Bebauungsplan "Räthern" in Teicha der Gemeinde Petersberg

Planzeichnung: Teil A

Kartenauszug: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [A18-8025675-12]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGEO 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, 78, 262777/3, 260, 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)
  - ö öffentlich
  - p privat
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- P — Öffentliche Parkfläche/Stellplätze
- Geh- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- Ver- und Entsorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

- LW — Löschwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- ö — öffentliche Grünfläche
- p — private Grünfläche

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB und § 16 Abs 5 BauNVO)

- Flurstücksgrenze
- z.B. 272 — Flurstücksnummer
- Geltungsbereich
- 5 — Vermaßung in Metern
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- vorhandene Gebäude, Bestand
- Fließgewässer/Bach/Graben
- Querung/Durchlaß

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- unterirdischer Leitungsbestand (Lage unverbindlich)
  - TW Trinkwasserleitung
  - SW Schmutzwasserleitung
  - TK Telekommunikationslinien
  - Strom Energieversorgung

Hinweise aus der Beteiligung § 4 BauGB:

Katastrophenschutz
Die Flächen der folgenden Flurstücke sind als Kampfmittelverdachtsflächen eingestuft:
Flur 2; Flurstücke 374, 59/3, 369, 56/2, 56/1, 375.

Dies stellt gemäß § 3 Nummer 3 f des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt (SOG LSA) vom 20. Mai 2014 eine abstrakte Gefahr dar.

Unterhaltungsverband "Untere Saale"
Zur maschinellen Unterhaltung der Gewässer ist bei weiteren Planungen ein 5 m Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Dieser Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung (Zäune, 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 Nutzgärten,
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. Gartenbaubetriebe,

nicht Bestandteil werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
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. Gartenbaubetriebe,
7. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

nicht Bestandteil werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets,
2. Tankstellen

WA Für die im Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Teilbereiche sind folgende Nutzungen zulässig:
Allgemeine 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. Gartenbaubetriebe,
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 (Abtrag von Oberboden) 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 Jungtieren und eine Zerstörung oder Beschädigung besetzter Nester bzw. Quartiere wirksam vermieden werden.

Maßnahme V 2: Kontrolle Gehölzbestand auf besetzte Niststätten und Fledermausquartiere

Sind Gehölzentnahmen oder Beräumungen zwingend, d. h. auf Grund von nicht abänderbaren Umständen, in der Zeit von Anfang März bis Ende Juli erforderlich, ist zeitnah vor den Arbeiten eine Kontrolle aller betroffenen Gehölze auf besetzte Nester von Gehölzbrütern erforderlich. Bei nachgewiesenen Vogelbruten muss die Entfernung 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. Einkürzungen 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 Gebäudebrütern und besetzte Fleder-mausquartiere 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. BNatSchG bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Maßnahme V 4: Folienschutzzaun

Die zur Errichtung eines Parkplatzes vorgesehenen Grünfläche (Flurstück 279) stellt einen potenziellen Wanderungskorridor und Sommerlebensraum für Amphibien dar. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung/Verletzung muss vor Baubeginn mittels Folienschutzzaun eine Einwanderung von Amphibien in das direkte Baufeld des Flurstücks 279 verhindert werden.
Sollten weitere Bebauungen 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 Zauneidechse

Zur Verhinderung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erfolgt im Vorfeld der Baufeldfreimachung im Bereich des Flurstücks 272 (Abschieben des Oberbodens, Entfernung der Vegetationsstrukturen, Schutt-, Stein- und/oder Gehölzhaufen) eine Untersuchung der gesamten Eingriffsfläche hinsichtlich des Vorkommens von Zauneidechsen. Diese wird in der Hauptaktivitätszeit der Zauneidechse (Ende März bis Anfang September) durchgeführt.
In Abhängigkeit von der Witterung (z. B. langanhaltende Fröste), kann dieser Zeitraum variieren. Ein Negativnachweis ist erbracht, wenn nach drei erfolgten Begehungen keine Zauneidechsen festgestellt werden. Die Begehungen und deren Dokumentation erfolgen durch ein sachkundiges Büro. Die Dokumentation ist anschließend an die zuständige untere Naturschutzbehörde zur Prüfung der Freigabe zu übergeben.

Werden Zauneidechsen im geplanten Eingriffsbereich nachgewiesen, sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Geeignet hierfür ist eine vor Baufeldfreimachung erfolgende, fachgerechte Umsiedlung der Zauneidechsen in entsprechende Ersatzhabitate. Vor der Umsetzung ist ein entsprechendes Umsiedlungskonzept zu erstellen, welches durch die zuständige untere Naturschutzbehörde bestätigt werden muss.

Verfahrensvermerke

1. 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

2. 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

3. 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 - 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, Götschetalstr. 15 in 06193 Petersberg OT Wallwitz ausgelegen. Die Handhabung der Auslegung entsprechend der Covid-19-Verordnung ist ausführlich in der Bekanntmachung veröffentlicht worden. Die Bekanntmachung sowie der Entwurf war ebenso vollumfänglich 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, ortsüblich 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

4. 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

5. 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

6. 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

7. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes "Räthern" in der Gemarkung 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, Götschetalstr. 15 in 06193 Petersberg OT Wallwitz ausgelegen. Die Bekanntmachung sowie der 2. Entwurf war ebenso vollumfänglich 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.oertel@gemeinde-petersberg.de) und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich 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

8. 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

9. 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 16.03.2022 schriftlich mitgeteilt worden.

   Gemeinde Petersberg, den 04.05.2023 (R. Krimm) Bürgermeister

10. 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

11. Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes "Räthern" in Teicha der Gemeinde Petersberg, bestehend aus der Planzeichnung und denTextlichen 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, Götschetalstr. 15 in 06193 Petersberg OT Wallwitz ausgelegen. Die Bekanntmachung sowie der 3. Entwurf war ebenso vollumfänglich 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.oertel@gemeinde-petersberg.de) und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich 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

12. 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

13. 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

14. Der Bebauungsplan "Räthern" in der Gemarkung Teicha wurde per Beschluss des Gemeinderates am 21.06.2023 als Satzung 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

15. Der Bebauungsplan "Räthern" in Teicha der Gemeinde Petersberg wird hiermit ausgefertigt.

    Gemeinde Petersberg, den 07.08.2023 (R. Krimm) Bürgermeister

16. 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 Hauptsatzung im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg vom 01.09.2023 Ausgabe Nr. 10, Jahrgang 32 ortsüblich bekanntgemacht sowie auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 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

URSCHRIFT

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches 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. 1BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Petersberg		
Bebauungsplan "Räthern" in der Gemarkung Teicha		
SATZUNG	Planungshoheit:	Gemeinde Petersberg Götschetalstraße 15 06193 Petersberg OT Wallwitz
Mai 2023	Entwurf und Verfahrensbetreuung :	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 500	Bearbeiter :	C. Woitschach / G. Sparfeld