Teil A

Kartengrundlagen:

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt:

Stadt	Kemberg
Gemarkung	Bergwitz
Flur	5
Gemarkung	Rotta
Flur	5
Maßstab	1 : 1.000

Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 10/2020

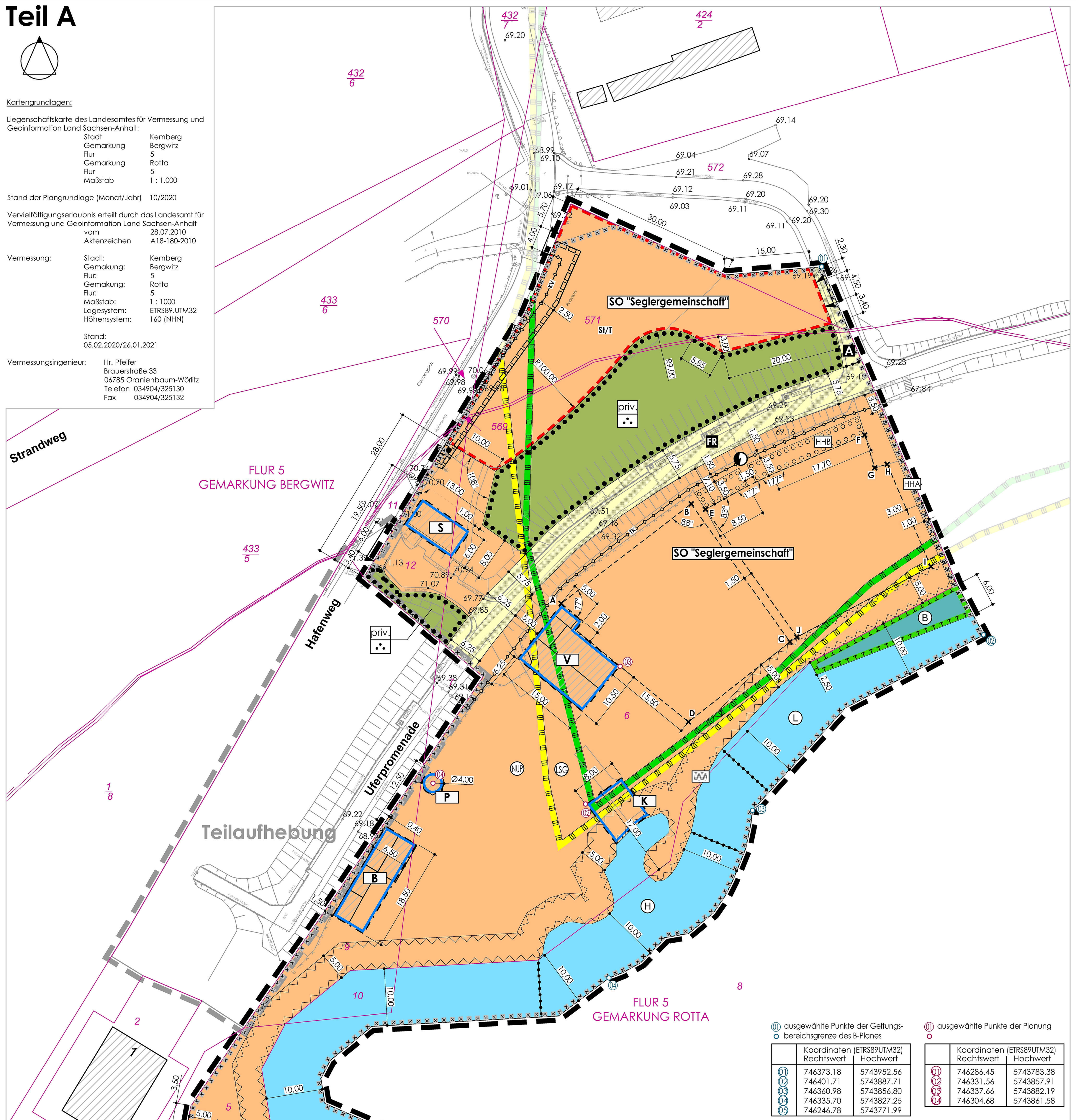
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
vom 28.07.2010
Aktenzeichen A18-180-2010

