinzu kommt eine gezielte Jungwuchsförderung dieser Arten. Die noch stehenden Fichten sind durch Einzelstammhiebe zu entnehmen. Vorgaben zu den Hieb-, Pflanz-, Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind dem Umweltbericht von galaplan decker zu entnehmen und einzuhalten. Mit den Umbaumaßnahmen und den damit einhergehenden Pflanzungen ist innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss des

Bauvorhabens zu beginnen. Die Umsetzung ist durch das Kreisforstamt fachlich zu begutachten. Grundsätzlich ist die Waldbau-Richtlinie „Waldentwicklungstypen im Klimawandel - WET 2024 - Neue Wege in der Waldbewirtschaftung“ (Hrsg. MLR 2024) zu berücksichtigen.

Auf dem Flurstück Nr. 844 der Gemarkung Bernau sind insgesamt 7.681 m² (teilweise ehemalige) Fichten-Bestände (Schlagflur) in einen Buchen-Tannen-Wald umzubauen. Dazu ist die Fläche mit Setzlingen von überwiegend Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Weißtanne (*Abies alba*) sowie im geringen Umfang Edellaubbäume (Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Eichen (*Quercus* sp.)). Für den Traufbereich sind z. B. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) geeignet. Hinzu kommt eine gezielte Jungwuchsförderung dieser Arten. Die noch stehenden Fichten sind durch Einzelstammhiebe zu entnehmen. Vorgaben zu den Hieb-, Pflanz-, Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind dem Umweltbericht von galaplan decker zu entnehmen und einzuhalten. Mit den Umbaumaßnahmen und den damit einhergehenden Pflanzungen ist innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss des Bauvorhabens zu beginnen. Die Umsetzung ist durch das Kreisforstamt fachlich zu begutachten. Grundsätzlich ist die Waldbau-Richtlinie „Waldentwicklungstypen im Klimawandel - WET 2024 - Neue Wege in der Waldbewirtschaftung“ (Hrsg. MLR 2024) zu berücksichtigen.

Auf dem Flurstück Nr. 1661 der Gemarkung Bernau sind insgesamt 5.673 m² Fichten-Bestände in einen Buchen-Tannen-Wald umzubauen. Dazu ist die Fläche mit Setzlingen von überwiegend Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Weißtanne (*Abies alba*) sowie im geringen Umfang Edellaubbäume (Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Eichen (*Quercus* sp.)). Für den Traufbereich sind z. B. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) geeignet. Hinzu kommt eine gezielte Jungwuchsförderung dieser Arten. Die noch stehenden Fichten sind durch Einzelstammhiebe zu entnehmen. Vorgaben zu den Hieb-, Pflanz-, Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind dem Umweltbericht von galaplan decker zu entnehmen und einzuhalten. Mit den Umbaumaßnahmen und den damit einhergehenden Pflanzungen ist innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss des Bauvorhabens zu beginnen. Die Umsetzung ist durch das Kreisforstamt fachlich zu begutachten. Grundsätzlich ist die Waldbau-Richtlinie „Waldentwicklungstypen im Klimawandel - WET 2024 - Neue Wege in der Waldbewirtschaftung“ (Hrsg. MLR 2024) zu berücksichtigen.

Auf dem Flurstück Nr. 1661 der Gemarkung Bernau sind insgesamt 1.416 m² Fichten-Bestände in einen Schwarzerlen-Eschen-Wald umzubauen. Dazu ist die Fläche mit den Hauptbaumarten Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Weiden (*Salix* sp.) sowie Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und weiteren dem Standortswald entsprechenden Baumarten zu bepflanzen. Hinzu kommt eine gezielte Jungwuchsförderung dieser Arten. Die noch stehenden Fichten sind durch Einzelstammhiebe zu entnehmen. Vorgaben zu den Hieb-, Pflanz-, Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind dem Umweltbericht von galaplan decker zu entnehmen und einzuhalten. Mit den Umbaumaßnahmen und den damit einhergehenden Pflanzungen ist innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss des Bauvorhabens zu beginnen. Die Umsetzung ist durch das Kreisforstamt fachlich zu begutachten. Grundsätzlich ist die Waldbau-Richtlinie „Waldentwicklungstypen im Klimawandel - WET 2024 - Neue Wege in der Waldbewirtschaftung“ (Hrsg. MLR 2024) zu berücksichtigen.

