

VORZEITIGER VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 24 der Gemeinde Teutschenthal

„Weiterentwicklung Gewerbepark II“,
Ortschaft Teutschenthal



Satzung

September 2020



Planungshoheit:	Gemeinde Teutschenthal Am Busch 19 06179 Teutschenthal
Auftragnehmer:	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale) Tel. (03 45) 239 772 16
Autoren:	Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung Ina Kuhn Dipl.-Agraring. Anke Bäumer Grünordnung/Umweltbericht Yvette Trebel CAD-Zeichnung
Vorhaben:	vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 „Weiterentwicklung Gewerbepark II“, Ortschaft Teutschenthal
Vorhaben-Nr.:	19-375
Bearbeitungsstand:	Satzung September 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	5
2.	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet.....	5
2.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	6
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP 2010)	6
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)	7
3.2	Flächennutzungsplan.....	9
3.2.1	Dringende Gründe für die Planung.....	10
3.3	Planungsrechtliche Situation	11
4.	VERFAHREN	11
4.1	Aufstellungsbeschluss	12
4.2	Frühzeitige Beteiligung	12
4.3	Förmliche Beteiligung	13
5.	BESTANDSAUFNAHME	14
5.1	Eigentumsverhältnisse / Flurstücksverhältnisse	14
5.2	Baubestand / aktuelle Nutzung	14
5.3	Verkehrliche Erschließung.....	15
5.3.1	Motorisierter Individualverkehr	15
5.3.2	Fuß- und Radwege	15
5.3.3	Ruhender Verkehr	15
5.3.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	15
5.4	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	15
5.4.1	Naturräumliche Einordnung	15
5.4.2	Naturschutz	16
5.4.3	Topografie.....	16
5.4.4	Boden / Baugrund / Wasser	16
5.5	Immissionsschutz	17
5.5.1	Lärm.....	17
5.5.2	Gefahrstoffe/Genehmigungsbedürftige Anlagen	18
5.6	Ver- und Entsorgung.....	18
5.6.1	Trinkwasser	18
5.6.2	Abwasser	18
5.6.3	Energieversorgung	19
5.6.4	Telekommunikation.....	19
5.7	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten	19
6.	PLANUNGSKONZEPT	20
6.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO).....	20
6.2	Verkehrliches Konzept.....	21
6.3	Freiraum- und Grünkonzept	21
6.4	Planungsalternativen	21

7.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	22
7.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO).....	22
7.2	Art und Maß der baulichen Nutzungen.....	22
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB).....	22
7.2.2	Bedingtes Baurecht	26
7.2.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	27
7.2.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	29
7.2.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	29
7.2.6	Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	30
7.3	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	31
7.3.1	Straßen	31
7.3.2	Fuß- und Radwege	33
7.3.3	Ruhender Verkehr	33
7.3.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	33
7.4	Grünordnung.....	34
7.4.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 a + b BauGB).....	34
7.4.2	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) u. lit. b) BauGB)	37
7.5	Ver- und Entsorgung.....	38
7.5.1	Trinkwasser	38
7.5.2	Entwässerung	39
7.5.3	Energieversorgung	40
7.5.4	Telekommunikation.....	40
7.5.5	Abfälle	40
7.5.6	Telekommunikation.....	40
7.6	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB) und Hinweise	41
7.6.1	Kennzeichnungen	41
7.6.2	Nachrichtliche Übernahmen	41
7.6.3	Hinweise	41
8.	FLÄCHENBILANZ	43
9.	PLANVERWIRKLICHUNG.....	44
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	44
9.2	Durchführungsvertrag	44
10.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (§ 1 ABS. 6 NR. 1-12 BAUGB)	44
10.1	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB).....	44
10.2	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB).....	45
10.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	45
10.4	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	45
10.5	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	45
10.6	Belange des gemeindlichen Haushaltes	45
10.7	Sonstige Belange.....	45
B	TEIL II DER BEGRÜNDUNG –UMWELTBERICHT	0
1	EINLEITUNG	0
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	0

