

- 1. In dem Industriegebiet sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nicht-öffentliche Tankstellen auf Industrieflächen, welche betrieblichen Zwecken dienen.
- 2. In dem Industriegebiet sind Einzelhandels- sowie andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbrauch-Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO
- 3. In dem Industriegebiet können selbständige Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. Rechtsgrundlage § 1 Abs. 5 BauNVO
- 4. In dem Industriegebiet sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauNVO
- II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO

- . In dem Industriegebiet können auf den Gebäuden ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 3 m oberhalb der festgesetzten Firsthöhe zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Die Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen betreffen nicht die Schornsteine und Einrichtungen zur Ableitung der Abluft. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO
- 2. In dem Industriegebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Einfriedungen des Industriestandortes mit einer Gesamthöhe von 2 m zulässig. Darüber hinaus wird in den Bereichen Anlagen für Überwachungstechnik und Blitzschutz bis zu einer Höhe von 5 m zulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
- III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 1. Für das Industriegebiet wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlich-
- em Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten. Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 6 BbgBO 2. In dem Industriegebiet sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
- IV. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 1. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- V. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 1. Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" dient vorwiegend der Unterbringung technischer Anlagen im Zusammenhang mit der Elektrizitätsversorgung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB 2. Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Abwasser" dient vorwiegend der Unterbringung technischer Anlagen im Zusammenhang mit der Abwasserbeseitigung.

- 1. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf begrünten Retentionsdachflächen, Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Hierzu verpflichtet ist der Grundstückseigentümer. Überschüssige Niederschlagswassermengen, welche nicht über die vorgenannten Wege zur Versickerung gebracht werden können, können ausnahmsweise in ein zentrales Regenwasserrückhaltebecken geleitet werden.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Begleitgrün" ist eine Wiese mit autochthonem Saatgut anzulegen. Die Mahd erfolgt mindestens zweimal pro Jahr, das Mahdgut ist abzufahren. Östlich der Verkehrsfläche ist eine dauerhafte Amphibienleiteinrichtung zu errichten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind frei wachsende Gehölzflächen in einer Mindesttiefe von 5,0m mit Arten der Pflanzliste I bis III anzulegen. Pflanzen der Pflanzliste III sind in einem Abstand 1x1 Meter zu pflanzen. Innerhalb der Fläche sind mindestens 50 Gehölze der Pflanzliste I zu pflanzen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 4. Die innerhalb der privaten Grünfläche befindlichen Gehölze sind vollständig zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein Gehölz entsprechend der Pflanzlisten I bis III nachzupflanzen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Innerhalb der Industriegebietsfläche ist je angefangene 200 m² unversiegelter Grundstücksfläche, die weder in Leitungsoder Schutzbereichen liegt noch für Anlagen der Niederschlagswasserversickerung vorgesehen ist, mindestens ein Baum der Pflanzliste I zu pflanzen. Vorhandene Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm in 1,30 m Höhe können auf das Verhältnis angerechnet werden. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 6. Im Geltungsbereich sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste I oder II zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu bepflanzen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Flache und geneigte Dachflächen bis zu einer Neigung von 25 Grad sind ab einer Größe von 15 m² zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind die Dachflächen und Dachbereiche mit folgender Zweckbestimmung:
- Fenster- und Lichtöffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen, technische und sonstige nicht begrünbare Auf- und Einbauten, Bewegungsflächen für Service- und Wartungswege. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Stellplätze sowie Feuerwehrzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 9. Alle in den Festsetzungen TF VI.3, Festsetzungen TF VI.5, Festsetzungen TF VI.6 festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von mindestens 4 Jahren ist sicherzustellen Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Anlagensicherheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Das Plangebiet wird gemäß 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilflächen TF1 bis TF4 mit folgenden Vorgaben gegliedert: Zulässig sind in den gekennzeichneten Teilflächen des Gewerbegebietes gemäß 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente L_{FK} nach DIN 45691 weder am Tag (06.00-22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 -06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche TF	Gebietsbezeichnung	TF [m²]	Emissionskontingent L _{EK} [dB/m²] Tag / Nacht
TF 1	GI	24.600	60 / 46
TF 2	GI	25.120	65 / 51
TF 3	GI	34.200	70 / 55
TF 4	GI	31.530	74 / 61

TF: Festgesetzte Teilfläche des Plangebietes Y-EK: Emissionskontingent für einzelne Teilflächen TF in dB/m²

Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingente (dB) Tag/Nacht	Bezugskoordinaten der Richtungssektoren	Gültig für Teilfläche
	+0/+0		TF 1
Sektor A 150° / 240°	+0/+0	X: 478770	TF 2
0° ≙ Nord, Uhrzeigersinn	+4/+9	Y: 5753106	TF 3
Offizeigersiifif	+3/+4		TF 4

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

2. Im mit KAS1 gekennzeichneten Baugebiet der Abstandsklasse I sind Anlagen und Betriebe, die Stoffe be- oder verarbeiten beziehungsweise lagern, die den Abstandsklassen II und III des Anhangs 1 der Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung Umsetzung § 50 BlmSchG (Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Stand November 2010) zugeordnet sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren die ausreichende Sicherheit der schutzwürdigen Gebiete nach der Störfall-Verordnung nachgewiesen wird.

Anlagen und Betriebe, die Stoffe be- oder verarbeiten beziehungsweise lagern, die der Abstandsklasse IV des Anhangs 1 der Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall- Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung Umsetzung § 50 BlmSchG (Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Stand November 2010) zugeordnet sind nicht zulässig. Rechtsgrundlage: Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB 3. Im mit KAS2 gekennzeichneten Baugebiet der Abstandsklasse II sind Anlagen und Betriebe, die Stoffe

be- oder verarbeiten beziehungsweise lagern, die der Abstandsklasse III des Anhangs 1 der Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung Umsetzung § 50 BlmSchG (Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Stand November 2010) zugeordnet sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren die ausreichende Sicherheit der schutzwürdigen Gebiete nach der Störfall-Verordnung nachgewiesen wird.

Anlagen und Betriebe, die Stoffe be- oder verarbeiten beziehungsweise lagern, die der Abstandsklasse

IV des Anhangs 1 der Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der

§ 50 BlmSchG (Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Stand November 2010) zugeordnet sind Rechtsgrundlage: Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Nachrichtliche Ubernahme

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb eines Hochwasser-Risikogebietes nach § 78b Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Es handelt sich um ein Hochwassergebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem).

Planfestgestellte Flächen Die Eisenbahnbetriebsflächen der Teilflächen des Flurstücks 128/21, Flur 23 im Norden und des Flurstücks 149, Flur 23 im Süden bleiben als planfestgestellt Flächen erhalten. Zur Anbindung nach Osten an den Industriestandort ist die Genehmigung der Landeseisenbahnaufsicht im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren einzuholen.

Hinweise

Flächen für Abfallentsorgung Bei der industriellen Nutzung sind Abfallplätze nicht im öffentlichen Raum vorzusehen. Es sind die aktuellen Gesetze zur Kreislaufwirtschaft in Bezug auf den industriellen und gewerblichen Abfall zu

Hinweise zum planungsrechtlichen Umgang mit Kontingentierungsergebnissen resultierend aus dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplar Vertraglich geregelte Umverteilungen von Emissionskontingenten zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, wenn durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Lasten der abgebenden Teilfläche rechtlich gesichert ist, dass das abgegebenen Emissionskontingent auf der betreffenden Teilfläche nicht genutzt werden darf. Die Nutzung des abgegebenen Emissionskontingentes auf der begünstigten Teilfläche ist nur zulässig, wenn der schalltechnische Nachweis geführt wird, dass die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Planwerte an den berührten Immissionsorten weiterhin eingehalten werden. Alternativ kann die Übernahme der vertraglich geregelten, umverteilten Emissionskontingente in einer Baugenehmigung und / oder einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSch

-Genehmigung) zur Umsetzung verbindlich geregelt werden.

15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Methode zur Bestimmung der zulässigen Beurteilungspegel eines Vorhabens aus den Emissionskontingenten wird in der DIN 45691: 2006-12 Abschnitt 5 /2/ beschrieben. Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_{ri} der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen mßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung $L_{r,i} \le L_{EK,i} - \Delta L_{i,i}$ erfüllt. Der Term $L_{EK,i}$ - $\Delta L_{i,i}$ entspricht den Immissionskontingenten L_{IK} , die durch verlustlose, geometrische Ausbreitungsrechnung bestimmt werden. Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt: $L_{ri} \le 10 \lg \sum_{i} 10^{0.1(LEK,i - \Delta Li,j)/dB} dB$ Ein Betriebsgrundstück kann somit auch Teilflächen von verschiedenen benachbarten Baugebieten umfassen. Das gesamte Emissionskontingent errechnet sich aus der Summe der Teilkontingente. Aus den Emissionskontingenten wird mittels Berechnungsverfahren nach DIN 45691 /2/ durch eine vereinfachte Ausbreitungsrechnung (nur geometrische Ausreitungsdämpfung) der zulässige Beurteilungspegel berechnet. Die Einhaltung dieses Beurteilungspegels ist im Genehmigungsverfahren durch eine Geräuschimmissionsprognose nachzuweisen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der

Beurteilungspegel L_{ri} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens

Die planungsrechtliche Anforderung ist erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel (L_{WA.zul}) nicht überschreitet. Der zulässige Schallleistungspegel wird bestimmt nach:

= Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstücks in m² an der Teilfläche TF = Bezugsfläche 1 m²

Die planungsrechtliche Vorprüfung bezieht sich ausschließlich auf die Vorgaben bzw. Inhalte des Bebauungsplanes. Die Prüfung setzt eine gewisse Planungstiefe des Vorhabens voraus. Vergleichende Planungsbeurteilungen sind möglich. Ein Vorhaben muss nicht genehmigungsfähig sein, wenn es die Vorgaben des Bebauungsplans erfüllt, die äußeren Bedingungen sich aber entwickelt haben. Beispielhaft kann sich die Vorbelastung durch Neuerrichtung von Anlagen außerhalb des B-Plangebietes verändert haben. Es wird ausschließlich darauf hingewiesen, dass auch bei dem hier beschriebenen Verfahren der Emissionskontingentierung der Nachweis der Einhaltung des Emissionskontingentes immer immissionsbezogen vorzunehmen ist.

= Emissionskontingent der Teilfläche TF

3. Die planungsrechtliche Anforderung ist ebenfalls erfüllt, wenn der von einem Betrieb oder einer Anlage ausgehende Schallleistungspegel (L_{WA}) den zulässigen Schallleistungspegel L_{WA,zul} überschreitet aber gleichzeitig nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegebenheiten auf dem eigenen Grundstück eine freie Schallausbreitung verhindert wird. Das Maß der Verhinderung der freien Schallausbreitung muss die Überschreitung des zulässigen Schallleistungspegels (L_{WA,zul})

Zur Berechnung des Beurteilungspegels L_r wird nicht das B-Planrechenverfahren, sondern das

nach TA Lärm vorgeschriebene Berechnungsverfahren unter Einbeziehung beispielsweise von Boden- und Meteorologiedämpfung, Einfügungsdämpfungen und meteorologischer Korrektur angewendet. Bei der Bewertung sind zeitliche Abläufe (Einwirkzeiten von Schallquellen) sowie Lästigkeitszuschläge zu ber cksichtigen. Die zum Genehmigungszeitpunkt vorhandene Bebauungsstruktur ist anrechenbar. Bei der beschriebenen einfachen Berechnung des Abstandsmaßes ist zwingend zu beachten, dass die größte Ausdehnung einer Teilfläche TF; nicht größer als 0,5 s ist, d.h. der Abstand Teilflächenmittelpunkt / Immissionsort muss mindestens doppelt so groß sein wie die größte Flächenausdehnung. Ist das nicht der Fall, muss die Teilfläche TF, mehrfach geteilt werden. Die Berechnungen müssen dann für alle Flächen i durchgeführt werden, die einzeln Immissionskontingente IK, sind nach den Regeln der akustischen Pegeladdition zu summieren. Bei der Nutzung von akustischen

Berechnungsprogrammen sind die zuvor genannten Flächenbedingungen automatisch erfüllt.

- Anlagen und Betriebe können Emissionskontingente von anderen Teilflächen innerhalb derselben Teilgebiete übernehmen oder umverteilen. Dabei muss sichergestellt werden, dass eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente ausgeschlossen ist. Entsprechende Regelungsmöglichkeiten werden durch Baulasteintragungen oder durch öffentlich-rechtliche Verträge gesehen. Die Verantwortung zur Überwachung der Umverteilung muss der Planungsträger übernehmen.
- Anlagen und Betriebe können Grundstücke auch übergreifend zu angelegten Bauflächen nutzen. Das Immissionskontingent bzw. der zulässige Schallleistungspegel berechnet sich dann aus den Grundstücksflächen F unter Zugrundelegung des entsprechenden L_{EK} der Teilfläche TF.

Mindestens 10 % der Außenwandflächen, die keine Öffnungen wie z.B. Eingänge, Türen, Tore, Fensterund Lichtöffnungen oder Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen aufweisen, sind mit selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Die Pflanzung ist auf geeigneten Bodenflächen auszuführen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Artenschutzrechtliche Hinweise (gemäß ASB) VA 4 Artgerechte Baufeldfreimachung (Vögel)

Grünordnerischer Hinweis

Oberbodenabtrag bzw. die Mahd des Baufeldes darf nur in der Zeit vom 01.09, bis 28.02, erfolgen (Schutz der Bodenbrüter). Bauliche Arbeiten an Gewässern sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 30.11. eines Jahres durchzuführen (Schutz von Wasservögeln). VA 5 Artgerechte Baufeldfreimachung (Fledermäuse)

Die Fällung von zwei potenziellen Quartierbäumen erfolgt ab dem 01.10. bis zum 31.10 eines Jahres. Direkt vor der Fällung der Habitatbäume sind diese durch einen Fledermausspezialisten zu begutachten. Eine zweifelsfrei unbesetzte Höhle oder Spalte wird nach der Kontrolle bis zur Fällung verschlossen oder die Bäume werden bei Negativnachweis sofort gefällt. Sollte ein Besatz nicht sicher ausgeschlossen werden können, müssen die Quartiermöglichkeiten einseitig abgedeckt werden, sodass Tiere raus, aber nicht wieder reinfliegen können

UNB zu übermitteln.

VA 7 Artgerechte Baufeldfreimachung (Amphibien) Ab Oktober vor Baubeginn werden im Regenwasserrückhaltebecken entlang der nord- und südlichen Baufeldgrenzen Spundwände errichtet, um einen Teil des Laichgewässers außerhalb des Eingriffsbereichs während der Bauphase für Amphibien (Teichmolch, Teichfrosch) zu erhalten. Die Spundwände verbleiben bis Uferbereiche des Eingriffsbereichs zusätzlich mit Amphibienschutzzäunen begrenzt, die bis zum Baubeginn stehen bleiben. Vor Baubeginn (Zeitraum 01.10.30.11.) werden Amphibien im abgetrennten Gewässerbereich von herpetologisch geschultem Fachpersonal mittels Reusen und ggf. Kescher abgefangen und an den außerhalb des Baufelds liegenden, durch die Spundwand geschützten Gewässerbereich umgesetzt. Zielgröße für die Baufreiheit am Gewässer ist ein fangfreier Zeitraum von mindestens zwei Tagen unter Berücksichtigung der artspezifischen Aktivitätsmuster und Witterungsbedingungen. Im Frühjahr vor Beginn der Bauarbeiten und nach Erreichen des Fangziels im Gewässer erfolgt ein Zäunen. Abfangen und Umsetzen von Amphibien aus den potenziellen Landlebensräumen im Geltungsbereich. Etwa ab Februar werden Amphibienschutzzäune um den gesamten Geltungsbereich errichtet (entspricht Reptilienschutzzaun, siehe VA 6), und an der Innenseite mit Fangeimern im Abstand von 1012 m ausgestattet. Während der Wanderperiode vom Landlebensraum zum Laichgewässer erfolgt vor Baubeginn das Abfangen von Amphibien aus den potenziellen Landlebensräumen. Abgefangene Tiere werden schonend per Hand zum Laichgewässer außerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt. Die Fang- maßnahme wird mindestens bis Ende Mai fortgeführt, der Erfolg ist erreicht, wenn die Fangzahlen trotz geeigneter Bedingungen stetig abnehmen und innerhalb von zehn Tagen keine Tiere mehr gefangen oder gesichtet werden. Alle Fangaktionen werden mit Protokollen sowie einer fachlichen Einschätzung des beauftragten Herpetologen dokumentiert.

