

Gemeinde Petersberg



Bebauungsplan der Innenentwicklung

„Räthern“

Teil B: Textliche Festsetzungen

3. Entwurf

Planungshoheit:

Gemeinde Petersberg
Ortsteil Wallwitz
Götschetalstraße 15
06193 Petersberg

Entwurfsverfasser:

Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle / Saale

Planungsstand:

Februar 2023

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 V1: 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 V2: 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 V3: 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 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. BNatSchG bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Maßnahme V4: Folienschutzzaun

Die zur Errichtung eines Parkplatzes vorgesehene 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 Ersatzhabitats. Vor der Umsetzung ist ein entsprechendes Umsiedlungskonzept zu erstellen, welches durch die zuständige untere Naturschutzbehörde bestätigt werden muss.