

Planzeichnung - Planteil A

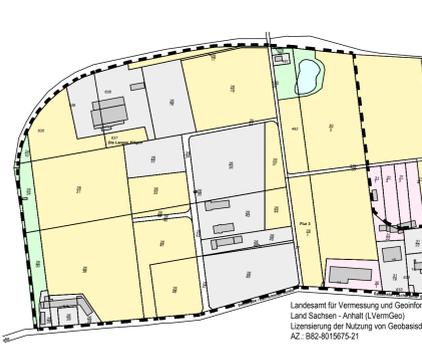


Planzeichnungserklärung gem. Planzeichnungsverordnung - PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
6. Sonstige Planzeichen

- 7. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
8. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)
9. Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)
10. Erläuterung der Nutzungsschablone für die Flurstücke 29/1, 30/2 (tlw.)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Da die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden können, wird die ermittelte Verpflichtung bei vollständiger abschließender Umsetzung des max. möglichen Eingriffs durch den Erwerb von 138.192 Okkupanten aus Ökologemaßnahmen abgegolten.



- Rechtsgrundlagen
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
• Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
• Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA, S. 660)
• Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
• Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
• Hauptsatzung der Gemeinde Teutschenthal in der aktuellen Fassung

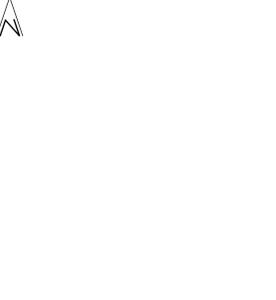
Geobasisdaten/Stand © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-8005321-09-12

Textteil - Teil B

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 9 und 11 Abs. 2 BauNVO)
1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird bei dem Flurstück 30/2 (tlw.) Industriegebiet (GI) übernommen.
1.2 Als Art der baulichen Nutzung im Flurstück 29/1 und 30/2 (tlw.) wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzt.
1.3 In den Flurstücken ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sowie der dafür notwendigen Nebenanlagen wie Wechselrichter, Transformatorstationen, Übergabestationen, Verkabelungen, Schalt- und Sicherheitsvorrichtungen zulässig.
1.4 Die Flurstücke 29/1 und 30/2 (tlw.) werden aus Gründen der Sicherheit vor unbefugtem Betreten, zur Vermeidung von Unfällen durch Stromschlag sowie aus Gründen des Versicherungsschutzes mit einer Zaunanlage aus Stablaternen mit einer maximalen Höhe von 2,30 m inklusive automontierten Überwachungs- und Notrufsystemen ausgestattet. Der Zaun ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von 10 cm bis 15 cm zwischen der Unterkante des Zauns und der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 Abs. 1 BauNVO)
2.1 Die Grundflächenzahl für die Flurstücke 29/1 und 30/2 (tlw.) wird auf 0,8 festgesetzt.
2.2 Die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO z. B. durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.
2.3 Die Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass der Mindestabstand zwischen der natürlichen Bodenoberfläche und der unteren Unterkante der Module von 0,80 m nicht unterschritten wird.
2.4 Die PV-Module sind auf eine Tischkonstruktion in einem Winkel von 15° bis 20° zu errichten.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 Abs. 1 BauNVO)
3.1 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Eintragung von Baugrenzen.
3.2 Das Errichten von Zaun und Toranlagen, Zugewängen und von Nebenanlagen für elektrische und sonstige Betriebsbeeinträchtigungen sowie von Nebenanlagen für die Erschließung innerhalb der nicht überbaubaren Flächen ist zulässig.
4. Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
4.1 Die äußere Erschließung erfolgt von Süden über die öffentliche Salzstraße/Zscherbener Straße.
4.2 Die innere Erschließung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen erfolgt jeweils durch einen 3,50 m breiten Umfahrungsweg innerhalb des Planungsbereiches als eine Ringerschließung lediglich für die Servicefahrzeuge mit Anschluss an den von der „Hauptstraße“ nach Osten verlaufenden privaten Weg.
5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5.1 Der jeweilige Umfahrungsweg in den Flurstücken 29/1 und 30/2 (tlw.) ist als Wieseweg anzulegen.
5.2 Die Aufstellefläche auf dem Flurstück 30/2 (tlw.) im nördlichen Bereich ist unter und zwischen den PV-Modulen durch Ansaat von Gräsern und Kräutern zu begrünen, um eine bodendeckende Grünlandflur aus ausdauernden Arten zu initiieren.
5.3 Die Ansaat auf dem Flurstück 30/2 (tlw.) im nördlichen Bereich ist nur mit einer gebietsheimischen, standortgerechten, zertifizierten Saatgutmischung vorzunehmen.
5.4 Das vorhandene Intensivgrünland unter den Aufstelleflächen in den Flurstücken 29/1 und 30/2 (tlw.) südlicher Bereich ist unter und zwischen den PV-Modulen durch Ansaat von Gräsern und Kräutern mit einer gebietsheimischen, standortgerechten, zertifizierten Saatgutmischung zu ergänzen, um das vorhandene Grünland zu erhalten.
5.5 Die Flächen sind regelmäßig und dauerhaft zu pflegen. Eine Beweidung ist möglich.
5.6 Für die übrigen Flurstücke gelten entsprechende Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Da die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden können, wird die ermittelte Verpflichtung bei vollständiger abschließender Umsetzung des max. möglichen Eingriffs durch den Erwerb von 138.192 Okkupanten aus Ökologemaßnahmen abgegolten. Der vollzogene Erwerb ist vor Genehmigung nachzuweisen.

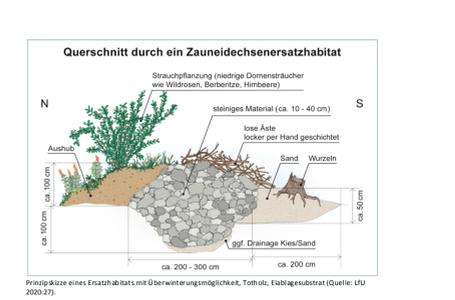
Artenschutz - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (VASB) im Plangebiet (Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 Industriegebiet „Die Langen Klagen“, Angersdorf, Büro für Umwelplanung Dr. Friedhelm Michael, Wenigerode, 25. Januar 2023 und Fachgutachterliches Konzept zum Artenschutz, habit.art-ökologie und faunistik, G. Murr, Halle/Saale, 01. August 2023)
Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tieren des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen.
VASB 1 - Bauzeitregelung/Zeitvorgaben für die Baufeldfreimachung:
• Zum Schutz von gehörschreckenden (zugleich vorteilhaft für bodenbräunliche) Vogelarten sowie von Fledermäusen in ihren Sommer- und Winterquartieren haben die Geländefreimachung und der Abriss einer vorhandenen Gebäudestruktur (Stahl-Unterstand) zur Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit (01. März bis 30. September) zu erfolgen. Dies entspricht dem § 39 (5) BNatSchG zur Vermeidung von Zugflurverboten nach § 44 BNatSchG zur Vermeidung des Verlustes oder Beschädigung von besetzten Nestern/Lebensstätten bzw. Gelegen/Jungtieren.
• Der geeignete Bearbeitungszeitraum entspricht Anfang Oktober bis Ende Februar.
• Weiterhin sind alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Entfernung der Krautschicht, Abschleifen des Oberbodens/Erdarbeiten etc.) auf einen wenig sensiblen Zeitraum zu beschränken. Hierzu eignet sich ein Zeitfenster außerhalb der Hauptbrutzeit von Mitte März - Mitte Juli der jeweils benachbarten zum Gebiet nachgewiesenen und zu erwartenden Vogelarten liegt.
• Der geeignete Bearbeitungszeitraum entspricht Mitte Juli bis Mitte März.
• Wurzelodungen oder Eingriffe in den Boden bzw. in die kaulige Bodenvegetation sind in den zuweilendsechsenrelevanten Bereichen erst nach der Umsetzung der Zaunmaßnahmen zulässig.
Ausnahmen der zu VASB 1 genannten Vermeidungsmaßnahmen sind in begründeten Fällen möglich und bedürfen generell der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde und können mit weiteren Forderungen beauftragt werden.
Auf dem Gelände befindet sich eine kleine Gebäudestruktur mit Quartierpotenzial für Einzelindividuen der Fledermaus bzw. Besiedlung durch Nischenbrüter (Unterstand/ Stall mit Später Holzräumen in der Verkleidung). Aufgrund des geringen Umfanges an möglichen Quartierstrukturen wird deren Verfügbarkeit als sehr gering eingeschätzt.
Unter der Voraussetzung, dass der Abriss in den Wintermonaten (VASB 1) stattfindet, kann das Auslösen des Totungrisikos ausgeschlossen werden (Tiere in Winterquartieren befindlich).
Vor Umsetzung des Abrisses soll eine Kontrolle zur Ermittlung des Bestandes durch Fledermäuse (z.B. Abtauche nach Kotresten) oder Nischenbrüter (Kontrolle auf Nester) erfolgen. Sofern der Nachweis für die Anwesenheit von Arten erbracht wurde, sind Ersatzquartiere (Fledermäuse) und/oder -strukturen (Nischenbrüter) im nahen Umfeld herzustellen.
VASB 2 - Benutzkontrolle und ggf. Schaffung von Fledermaus-Ersatzquartieren bzw. Ersatzquartieren (Nischenbrüter):
• Es ist eine Nachweiskontrolle auf Besitz durch Fledermäuse bzw. Nischenbrüter vor Umsetzung des Abrisses des Weidenunterstandes zu führen. Zu diesem Zweck hat eine Abtauche nach Kot, Fettabrieb oder Fraßresten für Fledermäuse sowie die Kontrolle auf das Vorhandensein von Abstrich oder Nestresten in Nischen für Nischenbrüter zu erfolgen.
• Für den Verlust eines Fledermausquartiers ist ein Ersatzquartier in Form eines Fledermausspaltenkastens mit Wochenabreinigung (zur Aufzucht) im Nahbereich des Geltungsbereiches neu zu schaffen. Der Standort ist mit der ÜNB des Landkreises Saalekreis abzustimmen.
• Ein Verlust von nachweislichen Nischenstrukturen ist über die Schaffung neuer Nischenstrukturen (Nisthöhlen für Habhöhlen- und Nischenbrüter) im gleichem Umfang zu gewährleisten.
Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine Potenzialfläche von etwa 0,4 ha für die Reptilienart Zaunweiche angemessen. Der bauliche Bereich gelangt bisher, ein sicherer Ausschluss des Vorhandenseins kann ebenfalls nicht geführt werden.
Zum Zaunweichen-Schutz wird daher eine Maßnahme zur Vermeidung von Schäden an Reptilien vorgesehen.
VASB 3 - Zaunweichen-Schutz:
• Zur Vermeidung der Beeinträchtigung / Tötung von Zaunweichen ist vor Inanspruchnahme aller zaunweichenrelevanten Bereiche ein fachgutachterliches Konzept zur Umsiedlung von Reptilien bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Saalekreis vorzulegen.
• Erst nach Bestätigung des fachgutachterlichen Konzeptes durch die Untere Naturschutzbehörde des Saalekreises ist die Umsetzung der Reptilien zulässig.

Unter Beachtung der aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann das Entwerfen der Zugflurverboten des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.
Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 Industriegebiet „Die Langen Klagen“ M: 1:5000



Verfahrensvermerke

- 1. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Industriegebiet Angersdorf „Die Langen Klagen“ der Gemeinde Teutschenthal OT Angersdorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichts, des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, des Fachgutachterlichen Konzeptes zum Artenschutz und der Sachverständigen - Einschätzung / Auswertung zum Grundstück in Angersdorf wurde mit Verfügung des Saalekreises vom ... 2024, AZ: ... erteilt.
2. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung einschließlich des Umweltberichts in der Fassung Oktober 2021 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Teutschenthal vom 23.02.2022 bis 31.03.2022 frühzeitig unterrichtet worden. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die öffentliche Auslegung wurde ersichtlich im Amtsblatt, Ausgabe 03/2022 vom 23.02.2022 öffentlich bekannt gemacht.
3. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Sachverständigen sind mit Schreiben vom 21.02.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts Fassung Oktober 2021 aufgefordert worden.
4. Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.04.2023 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Industriegebiet Angersdorf „Die Langen Klagen“, OT Angersdorf und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Fassung Januar 2023 beschlossen, die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gebilligt und den Entwurf Fassung Januar 2023 einschließlich der Begründung und des Umweltberichts, des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und der Sachverständigen - Einschätzung / Auswertung zum Grundstück in Angersdorf ist am ... 2024 wirksam geworden.
5. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange dem Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 25.01.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Fassung Januar 2023 aufgefordert worden.
6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Industriegebiet Angersdorf „Die Langen Klagen“, OT Angersdorf, Fassung Januar 2023 bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht und Artenschutzrechtliches Fachgutachterliches Konzept zum Artenschutz und der Sachverständigen - Einschätzung / Auswertung zum Grundstück in Angersdorf ist am ... 2024 wirksam geworden.
7. Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat in seiner Sitzung am ... 2023 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat in seiner Sitzung am ... 2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Industriegebiet Angersdorf „Die Langen Klagen“, OT Angersdorf als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichts, des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, des Fachgutachterlichen Konzeptes zum Artenschutz und der Sachverständigen - Einschätzung / Auswertung zum Grundstück in Angersdorf gebilligt.



PRÄAMBEL

Satzung der Gemeinde Teutschenthal über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Industriegebiet Angersdorf „Die Langen Klagen“, OT Angersdorf.
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 8 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023, geändert wird durch Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal und nach öffentlicher Bekanntmachung folgende Satzung über das Gebiet „Die Langen Klagen“ OT Angersdorf bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.
Teil A Planzeichnung Maßstab 1:1000
Teil B Textliche Festsetzungen
Nachrichtliche Übernahmen

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 Industriegebiet Angersdorf „Die Langen Klagen“
Gemeinde Teutschenthal
Ortsteil Angersdorf
Saalekreis

Fassung: Genehmigung
Stand: November 2023
Maßstab: 1:1000

Professional contact information for ASD (Landschaftsarchitektur Stadt- und Dorplanning) including address, phone, and fax numbers.