Vermessung:

Stadt:	Kemberg
Gemakung:	Bergwitz
Flur:	5
Gemakung:	Rotta
Flur:	5
Maßstab:	1 : 1000
Lagesystem:	ETRS89.UTM32
Höhensystem:	160 (NHN)

Stand:
05.02.2020/26.01.2021

Vermessungsingenieur: Hr. Pfeifer
Brauerstraße 33
06785 Oranienbaum-Wörlitz
Telefon 034904/325130
Fax 034904/325132



⓪① ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes

	Koordinaten (ETRS89UTM32) Rechtswert	Hochwert
01	746373.18	5743952.56
02	746401.71	5743887.71
03	746360.98	5743856.80
04	746335.70	5743827.25
05	746246.78	5743771.99

⓪① ausgewählte Punkte der Planung

	Koordinaten (ETRS89UTM32) Rechtswert	Hochwert
01	746286.45	5743783.38
02	746331.56	5743857.91
03	746337.66	5743882.19
04	746304.68	5743861.58

Hinweise:

- Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" - 1. Änderung, zugleich Erweiterung und Teilaufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" befindet sich fast vollständig innerhalb des ehemaligen Tagebaus Bergwitz (Altbergbau oABP).
- Auf Grund einer nicht vorhandenen Standsicherheitsuntersuchung für den Bereich des Bebauungsplanes empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, dass der Abstand der Grundstücksbebauung zur Böschungsoberkante des Bergwitzsees mindestens 20 m betragen sollte. Bei einer Unterschreitung dieses Abstands sollte eine Einschätzung der Standsicherheit der Böschung bei Bebauung nahe der Böschungsoberkante von einem Sachverständigen für Böschungen eingeholt werden.
- Das Plangebiet befindet sich teilweise im Hochwasserrisikogebiet gemäß § 78b WHG. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG Folgendes: Außerhalb der von Nr. 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.
- Teile des Plangeltungsbereichs befinden sich im Landschaftsschutzgebiet "Dübener Heide" (LSG 0035 WB).
- Teile des Plangeltungsbereichs befinden sich im Naturpark "Dübener Heide" (NUP 0003 LSA).
- Der Gewässerrandstreifen des Bergwitzsees beträgt 5,00 m. Die entsprechenden Vorschriften nach § 50 WG LSA i. V. m. § 38 WHG sind zu beachten.
- Die genaue Lage der Uferbegrenzung ist nicht eingemessen. Sie ergibt sich aus den Flurstücksgrenzen der Liegenschaftskarte und Übernahmen aus dem Orthofoto i. V. m. Vorort - Bestandsaufnahmen und ist fernerhin infolge Evaporation des Bergwitzsees veränderlich.
- Zur Beachtung der Artenschutzerfordernisse gem. § 44 (1) BNatschG ist vor Baubeginn zu prüfen, ob sich Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechsen oder Schlingnattern auf der Vorhabenfläche entwickelt haben. Sollten sich diese finden, sind geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Arten i. R. einer ökologischen Bauüberwachung zu treffen.

vorhandene Flurstücksgrenzen
571 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
FLUR 5 Bezeichnung der Flur
vorhandene Flurgrenzen
vorhandene bauliche Anlage (teilweise aus der Liegenschaftskarte sowie Übernahme aus dem Orthofoto / Vorortbestandsaufnahme (nicht eingemessen))
Böschung gem. Vermessung
ausgewählte Höhen (NHN)

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung "Seglergemeinschaft"; siehe textl. Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
FR Fuß- und Radweg (Uferpromenade)
A Anliegerfahrweg
Ein- und Ausfahrtsbereiche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

Elektrizität / Trafo

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

unterirdisch
KV KV-Mittelspannung
TK Telekommunikation

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

priv. Grünflächen, privat
Günanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

