

Bebauungsplan Nr. 4 „Industriegebiet Löbnitz-Süd“

Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB

Begründung

Planungsträger: Gemeinde Löbnitz
04509 Löbnitz
Landkreis Delitzsch

Standort: Gemeinde Löbnitz

Planverfasser: Ingenieurbüro Rascher
Täubchenweg 8
04317 Leipzig
Tel.: (0341) 6 89 15 28/29

Leipzig, den 15.12.2003

Inhaltsverzeichnis

0. Einleitung	4
1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Bestandsanalyse	5
2.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.1.1 Nutzung	5
2.1.2 Ver- und Entsorgung	6
2.1.3 Altlasten	7
2.2 Angrenzende Bereiche	7
2.2.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	7
2.2.2 Verkehr	8
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	8
3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches	8
3.1.1 Bergbauberechtigungen	8
3.1.2 Trinkwasserschutz	9
3.1.3 Landschafts- und Naturschutz	9
3.1.4 Denkmalschutz	9
3.1.5 Bauleitplanung	9
3.1.6 Hochwasserschutz	9
3.2 Außerhalb des Geltungsbereiches	10
3.2.1 Naturschutz	10
3.2.2 Bergbauberechtigungen	10
4. Übergeordnete Planungen	10
4.1 Raumordnung und Landesplanung	10
5. Erfordernis der Planaufstellung	11
6. Nutzungskonzept	12
6.1 Verkehrskonzept	12
6.1.1 Äußere Erschließung	12
6.1.2 Innere Erschließung	12
6.1.3. Ruhender Verkehr	12
6.2 Ver- und Entsorgungskonzept	12
6.2.1 Allgemeines	12
6.2.2 Regenwasserableitung	13
6.2.3 Schmutzwasserentsorgung	13
6.2.4 Trinkwasserversorgung	13
6.2.5 Löschwasserversorgung	13
6.2.6 Gasversorgung	13

6.2.7 Telekommunikation	14
7. Ziele der Planung	14
8. Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
8.1.1 Art der baulichen Nutzung	14
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung	14
8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
8.2.1 Bauweise	15
8.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen	15
8.3 Nebenanlagen	15
8.4 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	15
8.5 Stellplätze und Garagen	15
8.6 Flächen für Aufschüttungen	16
8.7 Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB	16
8.8 Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB	16
8.8.1 Schutz des Oberbodens	16
8.8.2 Versiegelungen	17
8.8.3 Pflanzenverwendung	17
8.8.4 Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen	17
8.8.5 Zivilrechtliche Vereinbarung Gemeinde Löbnitz / Kieswerke Löbnitz GmbH & Co. KG	18

0. Einleitung

Im Jahre 1995 wurde von der Baustoffwerke Löbnitz GmbH zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in der Gemeinde Löbnitz ein Vorhaben- und Erschließungsplan für Teilflächen des Bewilligungsfeldes „Boxhahn“ aufgestellt.

Auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeinde Löbnitz zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes waren nach § 33 (1) BauGB die Vorhaben - Bau eines Porensteinwerkes und eines Kalksandsteinwerkes - zulässig und die Baugenehmigungen hierfür wurden vom Bauordnungsamt des Landratsamtes Delitzsch erteilt.

Im weiteren Genehmigungsverfahren versagte das Regierungspräsidium Leipzig die Zustimmung zum Plan, da für die südlichen Teilflächen des Plangebietes noch keine konkret feststehenden Bauvorhaben nachgewiesen werden konnten. Ausdrücklich wurde der Gemeinde Löbnitz versichert, dass die vorgelegten Planunterlagen, mit gleichen Festlegungen versehen und als Bebauungsplan eingereicht, genehmigungsfähig wären.

Die Gemeinde Löbnitz verfügt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, so dass der Bebauungsplan nicht aus diesem entwickelt werden kann.