Auf dem Flurstück Nr. 1391 der Gemarkung Bernau sind insgesamt 12.430 m² Fichten-Bestände in einen Buchen-Tannen-Wald umzubauen. Dazu ist die Fläche mit Setzlingen von überwiegend Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Weißtanne (*Abies alba*) sowie im geringen Umfang Edellaubbäume (Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Eichen (*Quercus* sp.)). Für den Traufbereich sind z. B. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) geeignet. Hinzu kommt eine gezielte Jungwuchsförderung dieser Arten. Die noch stehenden Fichten sind durch Einzelstammhiebe zu entnehmen. Vorgaben zu den Hieb-, Pflanz-, Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind dem Umweltbericht von galaplan decker zu entnehmen und einzuhalten. Mit den Umbaumaßnahmen und den damit einhergehenden Pflanzungen ist innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss des Bauvorhabens zu beginnen. Die Umsetzung ist durch das Kreisforstamt fachlich zu begutachten. Grundsätzlich ist die Waldbau-Richtlinie „Waldentwicklungstypen im Klimawandel - WET 2024 - Neue Wege in der Waldbewirtschaftung“ (Hrsg. MLR 2024) zu berücksichtigen.

Auf den Flurstücken Nrn. 1389/1391 der Gemarkung Bernau sind insgesamt 30.914 m² Fichten-Bestände in einen Schwarzerlen-Eschen-Wald umzubauen. Dazu ist die Fläche mit den Hauptbaumarten Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Weiden (*Salix* sp.) sowie Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und weiteren dem Standortswald entsprechenden Baumarten zu bepflanzen. Hinzu kommt eine gezielte Jungwuchsförderung dieser Arten. Die noch stehenden Fichten sind durch Einzelstammhiebe zu entnehmen. Vorgaben zu den Hieb-, Pflanz-, Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind dem Umweltbericht von galaplan decker zu entnehmen und einzuhalten. Mit den Umbaumaßnahmen und den damit einhergehenden Pflanzungen ist innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss des Bauvorhabens zu beginnen. Die Umsetzung ist durch das Kreisforstamt fachlich zu begutachten. Grundsätzlich ist die Waldbau-Richtlinie „Waldentwicklungstypen im Klimawandel - WET 2024 - Neue Wege in der Waldbewirtschaftung“ (Hrsg. MLR 2024) zu berücksichtigen.

Auf dem Flurstück Nr. 1391 der Gemarkung Bernau sind insgesamt 8.660 m² Fichten-Bestände in einen Kiefern-Fichten-Wald umzubauen. Dazu ist die Fläche mit den Hauptbaumarten Moorbirke (*Betula pubescens*), Moorkiefer (*Pinus mugo* ssp. *rotundata*) und Fichte (*Picea abies*) sowie Weiden (*Salix* sp.), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und weiteren dem Standortswald entsprechenden Baumarten zu bepflanzen. Hinzu kommt eine gezielte Jungwuchsförderung dieser Arten. Vorgaben zu den Hieb-, Pflanz-, Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind dem Umweltbericht von galaplan decker zu entnehmen und einzuhalten. Mit den Umbaumaßnahmen und den damit einhergehenden Pflanzungen ist innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss des Bauvorhabens zu beginnen. Die Umsetzung ist durch das Kreisforstamt fachlich zu begutachten. Grundsätzlich ist die Waldbau-Richtlinie „Waldentwicklungstypen im Klimawandel - WET 2024 - Neue Wege in der Waldbewirtschaftung“ (Hrsg. MLR 2024) zu berücksichtigen.

Auf dem Flurstück Nr. 3139 der Gemarkung Bernau ist auf insgesamt 1.847 m² eine Erweiterung eines kleinen Weihers und ein naturnaher Umbau der derzeitigen Fichten in den Randbereichen. Gefördert werden soll insbesondere die Ausbreitung und qualitative Verbesserung des hochwertigen Braunseggen-Riedes gegenüber dem sonstigen waldfreien Sumpf. Der Zielzustand der waldbaulichen Aufwertungsmaßnahme ist die Herstellung eines Buchen-Tannen-Walds in den Randbereichen der Maßnahmenfläche. Dazu ist die Fläche mit Setzlingen von überwiegend Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Weißtanne (*Abies alba*) sowie im geringen Umfang Edellaubbäume (Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer*

platanoides) und Eichen (*Quercus* sp.)). Für den Traufbereich sind z. B. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) geeignet. Hinzu kommt eine gezielte Jungwuchsförderung dieser Arten. Die noch stehenden Fichten sind durch Einzelstammhiebe zu entnehmen. Vorgaben zu den Hieb-, Pflanz-, Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind dem Umweltbericht von galaplan decker zu entnehmen und einzuhalten. Mit den Umbaumaßnahmen und den damit einhergehenden Pflanzungen sowie mit der Erweiterung des Weihers ist innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss des Bauvorhabens zu beginnen. Die Umsetzung ist durch das Kreisforstamt und das Umweltamt fachlich zu begutachten. Grundsätzlich sind das Kartierhandbuch zur Waldbiotopkartierung (Hrsg. FVA 2023) und die Waldbau-Richtlinie „Waldentwicklungstypen im Klimawandel - WET 2024 - Neue Wege in der Waldbewirtschaftung“ (Hrsg. MLR 2024) zu berücksichtigen.

