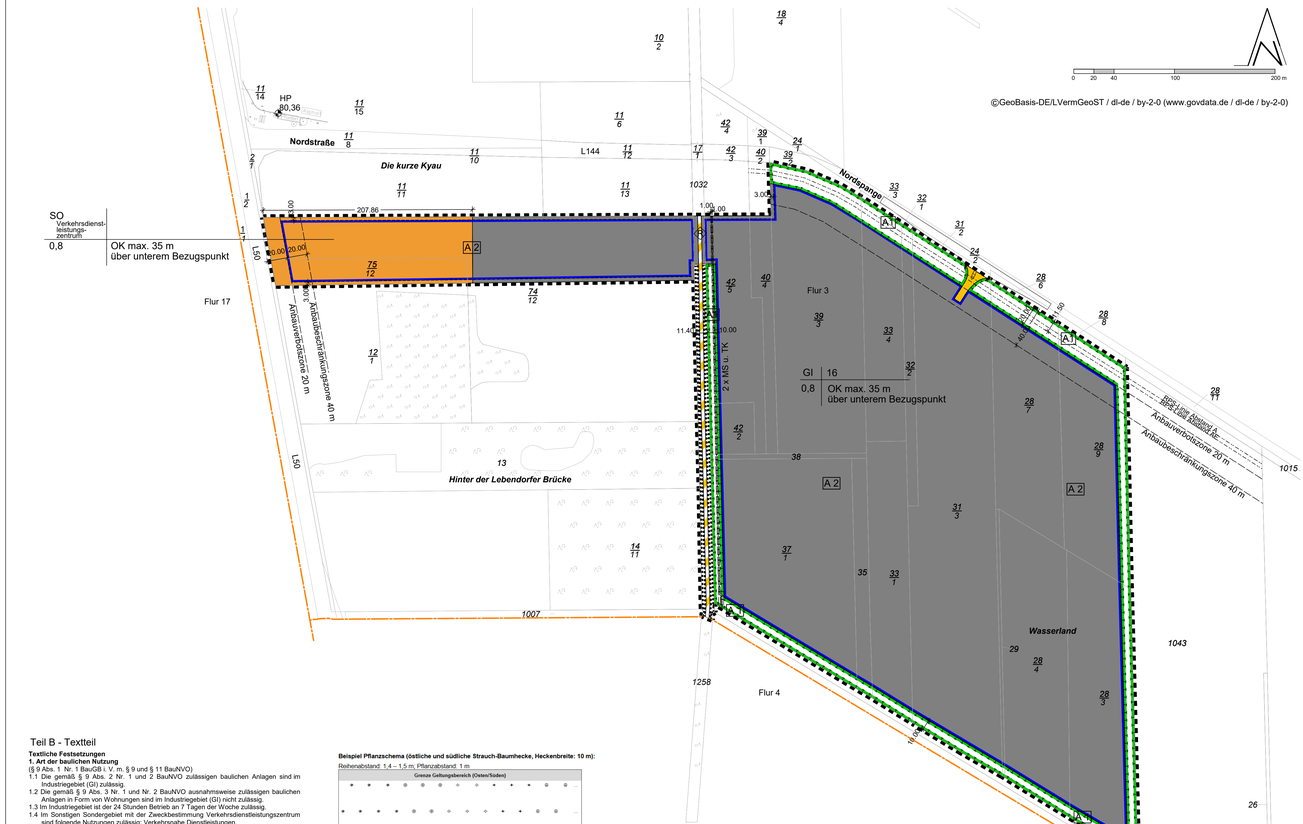
Bebauungsplan Nr. 02/2025 "Gewerbe- und Industriegebiet Nord III"
Planteil A - Planzeichnung



©GeoBasis-DE/LVermGeoST / dl-de / by-2-0 (www.govdata.de / dl-de / by-2-0)

Teil B - Textteil

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

1.1 Die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen sind im Industriegebiet (GI) zulässig.

1.2 Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen in Form von Wohnungen sind im Industriegebiet (GI) nicht zulässig.

1.3 Im Industriegebiet ist der 24 Stunden Betrieb am 7 Tagen der Woche zulässig.

1.4 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verkehrsdienstleistungszentrum sind folgende Nutzungen zulässig: Verkehrsnahe Dienstleistungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im GI gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO z.B. durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.

