

I Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Redaktionelle Hinweise: fehlende Inhalte werden mit dem Entwurf nachgereicht, konzeptionelle Inhalte werden in kursiv geschrieben, bereits festgelegte Inhalte in normaler Schrift

Änderungen der Festsetzungen der 1. Änderung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind **gelb** markiert.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO]

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Holzimpulszentrum Torgau“ gemäß § 11 BauNVO

TF 1

Das Sondergebiet „Holzimpulszentrum **Torgau**“ dient der Unterbringung von Anlagen, Einrichtungen und Betrieben zur Holzbe- und -verarbeitung im Spektrum der gesamten Produktionspalette (vom Rohstoff Holz bis zu dessen Fertigungsprodukten) einschließlich sonstiger maßgeblich auf dem Rohstoff Holz basierender Nutzungen, innovativer Betriebskonzepte für eine rohstoff- und energieeffizienter Holznutzung und der jeweilig zugehörigen Nebenanlagen und Zuwegungen sowie Stellplätzen.

Zulässig sind:

- » Anlagen, Einrichtungen und Betriebe des Handwerks, der Industrie und des Verkehrsgewerbes zur Be- und Verarbeitung des Rohstoffs Holz sowie zur Sammlung oder Verwertung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse einschließlich der energetischen Verwertung (Heizkraftwerke und Trocknungsanlagen),
- » Lagerhallen und Lagerplätze, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit holzbe- und -verarbeitenden Betrieben stehen,
- » Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, die im funktionalen Zusammenhang mit holzbe- und -verarbeitenden Betrieben stehen,
- » Wirtschaftsstellen forstwirtschaftlicher Betriebe, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit holzbe- und -verarbeitenden Betrieben stehen,
- » Betriebstankstellen und Waschplätze für holzbe- und -verarbeitende Betriebe oder damit im wirtschaftlichen Zusammenhang stehende Betriebe,
- » Aufschüttungen in einer Höhe bis zu 8 m und in einer maximalen Fußbreite von bis zu 25 m parallel anschließend zur südlichen/südwestlichen sowie westlichen Geltungsbereichsgrenze im SO 2.2
- » Zäune, Tore und Sicherheitsanlagen,
- » Betriebsgleise,
- » private Verkehrsflächen,
- » PKW- und LKW-Stellplätze,
- » Anlagen der Ver- und Entsorgung des Betriebes (Trafostationen, Brunnen zur Brauch- und Löschwasserversorgung, Regenwasserpumpwerke, Versickerungsbecken, Anlagen auf Gebäuden zur Nutzung solarer Strahlungsenergie u. Ä.).

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, wenn sie dem Verkauf von Produkten eines im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetriebes dienen. Diese Einzelhandelsbetriebe müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Summe ihrer

Verkaufs- und Ausstellungsflächen muss der Gesamtgeschossfläche des jeweiligen Betriebes untergeordnet sein.

Nicht zulässig sind:

- » sonstige Einzelhandelsbetriebe
- » Windenergieanlagen einschließlich Kleinwindenergieanlagen
- » Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind

Ausnahmsweise zulässig sind:

- » Kleinwindenergieanlagen als selbständige untergeordnete Nebenanlagen, soweit sie der Stromversorgung der in einem der Baugebiete befindlichen Betriebe zur Holzbe- und –verarbeitung oder forstwirtschaftlichen Betriebe selbst überwiegend dienen und der Hauptanlage räumlich und gegenständlich untergeordnet sind.

1.1.2 Einschränkungen von störfallrelevanten Betriebsbereichen

TF 2

In den Sondergebieten sind alle Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen IV (1.500 m) und III (900 m) entsprechend **Anhang 1 des Leitfadens der Arbeitsgruppe Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG; KAS-18, 3. überarbeitete Fassung (Jan. 2025))**, zuzuordnen wären, nicht zulässig.

Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen IV und III zuzuordnen sind.

Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

Hinweis: Der Leitfaden der Arbeitsgruppe Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG; KAS-18, 3. überarbeitete Fassung (Jan. 2025)) kann bei der Gemeindeverwaltung Dreiheide, Schulstraße 4, 04860 Süptitz während der Sprechzeiten eingesehen werden.

1.2 Emissionskontingente

TF 3

Wie oben (Ziffer II.7.1.1.) schon beschrieben, erfolgt die planerische Steuerung des Immissionsschutzes dadurch, dass von den Teilflächen ausgehende Emissionen mit Emissionskontingenten nach DIN 45691 begrenzt werden.

Rechtsgrundlage der Kontingentierung ist in Gewerbe- und Industriegebieten § 1 IV BauNVO. Danach können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet unter anderem nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern (plangebietsinterne Gliederung).

Im Vergleich zur erstmaligen Planfassung 2012 hat sich die Rechtsprechung zur Kontingentierung für Zwecke des Immissionsschutzes durch mehrere Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts deutlich weiterentwickelt, wichtige Kernfragen wurden geklärt. Für eine zulässige Kontingentierung gelten daher hohe Anforderungen.

Konzeptionell ist – mit fachgutachterlicher Unterstützung - folgendes vorgesehen:

- » *neue Kontingentierung, aber Ausschluss der Irrelevanzregelung*
- » *außerdem: im Plangebiet Torgau zeitlich gestaffelte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB (Phase A und Phase B); sachlicher und zeitlicher Anknüpfungspunkt für Wechsel ist die Verlagerung lärmintensiver Bereiche in den Süden*
- » *Phase A: deckt den Ist-Zustand des Betriebsstandortes und den Ist-Zustand der relevanten Immissionsorte (IO's) ab (einige davon mit Zwischenwertbildung); flankierende Kontrolle durch Selbstverpflichtung zur Einzelfallprüfung mittels Lärmkataster (Festschreibung über städtebaulichen Vertrag)*
- » *Phase B: deckt den Ist-Zustand des Betriebsstandortes nach dem Umbau ab; Lärminderung und Lärmsanierung für alle Immissionsorte (IO's); flankierende Kontrolle durch Selbstverpflichtung zur Einzelfallprüfung mittels Lärmkataster*

1.3 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-19 BauNVO]

1.3.1 Höhe baulicher Anlagen

TF 4

Die Bezugshöhe wird mit 89,0 m ü NHN (DHHN2016) als mittlere Geländehöhe festgesetzt.

TF 5

Von der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe darf nach § 16 Abs. 6 BauNVO abgewichen werden:

- » wenn es sich um die Errichtung von Kaminanlagen, Silos, Filteranlagen u. Ä. handelt und diese eine maximale Höhe von 40 m über Bezugshöhe nicht überschreiten und
- » durch die Errichtung von notwendigen technischen Aufbauten um maximal 5 m und begrenzt auf maximal 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche. Diese prozentuale Dachflächenbeschränkungen gilt nicht für Solaranlagen.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

1.4.1 abweichende Bauweise

TF 6

In den Sondergebieten gilt für die abweichende Bauweise (a), dass eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig sind, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen seitlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

1.5 Maßnahmen für die private Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

TF 7

Innerhalb der SO-Gebiete ist das auf bebauten und befestigten Flächen anfallende und abfließende unbelastete Niederschlagswasser dezentral zu sammeln, - soweit möglich - zu versickern oder in die nächstgelegene Vorflut einzuleiten.

Dabei sind die sich aus dem nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren ergebenden Parameter einzuhalten.

Textliche Festsetzungen zur Entwässerung werden im Entwurf nachgereicht

1.6 Flächen oder Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB]

Die SPE-Festsetzungen als auch zum Artenschutz und zur Grünordnung werden in der Gesamtheit (Bebauungsplan Torgau und Bebauungsplan Dreiheide) aufgrund der Nummerierung dargestellt.

Die Begründung zu SPE-Festsetzungen als auch zum Artenschutz werden im Entwurf nachgereicht.

1.6.1 Maßnahmenflächen

TF 8

MF 1: Dauergrünland mit Gehölzerhalt als breiter Grünzug entlang des Röhrgrabens

Die festgesetzten Flächen M 1 sind als extensives Dauergrünland zu erhalten bzw. zu entwickeln und dauerhaft entsprechend zu bewirtschaften.

Die innerhalb der festgesetzten Flächen M 1 vorhandenen heimischen Gehölze sowie der vorhandene Teich am Röhrgraben sind zu erhalten.

Innerhalb der Fläche M 1 sind der Erhalt des vorhandenen Entwässerungsgrabens und die Neuanlage von erforderlichen Zulaufgräben für Oberflächenwasser in diesen zulässig.

TF 9

MF 2: Erhalt Baumwiese

Die festgesetzte Fläche MF 2 ist als extensives Dauergrünland zu erhalten bzw. zu entwickeln und dauerhaft entsprechend zu bewirtschaften. Die innerhalb der festgesetzten Fläche MF 2 vorhandenen heimischen Gehölze sind zu erhalten.

TF 10

MF 3: Naturnahe Begrünung der nicht für die Regenrückhaltung benötigten Teile der festgesetzten Fläche für die Regenrückhaltung/Versickerung

Die nicht für die Regenrückhaltung benötigten Teilflächen des **Regenrückhaltebeckens** innerhalb der Versorgungsfläche sind als extensives Dauergrünland zu entwickeln und dauerhaft entsprechend zu bewirtschaften.

TF 11

MF 4: Erhaltung des Eichenwaldes

Die innerhalb der festgesetzten Fläche MF 4 vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Abgang durch Bäume der gleichen Art zu ersetzen.

TF 12

MF 5: Erhalt eines naturnahen Kleingewässers mit Umfeld und Biotopanbindungskorridor

Das innerhalb der festgesetzten Flächen MF 5 vorhandene naturnahe Kleingewässer sowie die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Die übrigen Flächen sind zu Offenland zu renaturieren und zu erhalten.

1.6.2 Artenschutzfachlich begründete Maßnahmen

1.6.2.1 Vermeidungsmaßnahmen

TF 13

V1 Ökologische Baubegleitung

Die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) kontrolliert die fachgerechte Umsetzung der artenschutzfachlichen Maßnahmen und kann diese situativ anpassen. Die ÖBB ist über das gesamte Bauvorhaben, einschl. bauvorbereitender Maßnahmen durchzuführen.

TF 14

V2 Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung und der Beginn von Baumaßnahmen erfolgen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Ende September und Anfang März. Fällungen und das Entfernen von Gehölzen und anderer Vegetation erfolgen außerhalb der Vegetationsperiode bzw. außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätsperiode der Amphibien und Reptilien, d.h. im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar bzw. Januar.

Vorgezogene Eingriffe sind durch fachkundige Personen im Rahmen der ÖBB und in Absprache mit der UNB im Vorfeld auf artenschutzrechtliche Belange zu kontrollieren und entsprechend freizugeben.

TF 15

V3 Vergrämung von Boden- und Gehölzfreibrütern

Die Ansiedlung von Boden- und Gehölzfreibrütern zwischen Baufeldberäumung und Baubeginn ist durch Vergrämungsmaßnahmen zu verhindern. Sie sind nur zulässig, wenn zeitgleich Ausweichflächen für die verloren gehenden Brutreviere in räumlicher Nähe zur Verfügung stehen (siehe CEF/FCS 6, 7, 8, 9, 12). Die Beurteilung obliegt der Ökologischen Baubegleitung.

TF 16

V4 Ökologische Fällkontrolle einschließlich Horstkontrolle

Zu fällende Gehölze sind vor der Fällung durch die Ökologische Baubegleitung ÖBB auf besiedelbare Strukturen zu kontrollieren. Betroffene Tiere sind zu bergen und umzusiedeln. Die Bemessung des Kompensationsbedarfes und die Planung der zu errichtenden Totholzpyramiden obliegt der Ökologischen Baubegleitung.

TF 17

V5 Kontrolle und Pessimierung von Nischenhabitaten

Vor Beginn der Baufeldfreimachung erfolgt eine Kontrolle von ggf. vorhandenen Versteckstrukturen und Nischenhabitaten (Holzhaufen, Steinhaufen oder Ähnliches) auf Besiedelung sowie deren anschließende Beseitigung durch die Ökologische Baubegleitung.

TF 18

V6 Verhindern des Einwanderns von Herpetofauna einschl. Abfang und Umsiedlung

Vor Beginn der Baufeldfreimachung erfolgt sofern erforderlich die Errichtung von Schutzzäunen in definierten Bereichen, um einwandernde Tiere (Zauneidechsen, Wechselkröten, ggf. weitere Arten) abzufangen bzw. ein Einwandern in das Baufeld zu verhindern. Gefangene Tiere werden geborgen und umgesetzt. Es erfolgen regelmäßige Kontrollen der Fangeimer und hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit durch die Ökologische Baubegleitung.

1.6.2.2 CEF/FCS-Maßnahmen

TF 19

CEF 1 Errichtung von Totholzpyramiden/-wällen

Aus höhlentragenden Stammteilen von Bäumen, die gefällt werden, sind mit weiteren Stammteilen Totholzpyramiden oder Totholzwälle zu errichten. Bäume mit höhlentragenden Stammteilen, die gefällt werden, sind schonend zu fällen. Die Verortung und Dimensionierung der Totholzpyramiden erfolgt durch die ÖBB.

TF 20

CEF 2 Ausbringung Nist-/Fledermauskästen,

Es sind Nist-/Fledermauskästen sowie künstliche Horste im Verhältnis 1:3 (ein nachgewiesenes Habitat entspricht 3 Ersatzhabitaten) auszubringen. Diese Maßnahmen sind z.B. innerhalb der Maßnahmenflächen MF 1 und MF 2 durchzuführen. Gegebenenfalls sind weitere Standorte außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Die Verortung und Dimensionierung der Nist-/Fledermauskästen erfolgt durch die ÖBB.

TF 21

CEF 3 Herpetofaunaunterführung

Unter der Betriebsstraße sind im Bereich des Löschteichs eine Amphibienunterführung sowie ein Leitsystem anzulegen. Diese Maßnahmen wurden bereits realisiert.

TF 22

CEF/FCS 10 Prädationsschutz an festgestellten Horsten in der Umgebung

An ausgewählten bekannten Horsten von Greifvögeln wird durch die ÖBB ein Prädationsschutz angebracht.

1.6.2.3 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

TF 23

CEF/FCS 6 Anlage halboffener Strukturen

Es sind auf einer Fläche mit mindestens 1,4 ha Größe halboffene Strukturen sowie ein Mosaik aus Rohbodenstellen und Ruderalflur anzulegen und extensiv zu pflegen.

TF 24

CEF/FCS 8 Anlage von vegetationsarmen/ -freien Rohbodenarealen

Es sind vegetationsarme/ -freie Rohbodenareale anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Umsetzung erfolgt im räumlichen-funktionalen Zusammenhang mit der Maßnahmen CEF/FCS 12.

TF 25

CEF/FCS 9 Anlage von Benjes-Hecken und Umfeld

Es sind im Verhältnis 1:1 (Verlust Gehölzgruppe: Neuanlage Gehölzgruppe) modifizierte Benjes-Hecken anzulegen: Die Benjeshecken sind ca. 5 m breit und mindestens 250 m lang. Sie weisen Lücken von ca. 10 m alle 50 m auf. Die Benjeshecken setzen sich aus Abschnitten mit autochthonen Dornsträuchern und dicht verzweigten Gestrüppwällen zusammen. An den Rändern werden 3-5 m breite blütenreiche und mehrjährige Säume angelegt und extensiv gepflegt.

TF 26

CEF/FCS 12 Anlage von Gebüsch trocken warmer Standorte im Übergang zu Magerrasen

Es sind auf einer Fläche mit mindestens 2,5 ha Größe Gebüsch trocken warmer Standorte anzulegen und extensiv zu pflegen. 10 % - 15 % der Fläche sind als Rohbodenstandorte auszubilden entsprechend CEF/FCS 8.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen

TF 27

Begrünung von Stellplatzanlagen

Je angefangene fünf ebenerdige Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3xv., Stammumfang 16 - 18 cm) der Pflanzenauswahlliste 1 zu pflanzen. Baumscheiben sind in einer Mindestfläche von 6 m² anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Vegetationsstreifen für Bäume sind mit einer Mindestbreite von 2 m netto anzulegen.

TF 28

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die im Plan ausgewiesenen, nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen.

TF 29

Erdwälle

Die Erdwälle sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

TF 30

Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer von Gebäuden, die neu errichtet werden, sind bis 10° Dachneigung als Gründächer mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind technische Anlagen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.