1.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	0
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER IN DER UMWELTPRÜFUNG ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	1
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	1
2.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	1
2.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ...	1
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	8
2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	8
2.2.2	Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	9
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	10
2.3.1	Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	11
2.3.2	Schutzgüter Fläche und Boden	12
2.3.3	Schutzgut Wasser.....	12
2.3.4	Schutzgüter Klima/ Luft.....	13
2.3.5	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild/ Erholung)	13
2.3.6	Schutzgut Mensch	13
2.3.7	Schutzgüter Kulturgut und sonstige Sachgüter	13
2.3.8	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	13
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
2.5	Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB	15
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	16
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	16
3.1.1	Methodik	16
3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	16
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	16
3.2.1	Absicherung der Maßnahmen	16
3.2.2	Monitoringkonzept	16
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17
3.4	Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung	17
	LITERATURVERZEICHNIS	17

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1:	Flächenbilanz	43
Tab. 2:	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	14

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Auszug aus dem LEP 2010.....	6
Abb. 2:	Ausschnitt Karte REP Halle, 2010.....	8
Abb. 3:	Abgrenzung des Grundzentrums Teutschenthal, Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“	9
Abb. 4:	Ausschnitt 3, Entwurf des Flächennutzungsplanes der Ortschaft Teutschenthal	10
Abb. 5:	Fläche für Zauneidechsen-Habitate	36

Abb. 6:	Bestandsplan.....	2
---------	-------------------	---

Anlagen:

- Anlage 1: Machbarkeitsstudie lärmtechnische Auswirkungen, Firma Peutz, 30.04.2020
- Anlage 2: Verkehrsuntersuchung Logistikstandort Am Gewerbepark II, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 19. Mai 2020
- Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, habit.art ökologie & faunistik Guido Mundt, September 2020

1. Erfordernis der Planaufstellung

Ein Vorhabenträger beabsichtigt, auf der überwiegend brachliegenden Fläche westlich der Landesstraße (L) 173 am nördlichen Ortsausgang von der Ortschaft Teutschenthal ein Logistikzentrum für das Lagern, den Transport und das Ausliefern von Produkten zu errichten. Für das Vorhaben und dessen planungsrechtliche Zulässigkeit ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes erforderlich.

Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben um einen Teilbereich des Gewerbeparks II der Ortschaft Teutschenthal, der sich seit den 1990er Jahren entwickelt hat. Der Standort zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Anbindung über die L 173 an die Bundesstraße B 80 und an die Autobahn A 143 sowie die Lage außerhalb des Ortskernes von Teutschenthal aus. Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Gewerbeparks ist vorhanden.

Das ca. 5 ha große Plangebiet ist derzeit als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines Gewerbestandes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Bei den Planungsabsichten handelt es sich um ein konkretes Projekt eines Vorhabenträgers. Die Bauleitplanung wird daher nicht allgemein im Sinne einer Angebotsplanung aufgestellt, sondern projektbezogen gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Inhaltlich ausgestaltet wird der Plan auf der Grundlage des Konzeptes des Vorhabenträgers sowie der Regelungen des BauGB.

Ziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die gesamte Fläche. Durch die beabsichtigten Festsetzungen sollen weitere gewerbliche Bauflächen zur Verfügung gestellt werden sowie der bestehende Gewerbepark ergänzt werden. Das entspricht auch der kommunalen Zielstellung, Arbeitsplätze in der Gemeinde Teutschenthal zu schaffen und die Wirtschaftsstruktur zu fördern.

Die Festsetzungen für den Bebauungsplan werden so getroffen, dass die Errichtung einer Lagerhalle, der erforderlichen Mitarbeiterstellplätze und die weiteren für das Vorhaben erforderlichen Aufstellflächen ermöglicht werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Teutschenthal an der Gemarkungsgrenze zur Ortschaft Bennstedt der Gemeinde Salzatal westlich der L 173 in einem bereits bestehenden Gewerbepark. Die Ortschaft Teutschenthal gehört zur Gemeinde Teutschenthal, die im Bundesland Sachsen-Anhalt im westlichen Teil des Landkreises Saalekreis liegt. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5 ha.

Zu dem Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke der Flur 17 in der Gemarkung Teutschenthal:

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3/81, 3/83, 3/85, 3/126, 3/87, 3/128, 3/90, 3/132, 3/159, 3/101, 3/98, 3/163, 3/101, 3/130, 3/89, 201, 199, 197, 195, 193, 191, 189, 187, 3/133, 3/91, 202, 200, 198, 196, 194, 192, 190, 188 und 80/3.

