

Stadt Merseburg
Bebauungsplan Nr. 65
„Industriegebiet Merseburg – Süd-West“
(Leuna III)

Teil B - Textliche Festsetzungen

Vorentwurf – Sachstand 23.01.2026

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) – In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) – In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. des MLU vom 12.3.2009 – 22.2-22302/2;
- Abstandserlass – Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes – RdErl. des MLU vom 25.08.2015 – 33.2/4410 (MBI. LSA. 2015, 758);
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).
- KAS-18-Leitfaden – Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebiete im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG, KAS – Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, November 2010;
- DIN 45691 - Geräuschkontingentierung; Normenausschuss Akustik, Lärminderung und Schwingungstechnik (NALS) im DIN und VDI; Beuth Verlag, Dezember 2006
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft, Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, vom 18. August 2021

PRÄAMBEL

Der Stadtrat Merseburg hat am _____.____._____ auf der Grundlage von § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB, in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Fassung) die aus folgenden Bestandteilen bestehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 „Industriegebiet Merseburg – Süd-West“ (Leuna III) erlassen:

Teil A: Planzeichnung Bebauungsplan im Maßstab 1 : 2.000, bestehend aus Planzeichnung 1/2 und Planzeichnung 2/2, separate Ausfertigung,

Teil B: Textliche Festsetzungen, separate Ausfertigung (nur gültig im Zusammenhang mit Anhang A - Maßnahmenblätter)

Merseburg, den _____.____._____

Siegel

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

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

Industriegebiet

- 1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die mit GI 1, GI 2.1, GI 2.2, GI 3.1, GI 3.2, GI 4.1, GI 4.2, GI 5.1 und GI 5.2 bezeichneten Teilflächen als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist festgesetzt, dass die in Industriegebieten allgemein zulässigen selbstständigen Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, öffentliche Betriebe sowie öffentliche Tankstellen nicht zulässig sind. Ausnahmsweise sind Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig, soweit sie der Versorgung von Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs dienen oder Betrieben als Nebenanlagen zugeordnet sind.
- 1.3. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist festgesetzt, dass die in Industriegebieten vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

- 1.4. In Anwendung des Abstandserlasses Sachsen-Anhalt (MBL LSA. 2015, 758) ist die Zulässigkeit von Anlagen- und Betriebsarten in den festgesetzten Teilflächen des Industriegebietes wie folgt bestimmt:
- In den Teilflächen GI 1 und GI 2.1 sind Nutzungen der Abstandsklassen 1, 2, und 3 des Abstandserlasses Sachsen-Anhalt nicht zulässig.
 - In den Teilflächen GI 2.2 und GI 3.1 sind Nutzungen der Abstandsklassen 1 und 2 des Abstandserlasses Sachsen-Anhalt nicht zulässig
 - In den Teilflächen GI 3.2 und GI 4.1 sind Nutzungen der Abstandsklasse 1 des Abstandserlasses Sachsen-Anhalt nicht zulässig.
- 1.5. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Anlagen- und Betriebsarten in den festgesetzten Teilflächen des Industriegebietes kann ausnahmsweise von Festsetzung Nr. 1.4. um eine oder mehrere Abstandsklassen in Richtung geringeren Abstands abgewichen werden. Ein Anspruch auf Inanspruchnahme dieser Ausnahmemöglichkeit liegt vor, wenn ein von der jeweiligen Zulassungsbehörde anerkannter Nachweis zur Unerheblichkeit der Annäherungswirkung in Richtung schutzbedürftiger Nutzungen im Rahmen der erforderlichen Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vorliegt.
- 1.6. In Anwendung des KAS-18-Leitfades (Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebiete im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG, November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) ist die Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben in den festgesetzten Teilflächen des Industriegebietes wie folgt bestimmt:
- In den Teilflächen GI 1, GI 2.1, GI 2.2 und GI 3.1 sind Nutzungen unzulässig, deren Störfallpotenzial den Abstandsklassen IV und III des KAS-18-Leitfades zuzuordnen ist.
 - In den Teilflächen GI 3.2 und GI 4.1 sind Nutzungen unzulässig, deren Störfallpotenzial der Abstandsklasse IV des KAS-18-Leitfadens zuzuordnen ist.
- 1.7. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Anlagen- und Betriebsarten in den festgesetzten Teilflächen des Industriegebietes kann ausnahmsweise von Festsetzung Nr. 1.6. um eine oder mehrere Abstandsklassen in Richtung geringeren Abstands abgewichen werden. Ein Anspruch auf Inanspruchnahme dieser Ausnahmemöglichkeit liegt vor, wenn ein von der jeweiligen Zulassungsbehörde anerkannter Nachweis zur Unerheblichkeit der Annäherungswirkung in Richtung schutzbedürftiger Nutzungen im Rahmen der erforderlichen Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vorliegt.
- 1.8. Auf Grundlage von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist festgesetzt, dass eine bauliche Inanspruchnahme der Teilfläche GI 5.2 des Industriegebietes im Sinne der festgesetzten Zulässigkeiten zum Industriegebiet erst erfolgen kann, wenn die folgende Voraussetzung erfüllt ist:

- Räumliche Verlegung und Rückbau des in der Teilfläche GI 5.2 befindlichen Beunaer Grabens nach erfolgter Neuerrichtung und Einbindung des neuen Verlaufs in die festgesetzte Wasserfläche mit der Zweckbestimmung *Entwässerungsgraben*, einschließlich der wasserrechtlichen Vollzugsabnahme der Gewässerverlegung.

1.9. Innerhalb der festgesetzten Industriegebiete sind die folgenden Nutzungen und Anlagen unzulässig:

- Kohlekraftwerke, Mineralölkraftwerke sowie Mineralölraffinerien,
- Asphaltmischanlagen mit fossiler Brennstoffnutzung,
- Anlagen zur Müllverbrennung ohne Energie- und Stoffkreislauf,
- Anlagen der gewerblichen Tierhaltung,
- Anlagen zur Fleischverarbeitung und Verarbeitung tierischer Abfälle und Restkörperteile,
- Anlagen zur Verarbeitung oder Lagerung gefährlicher Abfälle, die nicht im Sinne der Kreislaufwirtschaft verwertet werden,
- Gebäude für freie Berufe, die nicht den Hauptnutzungen zu- und untergeordnet sind.

Gewerbegebiet

1.10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die mit GE bezeichneten Flächen als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.11. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist festgesetzt, dass die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen selbstständigen Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie und Anlagen für sportliche Zwecke sowie öffentliche Tankstellen nicht zulässig sind. Ausnahmsweise sind Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig, soweit sie der Versorgung von Nutzungen im Geltungsbereich dienen oder innerhalb des Geltungsbereichs ansässigen Betrieben als Nebenanlagen zugeordnet sind.

1.12. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist festgesetzt, dass die folgenden in Gewerbegebieten vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.13. Anlagen- und Betriebsarten, die nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan sind, können in den festgesetzten Industriegebieten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der fachliche Nachweis zu deren Gebietsverträglichkeit vorliegt und erhebliche Beeinträchtigungen umliegender schützenswerter Nutzungen nicht vorliegen.

1.14. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB sind innerhalb der Baugebiete (GE, GI) Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig, wenn diese zur Herstellung der Bebaubarkeit durch zulässige Gewerbebetriebe erforderlich sind, z.B. zur Herstellung eines ebenen Geländes (Planum) oder besonders zu modellierender Geländeoberflächen.

Sondergebiet Mobilitäts-HUB

1.15. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die mit SO bezeichnete Fläche ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *Mobilitäts-HUB* festgesetzt.

1.16. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung *Mobilitäts-HUB* sind bauliche Anlagen für folgende Nutzungen zulässig:

- Erforderliche Erschließungs- und Nebenanlagen für Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs (z.B. Bus, Straßenbahn),
- Öffentliches Parkhaus, Parkplatzflächen einschließlich E-Ladeinfrastruktur,
- Verkehrsberuhigte Bereiche,
- Fußgängerbereiche,
- Flächen für den Radverkehr, einschließlich Fahrradgaragen sowie E-Ladeinfrastruktur,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Kiosk), wenn deren Nutzfläche 30 m² nicht überschreitet.

1.17. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung *Mobilitäts-HUB* ist eine verkehrliche Anbindung an die Landesstraße nach den geltenden Vorschriften zulässig.