Der Gemeinderat Löbnitz hat daher, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, in seiner Sitzung am 26.10.1998 die Aufstellung eines Bebauungsplanes und in seiner Sitzung am 05.05.1999 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde das Planungsbüro Leifels – Delitzsch beauftragt. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes ist zur Zeit zum 2. Mal in der Phase der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Das Plangebiet ist in den Entwurf als Industriegebiet aufgenommen.

Damit sind die Voraussetzungen für ein Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB gegeben, da die einzelnen Abschnitte beider Verfahren in einem angemessenen zeitlichen und inhaltlichen Bezug zueinander stehen.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan über die zulässige Art der baulichen Nutzung im räumlichen Geltungsbereich gibt die Gemeinde Auskunft über die Zweckbestimmung und des von der Planungsabsicht getragenen Gebietscharakters und sichert somit maßgeblich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben.

Zum Bebauungsplan wird ein zugehöriger Grünordnungsplan aufgestellt, der darlegt, wie und in welchem Umfang der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen wird.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Lage: Freistaat Sachsen
Landkreis Delitzsch
Gemeinde Löbnitz

Gemarkung Löbnitz, Flur 4,
Flurstücke Nr. 22/7, 22/10, 22/12, 22/16, 23/11, 47/1

Gemarkung Löbnitz, Flur 11,
Flurstück Nr. 11/1, 15/3

Gemarkung Sausedlitz, Flur 3
Flurstücke Nr. 52/7, 48/10, 48/9, 48/15, 48/18, 1/5

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch eine Werksstraße der Löbnitzer Kieswerke GmbH
- im Westen und Süden durch den Zschernegraben
- im Osten durch einen Lärm- und Sichtschutzwall

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 13,5 ha.

Eigentümer der Flurstücke 22/10 und 22/7 (Flur 4) sind die Kieswerke Löbnitz GmbH & Co. KG, Eigentümer sämtlicher anderer Flurstücke sind die Löbnitzer Baustoffwerke GmbH.

2. Bestandsanalyse

2.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

2.1.1 Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich auf etwa 5,5 ha Fläche bereits Produktionsstätten der Baustoffwerke Löbnitz GmbH, das sind ein Porenstein- und ein Kalksandsteinwerk.

Die südlich der v. g. Produktionsstätten liegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Im Osten, Süden und Westen der Planflächen sind bereits ca. 3 m hohe Schutzwälle geschüttet, die im wesentlichen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes liegen. Diese sind z. T. mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

2.1.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Das Industriegebiet verfügt über einen kommunalen Trinkwasseranschluss. Es verläuft eine Versorgungsleitung DN 200 vom OT Reibitz zum Industriegebiet und weiter nach Löbnitz.

Brauchwasserversorgung

Öffentliche Wasserversorgungsanlagen sind nicht vorhanden.

Die bereits ansässigen Betriebe im Plangebiet sichern über Eigengewinnungsanlagen (Brunnen) den Bedarf an Brauchwasser ab.

Schmutzwasserableitung

Öffentliche Abwasserleitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden und gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept des AZV Unteres Leinetal auch nicht vorgesehen.

Sanitäre Abwässer werden der mechanischen Klärstufe zugeführt. Ihr nachgeschaltet ist eine Pflanzenkläranlage mit Anbindung zur Untergrundverrieselungsanlage. Diese Abwasserbehandlung besitzt eine biologische Reinigungsstufe und entspricht damit dem Stand der Technik. In Abhängigkeit von der Art der sich ansiedelnden Betriebe wird diese Anlage entsprechend erweitert.

Regenwasserableitung

Das anfallende Niederschlagswasser wird gesondert gefasst und vor Ort zwischengespeichert. Ein Teil verdunstet, der überwiegende Anteil wird als Anmachwasser dem Produktionsprozess im ansässigen Kalksteinwerk zugeführt.

Gasversorgung

Gasversorgungsleitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden und tangieren dies auch nicht.

Stromversorgung

Die bereits ansässigen Betriebe im Plangebiet sind an das Elektroenergieversorgungsnetz der WESAG angeschlossen.

Fernmeldeanlagen

Fernmeldetechnische Anlagen der Deutschen Telekom AG sind bereits bis an das Plangebiet herangeführt und versorgen die ansässigen Betriebe.

2.1.3 Altlasten

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Somit ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand gemäß § 8 (3) EGAB von einer Altlastenfreiheit auszugehen.

2.2 Angrenzende Bereiche

2.2.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich südlich der Gemeinde Löbnitz.

Es bildet einen zusammenhängenden Komplex mit dem im Norden angrenzenden Produktionsgelände der Löbnitzer Kieswerke GmbH & Co. KG, in deren Territorium sich auch die Kiesgrube befindet, sowie den Baustoffwerken Löbnitz. Für den Betrieb der Kiesgrube und des Kieswerkes liegt ein Planfeststellungsbeschluss vor, für die Erweiterung läuft zur Zeit ein weiteres Planfeststellungsverfahren beim Sächsischen Oberbergamt.

Im Osten werden die angrenzenden Flächen z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich planungsrechtlich um Kiesabbauland. Im Süden stehen die angrenzenden Flächen, nur unterbrochen durch den kanalisierten Vorfluter Zschernegraben, in landwirtschaftlicher Nutzung. Im Westen grenzt der kanalisierte Vorfluter Zschernegraben an die Plangebietsflächen, es folgt die Staatsstraße 7449 (Reibitz - Löbnitz).

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in etwa 850 m Entfernung in nördlicher Richtung (südlicher Ortsrand von Löbnitz).

Etwa 1 km nordöstlich liegt der Flugplatz Roitzschjora.

2.2.2 Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrsgünstig an die Region über die Staatsstraße 7449 angebunden. In südlicher Richtung führt die S 7449 an die B 183 mit direktem Anschluss an die Kreisstadt Delitzsch. Indirekt besteht ein Anschluss über die B 183a an die B 2 an das Oberzentrum Leipzig mit seinen im Nordraum konzentrierten Schwerpunkten. In Richtung Norden besteht Anbindung an Bitterfeld.

Bahnanschluss ist nicht vorhanden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches

3.1.1 Bergbauberechtigungen

Das Plangebiet liegt innerhalb zweier Bergbauberechtigungen nach § 151 bzw. 9 des Bundesberggesetzes.

<u>Feldesnr.</u>	<u>Feldesname</u>	<u>Bodenschatz</u>	<u>Rechtsinhaber</u>
3252	Rösa	Braunkohle	BVVG GmbH Bereich Bauboden Schönhauser Allee 120 10437 Berlin
3265	Boxhahn	Kies, Kiessand	Kieswerk Löbnitz GmbH & Co. KG Industriestraße 1 04509 Löbnitz

Aus der Sicht des Eigentümers des Bergwerkseigentums Rösa gibt es keine Bedenken zum Bebauungsplan. (Bezug: Stellungnahme der BVVG als Träger öffentlicher Belange vom 12. April 1999 sowie Schreiben der BVVG vom 25.01.2001). Zur Zeit laufen

Gespräche mit dem Optionsinhaber, der MIBRAG, zum Abschluss einer Vereinbarung über die weitere Nutzung der Fläche mit der Gemeinde.

Die Kieswerke Löbnitz GmbH & Co. KG als Inhaber der Bergbauberechtigung Boxhahn haben bereits gegenüber der Gemeinde auf das Abbaurecht im Bereich des B-Planes verzichtet (Schreiben vom 04.02.02).

3.1.2 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

3.1.3 Landschafts- und Naturschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten.

Nach § 26 SächsNatSchG besonders geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

3.1.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine nach § 21 (1) SächsDSchG durch Satzung unter Schutz gestellten Denkmalschutzgebiete vorhanden.

3.1.5 Bauleitplanung

Innerhalb des Plangebietes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der Flächennutzungsplan wird gegenwärtig aufgestellt und voraussichtlich im März 2002 der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

3.1.6 Hochwasserschutz

Die geplante Fläche liegt nicht in einem Hochwasserschutzgebiet

3.2 Außerhalb des Geltungsbereiches

3.2.1 Naturschutz

Westlich des Plangebietes reicht das Landschaftsschutzgebiet „Goitsche“ bis auf etwa 50 m an das Plangebiet heran (trennendes Element ist die Staatsstraße 7449).

Im Süden reicht das Landschaftsschutzgebiet „Leinetal“ bis an den Zschernegraben heran und etwa in 1,5 km östlicher Entfernung verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Noitzscher und Prellheide“.

3.2.2 Bergbauberechtigungen

Die bereits unter Punkt 3.1.1 genannten Bergbauberechtigungen grenzen im Norden und Osten an und erstrecken sich in diese Richtungen weiter.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) und Regionalplan Westsachsen

Das Plangebiet ist im LEP, Karte 7.1 „Vorranggebiete“ als Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe dargestellt.

Das Plangebiet ist im Regionalplan, Karte 10 „Raumnutzung“ als Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe ausgewiesen.

Es liegt jedoch mit der Ausweisung der Fläche als Industriegebiet kein Widerspruch zu den o. g. Planungen vor aus den folgenden Gründen:

1. Die Ausweisung von Vorranggebieten im LEP und im Regionalplan beruht auf umfangreichen Bestandsaufnahmen von bestehenden Bergbauberechtigungen (hier Bergwerkseigentum). Die Darstellung der Vorrangfläche beträgt größer 50 ha. Sie deutet den Umgriff der Lagerstätte an, begründet aber keinen Anspruch auf Ausschöpfung der Lagerstätte bis zur Obergrenze. Mit dem LEP und dem Regionalplan können keine endgültigen Regelungen für den Abbau von Lagerstätten getroffen werden. Die Landes- und Regionalplanung macht keine Aussagen dazu, ob oder in

welchem Umfang tatsächlich abgebaut wird. Die rechtlich verbindliche Entscheidung zum möglichen Abbau bleibt der Planfeststellung nach BBergG vorbehalten.

2. Für die Abbauerweiterung Kiessand Löbnitz läuft zur Zeit das Planfeststellungsverfahren beim Sächsischen Oberbergamt. In den Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren sind die Flächen des Geltungsbereichs des B-Planes nicht als Abbauflächen geplant. Die Eigentümerin der betroffenen Flächen ist die Betreiberin des Kiessandabbaus, die Kieswerke Löbnitz GmbH & Co. KG.
3. Vom Oberbergamt liegt eine bergbauliche Stellungnahme zum B-Plan vor, in der bestätigt wird, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes nicht zum Kiesabbau genutzt werden und aus diesem Grund keine Einwände gegen den B-Plan erhoben werden.
4. Aus diesen Gründen ist ein Konflikt zur Vorrangnutzung nicht erkennbar. In der Fortschreibung des Regionalplanes im Jahr 2006 kann die Fläche des B-Planes entsprechend angepasst werden. Damit wird der planerische Konflikt gelöst.

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Löbnitz

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Industriegebiet aufgenommen. Konkurrierende Nutzungsabsichten zum Bebauungsplan bestehen somit nicht.

5. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1 (3) BauGB geboten, da

- die Gemeinde Löbnitz die bauliche Nutzung der betreffenden Flächen vorbereiten und leiten will
- die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu einem Zeitverzug führen würde, der zu einer Abwendung ansiedlungswilliger sand- und kiesverarbeitender Industriebetriebe führen könnte
- das Plangelände z. T. bereits von sandverarbeitenden Industriebetrieben genutzt wird, wobei die Nutzung bauleitplanungsrechtlich noch nicht untersetzt ist

6. Nutzungskonzept

Bereits seit 1995 sind die Löbnitzer Baustoffwerke GmbH & Co. KG mit einem Kalksandstein- und einem Porensteinwerk im Plangebiet ansässig.

Das Plangebiet mit der unmittelbaren Nachbarschaft des Kieswerkes wird mit seiner Festsetzung als Industriegebiet insbesondere für die Sand und Kies weiterverarbeitende Industrie zu einem attraktiven Standort.

6.1 Verkehrskonzept

6.1.1 Äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist über eine Werkstraße der Löbnitzer Kieswerke GmbH & Co. KG bereits an das klassifizierte Straßennetz angebunden. Diese Anbindung ist Bestandteil des öffentlichen Straßennetzes.

6.1.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet südlich der bereits ansässigen Werke wird über ein Ringstraßensystem erschlossen, das an die Werkstraße der Löbnitzer Kieswerke GmbH & Co. KG angebunden ist. Das Straßennetz für die Erschließung der Grundstücke wird unter dem Aspekt der Minimierung des Flächenbedarfs und des wirtschaftlichen Aufwandes entwickelt. Vorgesehen sind Anliegersammelstraßen mit Fahrbahnbreiten von 5,50 m.

6.1.3. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend über Stellplätze auf den Anliegergrundstücken abgedeckt.

6.2 Ver- und Entsorgungskonzept

6.2.1 Allgemeines

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in einzelnen Bauabschnitten, da eine sukzessive Ansiedlung von Industriebetrieben wahrscheinlich ist. Die Versorgungsmedien werden dabei von den jeweiligen Anschlusspunkten ausgehend entwickelt. Die Anschlusspunkte befinden sich überwiegend im Bereich der Werkstraße des Kieswerkes.

6.2.2 Regenwasserableitung

Das anfallende Regenwasser (Dachentwässerung, Hofflächenentwässerung) wird vor Ort zwischengespeichert, teilverdunstet und der überwiegende Teil als Prozesswasser im Produktionsprozess eingesetzt.

In Abhängigkeit von der Art der sich ansiedelnden Betriebe wird diese Art der Regenwassernutzung erweitert.

6.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Die sanitären Abwässer werden separat gesammelt und in einem zweistufigen Prozess einer mechanischen und einer biologischen Abwasserbehandlung unterzogen. Zuerst erfolgt die mechanische Reinigung der Abwässer. Nachgeschaltet ist eine Pflanzenkläranlage mit anschließender Untergrundverrieselung.

Diese Art der Abwasserentsorgung wird ebenfalls in Abhängigkeit von der Art der Gewerke, die sich im Industriegebiet ansiedeln, abschnittsweise erweitert.

6.2.4 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt über den kommunalen Trinkwasseranschluss über eine Leitung DN 200, an die das Industriegebiet angeschlossen ist.

6.2.5 Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt aus dem Frischwasserbecken des Kieswerkes.

6.2.6 Gasversorgung

Eine Versorgung mit Gas ist nicht vorgesehen.

6.2.7 Telekommunikation

Die im Plangebiet bereits ansässigen Werke sind schon versorgt. Eine Vernetzung der Neuansiedler ist vorgesehen.

7. Ziele der Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung der Plangebietsflächen schaffen. Zielsetzung ist deren Umnutzung in ein Industriegebiet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Belange der in § 1 BauGB aufgeführten Planungsgrundsätze berücksichtigt und eine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gewährleistet.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für das Bebauungsplangebiet werden gemäß BauGB und BauNVO planungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen getroffen.

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

GI Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

Zulässig sind die in § 9 Abs. 2 Punkt 1 BauNVO genannten Nutzungen wie Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Nicht zugelassen sind Tankstellen und Müllverbrennungsanlagen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

- Gebäude max. 15 m über Planum

- technische Anlagen max. 25 m über Planum

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO

- GRZ 0,8

Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 BauNVO

- BMZ 10,0

8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

8.2.1 Bauweise

Bauweise gemäß § 22 BauNVO

8.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

- Festsetzung durch Baugrenzen

8.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.4 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen (Werkstraßen) sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Sinne des § 9 (1) Nr. 11 sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung zulässig.

8.5 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.6 Flächen für Aufschüttungen

Randflächen im Westen, Osten und Süden des Plangebietes werden als Flächen für Aufschüttungen gemäß § 9 (1) Nr. 17 BauGB festgesetzt. Auf diesen sind bereits Lärm- und Sichtschutzwälle geschüttet und teilweise begrünt worden.

8.7 Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes sind 3,62 ha festgesetzt, auf denen Sukzessionsflächen mit extensiver Bewirtschaftung etabliert werden sowie Flächen, die als Grünflächen besonderer Zweckbestimmung (Rasenflächen mit lose angeordneten nicht laubtragenden Gehölzen) genutzt werden.

Weitere rund 2,3 ha Fläche am Zschernegraben und 2,0 ha am Kiessee Mühlfeld außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes werden für Ersatzmaßnahmen festgesetzt, da ein Ausgleich innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes nicht möglich ist.

8.8 Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

8.8.1 Schutz des Oberbodens

Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß BauGB § 1 Abs. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 20, EGAB § 7 Abs. 3, der DIN 18915 (Bodenarbeiten) zu sichern, zu schützen und wieder zu verwenden. Die DIN-Vorschriften 18300 (Erdarbeiten), 18915 (Bodenarbeiten) und 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) werden eingehalten.

Für die weitestgehende Erhaltung der Bodenfunktion und zum Schutz des Bodens vor Kontamination und sonstiger Devastierung werden die baulich nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs vom Baubetrieb freigehalten.

Der Mutterboden wird von den Bauflächen separat abgetragen und in Mieten zwischengelagert oder direkt einer Verwertung an anderer Stelle zugeführt.

Durch den Baubetrieb bedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) werden auf das notwendige Mindestmaß beschränkt und nach Abschluss der Baumaßnahmen beseitigt.

Zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung kommt nur kontaminationsfreies Material zum Einsatz, das den Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entspricht.

Die DIN 19731 (Ausgabe 5/98) – Verwertung von Bodenmaterial – wird eingehalten.

Pestizid-, speziell Herbizideinsatz ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

8.8.2 Versiegelungen

Die Versiegelung erfolgt in erster Linie mit Gebäuden.

Bei der Befestigung von Straßen, Wegen, Abstellflächen und Stellplätzen werden so weit wie möglich über wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Rasengittersteine oder Pflaster eingesetzt.

In Abhängigkeit von der Art der Gewerbebetriebe, die sich ansiedeln, werden in begrenztem Umfang Flächen versiegelt.

8.8.3 Pflanzenverwendung

Die Ersatzflächen werden der natürlichen Dynamik überlassen, deshalb werden keine Festsetzungen zur Verwendung von Pflanzen getroffen.

8.8.4 Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes werden 3,62 ha für Ausgleichsmaßnahmen genutzt. Auf diesen Flächen werden Sukzessionsbiotope etabliert bzw. sind im Randbereich bereits vorhanden. Ein geringer Teil (rund 5000 m²) wird als Grünfläche besonderer Zweckbestimmung genutzt. Es wird eine Rasenfläche angelegt, die mit nicht laubtragenden Sträuchern / Gehölzen bepflanzt wird.

Da diese Maßnahmen keinen ausreichenden Ersatz für den Eingriff darstellen, stellt die Antragstellerin eine Fläche mit einer Größe von rund 2,3 ha im Südosten des Bebauungsgebietes entlang des Zschernegrabens für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung. Diese Fläche wird der natürlichen Dynamik überlassen und soll dazu beitragen, dass sich

der Elbebiber in natürlichem Lebensraum entwickeln kann. Weitere 2,0 ha am Rand des Kiessees Mühlfeld werden als Ersatzfläche der natürlichen Sukzession überlassen, es entsteht ein Flachwasserbereich mit anschließendem Uferbereich.

8.8.5 Zivilrechtliche Vereinbarung Gemeinde Löbnitz / Kieswerke Löbnitz GmbH & Co. KG

Die Ersatzmaßnahmen erfolgen auf Flächen von rund 2,3 ha am Rand des Zschernegrabens sowie auf weiteren 2 ha am Rand der Kiesabbaufäche, die vom Grundeigentümer (Kieswerke Löbnitz GmbH & Co. KG) kostenfrei der Gemeinde Löbnitz übereignet bzw. zur Verfügung gestellt werden.

Die zivilrechtliche Vereinbarung ist Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.