

Teil A



Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

- Es wird gem. § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet **SO** mit der Zweckbestimmung "Waldbauernschule" festgesetzt und hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die Sonstigen Sondergebiete **SO 1 - SO 9** gegliedert. Zulässig ist der ganzjährige Betrieb einer Waldbauernschule.
- Zulässige bauliche Nutzungen i. R. d. Zweckbestimmung der Sonstigen Sondergebiete gem. textl. Festsetzung Ziff. 1. sind im:
 - SO 1**
 - Gebäude und Räume für Schulungszwecke, einschließlich Gemeinschaftsräume, Werkstätten und Lager,
 - Unterkünfte zur Übernachtung für den vorübergehenden Aufenthalt, einschließlich Sanitär- und Küchenbereich sowie die Anlage von Terrassen, Freisitzen und Balkonen,
 - die Anlage von Wegen in gebundener und ungebundener Bauweise;
 - SO 2**
 - Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Wohnungen für Betriebsinhaber,
 - die Anlage von Wegen in gebundener und ungebundener Bauweise;
 - SO 3**
 - Gebäude und Räume für Schulungszwecke, einschließlich Gemeinschaftsräume, Wohnungen für Betriebsleiter;
 - SO 4**
 - Personräume und -wohnungen,
 - Unterkünfte zur Übernachtung für den vorübergehenden Aufenthalt, einschließlich Sanitär- und Küchenbereich sowie die Anlage von Terrassen und Freisitzen,
 - die Anlage von Wegen in gebundener und ungebundener Bauweise;*
 - SO 5**
 - Gebäude und Räume für Schulungszwecke, einschließlich Gemeinschaftsräume, Werkstätten und Lager,
 - die Anlage von Wegen in gebundener und ungebundener Bauweise;
 - SO 6**
 - Gebäude und Räume für Schulungszwecke, einschließlich Gemeinschaftsräume, Personräume und -wohnungen,
 - Gästewohnungen,
 - Versuchs- und Vorführflächen,
 - bauliche Anlagen zur Weideterhaltung,
 - die Anlage von Wegen in gebundener und ungebundener Bauweise;*
 - SO 7**
 - Personal- und Gästewohngebäude,
 - Versuchs- und Vorführflächen;
 - die Anlage von Wegen in gebundener und ungebundener Bauweise;*
 - SO 8**
 - bauliche Anlagen zur Holzaufbereitung, -verarbeitung und -lagerung (Sägewerk),
 - die Anlage von Wegen in gebundener und ungebundener Bauweise;
 - SO 9**
 - Gebäude der technischen und sozialen Infrastruktur,
 - Werkstätten,
 - Empfangs- und Bürogebäude,
 - die Anlage von Wegen in gebundener und ungebundener Bauweise.*

* Die Wegeverläufe innerhalb von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind in ungebundener Bauweise herzustellen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-19 BauNVO)