Wasserflächen
Ⓗ Zweckbestimmung Sportboothafenanlage
Ⓛ Zweckbestimmung Liegeplätze für Sportboote
Badeplatz
Wasserflächen mit Schilf - Röhrichtbestand
Ⓑ Pontonsteg / schwimmende Stege

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)
HHA HHB Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB); siehe textl. Festsetzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)
LSG Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes; hier: Landschaftsschutzgebiet "Dübener Heide" LSG 0035 WB
NUP Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes; hier: Naturpark "Dübener Heide" NUP 0003 LSA

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB); hier:
St/T PKW - Stellplätze / Sportboot - Trailer
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB); Begünstigte: Versorgungsträger
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB); hier: Gewässerrandstreifen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes - 1. Änderung, zugleich Erweiterung und Teilaufhebung (§ 9 (7) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung des Vorhabenbezogen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" (Ursprungsbebauungsplan)

Darstellungen ohne Normencharakter

A–B Bereich mit den Eckpunkten **A** bis **B**; siehe textl. Festsetzung Ziff. 2. g)

	Koordinaten (ETRS89UTM32) Rechtswert	Hochwert
A	746327.29	5743893.24
B	746350.18	5743910.78

E–H Bereich mit den Eckpunkten **E** bis **H**; siehe textl. Festsetzung Ziff. 2. h)

	Koordinaten (ETRS89UTM32) Rechtswert	Hochwert
E	746351.84	5743911.04
F	746380.35	5743924.37
G	746382.55	5743917.11
H	746384.74	5743917.78

Altbergbau ohne Abschlussbetriebsplan (ehem. Tagebau Bergwitz) - nachrichtliche Übernahme

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Sonstigen Sondergebiet **SO "Seglergemeinschaft"** ist die Errichtung und der Betrieb folgender Anlagen zulässig:

a) Anlagen, die der vereinsbezogenen Ausübung des Segelsports einschließlich der Durchführung vereinszweckgebundener Veranstaltungen dienen, darüber hinaus Übernachtungsmöglichkeiten für Segelsportler, Lagerflächen für Segelboote sowie erholungsbezogen nutzbare Freiflächen (Liegewiese, Spielflächen, Badebereich),

b) die Anlage der erforderlichen verkehrlichen und technischen Erschließungsanlagen des Vereinsgeländes,

c) Landliegeplätze für Sportboote ohne Verbrennungsmotoren, Hafenanlagen für Sportboote ohne Verbrennungsmotoren mit Slip- und Krananlagen, Bootsstege, ein Grillplatz, ein Badeplatz, PKW-Stellplätze und Sportboot-Trailerstellplätze.

d) Die dem Sonstigen Sondergebiet **SO "Seglergemeinschaft"** zugeordneten Stellplätze sind zum Schutz der Sport- und Erholungsnutzung nur im Bereich der Fläche mit der entsprechenden Umgrenzungssignatur zulässig herzustellen. Die Herstellung der Stellplätze ist in ungebundener Bauweise zulässig.

e) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO "Seglergemeinschaft"** sind sämtliche Flächen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Fahrwegen, Rampen und Aufstellflächen (verkehrliche Erschließungsanlagen) als Rasen- bzw. Schotterrasenflächen herzustellen.

2. Innerhalb der überbaubaren Flächen im Sonstigen Sondergebiet **SO "Seglergemeinschaft"** gilt Folgendes:

a) Innerhalb der mit **S** gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Sanitärgebäudes in eingeschossiger Bauweise auf einer Grundfläche bis zu 60 m² zulässig.

b) Innerhalb der mit **B** gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung eines Bootshauses und einer Bootsgarage mit Freilagerbereich für Ausrüstungsgegenstände in eingeschossiger Bauweise auf einer Gesamtgrundfläche bis zu 170 m² zulässig.

c) Innerhalb der mit **V** gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Vereinshauses mit überdachter Terrasse in eingeschossiger Bauweise auf einer Grundfläche von bis zu 150 m² zulässig.