2.3 Als unterer Bezugspunkt im Industriegebiet (GI) wird die Höhe an der südlichen Einfassung der Asphalt-Parkfläche am Eckpunkt zur gepflasterten Parkfläche auf dem Autohof mit einem Wert von 80,36 m festgesetzt.

2.6 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im SO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO z.B. durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.

2.8 Als unterer Bezugspunkt im Sonstigen Sondergebiet wird die Höhe an der südlichen Einfassung der Asphalt-Parkfläche am Eckpunkt zur gepflasterten Parkfläche auf dem Autohof mit einem Wert von 80,36 m festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

Das Errichten von Zaun und Toranlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig. Das Errichten von Zuwegungen, Nebenanlagen und sonstigen Betriebseinrichtungen, Garagen und Stellplätzen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, ausgenommen die Zufahrten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Es wird eine Fläche östlich des Wirtschaftsweg auf dem gewidmeten Flurstück 1032 als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH festgesetzt.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Die grünordnerischen Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

5.1 Anfallender Mutterboden ist gesondert zu lagern und wieder zu verwenden.

5.2 Zur Sicherung und Verbesserung der klimatischen Situation ist pro angefangene 10 Stellplätze (beginnend ab 5 Stk.) je ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

5.3 Auf die Pflanzung folgender Gehölzarten soll verzichtet werden, da sie sich spontan vermehren und in die natürliche Vegetation eindringen:
- Eschenahorn (Acer negundo)
- Robinie (Robinia pseudoacacia)
- Schneebeere (Symphoricarpos albus).

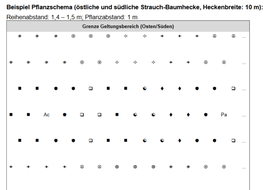
5.4 Entwicklung von Strauch- (Baum)hecken und Ruderalfluren
Maßnahme zum Ausgleich und Ersatz **A1**
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Bepflanzungen als Strauch-Baumhecke bzw. Strauchhecke und die Entwicklung von Ruderalfluren vorzunehmen. Es sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Nach Herstellungs- und Entwicklungspflege ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Die Hecken entsprechen folgenden Breiten:
Im Norden: Breite der Maßnahmenfläche 20 m, davon 8 m Hecke und 12 m Ruderalflur
Im Osten und Süden: Breite der Maßnahmenfläche 10 m, davon 10 m Hecke (bzw. 9,5 m bei Beachtung des 0,5 m Abstands zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken nach § 34 Abs. 3 Nlater).
Im Westen: Breite der Maßnahmenfläche 10 m, davon 3 m Hecke und 7 m Ruderalflur.
Für die Ruderalflur ist als Initialmaßnahme die Ansaat einer zertifizierten Regiosaatgutmischung für Feldrain und Saum geplant.

5.5 Empfohlene Gehölzarten

Kat. zeichnung	Artname (deutsch)	Artname (wissen-schaftlich)	Herkunft	Qualität
Bäume				
Fe	Feldahorn	Acer campestre	2	Hochstamm StU 10-12 cm, Drahtballierung
Ob	Hainbuche	Carpinus betulus	80/ 02	Hochstamm StU 10-12 cm, Drahtballierung
Fa	Vogelkirsche	Prunus avium	814 02	Hochstamm StU 10-12 cm, Drahtballierung
Qp	Trauben-Eiche	Quercus petraea	816 05	Hochstamm StU 10-12 cm, Drahtballierung
Eb	Eibe	Taxus baccata	2	Hochstamm StU 10-12 cm, Drahtballierung
Tc	Winter-Linde	Tilia cordata	823 03	Hochstamm StU 10-12 cm, Drahtballierung
Sträucher				
■	Kornelkirsche	Cornus mas	2	v. Strauch, 80-100
=	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	2	v. Strauch, 80-100
Ql	Hasel	Corylus avellana	2	v. Strauch, 80-100
=	Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata	2	v. Strauch, 80-100
■	Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	2	v. Strauch, 80-100
Eh	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	2	v. Strauch, 80-100
■	Wild-Apfel	Malus sylvestris	2	v. Strauch, 80-100
■	Schlehe	Prunus spinosa	2	v. Strauch, 80-100
■	Wild-Birne	Pyrus pyraster	2	v. Strauch, 80-100
■	Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	2	v. Strauch, 80-100
=	Hundsrose	Rosa canina	2	v. Strauch, 80-100
Sb	Sall/Weide	Salix caprea	2	v. Strauch, 80-100
=	Gew. Schneeball	Viburnum opulus	2	v. Strauch, 80-100