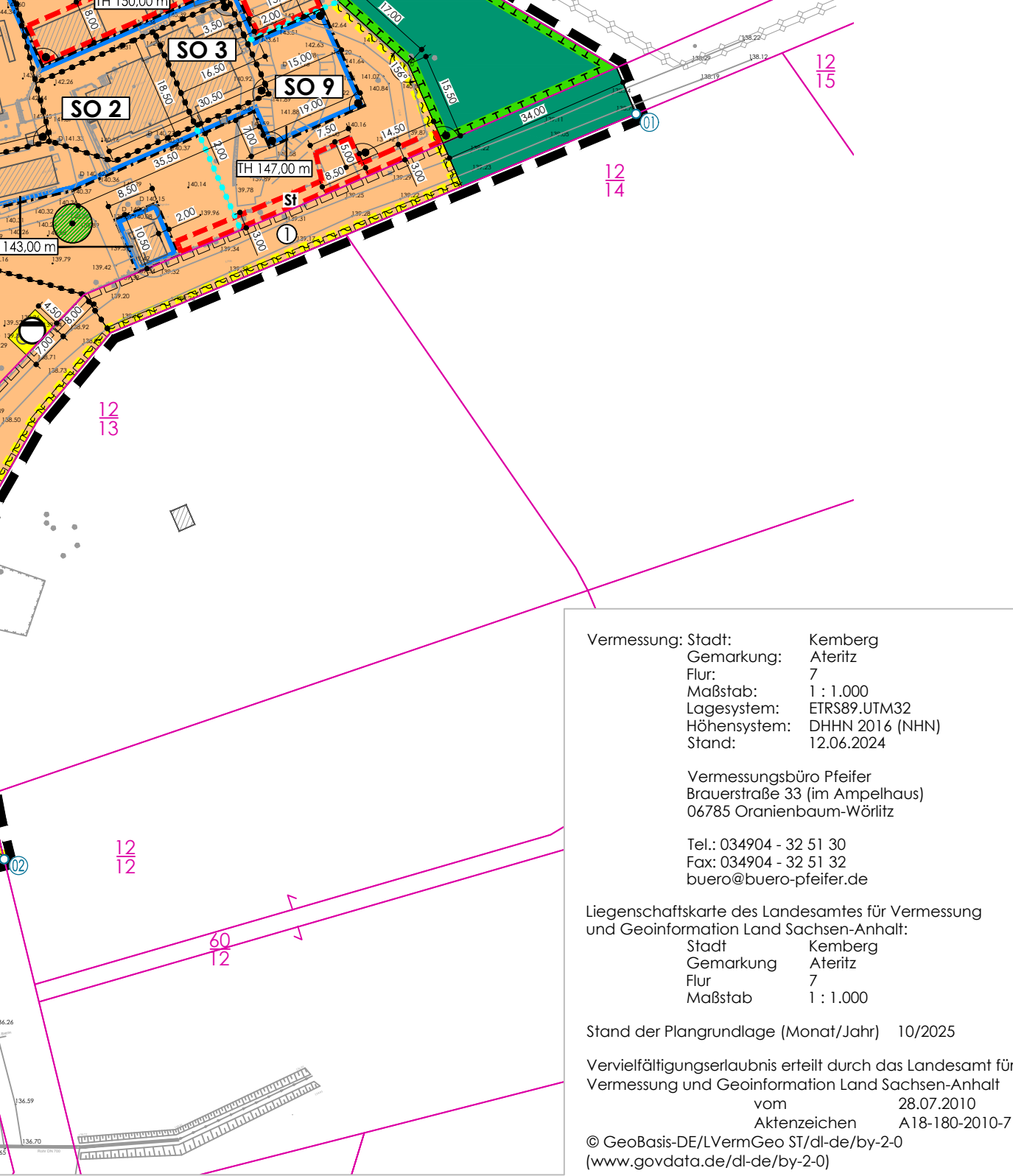
- Die zulässige Grundfläche in den Sonstigen Sondergebieten **SO 2 - SO 6** mit der Zweckbestimmung "Waldbauernschule" umfasst sämtliche zum Betrieb der Waldbauernschule notwendigen baulichen Anlagen, ausschließlich der Wege in gebundener und ungebundener Bauweise, Versuchs- und Vorführflächen sowie der Stellplätze mit Umgrenzungssignatur.
- Die in den Sonstigen Sondergebieten **SO** festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch elektrotechnische Anlagen, einschließlich Kameramasten für Überwachungskameras, funk- und fernmeldeelektronische Anlagen bis zu einer Höhe von 20 m über Bezugspunkt überschritten werden. Die Höhenbezugspunkte für die Höhen baulicher Anlagen werden für die Sonstigen Sondergebiete **SO** wie folgt festgesetzt:

SO 1 - SO 3	142,00 m NHN
SO 4	139,00 m NHN
SO 5 u. SO 6	148,00 m NHN
SO 8	147,00 m NHN
- Zu den Waldwegen auf den Flurstücken 70/13, 71/13 und 78/13 und gegenüber den an den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans anschließenden Waldflächen sind Grundstückseinfriedigungen in Form von Hecken, sockellosen Zäunen -auch in Kombination- bis zu einer Höhe von 2,50 m über Gelände zu errichten zulässig.
- Im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes **SO 9** ist nördlich der Umgrenzungssignatur **G/N** die Errichtung einer bis zu 40 m über Bezugspunkt hohen Sende- und Empfangsantennenanlage als Nebenanlage zulässig. Der Bezugspunkt ist 145 m NHN.