d) Innerhalb der mit **W** gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Wettfahrtpavillons in eingeschossiger Bauweise, auf einer Grundfläche bis zu 15 m² zulässig.

e) Innerhalb der mit **P** gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Wetterschutz-Pavillons in eingeschossiger Bauweise, auf einer Grundfläche bis zu 15 m² zulässig.

f) Innerhalb der mit **K** gekennzeichneten Fläche ist im Gewässerrandstreifen des Bergwitzsees ausnahmsweise die Errichtung eines mechanischen Säulenkrans für den Bootsslip (Zuwasserlassen und Herausheben von Segelbooten) zulässig.

g) Innerhalb der mit **A-B-C-D** gekennzeichneten Fläche ist das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen (Campingwagen) zum saisonalen Aufenthalt (Dauercamping) für Segelsportler zulässig. Der Gewässerrandstreifen des Bergwitzsees bleibt von Satz 1 unberührt.

h) Innerhalb der mit **E-F-G-H-I-J** gekennzeichneten Fläche ist die Nutzung mit Übernachtungsmöglichkeiten in Zelten und Wohnwagen (Campingwagen) für Segelsportler während vereinszweckgebundener Veranstaltungen (z. B. Segelregatten) zulässig. Darüber hinaus ist die Fläche als Spiel- und Liegewiese und als Winterlager für Segelboote auf Trailern zu nutzen zulässig. Der Gewässerrandstreifen des Bergwitzsees bleibt von Satz 1 unberührt.

3. Innerhalb der Wasserfläche Ⓗ, die als Sportboothafenanlage gekennzeichnet ist, ist die Errichtung von Sportboothafenanlagen und Bootsstegen für Sportboote ohne Verbrennungsmotoren zulässig.

4. Innerhalb der Wasserflächen Ⓛ, die als Liegeplätze für Sportboote gekennzeichnet sind, ist die Anlage von Sportbootliegeplätzen mit Bootsstegen für Sportboote ohne Verbrennungsmotoren zulässig. Die Bootsstege sind gem. textl. Festsetzung Ziff. 5. auszuführen.

5. Innerhalb des Schilf-/ Röhrichtbestandes gilt Folgendes:

Innerhalb der mit Ⓑ gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von insgesamt 2 Pontonstegen / schwimmenden Stegen zur regelmäßigen Erschließung der im Bereich Ⓛ zulässigen Liegeplätze für Sportboote (Quersteg) zulässig. Die Nutzung der Pontonstege / schwimmende Stege als Liegeplätze für Sportboote ist nicht zulässig.

Verkehrsflächen

6. Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" (Uferpromenade), im Bereich von Sitzplätzen sowie im Umfeld von Grundstückserschließungen sind zu repräsentativen Zwecken intensiver gestaltete Pflanzflächen mit Kleinsträuchern, Stauden und dekorativen Elementen zulässig.

Grünflächen

7. Innerhalb aller privaten Grünflächen sind die vorhandenen Gehölze durch Auslichtungs- und Pflegemaßnahmen in ihrer Vitalität zu verbessern und dauerhaft zu erhalten.
Gehölze mit starken Schäden und standortfremde Arten sind sukzessive zu entfernen. Ersatz dafür sowie Ergänzungspflanzungen sind mit standortgerechten Arten gemäß Artenliste durchzuführen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ist der vorhandene Baum- und Heckenbestand im Sonstigen Sondergebiet **SO "Seglergemeinschaft"** zu erhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen. Gehölze, die für Erschließungsmaßnahmen oder die zulässige Errichtung baulicher Anlagen gefällt werden müssen, sind an anderer Stelle im Sonstigen Sondergebiet **SO "Seglergemeinschaft"** gleichartig zu ersetzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges wiederum gleichartig zu ersetzen.

