

Bebauungsplan "Räthern" in Teicha der Gemeinde Petersberg

Planzeichnung: Teil A



Kartenausgug: © GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, [A18-8025675-12]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVerGeo LSA.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt beschrieben:
Gemarkung: Teicha
Flur: 2
Flurstücke: 71/7, 68, 373, 59/3, 369, 374, 224/54, 225/54, 371, 227/69, 228/69, 226/55, 235/52, 237/69, 69/3, 69/4, 69/2, 65/4, 51/1, 50/2, 61/1, 61/2, 65/3, 279, 71/10, 71/9, 69/5, 272, 76, 77/2, 71/5, 71/6, 71/8, 80, 270, 256, 252, 275, 269, 263, 265, 276, 271, 277, 184/79, 75, 262/77/3, 250, 274, 273, 85/2, 99/1, 178/85, 186/85, 187/85, 180/81, 179/81, 260
Teilflurstücke: 215/27, 56/2, 56/1, 376, 375, 372, 102, 211/29, 232/64, 233/64, 254, 374, 343

Planzeichenerklärung nach PlanZV 1990
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4, § 5a, § 6 und § 8 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet
MDW Dörfliches Wohngebiet

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche (Straßenraum)
offentlich
privat
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
P Öffentliche Parkfläche/Stellplätze
A Geh- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
Ver- und Entsorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
L Löschwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
o öffentliche Grünfläche
p private Grünfläche
Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB und § 16 Abs 5 BauNVO)
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Geltungsbereich
Vermaßung in Metern
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
vorhandene Gebäude, Bestand
Fließgewässer/Bach/Graben
Querung/Durchlaß

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
unterschiedlicher Leitungsbestand (Lage unverbindlich)
TW Trinkwasserleitung
SK Schmutzwasserleitung
TK Telekommunikationslinien
Strom Energieversorgung

Hinweise aus der Beteiligung § 4 BauGB:
Katasterbesitz
Die Flächen der folgenden Flurstücke sind als Kampfmittelverbotlich eingestuft:
Flur 2: Flurstücke 374, 59/3, 369, 56/2, 56/1, 375.
Dies stellt gemäß § 3 Nummer 31 des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt (SOG LSA) vom 20. Mai 2014 eine abstrakte Gefahr dar.
Unterhaltungsband "Unser Saal"
Zur nachhaltigen Unterhaltung der Gewässer ist bei weiteren Planungen ein 5 m Gewässerstrandstreifen zu berücksichtigen. Dieser Gewässerstrandstreifen ist von jeglicher Bebauung (Zaune, Gebäude usw.) freizuhalten. Es wird auf § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes i.V.m. § 50 Wassergesetz LSA verwiesen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)
MDW Für die im Plangebiet als Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO ausgewiesenen Teilbereiche sind folgende Nutzungen zulässig:
Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzflächen,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wirtschaftsstellen forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbetriebe.
nicht Bestandteil werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
1. Tankstellen.

MI Für die im Plangebiet als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesenen Teilbereiche sind folgende Nutzungen zulässig:
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbetriebe,
7. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
nicht Bestandteil werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
1. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 6 bezeichneten Teile des Gebietes,
2. Tankstellen.

WA Für die im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Teilbereiche sind folgende Nutzungen zulässig:
Allgemeines Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
nicht Bestandteil werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbetriebe,
3. Tankstellen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)
Maßnahme V 1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällung und sonstiger Beräumungen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen
Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung sind Gehölzfällungen und sonstige Beräumungen (Abtag von Oberböden) entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar gestattet. Durch diesen konfliktarmen Beräumungszeitraum kann eine Tötung / Verletzung von Eiern oder Jungvögeln und eine Zerstörung oder Beschädigung besetzter Nester bzw. Quartiere wirksam vermieden werden.

Maßnahme V 2: Kontrolle Gehölzbestand auf besetzte Niststätten und Fledermausquartiere
Sind Gehölzstämme oder Beräumungen zwingend, d. h. auf Grund von nicht abänderbaren Umständen, in der Zeit von Anfang März bis Ende Juli erforderlich, ist zuzunehmend vor den Arbeiten eine Kontrolle aller betroffenen Gehölze auf besetzte Nester von Gehölzbrütern erforderlich. Bei nachgewiesenen Vogelbruten muss die Entfaltung der betroffenen Gehölze oder der Bodenabtrag bis zum Zeitpunkt des Ausfluges der Jungvögel ausgesetzt werden. Ebenso ist in diesem Zeitraum eine Kontrolle der von Fällungen bzw. Entwürfen betroffenen Bäume mit Fledermaus-Quartierpotenzial auf die aktuelle Besiedlung notwendig.
Die Kontrollen und deren Dokumentation erfolgen durch ein sachkundiges Büro. Die Dokumentation ist anschließend an die zuständige untere Naturschutzbehörde zur Prüfung der Freigabe zu übergeben.

Maßnahme V 3: Kontrolle Gebäude auf besetzte Niststätten und Fledermausquartiere
Sind Veränderungen an Gebäuden geplant (z. B. Anbau, Sanierung, Abriss) ist zeitnah vor den Arbeiten eine Kontrolle auf besetzte Nester von Gehölzbrütern und besetzte Fledermausquartiere erforderlich. Die Kontrollen und deren Dokumentation (Fotos) erfolgen durch ein sachkundiges Büro. Bei nachgewiesenen Vogelbruten müssen Arbeiten bis zum Zeitpunkt des Ausfluges der Jungvögel ausgesetzt werden. Sind dauerhafte Niststätten oder Fledermausquartiere betroffen, ist vor jeglichen Maßnahmen eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 5 BNatSchG bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Maßnahme V 4: Folienschutzzaun
Die zur Errichtung eines Parkplatzes vorgesehenen Grünfläche (Flurstück 279) stellt einen potenziellen Wanderrückzugsort und Sommerlebensraum für Amphibien dar. Zur Vermeidung des Verbleibens der Tötung/Verletzung muss vor Baubeginn mittels Folienschutzzaun eine Einwirkung von Amphibien in das direkte Baufeld des Flurstücks 279 verhindert werden.
Sollten weitere Bauarbeiten mit Baufeldfreimachung vor allem im Umfeld des Gartenteiches geplant werden, muss hier im Vorfeld die Notwendigkeit eines Folienschutzzauns geprüft werden. Die Koordination der Maßnahme erfolgt durch fachlich geeignete Personen mit entsprechenden Referenzen. Die Maßnahme sollte i. d. R. im Frühjahr (etwa ab Ende März/Anfang April) und somit vor der Reproduktion bzw. Wanderung beginnen.

Maßnahme V5: Schutz der Zaunedeckse
Zur Verhinderung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erfolgt im Vorfeld der Baufeldfreimachung im Bereich des Flurstücks 272 (Abschiebung des Oberbodens, Entfernung der Vegetationsstrukturen, Schutz-, Stein- und/oder Gehölzhaufen) eine Untersuchung der gesamten Eingriffsstätte hinsichtlich des Vorkommens von Zaunedeckse. Diese wird durch die Hauptaktivität der Zaunedeckse (Ende März bis Anfang September) durchgeführt.
In Abhängigkeit von der Witterung (z. B. langanhaltend trocken), kann dieser Zeitraum variieren. Ein Negativnachweis ist erbracht, wenn nach der erfolgten Begründung keine Zaunedecksen festgestellt werden. Die Begründungen und deren Dokumentation erfolgen durch ein sachkundiges Büro. Die Dokumentation ist anschließend an die zuständige untere Naturschutzbehörde zur Prüfung der Freigabe zu übergeben.

Werden Zaunedecksen im geplanten Eingriffsbereich nachgewiesen, sind Vermeidungsmaßnahmen im geplanten Bereich vor Baufeldfreimachung erforderliche fachgerechte Umsiedlung der Zaunedecksen in entsprechende Ersatzhabitate. Vor der Umsetzung ist ein entsprechendes Umsiedlungsprotokoll zu erstellen, welches durch die zuständige untere Naturschutzbehörde bestätigt werden muss.

