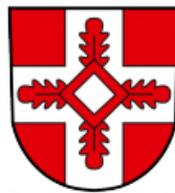


Stadt Landsberg

Bebauungsplan Nr. 7-BP 13 „Erweiterung Industriegebiet II“ in Queis



SATZUNG

Teil B - Textliche Festsetzungen

Januar 2023

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

Für das Plangebiet erfolgt die Ausweisung gemäß § 9 BauNVO als Industriegebiet (GI). Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach §§ 16 -19 BauNVO bestimmt.

1. Die Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt.
2. Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 128m üNN begrenzt.
Ausgenommen von dieser Regelung sind im Einzelfall betriebsbedingt notwendige sowie untergeordnete Bauteile, Essen, Hochlager und Silos.

C. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.
2. Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung anzulegen (Schotterfläche, Rasengittersteine, wassergebundene Befestigung, breitfugig verlegtes Pflaster, o.ä.).

D. Festsetzungen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m² nach DIN 45691 weder im Zeitbereich Tag (06:00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch im Zeitbereich Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente L _{EK}		
Kontingentfläche	L _{EK} , Tag	L _{EK} , Nacht
Erweiterungsfläche	65 dB(A) / m ²	50,0 dB(A) / m ²

E. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- M 1 Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen und zu erhalten (Einsaat mit Regelsaatgutmischung RSM 7.2.2 oder RSM 8 Variante 1) oder Anlage als sonstige Grünfläche.
- M 2 Die vorhandene Strauch-Baumhecke ist gemäß Planeintrag dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art sowie am gleichen Standort zu ersetzen.
- M 3 Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauch-Baum-Hecke, aus überwiegend heimischen Arten gemäß der Artenverwendungsliste neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualität:

Großbäume

- Hochstämme mit Ballen 2 x v., 10 - 12 St.U.

Kleinere Laubbäume und Großsträucher

- Solitär mit Ballen 3 x v., 125 - 150 oder 150 - 200
- auch als Heister ohne Ballen 2 x v., 150 - 200

Sträucher

- Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 100 -150 oder 150 - 175
- auch als Solitär mit Ballen 3 x v.

Externe Ausgleichsmaßnahme

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden ausgeführt auf einer Fläche in der Gemarkung Gröbzig, Flur 5, Flurstück 45/16. Dazu erfolgt eine Wertpunktübernahme durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH in Höhe von 132.386 Wertpunkten nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Ökopolprojekt „Trockenhänge bei Gröbzig“.

F. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (§§ 39, 44 BNatSchG)

Maßnahme V1: Ökologische Baubegleitung

Für die Dauer des Vorhabens ist eine ökologische Baubegleitung als übergeordnete Maßnahme einzurichten. Diese hat sowohl bei der zeitlichen Planung also auch der Koordination der artspezifischen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (V2 bis V5) zu beraten und vor Ort deren fachgerechte Umsetzung zu begleiten. Es sind regelmäßige Kontrollen zur Überprüfung der Einhaltung natur- und artenschutzfachlicher Belange, die während des Baubetriebes zu Konflikten führen können, angesetzt.

Maßnahme V2: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

Erdarbeiten und sonstige Beräumungen sollen entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar und somit außerhalb der kritischen Phasen der Jungenaufzucht (Hauptbrutzeit Vögel) erfolgen. Diese Arbeiten sind auf einen Zeitraum außerhalb der jährlichen Hauptbrutsaison von Mitte März bis Mitte Juli zu konzentrieren (Entfernen der Krautschicht, Abschieben des Oberbodens nicht zwischen 15.03. und 15.07.).

Maßnahme V3: Kontrolle auf besetzte Niststätten (Vogelbruten)

Sind Gehölzentnahmen oder Erdarbeiten / Beräumungen zwingend in der Zeit von Anfang März bis Ende Juli erforderlich, ist zeitnah vor den Arbeiten eine Kontrolle aller betroffenen Gehölze und Offenlandflächen auf besetzte Nester von Gehölz- oder Bodenbrütern erforderlich. Bei nachgewiesenen Vogelbruten muss die Entfernung der betroffenen Gehölze oder der Bodenabtrag bis zum Zeitpunkt des Ausfluges der Jungvögel ausgesetzt werden. Kontrolle und Freigabe der Flächen erfolgen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung. Es ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Saalekreis bei Maßnahmendurchführung mittels Berichts zu unterrichten.