9. Auf der mit **HHA** benannten Fläche ist eine Hecke aus standortheimischen Laugehölzen gemäß Artenliste anzulegen. Dafür sind je 1 lfm Hecke mindestens 2 verpflanzte Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen und durch bedarfsgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

10. Auf der mit **HHB** benannten Fläche ist eine mehrzeilige Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste anzulegen. Dafür sind die Gehölze in versetztem Stand mit Abständen von 1 m bis 1,50 m zu pflanzen, in die Pflanzung sind 6 Bäume gemäß Artenliste zu integrieren. Die Anpflanzung ist durch bedarfsgerechte Pflege zu einem durchgängigen Bestand zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

11. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die vorhandene Schilfvegetation zu erhalten. Das Betreten und Befahren ist zum Schutz der Fauna nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind ggf. notwendige Unterhaltungsmaßnahmen. Die textliche Festsetzung Ziff. 5. bleibt unberührt.

12. Jegliche Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, einschließlich Vegetationsbeseitigungen im gesamten Plangeltungsbereich, sind in der Brut- und Setzzeit, mindestens vom 01. März bis 15. Juli jeden Jahres nicht zulässig.

13. Für Aussen- und Fahrwegbeleuchtung ist ausschließlich die Verwendung von HSE- Leuchten oder anderen Lampen mit insektenfreundlichem Spektrum über 420 Nm zulässig.

Hinweise:

- Nach § 39 (5) Ziff. 2 BNatschG ist es zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche sowie andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Nach § 39 (5) Ziff. 3 BNatschG ist es verboten, Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden.
- Bei Gehölzpflanzungen ist auf Koniferen zu Gunsten standortgerechter Arten gem. Artenliste zu verzichten. Gehölze, die für Erschließungsmaßnahmen oder die zulässige Errichtung baulicher Anlagen gefällt werden müssen, sind gleichartig nach der Baumschutzsatzung der Stadt Kemberg zu ersetzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges wiederum gleichartig zu ersetzen.

Artenliste

Bäume (Baumgruppen, Solitäre):		Sträucher/ Heister (Hecken, Gehölzstreifen):	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Alnus glutinosa	Erle
Alnus glutinosa	Erle	Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke	Cornus mas	Kornelkirsche /Hartriegel
Malus floribunda	Zierapfel	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Prunus padus	Traubenkirsche	Corylus avellana	Hasel
Quercus robur	Stiel-Eiche	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Tilia cordata	Winter-Linde	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
		Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
		Rosa canina	Hunds-Rose
		Rubus caesius	Kratzbeere
		Salix cinerea	Grauweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

Bei Pflanzung von Obstgehölzen sind verpflanzte Halb- bzw. Hochstämme zu verwenden. Für Laubbäume sind mehrfach verpflanzte Hochstämme ab 12-14 cm Stammumfang (gemessen in 1m Höhe) zu verwenden.

Bei Pflanzung von Sträuchern sind verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben, bzw. entsprechende Heckenpflanzen in Größen ab 60 cm (ausgenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden.

Es gelten die Vorgaben der DIN 18920[1] zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen.

[1] DIN 18920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Juli 2014, Beuth- Verlag GmbH, Berlin *