Verfahrensvermerke

- Aufstellung des Bebauungsplanes "Räthern" in der Gemarkung Teicha der Gemeinde Petersberg aufgrund des Beschlusses vom 18.05.2022.
Gemeinde Petersberg, den 05.08.2022 (R. Krimm) Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat am 18.05.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes "Räthern" beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
Gemeinde Petersberg, den 05.08.2022 (R. Krimm) Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Räthern" in der Gemarkung Teicha, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung nebst Anlagen hat vom 13.06.2022 bis einschließlich 15.07.2022 während der Zeiten
Montag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Dienstag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Mittwoch von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag von 9.00 - 12.00 Uhr
in der Bauverwaltung der Gemeinde Petersberg, Göttschelstr. 15 in 06193 Petersberg OT Walkwitz ausliegen. Die Handhabung der Auslegung entsprechend der Covid-19-Verordnung ist ausführlich in der Bekanntmachung veröffentlicht worden. Die Bekanntmachung sowie der Entwurf war ebenso vollständig auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg einsehbar.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekanntgemacht worden.
Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg Nummer 7, Jahrgang 31, vom 03.06.2022 sowie auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg.
Gemeinde Petersberg, den 05.08.2022 (R. Krimm) Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 23.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gemeinde Petersberg, den 05.08.2022 (R. Krimm) Bürgermeister
- Der Gemeinderat der Gemeinde Petersberg hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte zum Entwurf am 26.10.2022 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist den Behörden und den Bürgern am 15.11.2022 schriftlich mitgeteilt worden.
Gemeinde Petersberg, den 24.01.2023 (R. Krimm) Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat am 26.10.2022 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes "Räthern" beschlossen und zur Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt. Die Begründung mit Anlagen wurde gebilligt.
Gemeinde Petersberg, den 24.01.2023 (R. Krimm) Bürgermeister
- Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes "Räthern" in Teicha der Gemeinde Petersberg, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung nebst Anlagen hat vom 12.12.2022 bis einschließlich 16.01.2023 während der Zeiten
Montag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Dienstag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag von 9.00 - 12.00 Uhr
in der Bauverwaltung der Gemeinde Petersberg, Göttschelstr. 15 in 06193 Petersberg OT Walkwitz ausliegen. Die Bekanntmachung sowie der 2. Entwurf war ebenso vollständig auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg einsehbar.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem 2. Entwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail (s.ortel@gemeinde-petersberg.de) und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekanntgemacht worden. Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg Nummer 13, Jahrgang 31, vom 02.12.2022 sowie auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg.
Gemeinde Petersberg, den 24.01.2023 (R. Krimm) Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf aufgefordert worden.
Gemeinde Petersberg, den 24.01.2023 (R. Krimm) Bürgermeister
- Der Gemeinderat der Gemeinde Petersberg hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte zu beiden Entwürfen am 15.03.2023 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist den Behörden und den Bürgern am 16.03.2023 schriftlich mitgeteilt worden.
Gemeinde Petersberg, den 04.05.2023 (R. Krimm) Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat am 15.03.2023 den 3. Entwurf des Bebauungsplanes "Räthern" beschlossen und zur Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt. Die Begründung mit Anlagen wurde gebilligt.
Gemeinde Petersberg, den 04.05.2023 (R. Krimm) Bürgermeister
- Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes "Räthern" in Teicha der Gemeinde Petersberg, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung nebst Anlagen hat vom 17.04.2023 bis einschließlich 02.05.2023 zeitlich verkürzt während der Zeiten
Montag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Dienstag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag von 9.00 - 12.00 Uhr
in der Bauverwaltung der Gemeinde Petersberg, Göttschelstr. 15 in 06193 Petersberg OT Walkwitz ausliegen. Die Bekanntmachung sowie der 3. Entwurf war ebenso vollständig auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg einsehbar.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen, aber nur zu den geänderten Teilen, zu dem 3. Entwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail (s.ortel@gemeinde-petersberg.de) und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekanntgemacht worden.
Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg Nummer 4, Jahrgang 32, vom 05.04.2023 sowie auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg.
Gemeinde Petersberg, den 06.06.2023 (R. Krimm) Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.03.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Teilen zum 3. Entwurf aufgefordert worden.
Gemeinde Petersberg, den 06.06.2023 (R. Krimm) Bürgermeister
- Der Gemeinderat der Gemeinde Petersberg hat die Stellungnahmen von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte zum 3. Entwurf am 21.06.2023 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist den Behörden und den Bürgern am 23.06.2023 schriftlich mitgeteilt worden.
Gemeinde Petersberg, den 23.06.2023 (R. Krimm) Bürgermeister
- Der Bebauungsplan "Räthern" in der Gemarkung Teicha wurde per Beschluss des Gemeinderates am 21.06.2023 als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Plan nebst Anlagen wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.06.2023 gebilligt.
Gemeinde Petersberg, den 01.08.2023 (R. Krimm) Bürgermeister
- Der Bebauungsplan "Räthern" in Teicha der Gemeinde Petersberg wird hiermit ausgetriggert.
Gemeinde Petersberg, den 07.08.2023 (R. Krimm) Bürgermeister
- Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Räthern" in Teicha der Gemeinde Petersberg sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß Hauptatzung im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg vom 01.09.2023 Ausgabe Nr. 10, Jahrgang 32 öffentlich bekanntgemacht sowie auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg einsehbar.
Gemeinde Petersberg, den 07.08.2023 (R. Krimm) Bürgermeister
- 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) und weiter auf Fälligkeit und Entschon von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan "Räthern" in Teicha ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.
Gemeinde Petersberg, den 04.09.2023 (R. Krimm) Bürgermeister

Gemeinde Petersberg
Präambel
Aufgrund des § 10 des Budgetgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Petersberg am 21.06.2023 der Bebauungsplan "Räthern" in Teicha nach § 10 Abs. 1 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Sitzung beschlossen.

| SATZUNG | Planungshoheit: | Gemeinde Petersberg Göttschelstraße 15 06193 Petersberg OT Walkwitz |
|-----------|---------------------------------------|---|
| Mai 2023 | Entwurf und Ver- fahrensbetreuung: | Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale |
| M 1 : 500 | Bearbeiter : | C. Wotzschak / G. Sparfeld |