Hinweise:

- Naturschutzrechtliche Belange:**
- Der Plangeltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Dübener Heide" (LSG0035WB).
 - Der Plangeltungsbereich befindet sich im Naturpark "Dübener Heide / Sachsen-Anhalt" (NUP_0003LSA).

SO 1 WALD-BAUERNSCHULE II 1 10,50 OK + 10,00 m	SO 2 WALD-BAUERNSCHULE III 1250 m ² OK + 15,00 m	SO 3 WALD-BAUERNSCHULE II 1250 m ² OK + 10,00 m	SO 4 WALD-BAUERNSCHULE II 150 m ² OK + 10,00 m	SO 5 WALD-BAUERNSCHULE I 1200 m ² OK + 8,00 m	SO 6 WALD-BAUERNSCHULE I 150 m ² OK + 6,00 m	SO 7 WALD-BAUERNSCHULE I 150 m ² TH in m NHN s. Einschrieb	SO 8 WALD-BAUERNSCHULE I 10,50 OK + 6,00 m	SO 9 WALD-BAUERNSCHULE I 10,25 TH in m NHN s. Einschrieb
---	--	---	--	---	--	--	---	---



Planzeichenerklärung (PlanZV)

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

- SO 1 WALD-BAUERNSCHULE** Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung "Waldbauernschule", mit lfd. Nummer; siehe textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- Grundfläche** **0,50** Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
OK ... m Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt (**OK**=Oberkante)
TH ... m Höhe baulicher Anlagen in m NHN (**TH**=Trauthöhe), als Höchstmaß

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

- Baugrenze**

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)

- Flächen für Versorgungsanlagen; hier:**
- Elektrizität
 - Abwasser
 - PKA Abwasser - Pflanzenkläranlage

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen, privat**
Schulung und Freizeit **Obstwiese** **Grünverbinding**

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald**
VW Lehr- und Versuchswaldfläche **VW** Versuchswaldfläche
EW Erlebniswald/Waldpädagogik

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB), siehe textliche Festsetzung**
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)
zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB; hier:**
- N** Nebenanlagen **st** Stellplätze **G** Garagen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (6) BauGB); Begünstigte:
 - ① Fuß- und Fahrverkehr Allgemeinheit, Versorgungsträger
 - ② Anlieger **SO 5, SO 6, SO 9**, Anlieger private Grünflächen, Feuerwehr und Rettungsdienste, Versorgungsträger, Waldeigentümer
 - ③ Anlieger **SO 5**
 - ④ Versorgungsträger
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV); hier: unterschiedliche Trauthöhen als Höchstmaß
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**

Bestandsangaben

- Flurstücksgrenzen mit Bezeichnung Flurstücke**
Flur 1 Bezeichnung der Flur
bauliche Anlagen
Geländehöhenangaben in m NHN

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

- Im Bereich der Umgrenzungssignatur für Stellplätze ist eine Befestigung von PKW-Stellplätzen, einschließlich Zufahrten, nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (z. B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rosengittersteine, Drainagepflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.
- Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen der Sonstigen Sondergebiete **SO 1 - SO 9** sind mindestens mit Landschaftsrasen zu begrünen und extensiv zu pflegen. Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortheimischen Laubgehölzen gem. Artenliste vorzunehmen. Anpflanzungen zur repräsentativen Gestaltung mit Sonderformen sind zulässig.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen ist unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Belange innerhalb der Grundstücksflächen des Plangeltungsbereiches zu versickern. Entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schadlosen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (Oberflächenwasserversickerung) ist die Herstellung von Retentionsanlagen (technische Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers) zulässig. Für den nicht versickerungsfähigen Teil des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken und im Bereich der Grünflächen die Anlage von Gräben und Verrohrungen für den Abfluss des Niederschlagswassers in Richtung einer Niederschlagswasserversickerungsanlage zulässig.
- Auf den als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung umgrenzten Waldflächen ist die Entwicklung zu strukturreichen Waldgesellschaften zu fördern und zu schützen. Entwicklungsziel ist der Aufbau von gestuften Beständen mit erster und zweiter Baumschicht und verschiedenen Altersklassen, die dem Lebensraumtyp 9160 (WCA) der Stieleichen-Hainbuchenwälder entsprechen. Größere unbestockte Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen gem. Artenliste zu bepflanzen.
- Innerhalb der Umgrenzungssignatur gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand an Waldbäumen zu erhalten. Hiervon abweichend sind einzelne Exemplare im Rahmen von Lehr- und Schulungszwecken zu entnehmen zulässig. Der Umfang der Gehölzentnahmen w. v. ist bis zu einem Bestockungsgrad von 75 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Artenliste