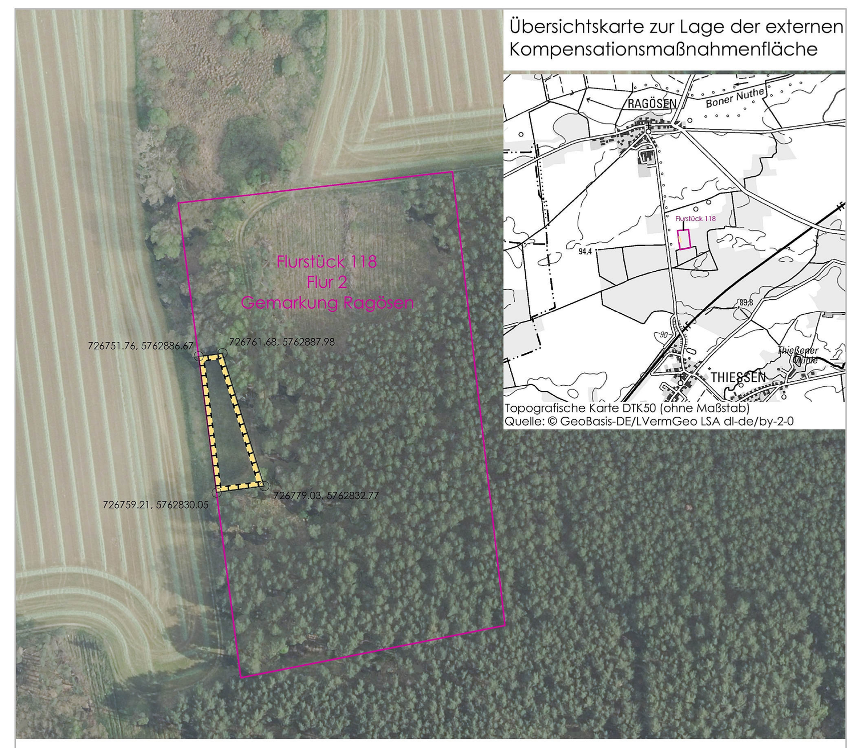
* einsehbar im Bauamt der Stadt Kemberg

Externe Fläche für Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Waldumwandlung von 0,085 ha auf den Flurstücken 571 und 572, Flur 5, Gemarkung Bergwitz wird auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß den Vorschriften des LWaldG LSA dem Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" zugeordnet. Eine geeignete Maßnahme soll in der Gemarkung Ragösen, Flur 2, auf 0,085 ha des Flurstücks 118 durchgeführt werden, mit dem Ziel der Entwicklung eines standortgerechten Laubwaldes aus Traubeneichen. Die Pflanzungen sind bis zur Sicherung des neu begründeten Waldbestandes, mindestens jedoch 5 Jahre zu pflegen und bei Erfordernis entsprechend nachzubessern.

Die Maßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Maßnahme
Flurstück 118, Flur 2, Gemarkung Ragösen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); Maßnahmefläche, zugeordnet Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee"

Orthofoto: dop20rgbi_327265762
Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA dl-de/by-2-0

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221) und Berichtigung vom 08.08.2023 (BGBl. I Nr. 214)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung vom 06.04.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt **LWaldG LSA**) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA 2016 S. 77), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA 2016 S. 946)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP 2010 LSA**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (**REP A-B-W 2018**) vom 14.09.2018, in Kraft seit dem 27.04.2019

SATZUNG DER STADT KEMBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "SEGLER BERGWITZSEE" - 1. ÄNDERUNG; ZUGLEICH ERWEITERUNG UND TEILAUFHEBUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "SEGLER BERGWITZSEE", OT BERGWITZ

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Kemberg vom ... ., folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" - 1. Änderung; zugleich Erweiterung und Teilaufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee", für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A
- Planzeichnung Maßstab 1: 500
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Teil B
- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Kemberg zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" - 1. Änderung; zugleich Erweiterung und Teilaufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" der Stadt Kemberg vom 13.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt "Kemberger Stadt-Land-Bote" Nr. 03/2022 am 30.03.2022 erfolgt.

Kemberg, den . . . . Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung zu den Zielen und Zwecken der Planung durchgeführt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" - 1. Änderung; zugleich Erweiterung und Teilaufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" und die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht und deren Anlagen hierzu, haben in der Zeit vom 02.02.2023 bis zum 03.03.2023 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt "Kemberger Stadt-Land-Bote" Nr. 01/2023 am 25.01.2023 erfolgt.
Mit Schreiben vom 05.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB sowie Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Kemberg, den . . . . Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung PartmbB Dr. Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Dessau-Roßlau, den . . . . Planverfasser

4. Der Stadtrat der Stadt Kemberg hat am 21.08.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" - 1. Änderung; zugleich Erweiterung und Teilaufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" in der Fassung vom 09.06.2023 und der dazugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist im Amtsblatt "Kemberger Stadt-Land-Bote" Nr. 09/2023 am 30.08.2023 erfolgt.