Maßnahme V4: Errichtung und Betreuung von Reptilienschutzzaunen

Der Eingriffsbereich muss mittels eines Reptilienschutzzauns (insbesondere am Bahngleis) gesichert werden, um eine Einwanderung von Zauneidechsen zu verhindern. Diese Maßnahme muss vor Baubeginn vollumfänglich wirksam sein und der Reptilienschutzzaun bis zum Abschluss der Baumaßnahme in einem funktionstüchtigen Zustand verbleiben. Der Reptilienschutzzaun ist dabei regelmäßig durch die ökologische Baubegleitung (V1) auf Schäden zu kontrollieren und bei Bedarf durch den AG bzw. dessen Auftragnehmer / Vertreter wieder in Stand zu setzen.

Folgende Details sind bei der praktischen Umsetzung zu berücksichtigen:

- Folienzaun mit einer Gesamthöhe von 60 cm, wobei 20 cm im Boden eingegraben und abgedeckt werden müssen (Höhe über Bodenniveau = 40 cm)
- der Zaun ist ca. 10-15° schräg zur Baufeldaußenseite und straff zu errichten, so dass er nicht von Reptilien überklettert werden kann
- die Zufahrten zur Baustelle müssen technisch so gelöst werden, dass Reptilien nicht auf die Baustelle gelangen, aber der Baustellenverkehr ungehindert passieren kann (z. B. Stopprinnen, Öffnen des Reptilienschutzzauns bei Arbeitsbeginn und Schließen am Ende des Tages)

- der aufgebaute Reptilienschutzzaun ist durch die ökoBÜ (V1) abzunehmen
- ein Protokoll dieser Maßnahme ist zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Saalekreis vorzulegen

Maßnahme V5: Absammeln von Amphibien

Entlang der Zauninnenseite sind alle 40 m Fanggefäße (Eimer) zu installieren. Da Zaunlängen von über 100 m eine beträchtliche Barrierewirkung auf anwandernde Amphibien ausüben können, sind an entsprechenden Zaunteilstücken außenseitig ebenfalls Eimer im Abstand von 20 m zu installieren. Im Rahmen dieser Maßnahme sind im Baufeld vorkommende Amphibien zu bergen und außerhalb des Baufeldes auszusetzen. Anwandernde Amphibien werden abgehalten ins Baufeld zu gelangen.

Folgende Details sind bei der praktischen Umsetzung zu berücksichtigen:

- Fanggefäße mit Abflusslöchern ebenerdig im Boden und bündig am Zaun einbauen
- Fanggefäße mit Ausstiegshilfen (Holzleisten) für Insekten und Kleinsäuger versehen
- zum Schutz vor Dehydrierung und Prädation: Fanggefäße mit etwa 1/4 Substrat (Laub und Grasschnitt) und Tafelschwämme befüllen
- tägliche Kontrolle in den frühen Morgenstunden

Die Koordination und Durchführung (Betreuung der Zaunanlage und Fanggefäße) dieser Maßnahme erfolgt durch herpetologisch geschultes Personal mit entsprechenden Referenzen. Nach Beendigung der Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Saalekreis ein Abschlussbericht vorzulegen.

Artenverwendungsliste

Entsprechend § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- u. Ostdeutsches Tief- u. Hügelland“ zu verwenden.

a) Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)

- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Fraxinus excelsior* (Esche)
- *Quercus petraea* (Traubeneiche)
- *Salix alba* (Silberweide)
- *Salix fragilis* (Bruchweide)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)

b) Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Alnus glutinosa* (Schwarzerle)
- *Betula pendula* (Hängebirke)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)

und Hochstamm-Obstbäume

c) Sträucher

- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa agrestis* (Feldrose)
- *Rosa canina* (Hundsrose) u.a. spec
- *Salix aurita* (Ohrweide)
- *Salix caprea* (Salweide)
- *Salix cinerea* (Grauweide)
- *Salix purpurea* (Pupurweide)
- *Viburnum opulus* (gewöhnlicher Schneeball)