Des Weiteren werden dem Bebauungsplan externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Diese umfassen die Flurstücke 226/7 und 33/6 in der Gemarkung Teutschenthal, Flur 10,

sowie die Flurstücke 456/10, 452/10, 448/10, 440/10, 438/10, 420/10, 416/10 und 412/10 in der Gemarkung Teutschenthal, Flur 9.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Festsetzung des Geltungsbereiches zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung sind unter Pkt. 1 ausgeführt. Die genaue Abgrenzung ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB der zum Bebauungsplan zugehörigen Planzeichnung dargestellt.

Es werden die brachliegenden Flächen nördlich des Gewerbeparks und westlich der L 173 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die nördliche Grenze des Bebauungsplanes bildet die Gemarkungsgrenze zur Ortschaft Bennstedt der Gemeinde Salzatal. In den Geltungsbereich wird noch eine ca. 70 m breite, derzeit als temporäre landwirtschaftlich genutzte Fläche im Westen einbezogen.

Des Weiteren werden dem Bebauungsplan externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet, vgl. Pkt. 2.1.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

Der Landesentwicklungsplan 2010 ist nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 in Kraft getreten [1]. Er enthält die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sowie einzelfachliche Grundsätze. Die in der Präambel formulierte Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Für das Plangebiet sind folgenden Ausweisungen relevant:

Abb. 1: Auszug aus dem LEP 2010



Die Gemeinde Teutschenthal liegt im Stadt-Umland-Bereich der Stadt Halle (Saale). Das gesamte Gemeindegebiet wird dem Ordnungsraum zugeordnet. Als Oberzentrum ist die Stadt Halle (Saale) (Z 36) und als Mittelzentrum die Stadt Merseburg (Z 37) benannt.

Für das Plangebiet gibt keine spezifischen Aussagen.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle ist am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten [2]. Damit sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

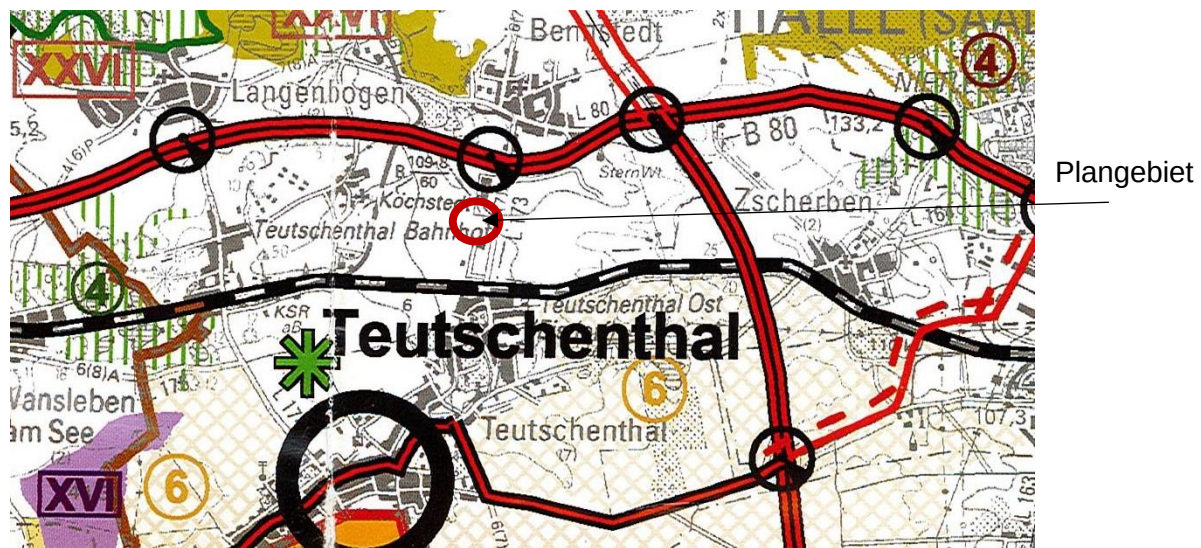
Gemäß der Überleitungsvorschrift § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Dennoch ist eine Anpassung des Regionalen Entwicklungsplans Halle an den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt erforderlich. Dem ist die Regionale Planungsgemeinschaft Halle mit Beschluss-Nr. 111/07-2012 vom 27. März 2012 nachgekommen, mit dem das Planverfahren zur Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans eingeleitet wurde. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle erfolgte in den Amtsblättern der Zweckverbandsmitglieder sowie für den Saalekreis am 19. April 2012 im Amtsblatt Nr. 10/2012. Darüber hinaus erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes am 15. Mai 2012. Mit Beschluss vom 1. Juni 2016 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Halle beschlossen, den Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans Halle öffentlich auszulegen. Diese Offenlage fand in der Zeit vom 8. August 2016 bis zum 4. Oktober 2016 statt.