1.18. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten und baugebietsübergreifend zulässig. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Hauptnutzungen zugeordnete Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 oder Absatz 1a des § 14 BauNVO Anwendung findet.

Sondergebiet Abfertigungs-HUB

- 1.19. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die mit SO bezeichnete Fläche mit der Zweckbestimmung *Abfertigungs-HUB* als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche dient der Abwicklung / Abfertigung des gewerblichen und industriellen Verkehrs des Industrieparks. Zulässig sind die zur Abwicklung / Abfertigung des Straßen- und Schienenverkehrs benötigten baulichen und technischen Anlagen sowie zugeordnete Nebenanlagen und den der Zweckerfüllung dienenden Flächen für ruhenden Verkehr.

Lärmkontingente

- 1.20. Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen bzw. Baugebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschritten werden:

Teilfläche / Baugebiet	L_{EK}, tags	L_{EK}, nachts
GI 1, GI 2.1, GI 2.2, GI 3.1, GI 3.2	65 dB	43 dB
GI 4.1, GI 4.2	65 dB	50 dB
GI 5.1, GI 5.2	65 dB	51 dB
GE	60 dB	50 dB

Geruchsimmissionen

- 1.21. Für die jeweiligen Teilflächen des Industriegebietes und für das Gewerbegebiet ist festgesetzt, dass die Geruchsstundenhäufigkeit außerhalb von Gebäuden und innerhalb der jeweiligen Baugrundstücke die Immissionswerte gemäß TA Luft von 15% der Jahresstunden nicht überschreiten darf.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

- 2.1. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage (OK) bestimmt. Es gelten die folgenden per Eintrag in die Planzeichnung festgesetzten Werte der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Obergrenze in Metern über Normalhöhennull (NHN, DHHN2016):

Baugebiet	Gebäudeoberkante (Meter über NHN, DHHN2016)
GI 1	144
GI 2.1, GI 2.2, GI 3.1, GI 3.2	146
GI 4.1	147
GI 4.2,	148
GI 5.1, GI 5.1	150
GE	135
SO (Abfertigungs-HUB)	125
SO (Mobilitäts-HUB)	115

- 2.2. Untergeordnete Bauteile dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen um maximal 5 m überschreiten. Als untergeordnete Bauteile gelten Elemente, die in Bezug auf Größe, Funktion und Gestaltung gegenüber dem Hauptbaukörper eines Gebäudes zurücktreten. Diese sind dem Gebäude eindeutig zugeordnet, dienen ergänzenden oder unterstützenden Zwecken und beeinflussen das Erscheinungsbild sowie die Nutzung des Gebäudes nur unwesentlich.
- 2.3. Für die Teilflächen des Industriegebietes und für das Gewerbegebiet sind jeweils auf maximal 5% der überbaubaren Grundstücksfläche Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ohne Höhenbegrenzung ausnahmsweise zulässig, wenn diese betriebsbedingt erforderlich sind und die Überschreitung auf einer zusammenhängenden Grundfläche von jeweils weniger als 500 m² erfolgt. Diese Festsetzung ist für Werbeanlagen nicht anwendbar.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

- 2.4. Für das Industriegebiet, das Gewerbegebiet und das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Abfertigungs-HUB* ist eine Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,9 und für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Mobilitäts-HUB* von 0,8 festgesetzt.
- 2.5. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl im Industriegebiet und im Gewerbegebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche (Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) als Bezugswert (Basiswert) maßgebend. Bei den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung *Mobilitäts-HUB* und mit der Zweckbestimmung *Abfertigungs-HUB* ist das gesamte Grundstück als Bezugswert (Basiswert) heranzuziehen.
- 2.6. Für die Industriegebiete und das Gewerbegebiet ist festgesetzt, dass eine Überbauung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Anteil von maximal 25 % erfolgen darf, wenn die übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1. Die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO ist durch Eintrag von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 3.2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche oder technische Anlagen zur Errichtung und zum Betrieb einer Werks-, Betriebs oder Anschlussbahn sind in den festgesetzten Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 4.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen, welche von der Bebauung freizuhalten sind, dienen Schutzzwecken für bestehende Leitungen und dürfen nur ausnahmsweise gemäß den festgesetzten Zulässigkeiten in den Industriegebieten bebaut werden.

Ein Anspruch auf ausnahmsweise Bebaubarkeit dieser Flächen liegt vor, sofern die Belange der Eigentümer / Betreiber von ober- bzw. unterirdisch verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden und der Bebauung durch den jeweiligen Leitungseigentümer / Leitungsbetreiber zugestimmt worden ist.

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1. Gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) sind die öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzt.
- 5.2. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen, für die das Pflanzgebot *PFG M 2* gilt, sind befahrbare Wege und Zufahrten sowie Schienenwege zulässig, soweit diese einen Flächenanteil der Grünfläche in Höhe von 5% nicht überschreiten.
- 5.3. Innerhalb der privaten Grünflächen nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche der Landesstraße L178n sind Aufschüttungen und Abgrabungen (max. 0,5m Abtrag; max. 3m Auftrag) mit dem Ziel der Herstellung temporärer Überflutungsflächen und zur Geländemodellierung zulässig, wenn dadurch die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen sowie bestehende und geplante Ver- und Entsorgungsleitungen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

6. Flächen für die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB)

- 6.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind in den festgesetzten Baugebieten, privaten Grünflächen und privaten Verkehrsflächen Anlagen zur Versickerung, Verdunstung, Rückhaltung, Ableitung und Behandlung von Niederschlagswasser zulässig. Diese Einrichtungen dürfen durch zulässige Gebäude und Anlagen überbaut werden, wenn dadurch ihre Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird.
- 6.2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB darf die Abflussspende aus den Industriegebieten, sonstigen, dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Abfertigungs-HUB* und dem Gewerbegebiet in die zentralen Anlagen zur Versickerung, Verdunstung, Rückhaltung, Ableitung und Behandlung von Niederschlagswasser im Plangebiet die folgenden Werte nicht überschreiten:
 - 5 L/(s*ha Baugrundstück) für Niederschlagswasser mit Reinigungsbedarf gemäß Abwasserverordnung (AbwV) und
 - insgesamt 5 L/(s*ha Baugrundstück) für gering, mäßig und stark belastetes Niederschlagswasser. Eine ggf. erforderliche Pflicht zur Vorklärung des Niederschlagswassers bleibt hiervon unberührt.

- 6.3. In Ergänzung zur Festsetzung 6.2. ist zusätzlich eine Ableitung von Niederschlagswasser für die Teilflächen GI 4.1, GI 4.2, GI 5.1 und GI 5.2 bis maximal 5 L/(s*ha) in den Beunaer Graben zulässig, soweit hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis im Rahmen von Baugenehmigungen vorliegt. Eine ggf. erforderliche Pflicht zur Vorklärung des Niederschlagswassers bleibt hiervon unberührt.

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 7.1. Für die Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB ist die Zweckbestimmung *Entwässerungsgraben* festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines wasserabführenden Grabens einschließlich der benötigten Gewässerrandbereiche.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 8.1. Die Baugebietsflächen (GI, GE) außerhalb der überbaubaren Flächen sind zu 50% als Scherrasen (Biotop-Code GSB) und zu 25 % als Ruderalflur ausdauernder Arten (Biotop-Code URA) anzulegen. Die Festsetzung gilt als Pflanzgebot (*siehe Maßnahmenblatt M 1 Anlage A*). Ausnahmsweise kann von dem Flächenanteil abgewichen werden, soweit ein gleich- oder höherwertiger Biotopwert erreicht wird.
- 8.2. Für den Vollzug zulässiger Nutzungen und Erschließungsanlagen Baumaßnahme sind die folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die dazugehörigen Maßnahmenblätter sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen und als *Anlage A - Maßnahmenblätter*¹ den textlichen Festsetzungen beigelegt.
- Für die in der Planzeichnung (Teil A) mit PFG M 2, PFG M 3, PFG M 4, PFG M 5 und PFG M 6 bezeichneten Flächen sind Pflanzgebote festgesetzt. Es sind die jeweils durch Bezeichnung zugeordneten Maßnahmenblätter gemäß Anlage A umzusetzen.
 - Für die in der Planzeichnung (Teil A) mit PFB 1, PFB 2, PFB 3 und PFB 4 bezeichneten Flächen sind Pflanzbindungen / Pflanzehalte festgesetzt. Es sind die jeweils durch Bezeichnung zugeordneten Maßnahmenblätter gemäß Anlage A umzusetzen.
 - Maßnahmeblatt M7 – Bodenkundliche Baubegleitung und Bodenschutzkonzept;

¹ Erstellung erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes

- Vermeidungsmaßnahmen aus dem Artenschutzbeitrag:
 - V_{ASB1} – Ökologische Bauüberwachung und ökologische Baubegleitung;
 - V_{ASB2} – Schutz von Amphibien: Schutzzaun und ggf. Abfang;
 - V_{ASB3} – Schutz von Amphibien: Bauzeitliche Regelungen für die Eingriffe in Gehölz- und Saumbereiche;
 - V_{ASB4} – Schutz von Amphibien: Vermeidung von Vernässungen in den Bau-feldern;
 - V_{ASB5} – Schutz der Zauneidechse durch Abfang und Umsiedlung;
 - V_{ASB6} – Schutz von Fledermäusen durch Baumkontrollen;
 - V_{ASB7} – Bauzeitliche Regelungen, Baubeginn außerhalb der Brutperiode;
 - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aus dem Artenschutzbeitrag:
 - A_{CEF1} – Ersatzlebensräume Amphibien;
 - A_{CEF2} – Habitatoptimierung für die Zauneidechse;
 - A_{CEF3} – Ersatzquartiere Fledermäuse;
 - A_{CEF4} – Sicherung des Habitatdangebotes für die Feldlerche;
 - A_{CEF5} – Sicherung des Brutplatzpotenzials für Freibrüter;
 - A_{CEF6} – Sicherung des Brutplatzpotenzials für Höhlenbrütende Kleinvögel;
 - A_{CEF7} – Ausbringen von Kunsthorsten;
 - A_{CEF9} – Sicherung des Brutplatzpotenzials für den Grünspecht.
- 8.3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist festgesetzt, dass Gebäudedächer, welche bis zu 15 Grad geneigt sind, bei einer zusammenhängenden – nicht durch Ein- oder Aufbauten unterbrochenen – Dachfläche ab 400 m² als Retentionsdach extensiv und als zusammenhängende Fläche zu begrünen sind. Hierbei ist eine Substratauflage von maximal 15 cm auszubilden und mit geeignetem autochthonen Pflanzenmaterial (z.B. Sedumteppich, Moose, Kräuter, Gräser, Steinrosenflur, Bienenweide) zu begrünen. Die Begrünung ist auf mindestens zwei Dritteln der Dachfläche herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Maximal 25 % der begrünten Dachfläche dürfen zugleich durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überdeckt werden, wenn hierdurch die Funktion der angelegten Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird.
- 8.4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist festgesetzt, dass fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden, ab einer Größe von 400 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen (Verwendung autochthones Pflanzmaterial) zu begrünen sind. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufenden Meter Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen.
- 8.5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist festgesetzt, dass oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge mit breitkronig wachsenden Bäumen zu begrünen und zu gliedern sind. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze sowie je angefangene 2 Lkw-

oder Bus-Stellplätze mindestens ein gebietsheimischer Laubbaum (Biotop-Code: XQV) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen.

- 8.6. Bei einem vollständigen Vollzug des Bebauungsplanes sind die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen vollumfänglich durchzuführen. In der Zeitspanne des teilweisen Vollzuges des Bebauungsplanes ist der Ausgleichswert für den tatsächlich vollzogenen Eingriff verhältnismäßig und parallel zu kompensieren. Die Parallelität ist gewährleistet, wenn zwischen erfolgtem Eingriff und Ausgleich (Kompensation) ein zeitlicher Versatz von 2 Jahren nicht überschritten wird. Die parallel zum Vollzug erfolgenden Kompensationsmaßnahmen sind nach derselben Methodik und demselben Bilanzierungsmodell zu ermitteln, welches für die Aufstellung des Bebauungsplanes maßgeblich ist.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 9.1. Die mit „L“ bezeichneten Flächen dienen der planungsrechtlichen Sicherung von Leitungsrechten zugunsten der für den Bau und den Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträger.

Merseburg, den ____.

Siegel

Bürgermeister