Um zu verhindern, dass Biber während der Bauphase in das Baufeld einwandern, sich dort aufhalten und reproduzieren, ist das Regenwasserrückhaltebecken direkt vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Biberspezialisten zu begutachten. Es ist zu prüfen, ob Burgen, Dämme oder Wohnröhren im Gewässer im Geltungsbereich vorhanden sind. Ein Nachweis von Dämmen, Burgen oder Wohnröhren im Inneren oder in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs ist aufgrund der starken Defizite des Regenwasserrückhalte- beckens sehr unwahrscheinlich. Sollte dennoch ein Vorhandensein festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Wenn die Kontrolle von Wohnbauten des Bibers zweifelsfrei negativ ausfällt, ist ausschließlich von der Nutzung des Gewässers als Fraßplatz bei Dämmerung und Nacht auszugehen. Der Geltungsbereich ist im direkten Anschluss an die negative Besatzkontrolle tagsüber mit Biberschutzzäunen zu umgrenzen (Maschendrahtzaun mit Holzpfahlbe- festigung, Maschenweite max. 5 cm, mindestens 1 m Höhe, Verankerung des Gitters im Boden). Im Bereich der Anschlussbahn des Industriegebietes ist ein Tor vorzusehen, dass die für den Biberschutzzaun genannten Eigenschaften aufweist. Das Tor wird ausschließlich für die Durchfahrt der Anschlussbahn geöffnet und ist nach Durchfahrt der Bahn umgehend wieder zu verschließen. Um Störungen von nachtaktiven Bibern zu vermeiden, die in der Nähe der Eingriffsbereiche potenziell Wanderrouten, Fraßplätze oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufweisen, sind Bauarbeiten ausschließlich tagsüber auszuführen. Während nächtlicher Baupausen sollte die Beleuchtung ganz

Um zu verhindern, dass Biber in den Geltungsbereich einwandern und dort durch Kollision mit Kraftfahrzeugen ein Verletzungs- und Mortalitätsrisiko für die Tiere entsteht, ist unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten ein dauerhafter Biberschutzzaun um den Geltungsbereich herum zu errichten. Zwischen dem Bau des temporären und des dauerhaften Biberschutzzauns (siehe VA 8) darf keine Lücke bestehen. Der temporäre Biberschutzzaun ist meterweise zurückzubauen, während der dauerhafte Biberschutzzaun in unmittelbaren zeitlichen Anschluss, meterweise versetzt errichtet wird.

Vor Beginn der Baufeldfreimachung werden entlang der Grenzen des Geltungsbereichs Reptilienschutzzäune (glatte Folien, mind. 60 cm hoch, 10 cm eingegraben) errichtet, um zu verhindern, dass Reptilien in das Baufeld gelangen, sich dort aufhalten und reproduzieren. Die Zäune sind bis zum Ende der Bauarbeiten funktionsfähig orzuhalten. Im Baufeld vorhandene Tiere werden bei geeigneten Witterungsbedingungen durch gezieltes Ablaufen geeigneter Bereiche und Handfang abgefangen und noch am selben Tag in geeignete Lebensräume außerhalb des Baufelds umgesetzt. Von Mitte April bis Ende September erfolgen mindestens sieben Fangdurchgänge. Die Fänge werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde fortgesetzt, bis bei optimaler Witterung über drei aufeinanderfolgende Begehungen keine Tiere mehr nachgewiesen werden (Fangziel). Alle Fänge sind schriftlich und fotografisch anhand von Protokollen zu dokumentieren und an die