Die Regionalversammlung der RPG Halle billigte am 29. Juni 2018 mit Beschluss IV/03-2018 aufgrund wesentlicher Änderungen des erstens Entwurfes den zweiten Entwurf zur Planänderung des REP. Das öffentliche Beteiligungsverfahren erfolgte zwischen dem 5. März 2018 und 13. April 2018.

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zum zweiten Entwurf der Planänderung des REP wird eine erneute Teiloffenlage bzw. öffentliche Beteiligung vorbereitet und durchgeführt. Dies betrifft die Nrn. 5.3.6 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung und 5.8.2 Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie Nr. XXIX Profen sowie die Karte 4 Untertägige Rohstoffgewinnung und Karte 5 Überregionale und regionale Entwicklungsachsen.

Abb. 2: Ausschnitt Karte REP Halle, 2010



Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat beschlossen, die Grundsätze und Ziele der Raumordnung entsprechend Kapitel 2 LEP LSA 2010 vom laufenden Verfahren der Fortschreibung des REP Halle abzutrennen.

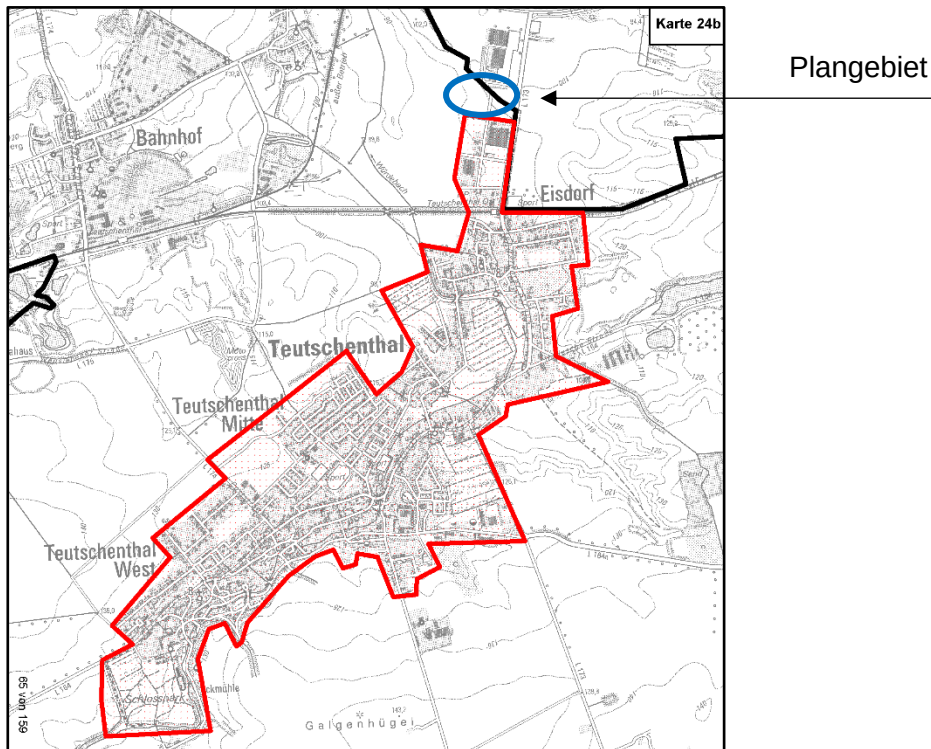
Mit der Beschlussfassung vom 22. April 2014 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Halle beschlossen, den Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ aufzustellen. Planungsabsicht ist die Neuausrichtung der Zentralen Orte in der Planungsregion unter Berücksichtigung der veränderten demographischen Bedingungen (Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitiger Überalterung) sowie die Daseinsvorsorge im Sinne einer möglichst flächendeckenden Grundversorgung, im Nahbereich von Grundzentren, in der Planungsregion Halle sicherzustellen. Am 15. August 2018 hat die Regionalversammlung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der durchgeführten 2. öffentlichen Beteiligung und Auslegung des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ entschieden.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 25. Juni 2019 mit Beschluss IV/16-2019 den Sachlichen Teilplan 2019 sowie die Einreichung der Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde auf der Grundlage von § 9 Abs. 3 Satz 2 LEntwG beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt Nr. 3 am 17. März 2020.