Öffentlich-rechtlicher Vertrag und Forsteinrichtung: Die Umsetzung der oben aufgeführten Maßnahmen muss über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Firma Holzbau Bruno Kaiser gesichert werden. Nach § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Kompensationsmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten (Abgänge sind zu ersetzen) und rechtlich zu sichern. Da der Wald dauerhaft entfernt wird, besteht eine dauerhafte Unterhaltungspflicht der Ausgleichsmaßnahme. Aufgrund der langen Wirkdauer des naturschutzrechtlichen Ausgleiches sind die Ausgleichsflächen in der kommenden Forsteinrichtung des Gemeindewaldes Bernau mit entsprechendem Verweis auf den öffentlich-rechtlichen Vertrag zu dokumentieren.

10.13 Waldabstandsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Für die Waldflächen außerhalb des Geltungsbereichs, die von dem einzuhaltenden Waldabstand betroffen sind, ist eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern zu treffen. Der Vertrag sollte eine vertragliche Regelung enthalten, in dem u. a. die Umsetzung der Verkehrssicherungspflicht geregelt ist.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

Jeweils in der letztgültigen Fassung.

1 Dach- und Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

- 1.1** Die zulässigen Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.2** Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.
- 1.3** Fassaden sind in gedeckten, landschaftsverträglichen Farbtönen zu gestalten.

2 Gestaltung der Grundstücksflächen

(§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

- 2.1** Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind naturnah oder gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sowie großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

- 2.2** Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW)

- 3.1** Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig, wenn die Werbeanlage an der Fassade platziert wird und die jeweilige, realisierte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.
- 3.2** Es sind ausschließlich freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen mit einer Gesamtansichtsfläche von maximal 20 m² und Werbefahnen zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Werbepylone und Werbefahnen dürfen eine maximale Höhe von 10 m nicht überschreiten.

- 3.3** Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sind ausgeschlossen. Werbeanlagen, die bewegliche Schrift- bzw. Blinklichter nutzen, sind unzulässig. Damit sind auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

4 Ausschluss von Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen

(§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO BW)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

5 Einfriedungen und Mauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

- 5.1** Zulässig sind ausschließlich betriebsbedingt erforderliche Einzäunungen sowie Einfriedungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; sie sind in Art, Höhe und Umfang auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen.

- 5.2** Für die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder gilt:

Maximale Höhe bei

- Holz- oder Metallzäunen 2,0 m
- Sockelmauern 0,3 m

- 5.3** Zulässig sind Einfriedungen als Bepflanzungen, Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von höchstens 2,0 m einzuhalten.

- 5.4** Mauern sind ausschließlich als konstruktiv erforderliche Stützmauern zur Sicherung oder Abfangung des natürlichen Geländes zulässig.

6 Anlagen zur Regenwassernutzung

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW)

Ein Entwässerungskonzept wird von der dwd Ingenieur GmbH erarbeitet. Der Vorabzug des Konzepts in der Fassung vom 02.03.2026 ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Vorgaben des Entwässerungskonzepts sind umzusetzen und dauerhaft zu beachten.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Bernau, den __.__._____

Alexander Schönemann
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans sowie der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Bernau übereinstimmen.

Bernau, den __.__._____

Alexander Schönemann
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Bernau, den __.__._____

Alexander Schönemann
Bürgermeister

ANHANG

Pflanzenliste 1 / Laubbäume

Zulässig sind nur standortgerechte, landschaftstypische Laubbaumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zum Pflanzzeitpunkt (Hochstamm, 3x verpflanzt). Es muss sich um in Bernau im Schwarzwald heimische Baumarten aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7; Naturraum: Hochschwarzwald (155) handeln (Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002).

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Pflanzenliste 2 / Sträucher

Zulässig sind nur standortgerechte, landschaftstypische Sträucher (2x verpflanzt, Höhe zum Pflanzzeitpunkt mindestens 60 cm). Es muss sich um in Bernau heimische Gehölzarten aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7; Naturraum: Hochschwarzwald (155) handeln (Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002).

<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Pflanzliste 3 / Hochstauden, Röhrichte, Wasserpflanzen

Hochstauden

Aconitum napellus
Chaerophyllum hirsutum
Cirsium oleraceum
Euphorbia palustris
Filipendula ulmaria
Geranium palustre
Mentha longifolia
Petasites albus
Petasites hybridus
Ranunculus aconitifolius
Valeriana officinalis s. l.