VA 8 Artgerechte Baufeldfreimachung (Biber) abgeschaltet oder auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

VA 12 Dauerhafter Biberschutzzaun

VA 13 Bauzeitliche Vermeidung von Brutgeschehen (Bodenbrüter) Um auf Flächen mit Bauarbeiten ein Brutgeschehen von Bodenbrütern auf nicht durchgängig für Bauarbeiten Befahrung o. ä. genutzten Flächen zu verhindern, muss eine regelmäßige Mahd (Schnitthöhe 10 cm) oder ein Befahren mit Fahrzeugen stattfinden. Damit werden Flächen (z. B. BE-Flächen) unattraktiv für Bodenbrüter gemacht. Bei einer absehbaren Nutzung von Fahrplatten ist zu beachten, dass die Auslegung

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Hinweise der Träger öffentlicher Belange am geprüft und die Abwägung mit Beschluss SVV beschlossen. In der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Guben wurde am der Bebauungsplan Nr. 34 "Industriegebiet Guben Süd - Westerweiterung" mit Beschluss als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. VA 6 Artgerechte Baufeldfreimachung (Reptilien)

Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 34 "Industriegebiet Guben Süd - Westerweiterung" wird hiermit ausgefertigt.

das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bürgermeister zum Ende der Bauarbeiten und werden danach fachgerecht entfernt. Ab Oktober vor Baubeginn werden die 9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 34 "Industriegebiet Guben Süd - Westerweiterung" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Neiße-Echo Stadt Guben, Amtsblatt für die Stadt Guben und Gemeinde Schenkendöbern Nr. amam ortsüblich bekannt gemacht worden. In der

Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von

Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und

(Sträucher)

Berberitze

Hainbuche

Haselnuss

Schlehe

Hunds-Rose

Roter Hartriegel

Pfaffenhütchen

Acer platanoides

Betula pendula

Fagus sylvatica

Pinus sylvestris

Quercus robur

Tilia cordata

Ulmus glabra

Tilia platvphyllo

Acer campestre

Prunus avium

Carpinus betulus

Pyrus pyraster agg

Malus sylvestris agg

Quercus petraea

Fraxinus excelsior

Acer pseudoplatanus

Berberis vulgaris

Carpinus betulus

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Prunus spinosa

Rosa rubiginosa

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Rosa canina

Euonymus europeaus

Eingriffliger Weißdorn Crataegus monogyna

Schwarzer Holunder Sambucus nigra

Wolliger Schneeball Viburnum opulus

Die Satzung ist am

Der Bürgermeister Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBI.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBI.I/23, [Nr. 18]). Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBI.I/17, [Nr. 20]), das zuletzt durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBI.I/24, [Nr. 9, S. 14]) geändert worden ist. Bundesraumordnung: Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 (BGBI. I S. 3712)

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

(§9 BauNVO)

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

GRZ 0,8 Grundflächenzah

Überbaubare Grundstücksfläche. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BAUNVO)

abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Ver- und Entsorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Begleitgrün

Private Grünflächen Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz

und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Regenrückhaltebecken

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur ENtwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) Teilflächen Emissionskontingente (TF1-4, s. textliche Festsetzung Nr. VII.1)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

Grenze Zusatzkontingente Schallimmissionen für Sektor A Abstandklasse I nach der Abstandsempfehlung für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse nach der Störfall-Verordnung

(s. textliche Festsetzung Nr. VII.2 und VII.3) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Planunterlage

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

Höhenlage in m über NHN

Beton- und Stahlgittermast

Stadt Guben

Maßstab: 1 : 1.000 Datum: September 2025