Im Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ wird der Ortschaft Teutschenthal der Gemeinde Teutschenthal die Funktion des Grundzentrums zugewiesen.

**Abb. 3: Abgrenzung des Grundzentrums Teutschenthal,
Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge
sowie großflächiger Einzelhandel“**



Die Bundesstraße B 80 verläuft nördlich außerhalb des Plangebietes und ist als Autobahn bzw. autobahnähnliche Fernstraße dargestellt. Im Süden ebenfalls außerhalb des Plangebietes wird die vorhandene Eisenbahnstrecke Halle (Saale)-Eisleben-Sangerhausen als überregionale Schienenverbindung ausgewiesen.

Das Plangebiet grenzt direkt im Norden an das ausgewiesene Grundzentrum. Im Norden und Süden werden die angrenzenden Flächen bereits gewerblich genutzt. Innerhalb des vorhandenen Gewerbeparks wurden die zur Erschließung erforderlichen Straßen errichtet. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Umsetzung wird eine bereits zur baulichen und gewerblichen Nutzung vorgesehene Fläche entwickelt. Vorhandene Infrastrukturen werden genutzt.

Die beabsichtigte Planung widerspricht keinen Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung. Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat keine Einwände gegen die Planung in ihrer Stellungnahme vom 16. März 2020 geäußert.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 16. April 2020 festgestellt, dass es sich um eine raumbedeutsame Planung handelt, die mit den Erfordernissen und Festlegungen der Raumordnung vereinbar ist.

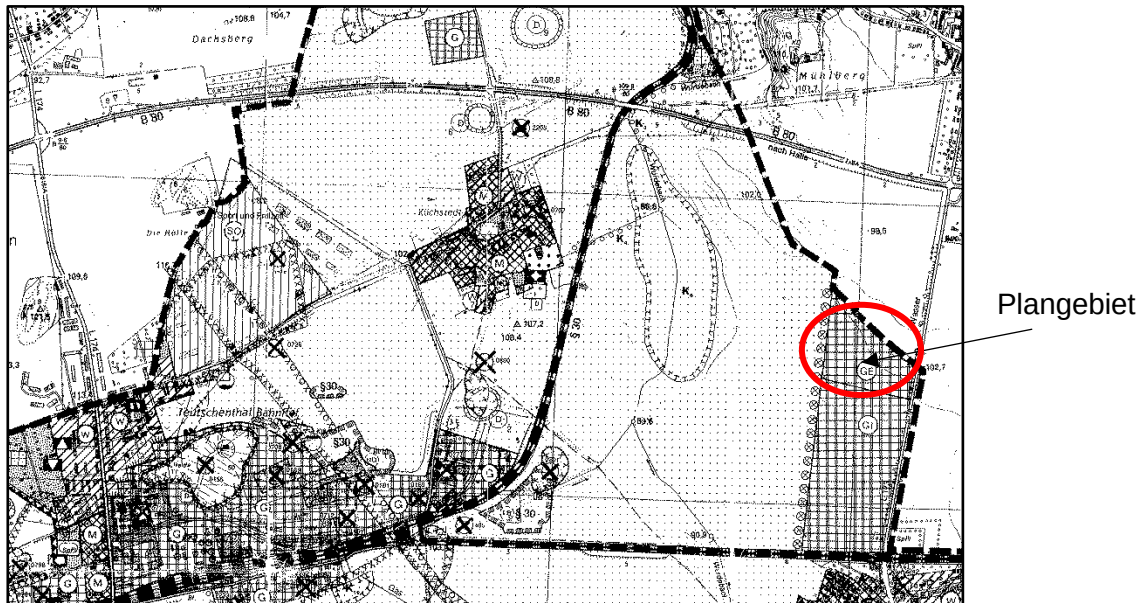
3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Das jetzige Gemeindegebiet der Gemeinde Teutschenthal entstand durch den Zusammenschluss aus den Gemeinden Angersdorf, Dornstedt, Holleben, Langenbogen,