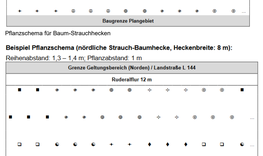
Empfohlene Gehölzarten

Beispiel Pflanzschema (östliche und südliche Strauch-Baumhecke, Heckenbreite: 10 m):



Pflanzschema für Baum-Strauchhecken

Beispiel Pflanzschema (nördliche Strauch-Baumhecke, Heckenbreite: 8 m):



Pflanzschema für Strauch- Baumhecke

Beispiel Pflanzschema (westliche Strauchhecke, Heckenbreite 3 m):

Pflanzschema für Strauchhecke

Saaten Zeller GmbH Co. KG

Regiosaatgutmischung Feldrain und Saum
10% Gräser / 90% Kräuter & Leguminosen
UG 5 - Mittelfeuchtes Tief- und Hügelland
nach RegioZert®
Saatdichte: 1 g/m²

RegioZert®

Gräser:	Deutsche Bezeichnung:	%	Herkunft
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	5,00	UG5
Briza media	Mittleres Zittergras	3,00	UG5
Festuca rupicola	Furchen-Schwingel	2,00	UG5
Leguminosen:			
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee	4,00	UG5
Onobrychis viciifolia	Esparsette	5,00	UG5
Trifolium arvense	Hasen-Klee	3,00	UG5
Kräuter:			
Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe	5,50	UG5
Agrimonia eupatoria	Gemeiner Odermennig	1,50	UG5
Anthemis tinctoria	Färberkamille	1,00	UG5
Centaurea cyanus	Kornblume	7,00	UG5
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume	3,00	UG5
Cichorium intybus	Gemeine Wegwarte	4,00	UG5
Clinopodium vulgare	Gemeiner Wirbeldost	1,00	UG5
Daucus carota	Wilde Möhre	5,00	UG5
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf	5,00	UG5
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	1,00	UG5
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	2,00	UG5
Leontodon hispidus	Steifhaariger Löwenzahn	5,00	UG5
Pastinaca sativa	Gewöhnlicher Pastinak	3,00	UG5
Petrorhagia prolifera	Sprossende Felsnelke	3,00	UG5
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	3,00	UG5
Plantago media	Mittlerer Wegerich	2,00	UG5
Prunella vulgaris	Kleine Braunelle	4,00	UG5
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	2,50	UG5
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	5,00	UG5
Silene latifolia ssp. alba	Weiße Lichtnelke	4,00	UG5
Silene vulgaris	Taubenkopf-Leimkraut	4,00	UG5
Stellaria graminea	Gras-Sternmiere	0,50	UG5
Thymus pulegioides	Arznei-Thymian	4,50	UG5
Summe		100,00	

Zusammensetzung einer zertifizierten Regiosaatgutmischung für die Ruderalflur

5.6 Entwicklung von vegetationsbedeckten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des Sonstigen Sondergebietes sowie des Gewerbe- und Industriegebiets [Maßnahme zum Ausgleich und Ersatz **A2**]
Die Grundstücksflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sowie des Gewerbe- und Industriegebiets, die aufgrund der festgesetzten GRZ nicht überbaut werden dürfen (hier 20 %) sind als Grünflächen (mindestens als Scherrasen) zu entwickeln.

Rieger-Hofmann GmbH
Nr.13 Blumen-Kräuter-Kleinarasen 2025
Ursprungsmischung (UG) 7/8:
Mittelfeuchtes Tief- und Hügelland und eing.
Ansaatstärke: 5 g/m² (50 kg/ha)
Im Fall von abweichenden Herstellerfirm:
Anzeige bei der Unteren Naturschutzbehörde!
Saaten- und Pflanzenbau
Rieger-Hofmann GmbH • Projektmanagement • Postfach 1129
74570 Blaufelden-Raboldshausen
Tel. 07952 / 921 800-0 Fax: 07952 / 921 800-30
info@rieger-hofmann.de / www.rieger-hofmann.de

6.3 **V 3 Vermeidung großer Glasscheiben in Bereichen mit Durchsicht in die freie Landschaft und in Eckbereichen**
Die Verbindung in die umgebende freie Landschaft ist in allen Himmelsrichtungen gegeben. Große durchgängige Glasflächen mit > 8 m² sollen daher grundsätzlich vermieden werden. An den Eckbereichen von Gebäuden sind keine Verglasungen vorzusehen (zumindest keine um die Ecken umgreifende Glasscheiben).