Kemberg, den . . . . Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" - 1. Änderung; zugleich Erweiterung und Teilaufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 07.09.2023 bis zum 10.10.2023 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt "Kemberger Stadt-Land-Bote" Nr. 09/2023 am 30.08.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 05.09.2023 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kemberg, den . . . . Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Kemberg hat die vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ... . .2023 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kemberg, den . . . . Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" - 1. Änderung; zugleich Erweiterung und Teilaufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" in der Fassung vom 27.10.2023, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ... . .2023 vom Stadtrat der Stadt Kemberg als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan mit Erweiterung und Teilaufhebung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ... . .2023 gebilligt.

Kemberg, den . . . . Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" und die Teilaufhebung, beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Kemberg am ... . .2023, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

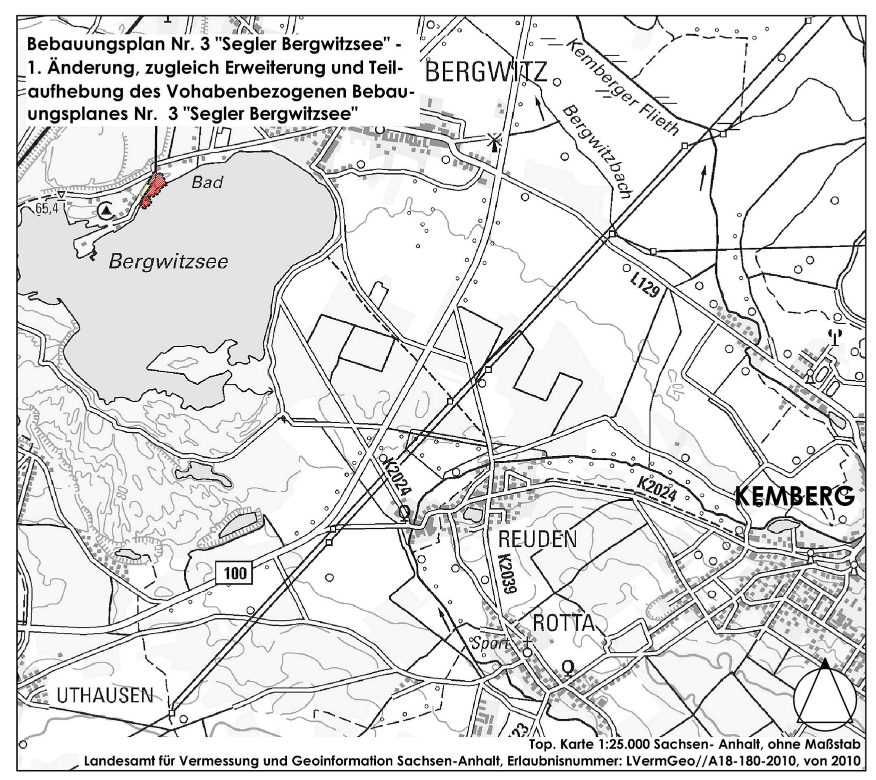
Kemberg, den . . . . Bürgermeister

9. Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung gem. § 10a (1) BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt "Kemberger Stadt-Land-Bote" Nr. .../..... am ... . gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 a (2) BauGB auf Dauer für jedermann über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sowie auf der Internetseite der Stadt Kemberg einsehbar.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt.
Die Satzung ist am ... . in Kraft getreten.

Kemberg, den . . . . Bürgermeister

10. Innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Kemberg, den . . . . Bürgermeister



STADT KEMBERG, OT ROTTA, OT BERGWITZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "SEGLER BERGWITZSEE" - 1. ÄNDERUNG; ZUGLEICH ERWEITERUNG UND TEILAUFHEBUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "SEGLER BERGWITZSEE"

SATZUNG
Verfahren gem. § 10 (1) BauGB

M 1:500   **27.10.2023**

Büro für Stadtplanung PartmbB Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
Tel. 0340/613707 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de