Steden, Teutschenthal und Zscherben vor dem Hintergrund der Gemeindegebietsreform in Sachsen-Anhalt. Die Gemeinde verfügt noch nicht über einen gesamten rechtswirksamen Flächennutzungsplan für ihr Gebiet. Für die Ortschaft Teutschenthal gibt es auch keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, sondern nur einen Entwurf aus dem Jahr 2002. Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet dargestellt.

Abb. 4: Ausschnitt 3, Entwurf des Flächennutzungsplanes der Ortschaft Teutschenthal



Somit wird der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen.

3.2.1 Dringende Gründe für die Planung

Das Gebiet „Am Gewerbepark“ wurde in den 90er Jahren entwickelt. In den letzten 20 Jahren haben sich nach und nach gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Es bildet damit einen gewerblichen und wirtschaftlichen bedeutsamen Standort für das Gemeindegebiet. Die Grundlage war dazu ein Bebauungsplan, der mittlerweile aufgrund von Formfehlern keine Rechtskraft mehr besitzt. Einzelne Baulücken konnten mit einer Baugenehmigung gemäß § 34 BauGB genehmigt werden. Für die vorliegende Fläche ist dies aufgrund der Größe des Plangebietes und der Lage am äußeren Rand des Gewerbeparks nicht möglich. Mit der Entwicklung des bisherigen Gewerbeparks, der Errichtung der Erschließungsstraßen und der medienseitigen Anbindungsmöglichkeiten sowie der Lagegunst an der L 173 und der unmittelbaren Nähe zur B 80 und der Anschlussstelle der A 143 wurden die Voraussetzung für die Entwicklung dieser noch unbebaute Fläche geschaffen. Somit ist eine vorliegende gemeindliche Entwicklungsplanung ersichtlich (vgl. hierzu Kommentar Baugesetzbuch Battis/Krautzberger/Löhr, 10. Auflage, C.H. Beck Verlag, § 8 Randnummer 11 und 12). Zudem entspricht die Planung den Zielen und Planungsleitsätzen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB, in dem eine für eine bereits bauliche Nutzung vorgesehene Fläche entwickelt wird sowie ein Planungsverfahren zur Berücksichtigung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 1 bis 13 BauGB

aufgestellt wird. Die Gemeinde setzt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Planungsziele für eine geordnete städtebauliche Entwicklung um und stärkt damit den Gewerbestandort. Das dringende Planungserfordernis begründet sich aus dem Ziel der Gemeinde, ein weiteres Unternehmen im Gemeindegebiet anzusiedeln, Arbeitsplätze zu schaffen und damit Einwohner und Einwohnerinnen im Gemeindegebiet zu halten.

Weiterhin liegt ein konkretes Projekt eines Vorhabenträgers vor. Eine bisher im Gemeindeeigentum befindliche Fläche kann somit verkauft und durch den Vorhabenträger entwickelt werden. Dies stärkt die Belange der Wirtschaft, hier auch den Gemeindehaushalt.

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die umliegenden Flächen bereits gewerblich genutzt werden.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 24 planungsrechtlich als Teil des Außenbereiches einzustufen. Bauvorhaben beurteilen sich dementsprechend nach § 35 BauGB. Im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sind vor allem die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sowie die weiteren in § 35 Abs. 1 BauGB bezeichneten privilegierten Vorhaben zulässig. Des Weiteren können gemäß § 35 Abs. 2 und 3 BauGB sonstige Vorhaben im Einzelfall zu gelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Das ist mit der vorliegenden Planung nicht der Fall, da mit der Umsetzung der Planung Belange der Umwelt betroffen sind.

Im Süden des Plangebietes grenzen gewerbliche Nutzungen an. Die im Norden vorhandene gewerbliche Bebauung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet und Gewerbegebiet B 80/ L 173“ der Ortschaft Bennstedt in der Gemeinde Salzatal. Es werden Gewerbe- und Sondergebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Sonstige Planungen und Satzungen liegen nicht vor.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung einer Lagerhalle und der Entwicklung eines Gewerbestandortes ist es erforderlich, einen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

4. Verfahren

Aufgrund der Flächengröße, der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Neuordnung wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Vollverfahren (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) aufgestellt.

Im Planverfahren werden die Auswirkungen und Randbedingungen zur Erreichung der Planungsziele untersucht, bewertet und abgewogen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter durch das Vorhaben sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen ermittelt und in dem zur Begründung zugehörigen Umweltbericht (Teil B) dargestellt.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet § 12 BauGB. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan auf der Grundlage des Konzeptes des Vorhabenträgers sowie der Regelungen des BauGB.

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat in seiner Sitzung am 15. Oktober 2019 beschlossen, den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Weiterentwicklung Gewerbepark II“ in der Ortschaft Teutschenthal aufzustellen (Beschluss-Nr. 073/2019).

Die ortsübliche Bekanntmachung des durch den Gemeinderat gefassten Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Würde/Salza Spiegel Nr. 24/19 der Gemeinde Teutschenthal am 6. November 2019.

4.2 Frühzeitige Beteiligung

Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat am 10. März 2020 den Vorentwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Weiterentwicklung Gewerbepark II“ mit Begründung gebilligt und ihn zur frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 2. April 2020 bis 8. Mai 2020 durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 06/2020 für die Gemeinde Teutschenthal am 25. März 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Gewährleistung der Einsichtnahme und der Erörterung in der Corona-Pandemie wurde auf eine telefonische Terminvereinbarung in der Bekanntmachung hingewiesen.

Darüber hinaus standen die Unterlagen zum Vorentwurf im Internet unter folgender Adresse <https://www.gemeinde-teutschenthal.de/de/aktuelle-verfahren.html> zur Einsicht zur Verfügung.

Es liegt eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vor. In der Stellungnahme wird auf das Erfordernis eines kombinierten Rad- und Fußweges parallel zur L 173 auf der gesamten Länge des Gewerbegebietes hingewiesen. Im Rahmen der Abwägung und Bewertung der Stellungnahmen wurde dieser Belang bzw. das Erfordernis geprüft. Mit der Überplanung des Plangebietes als Gewerbegebiet kann die vorhandene Straße und der derzeit begleitende Fußweg überbaut werden. Der jetzige Fußweg endet an der nördlichen Plangebietsgrenze. Eine öffentliche und ausgeschilderte Verbindung nach Norden zu dem angrenzenden Gewerbegebiet in der Gemeinde Salzatal gibt es nicht. Es wurde die Verlegung des Fußweges auf die westliche Seite entlang der westlichen Plangebietsgrenze geprüft. Aufgrund der Höhenverhältnisse im nördlichen Bereich und der privaten Eigentumsverhältnisse stellt sich die Umsetzung eines barrierefreien Fuß- und Radweges für die Allgemeinheit als schwierig dar. Weiterhin wurde eine Freihaltetrasse für einen zukünftigen Fuß- und Radweg westlich der L 173 geprüft, die von Seiten des Vorhabenträgers auch unterstützt wurde. Auch hier sind die Anschlussmöglichkeiten nach Norden und Süden aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und bereits eingezäunten Grundstücke nicht möglich. Daher wird in Abstimmung zwischen der Gemeinde Teutschenthal und der Gemeinde Salzatal die Umsetzung eines durchgängigen gemeinsamen Fuß- und Radwegs auf der östlichen Seite der L 173 beabsichtigt. Hierzu ist im nächsten Schritt eine Abstimmung zwischen den Gemeinden und der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Süd erforderlich.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11. März 2020 beteiligt und gleichzeitig gebeten worden, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des BauGB zu äußern (frühzeitige Behördenbeteiligung).

Des Weiteren wurden die betroffenen Nachbargemeinden beteiligt.

Die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung als eigene Beschlussvorlage dem Gemeinderat parallel zur Beratung und Beschlussfassung des

Bebauungsplanentwurfs vorgelegt. Der Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde am 7. Juli 2020 durch den Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal gefasst. Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 8. Juli 2020 mitgeteilt.