- | | | | |
|---------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feldahorn* | Lonicera periclymenum | Rote Heckenkirsche* |
| Acer platanoides | Spitzahorn* | Populus tremula | Zitterpappel* |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn* | Prunus avium | Vogelkirsche |
| Betula pendula | Hängebirke* | Prunus padus | Traubenkirsche* |
| Betula pubescens | Moorbirke* | Prunus spinosa | Schlehe |
| Carpinus betulus | Hainbuche** | Quercus robur | Stieleiche* |
| Cornus mas | Hartrieel | Rosa canina | Hundsrose |
| Cornus sanguinea | Roter Hartrieel** | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder* |
| Corylus avellana | Hasel* | Sorbus aucuparia | Vogelbeere* |
| Crotaegus spec. | Weißdorn* | Tilia cordata | Winterlinde* |
| Euonymus europaeus | Pflaumenthüchen* | Ulmus laevis | Zitterulme* |
| Frangula alnus | Faulbaum* | Ulmus minor | Feldulme |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche* | Viburnum opulus | Schneeball* |
- ***) Hauptbaumarten des LRT 9160 (WAC). *) Begleitgehölzarten
- Die Extensivpflege der Grünflächen und Waldflächen östlich des Sonstigen Sondergebietes **SO 9** sowie nicht überbaubarer Grundstücksflächen im Plangebiet des Bebauungsplanes ist mit Ausnahme der Sonstigen Sondergebiete **SO 5, SO 7** und **SO 8** durch Beweidung zulässig. Hierunter fällt auch die Zulässigkeit der temporären Beweidung mit Schweinen.
 - Zur Vermeidung von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG soll das Fällen von Bäumen und Gebüsch außerhalb der Brutzeiten - nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres erfolgen. Bauvorbereitende Maßnahmen und alle Maßnahmen zur Baufeldreinhaltung sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Baumaßnahmen, die vor der Brutzeit begonnen wurden, können fortgeführt werden, wenn dies ohne längere Unterbrechung geschieht. Die Unterbrechung darf maximal eine Woche betragen. Kann der Bauherr nicht sicherstellen, dass während der Brutzeit der Beginn einer Bauvorbereitung unterbleibt, so hat eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.
 - Zur Verminderung der Kollisionsgefahr ist bei der Fassadengestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen reflexionsarmes Glas zu verwenden, auf die Anpflanzung von höheren Gehölzen vor spiegelnden Glasflächen ist zu verzichten. Transparente Scheiben sind durch Markierungen für Vögel sichtbar zu markieren. Weitere Schutzvorkehrungen i. S. d. vorbeugenden Umweltschutzes sind nach Maßgabe der unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Objektplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.
 - Zur Vermeidung von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist in den Sonstigen Sondergebieten **SO** mit der Zweckbestimmung "Waldbauernschule" die Bauphase mit einem Risikomanagement für Reptilien zu begleiten. Insbesondere ist das Einwandern von Zauneidechsen in den Baubereich zu verhindern, wenn während der Bauphase Unterbrechungen von mehr als 2 Wochen auftreten. Die Festlegung konkreter Maßnahmen soll in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung stattfinden.
 - Die Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist im gesamten Bebauungsplan-gebiet aus Artenschutzgründen nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

- unterirdisch
unterirdisch, außer Betrieb
Elektrizität
Gas

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (6) BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts; hier:

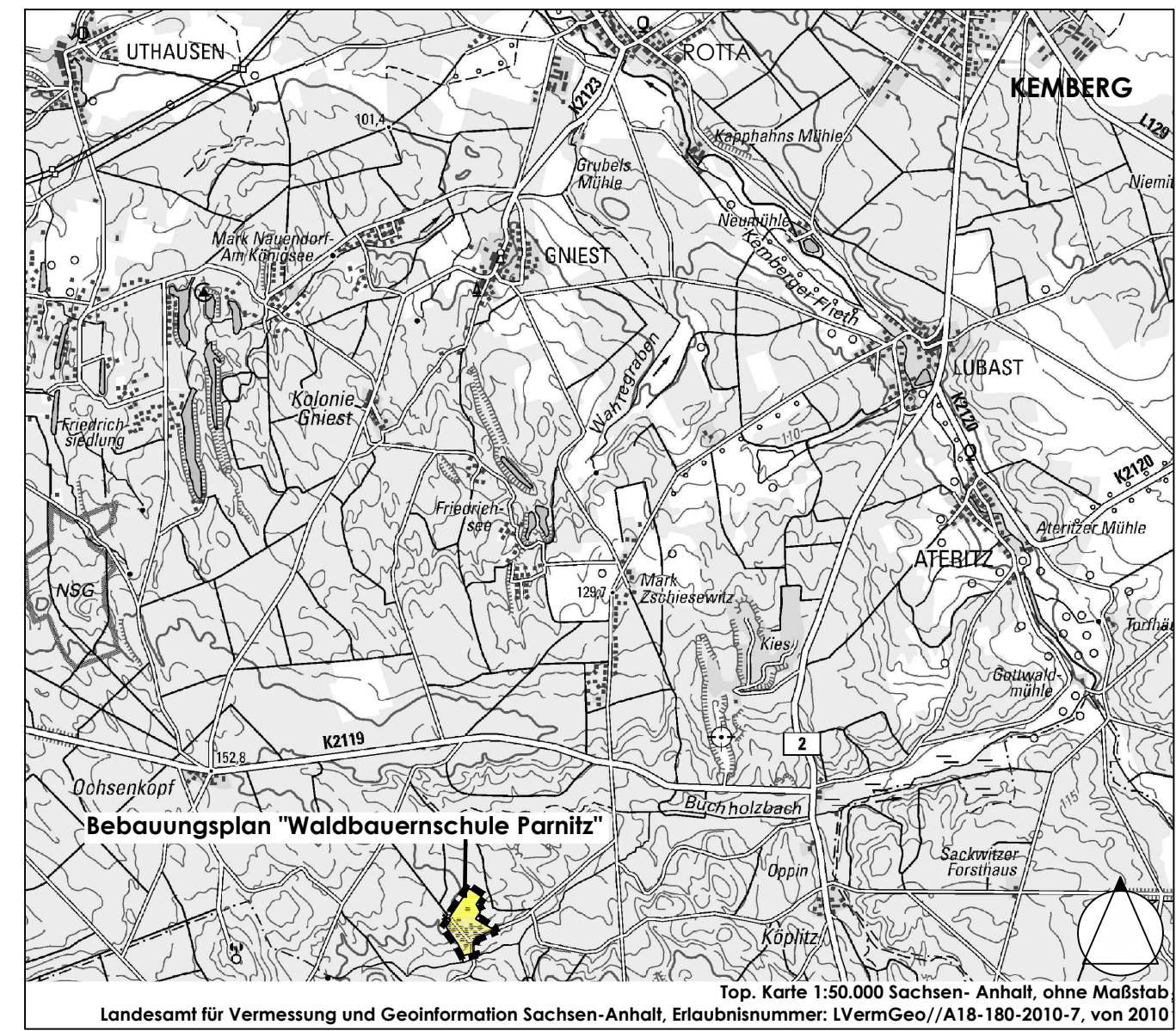
- Landschaftsschutzgebiet "Dübener Heide" (LSG_0035WB)
Naturpark "Dübener Heide/Sachsen-Anhalt" (NUP_0003LSA)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 9 (6) BauGB)**
Hauptversorgungsleitung, unterirdisch

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - **BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 06.04.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.10.2025 (GVBl. LSA S. 748)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 01.10.2025 (GVBl. LSA S. 748, 762)
- 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 das Gesetz vom 02.07.2024 (GVBl. LSA S. 196)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**DenkmschG LSA**) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2026 (GVBl. LSA S. 316)
- 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**) vom 14.09.2018, in Kraft seit dem 27.04.2019



Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/118-180-2010-7, vom 2010

STADT KEMBERG, OT ATERITZ BEBAUUNGSPLAN "WALDBAUERNSCHULE PARNITZ"

VORENTWURF Verfahren gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB