

BEBAUUNGSPLAN Nr. 5a "Gewerbegebiet Linda - Bahnhofstraße" DER STADT JESSEN-ELSTER IM ORTSTEIL LINDA



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 94) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl LSA S. 340) geändert worden ist
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl LSA S. 150) geändert worden ist

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO)
Als Art der Nutzung wird für das Gebiet ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
Als zulässig festgesetzt werden:
Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Ausnahme: Ausnahmen können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereichspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
Alle weiteren in § 8 BauNVO benannten Nutzungen sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl im GE beträgt gemäß Planzeicheneintrag 0,8.
2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt gemäß Planzeicheneintrag drei Geschosse (III).
3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Für das Gewerbegebiet wird die folgende Bauweise (mit der Bezeichnung „a“) festgesetzt. Es gelten folgende Bindungen: Die Länge der Gebäude darf 125 m (gemessen parallel zur Baugrenze) nicht überschreiten.
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (GEF-Maßnahmen)
GEF 1: Anbringen von Fledermaus-Ersatzkästen
Der Verlust von Fledermausquartieren an Gebäuden ist durch das Anbringen entsprechender Quartierskästen (je nach Quartier: Sommerquartier, Winterquartier) auszugleichen. Diese sind im räumlichen Zusammenhang an den erhalten bleibenden Gebäuden aufzuhängen. Das Ausgleichsverhältnis beträgt mindestens 1:2. Die Anbringung folgender Kästentypen an Gebäuden ist nach derzeitigem Kenntnisstand erforderlich:
2 Fledermaus-Flachkästen, z. B. von den Firmen Schwegler, Strobel oder Hasselfeldt (selbstreinigend) an Gebäuden.
Sollte die Zahl der beim Abriss gefundenen Quartiere diese Ersatzkästentypen überschreiten, wird die Anzahl ergänzt.
GEF 2: Anbringen von Nistkästen
Für gebäudebrütende Vögelarten ist das Aufhängen von artspezifischen Nistkästen je betroffenem Revier als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme an den erhalten bleibenden Gebäuden vorgesehen:
2 Halbhöhlenkästen Nischenbrüterhöhlen
1 Kasten für Sperling / Mauersäule
1 Kasten Star, Fluglochweites 45 mm
GEF 3: Anlage von Ersatzhabitate für Reptilien und Brutvögel
A 1: Auf den dafür vorgesehenen Flächen ist je angefangene 40 m² ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Gehölzliste 1 und 8 Sträucher gemäß Gehölzliste 2 zu pflanzen. Die verbleibenden, nicht mit Bäumen bepflanzten Flächen sind als Extensivrasen/Blumenwiese gemäß Saatmischung anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Zusätzlich sind 4 Totholzauflerwerke gemäß Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Maßnahme CEF 3 anzulegen.
A 2: Entwicklung Ersatzhabitate für Reptilien und Brutvögel
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Habitatfläche für Reptilien und Brutvögel gemäß Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Maßnahme CEF 3 zu entwickeln. Hierzu sind 12 Totholzauflerwerke und 8 Gebäudeneststellen sowie 8 Gebäudeneststellen gemäß Gehölzliste 2 anzulegen. Die verbleibenden, nicht mit Bäumen bepflanzten Flächen sind als Extensivrasen/Blumenwiese gemäß Saatmischung anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

4.2 Vermeidungsmaßnahmen
V1: Ökologische Baubegleitung
Für die Baumaßnahmen und Bauvorbereitungen ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Die ökologische Baubegleitung hat die Aufgabe, die Baustätigkeiten hinsichtlich der Einhaltung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu überwachen.
V2: Bauzeitenregelung
Um Tötungen von Vogel- und Fledermausindividuen sowie Störungen während der Fortpflanzungszeit im Rahmen der Baufeldfreimachung zu vermeiden, erfolgt die Entfernung von relevanten Strukturen (Gehölzstrukturen, Gebüsche, Gebäude) in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar (außerhalb der Brutzeit der nachgewiesenen Vogelarten und der Nutzungszeit von Fledermaussonnenquartieren).
V3: Abriss- und Sanierungsbedeutung
Um Tötungen von Fledermäusen zu verhindern, werden vor Beginn der Abriss- und Sanierungsarbeiten alle Gebäude mit Potential für Fledermäuse auf Anwesenheit oder Nutzungsspuren dieser Tiere hin überprüft. Die Durchführung dieser Maßnahme erfolgt unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung. Werden hierbei Fledermäuse aufgefunden, ist vor Fortführung der Arbeiten das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzusprechen. Strukturen ohne Besatz werden verschlossen. Bei nicht vollständig einseharen Strukturen werden innerhalb der Aktivitätszeit, aber außerhalb der Wochenüberzeit (Wochenüberzeit: Mai – August), Einwegverschlüsse angebracht. Die Einwegverschlüsse gewährleisten, dass potentiell vorhandene Fledermäuse das Quartier verlassen können, ein erneuter Einflug jedoch verhindert wird. Für potentielle Habitatstrukturen, welche nicht im Vorfeld kontrolliert und verschlossen werden können, ist eine Kontrolle unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten vorgesehen.
Durch Abriss oder Sanierung verlorengehende Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen werden durch die Anbringung von Ersatzkästen ausgeglichen (siehe Maßnahmen CEF 1, CEF 2).
V4: Ausweisung von Schutzzonen für Reptilien und Brutvögel
Der optimale Reptilienlebensraum im Südosten des Geltungsbereichs wird als Schutzzone für Reptilien und Brutvögel des Halbfeldlandes, insbesondere der Heideleiche und des Bluthänflings, ausgewiesen. In der Schutzzone dürfen keine Baustätigkeiten stattfinden, auch ein Befahren oder die Ablagerung von Material ist zu unterlassen.
V5: Stellung eines Reptilienschutzzauns
Die Reptilienhabitate im B-Plangebiet entlang der östlichen B-Plangrenze werden durch einen Reptilienschutzzaun vom Baufeld getrennt. Der Zaun wird dabei auf einer Länge von ca. 175 m gemäß Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag errichtet. Die Standhöhe beträgt aufgrund des Vorkommens der Schlingnatter mind. 80 cm.
Die Zaunstellung ist vor Beginn der Aktivitätsphase der Schlingnatter (i. d. R. März) abzuschließen.
V6: Afdämen und Umsetzen von Reptilien
Aus den von Eingriffen betroffenen Lebensräumen im B-Plangebiet sind die Reptilien abzufangen und in die direkt angrenzenden Ersatzhabitate bzw. aufgewerteten Lebensräume (GEF 2) umzusetzen. Aufgrund des Vorkommens der Schlingnatter wird der Einsatz von künstlichen Verstecken (KV) empfohlen. Die Ausbringung der KV erfolgt mit der Errichtung der Reptilienschutzzone. Der Afdäme und die Umsiedlung erfolgen direkt nach dem Errichten der Schutzzone (V5) und mit Beginn der Aktivitätsphase der Schlingnatter (i. d. R. März). Der Afdäme der Reptilien erfolgt über einen Methodemix (Handfang, Keschierung u. a.). Zu Dokumentationszwecken ist jedes gefangene Tier zu fotografieren (Kopf- bzw. Rückenzeichnung). Die Tiere sind unmittelbar nach dem Fang in die angrenzende GEF-Fläche auszulassen.
Der Afdäme der Reptilien ist so lange durchzuführen, bis die Fangzahlen nachweislich gegen null gehen (keine Sichtung von Tieren an 5 aufeinanderfolgenden Kontroll-Fangtagen bei geeigneter Witterung). Bei Bedarf können weitere Kontrolltage angesetzt werden. Hierzu erfolgt eine Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der ÖBB (V1). Diese Maßnahme dient der Vermeidung von potentiellen Tötungen von Reptilien.

GEHÖLZLISTEN:

Gehölzliste 1	Gehölzliste 2
Birnen	Apfel
Kellers Butterbirne	Albrechtapfel
Gute Graue	Bestefelder
Konferenzbirne	Goldrenette
Nordhäuser Winterforelle	Boskoop
Pastorenbirne	Danziger Kantapfel
Prinzessin Marianne	Dülmener Rosenapfel
Welldorn (Crataegus monogyna)	
Hundsrose (Rosa canina)	
Saatmischung	
Natternkopf (Echium vulgare)	Königsriehe (Verbascum spec.)
Wegwarte (Cichorium intybus)	Nachkeze (Oenothera spec.)
Flockenblumen (Centaurea spec.)	Wilde Möhre (Daucus carota)
Steinklee (Medicago albus, M. officinalis)	Wilde Karde (Dipsacus fullonum)
Moschus-Malve (Malva moschata)	Wiesen-Sauerampfer (Rumex acetosa)
Befuß (Artemisia vulgaris)	Kornblume (Centaurea cyanus)
Wiesenkerbel (Anthriscus sylvestris)	Schaf-Schwinge (Festuca ovina)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungs-schablone

Art der baulichen Nutzung	GE	III	Höhe
Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ 0,8	a	Bauweise

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 2.1

III Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemäß § 16 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 2.2

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

a abweichende bauweise gemäß textl. Festsetzung 3

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

▼ Einfahrtsbereich

▲ Einfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

A1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß textlicher Festsetzung A1

A2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. textlicher Festsetzung A2

Räumlicher Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Grenze Räumlicher Geltungsbereich

Plangrundlage

Flurstücke
Bebauung
Text

STADT JESSEN
Ortsteil LINDA

Vorhaben: **BEBAUUNGSPLAN Nr. 5a**
"Gewerbegebiet Linda-Bahnhofstraße"

Maßstab: **M 1:500**
Originalblattgröße: A1
© GeoBasis-DE/Land-Vertriebs-Gesellschaft mbH
Akteurzeichen: A18-206-2009-7

Verfahrensstatus: Satzung
Bearbeitungsstand: 06.08.2025
Planverfasser: Bruckbauer & Hennsen GmbH
14913 Jüterbog, Schillerstraße 45