Röhrichte

Acorus calamus
Cladium mariscus
Eleocharis palustris agg.
Equisetum fluviatile
Glyceria maxima
Iris pseudacorus
Phalaris arundinacea
Phragmites australis
Schoenoplectus lacustris
Schoenoplectus
tabernaemontani
Senecio paludosus
Sparganium emersum subsp.
emersum
Sparganium erectum
Typha angustifolia
Typha latifolia

Tauch-/ Schwimmblattvegetation

Arten der Gattungen:
Callitriche
Chara
Lemna
Myriophyllum
Najas
Utricularia
sowie:
Ceratophyllum demersum
Ceratophyllum submersum
Hottonia palustris
Hydrocharis morsus-ranae
Nuphar lutea
Nymphaea alba
Nymphoides peltata
Ranunculus aquatilis
Ranunculus circinatus
Ranunculus trichophyllus
Spirodela polyrrhiza
Trapa natans
Zannichellia palustris

Pflanzliste 4 / Dachbegrünung

Für eine Substratstärke von mindestens 10 cm sind folgende Arten geeignet.

Da zusätzlich zu der Dachbegrünung Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern installiert werden sollen, werden in den Übergangsbereichen zu den Solarmodulen halbschatten- bzw. schattenverträgliche Arten mit eher geringen Wuchshöhen (> 500 mm) empfohlen. **Diese sind in der folgenden Liste fett markiert.**

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Akelei
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendel-Sandkraut
<i>Aster amellus</i>	Kalk-Aster
<i>Campanula carpatica</i>	Karpaten-Glockenblume
<i>Campanula persicifolia</i>	Pfirsichblättrige Glockenblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen-Flockenblume
<i>Clinopodium vulgare</i>	Gemeiner Wirbeldost
<i>Dianthus armeria</i>	Büschel-Nelke
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäuser-Nelke
<i>Dianthus deltoides</i>	Heide-Nelke

<i>Dipsacus fullonum</i>	Wilde Karde
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natternkopf
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechtskraut
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gelbes Sonnenröschen
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Johanniskraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Knautia arvensis</i>	Wiesen-Witwenblume
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Linaria vulgaris</i>	Echtes Leinkraut
<i>Linum perenne</i>	Ausdauernder Lein
<i>Myosotis sylvatica</i>	Wald-Vergissmeinnicht
<i>Origanum vulgare</i>	Wilder Majoran
<i>Petrorhagia prolifera</i>	Sprossende Felsennelke
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut
<i>Potentilla intermedia</i>	Mittleres Fingerkraut
<i>Primula veris</i>	Echte Schlüsselblume
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Prunelle
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Prunelle
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Saponaria ocymoides</i>	Polster-Seifenkraut
<i>Saponaria officinalis</i>	Gewöhnliches Seifenkraut
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech
<i>Scabiosa columbaria</i>	Tauben-Skabiose
<i>Sedum ruprestre</i>	Tripmadam
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut
<i>Silene otites</i>	Ohrlöffel-Leimkraut
<i>Silene vulgaris</i>	Taubenkropf-Leimkraut
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Edel-Gamander
<i>Thymus pulegioides</i>	Breitblättriger Thymian
<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze
<i>Veronica teucrium</i>	Großer Ehrenpreis
<i>Viola tricolor</i>	Wildes Stiefmütterchen

Pflanzliste 5 / Fassadenbegrünung

<i>Actinidia</i> in Arten und Sorten	Strahlengriffel in Arten und Sorten
<i>Actinidia arguta</i>	Strahlengriffel
<i>Akebia quinata</i>	Klettergurke
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Amphelopsis</i> sp.	Scheinrebe
<i>Bryonia</i> sp.	Zaunrübe
<i>Campsis radicans</i>	Klettertrompete
<i>Campsis</i> sp.	Trompetenblume
<i>Celastrus</i> sp.	Baumwürger
<i>Clematis</i> / Hybriden	Waldrebe
<i>Euonymus fortune</i>	Kletterspindelstrauch
<i>Fallopia aubertii</i>	Schlingknöterich
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelleber
<i>Lonicera heckrottii</i>	Feuer-Geißschlinge
<i>Parthenocissus vitacea</i>	Wilder Wein (ohne Haftscheiben)
<i>Polygonum aubertii</i>	Schling-Knöterich
<i>Rosa</i> ssp.	Kletterrosen, Ramblerrosen, ungefüllte Sorten
<i>Rubus fruticos</i>	Gemeine Brombeere
<i>Solanum ducamara</i>	Bittersüßer Nachtschatten
<i>Tamus communis</i>	Schmerwurz
<i>Vitis labrusca</i>	Fuchsrebe
<i>Vitis riparia</i>	Duftrebe
<i>Vitis vinifera</i> in Sorten	Echter Wein
<i>Wisteria floribunda/sinensis</i>	Blauregen