6.4 **V 4 Verwendung von reflexionsarmem Glas**
Um die erhöhte Kollisionsgefahr für Vögel zu vermeiden, kann im Vorfeld bei der Planung der Fenster entgegengewirkt werden, indem die Ausnreflexion vermindert wird. Hierfür können halbtransparente Materialien, beispielsweise Milch- oder Buntglas verwendet werden. Auch Schutzfolien oder Musterungen sind eine wirksame Methodik.

6.5 **V 5 Kartierung des Feldhamsters im Eingriffsbereich (ggf. Umsiedlung)**
Als Vermeidungsmaßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Kartierung vom Feldhamster im Eingriffsbereich (Baufeld inkl. Wirkbereich) erforderlich. Im Herbst (ab Oktober) werden Vorschläge der Feldhamster seinen Bau (Bodenöffnung und häufig Winterschlaf. Mit Beginn der Aktivität in den Frühjahrsmonaten (April/Mai) wird der Bau wieder geöffnet. Mögliche Zeitpunkte zur Kartierung der Baue sind im Frühjahr zum Beginn der Aktivitätsperiode ab Mitte/Ende Mai oder im Spätsommer im direkten Anschluss an die Ernte (vor dem Umbrechen). Bei Vorkommen des Feldhamsters im Plangebiet sollte in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine Umsiedlung abgestimmt werden.

Gef. erforderliche CEF Hamsteranmsiedlung
Falls im Eingriffsbereich Feldhamstervorkommen nachgewiesen werden, sollte eine Umsiedlung durchgeführt werden. Hierzu wird empfohlen, direkt im Umkreis der Eingriffsbereiche feldhamsterfreundlich bewirtschaftet Flächen vorzuhalten, um den Hamster schonend in diese zu vergrämen. Sollte eine Vergrämung nicht wirken, muss das Individuum abgefangen werden.
Das Zeitfenster für die Umsiedlung ist unmittelbar nach dem Erwachen des Feldhamsters aus dem Winterschlaf und noch vor Beginn der Reproduktion (d. h. zwischen Ende April und Ende Mai) bzw. nach der Jungenaufzucht im Spätsommer und vor Beginn des Winterschlafes (d. h. ab Ende August – Ende September) zu legen.
Nach der erfolgreichen Umsiedlung bzw. Vergrämung ist das geplante Baufeld bis zum Baubeginn freizuhalten, um ein Wiedereinwandern des Feldhamsters zu verhindern. Das Baufeld ist - auch über längere Baupausen hinweg - für den Feldhamster so unattraktiv, wie möglich zu gestalten bzw. zu halten (typ. regelmäßiges Unbrechen/Eggen alle 4 - 6 Wochen in der Vegetationszeit, keine Deckung für Feldhamster ermöglichen).
Für die Durchführung der Maßnahmen (Umsiedlung/Vergrämung) sind Ausnahmegenehmigungen nötig und eine Umsiedlung darf nur bei entsprechender Fachkunde durchgeführt werden.
Diese Maßnahmen werden jedoch erst bei positivem Befund. In jedem Fall ist die zuständige Naturschutzbehörde unmittelbar nach dem Begehungstermin über die Ergebnisse zu informieren.

6.6 **V 6 Reduktion der Überbauung von Zauneidechsenhabitate auf ein Minimum**
Die weitgehenden Ruderalflächen mit den geschützten Habitatstrukturen stellen Zauneidechsenhabitate dar und sollen daher weitgehend unverbaut belassen werden.

6.7 **V 7 Errichtung temporärer Reptilienschutzzäune bei Baubeginn während der Aktivitätszeit**
Zum Schutz der Reptilien sollte die Baufläche nur außerhalb der Aktivitätszeit erfolgen. Bei Bauarbeiten während der Aktivitätszeit der Zauneidechse (März bis September) sind an potenzielle Zauneidechsenhabitate (Straßenraum/Ruderalflur, Gräben) angrenzende Baufelder von Beginn sämtlicher erstreichtender Tätigkeiten durch geeignete Reptilienschutzzäune zu sichern. Hierdurch wird ein Einwandern in Baustellenbereiche verhindert. Sollten Potenzialhabitate zum Ermöchen des Plangebiets überfahren werden, ist dies bei der Planung der Reptilien-schutzzäune zu berücksichtigen. Die Funktionsfähigkeit des Schutzzaunes ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu sichern. Nach Abschluss sämtlicher Baubarbeiten ist der Reptilienschutzzaun zu entfernen.
Zur Darstellung der zu stellenden Reptilienschutzzäune dient die nachfolgende Abbildung. Sollte der Graben innerhalb des Plangebiets nicht überbaut werden, ist auch um diesen ein Reptilienschutzzaun bei Baumaßnahmen im Umfeld zu errichten. Die Reptilienschutzzäune sind so anzulegen, dass Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i. V. m. § 50 WG LSA (5 m bei Gewässern 2. Ordnung) freigehalten werden.

Lage der Reptilienschutzzäune bei Bauarbeiten während der Aktivitätszeit (DOP20 © GeoBasis-DE/LVermGeo ST) Quelle: AFB zum B-Plan Nr. 2/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III"

6.8 **V 8 Abfang von Zauneidechsen innerhalb des Baufelds**
Sollten Zauneidechsenhabitate (Ruderalflur) überplant werden, sind diese vor Beginn sämtlicher erstreinrichtender Tätigkeiten durch geeignete Reptilienschutzzäune zu sichern (V 7). Die sich vor den Zäunen befindlichen Tiere, die sich noch in Richtung der Baustelle befinden, wer-den abgefangen und in die geschützten Bereiche hinter dem Zaun oder in ein im Rahmen einer CEF-Maßnahme (CEF 2) geschaffenes Zauneidechsenhabitat umgesetzt.

6.9 **V 9 Errichtung temporärer Amphibienschutzzäune bei Bauarbeiten während der Wanderungszeit**
Das Plangebiet kann im Bereich zwischen der Gehölzflächen und des Flutgrabens Können als Migrationsraum genutzt werden. Zum Schutz der Amphibien sollte die Bautätigkeit nur außer-halb der Wanderungszeit erfolgen. Alternativ sind, bei Bauarbeiten während der Wanderungszeiten, Amphibienschutzzäune aufzustellen. Die Wanderungszeit ist witterungsbedingt sehr variabel. Während eines Fachgespräches im Zeitraum von Februar bis November. Die Funktionsfähigkeit des Schutzzauns ist im Rahmen der ökologischen Bauüberwachung zu sichern. Nach Abschluss sämtlicher Bauarbeiten ist der Amphibienschutzzaun zu entfernen.
Die Amphibienschutzzäune sind so anzulegen, dass die Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i. V. m. § 50 WG LSA (5 m bei Gewässern 2. Ordnung) freigehalten werden.

Lage des Amphibienschutzzaunes bei Bauarbeiten während der Wanderungszeit (DOP20 © GeoBasis-DE/LVermGeo ST), Quelle: AFB zum B-Plan Nr. 2/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III"

6.10 **V 10 Abfang der Knoblauchkröte**
Für die Verhinderung einer Tötung von Knoblauchkröten ist das Baufeld vor Beginn der Amphibienwanderzeit (März bis Mai) vollständig umzukrempeln und mit selbstentleerenden Eimerfallen auf der Innenseite (Baufeld) zu versehen. Außerhalb der Zäunung ist ein Abfangen der Tiere und ein Verbringen in geeignete Ersatzhabitate zu vermeiden. Alternativ sind Leitzäune zu verwenden, die in Verbindung mit Eimerfallen erforderlich.
Nach Abschluss der Wanderung sind die Zäune zu entfernen. Um ein Wiedereinwandern nach der Laichablage zu verhindern, sollte der Zaun bis zum Ende der Baupause belassen werden.
In der Literatur wird angegeben, dass Knoblauchkröten bei entsprechender Witterung vereinzelt selbst noch in den Wintermonaten aktiv sein können, die erfassten Aktivitäten werden jedoch ab Ende Oktober vernachlässigbar gering, sodass man zu diesem Zeitpunkt davon sprechen kann, dass die Art sich vollständig in ihre Überwinterungsquartiere zurück gezogen hat (GÜNTHER 2009). Der Amphibienzaun sollte somit erst ab Anfang November abgebaut werden. Da er über einen langen Zeitraum errichtet bleiben soll, ist er spätestens alle zwei Monate auf eine voll-ständige Undurchlässigkeit und Wirksamkeit zu überprüfen. Eine vollständige Abschottung nach außen kann nicht garantiert, aber eine signifikante Erhöhung des allgemeinen Lebensrisikos der Art ist unter diesen Umständen ausgeschlossen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - ACEF-Maßnahmen
(continuous ecological functionality-measures -Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion)

6.11**ACEF 1 Anlage von Blühstreifen für Feldlerche und Wiesenschafstelze**
Zur Etablierung eines zusätzlichen Reviers der Feldlerche wird ein 10 m breiter Blühstreifen (inkl. ca. 2 m Schwarzbrache) mit einer Länge von 100 m benötigt (VSW & PNL 2010). Zum Ausgleich des Verlusts von 11 Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche sind daher 11 Blühstreifen erforderlich (11.000 m² Gesamtflächenbedarf). Die unterschiedlichen Blühstreifen müssen mindestens 200 m voneinander entfernt sein (VSW & PNL 2010). Diese Flächen dienen ebenso als Ausgleich für Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Wiesenschafstelze.
Saaten Zeller GmbH Co. KG

Regiosaatgutmischung Feldrain und Saum
10% Gräser / 90% Kräuter & Leguminosen
UG 5 - Mittelfeuchtes Tief- und Hügelland
nach RegioZert®
Saatdichte: 1 g/m²

RegioZert®

Gräser:	Deutsche Bezeichnung:	%	Herkunft
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	5,00	UG5
Briza media	Mittleres Zittergras	3,00	UG5
Festuca rupicola	Furchen-Schwingel	2,00	UG5
Leguminosen:			
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee	4,00	UG5
Onobrychis viciifolia	Esparsette	5,00	UG5
Trifolium arvense	Hasen-Klee	3,00	UG5
Kräuter:			
Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe	5,50	UG5
Agrimonia eupatoria	Gemeiner Odermennig	1,50	UG5
Anthemis tinctoria	Färberkamille	1,00	UG5
Centaurea cyanus	Kornblume	7,00	UG5
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume	3,00	UG5
Cichorium intybus	Gemeine Wegwarte	4,00	UG5
Clinopodium vulgare	Gemeiner Wirbeldost	1,00	UG5
Daucus carota	Wilde Möhre	5,00	UG5
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf	5,00	UG5
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	1,00	UG5
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	2,00	UG5
Leontodon hispidus	Steifhaariger Löwenzahn	5,00	UG5
Pastinaca sativa	Gewöhnlicher Pastinak	3,00	UG5
Petrorhagia prolifera	Sprossende Felsnelke	3,00	UG5
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	3,00	UG5
Plantago media	Mittlerer Wegerich	2,00	UG5
Prunella vulgaris	Kleine Braunelle	4,00	UG5
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	2,50	UG5
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	5,00	UG5
Silene latifolia ssp. alba	Weiße Lichtnelke	4,00	UG5
Silene vulgaris	Taubenkopf-Leimkraut	4,00	UG5
Stellaria graminea	Gras-Sternmiere	0,50	UG5
Thymus pulegioides	Arznei-Thymian	4,50	UG5
Summe		100,00	

Zusammensetzung einer zertifizierten Regiosaatgutmischung für die Blühstreifen

Alternativ: Anlage von Feldlerchenfenstern
Mittels Feldlerchenfenstern ist eine Erhöhung der Siedlungsdichte höchstens um 3 Brutpaare/10 ha bei min. 2 Fenstern/ha möglich (VSW & PNL 2010). Zum Ausgleich des Verlusts von 11 Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche sind somit 74 Feldlerchenfenster auf 37 ha Ackerfläche erforderlich.
Die Lerchenfenster sollten mit jeweils ca. 20 m² in Wintergetreide angelegt werden. Die Anlage erfolgt durch Aussetzen/Anheben der Sämaschine, eine Anlage der Fenster durch Herbizideinsatz ist unzulässig. Der Abstand sollte > 25 m zum Feldrand, > 50 m zu Gehölzen, Gebäuden etc. betragen. Die Fenster werden nach der Aussaat wie der Rest des Schlages bewirtschaftet.

6.12 **ACEF 2 Umsiedlung von Zauneidechsen in einen Ersatzlebensraum**
Sollte der Graben im Plangebiet überbaut werden, sind die dort vorkommenden Zauneidechsen vor Baubeginn in ein geeignetes Ersatzhabitat umzusiedeln. Der durchführende Fang der Zauneidechsen erfolgt durch eine fachkundige Person. Anschließend werden die Tiere umgehend in ein neu angelegtes Ersatzhabitat im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsort umgesiedelt.

Als Standorte für die Herrichtung eines Ersatzhabitats werden die geplanten Ruderalfluren der A 1 empfohlen. Der Umfang der Maßnahme entspricht der Fläche des Grabens im Plangebiet (780 m²). Die Herrichtung des Zauneidechsenhabitats erfolgt durch die Schaffung von Strukturkomplexen, die den verschiedenen Habitatansprüchen der Zauneidechse entsprechen. Dazu zählen vegetationsfreie Sandflächen (Eiablage), Totholzhaufen (Versteckmöglichkeiten), Steinwälle (Sonn- und Balzplätze) sowie Steinhaufen (Überwinterungsquartiere).

Darstellung eines Wurzelstock-Sandhaufens (RÖÖSLI & MEYER 2018, S. 35).

Darstellung eines Steinhaufens mit Winterquartier (RÖÖSLI & MEYER 2018, S. 39)

7. Bodenschutzrechtliche Festsetzungen

7.1 Für die geplante Baumaßnahmen ist im Vorfeld ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" durch einen Fachgutachter erarbeiten zu lassen. Das Bodenschutzkonzept muss der notwendigen Maßnahmen zum Schutz des Bodens beinhalten und neben Massenbilanzierungen auch entsprechende sachgerechte, hochwertige Verwertungswege für vor Ort nicht wiederverwendbaren Boden aufzeigen (z.B. Wiedereinbau im Rahmen einer landwirtschaftlichen Bodenverbesserung). Das Bodenschutzkonzept ist der UBB des Salzlandkreises spätestens 4 Wochen vor Baubeginn vorzulegen.

7.2 Für die Baumaßnahmen ist eine bodenkundliche Baubegleitung (s. § 4 Abs. 5 BBodSchV zu beauftragen, Um eine bodenschonende Ausführung der Baumaßnahmen zu gewährleisten.

7.3 Das mit der bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Unternehmen ist der unteren Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises vor Beginn der Baumaßnahme mitzuteilen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am 04.06.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02/2025 der Stadt Könnern „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III" gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Könnern Nr. 6/2025 vom 20.06.2025 bekannt gemacht worden.

Stadt Könnern, den

Siegel Bürgermeister

2. In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates der Stadt Könnern am 10.12.2025 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 02/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III", Fassung November 2025 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Könnern Nr. 01/2026 vom 16.01.2026 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht

Stadt Könnern, den

Siegel Bürgermeister

3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Internet und zusätzlich durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in der Fassung November 2025 im Rathaus der Stadt Könnern vom 19.01.2026 bis 23.02.2026 frühzeitig unterrichtet worden. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Könnern Nr. 01/2026 vom 16.01.2026 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht

Stadt Könnern, den

Siegel Bürgermeister

4. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit E-Mail Anschreiben vom 16.01.2026 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in der Fassung November 2025 aufgefordert worden.

Stadt Könnern, den

Siegel Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..2026 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 02/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III", Fassung August 2026 beschlossen, die Begründung einschließlich des Umweltberichts gebilligt und den Entwurf Fassung August 2026 einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes sowie des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Stadt Könnern, den

Siegel Bürgermeister

6. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem E-Mail Anschreiben vom ..2026 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Fassung August 2026 aufgefordert worden.

Stadt Könnern, den

Siegel Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III", Fassung August 2026 bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..2026 bis einschließlich ..2026 im Internet veröffentlicht und zusätzlich während der Öffnungszeiten in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Könnern öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Könnern Nr. ./2026 vom . 2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Könnern, den

Siegel Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am ..2026 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Könnern, den

Siegel Bürgermeister

9. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat in seiner Sitzung am ..2026 den Bebauungsplan Nr. 02/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gebilligt.

Stadt Könnern, den

Siegel Bürgermeister

10.Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 02/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III" der Stadt Könnern, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Könnern, den

Siegel Bürgermeister

11.Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 02/2025 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord III" der Stadt Könnern sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstsstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich Amtsblatt der Stadt Könnern Nr. ./2026 vom . 2026 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) hingewiesen worden.
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Kön