In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

4.3 Förmliche Beteiligung

Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat am 7. Juli 2020 den Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Weiterentwicklung Gewerbepark II“ mit Begründung gebilligt sowie zur Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und den wesentlichen bereits verfügbaren umweltbezogenen Stellungnahmen vom 23. Juli 2020 bis 31. August 2020 durchgeführt. Die Beteiligung wurde durch Veröffentlichung in dem Amtsblatt Würde/Salza Spiegel Nr. 5a/2020 für die Gemeinde Teutschenthal am 15. Juli 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Hinweise und Anmerkungen, die für den Bebauungsplan relevant sind, wurden in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Zu den im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 7. Juli 2020 durch den Gemeinderat ein Abwägungsbeschluss gefasst.

Es liegt eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vor. In dieser wurde auf die erforderliche Verkehrspflicht für Fußgänger und Radfahrer bei der Neuerrichtung der Ampelanlage im Kreuzungsbereich Am Gewerbepark II/ L173 hingewiesen. Hierzu ist festzustellen, dass für die derzeitige fußläufige Verbindung die vorhandenen Fußwege innerhalb des Gewerbeparks in Richtung Eisdorf genutzt werden sollen. Es ist aber langfristiges Ziel entlang der L 173 einen durchgängigen und straßenbegleitenden Geh- und Radweg von dem Kreuzungsbereich B80/L173 im Norden und dem Bahnhof Teutschenthal im Süden zu errichten. Die Planung und Errichtung obliegt allerdings der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Süd. Die Gemeinden Teutschenthal und Salzatal favorisieren einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg östlich der L 173 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Rahmen einer Variantenuntersuchung seitens der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Süd kann erst die geeignete Trasse festgelegt werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 8. Juli 2020 beteiligt. Des Weiteren wurden die betroffenen Nachbargemeinden beteiligt.

In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, in der Begründung zur Satzungsfassung ergänzt und eingearbeitet. Aus der Erarbeitung der Abwägung sind Klarstellungen bzw. vertiefende Ergänzungen in die Satzungsfassung zum Bebauungsplan übernommen worden. Die Planinhalte und Ziele des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet zu entwickeln, bleiben dabei unverändert.

Die Stellungnahme des *Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd* wurde im Rahmen der Abwägung ausführlicher behandelt und aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt:

Das *Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd* hat in seiner Stellungnahme vom 19. August 2020 die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen aufgrund der eingriffsbedingten und erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgelehnt. Der externe Ausgleichsmaßnahme „Umwandlung von Ackerfläche in mesophiles Grünland“ wird nicht zugestimmt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Mit der Planung sollen vor allem die wirtschaftlichen Anforderungen und Ziele der Gemeinde Teutschenthal umgesetzt werden. Wesentliche Priorität hat die Schaffung von Arbeitsplätzen und die weitere Entwicklung des Gewerbeparks westlich der L 173. Mit der Festlegung der Gemeinde Teutschenthal den Gewerbepark mit den zugehörigen Flächen als Wirtschafts- und Arbeitsstandort zu entwickeln, wurde bereits im Vorfeld eine Entscheidung getroffen, die jetzt mit der vorliegenden Planung weiter umgesetzt werden kann. Die erforderlichen Infrastrukturen wurden für die Umsetzung bereits realisiert und können genutzt werden.

Im Ergebnis der Abwägung wird den Planungszielen, der Entwicklung des Gewerbegebietes zur Schaffung von Arbeitsplätzen, der Weiterentwicklung des Gewerbeparks und dem zu erbringenden Ausgleich an geeigneter Stelle unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes ein höheres Gewicht gegeben. Es erfolgen unter Pkt. 6.4 Ergänzungen zur der Ermittlung der externen Ausgleichsflächen.

5. Bestandsaufnahme

5.1 Eigentumsverhältnisse / Flurstücksverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (*vgl. dazu Pkt. 2*), die für das Gewerbegebiet beansprucht werden, kauft der Vorhabenträger von der Gemeinde Teutschenthal. Der Beschluss zum Verkauf der Flächen an den Vorhabenträger wurde im Mai 2020 und September 2020 durch den Gemeinderat Teutschenthal beschlossen.

Die externen Ausgleichsflächen befinden sich im Privateigentum.

5.2 Baubestand / aktuelle Nutzung

Die Fläche ist bis auf die vorhandene Erschließungsstraße unbebaut. Die überwiegende Fläche liegt brach. Eine ca. 70 m breiter Streifen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird derzeit zur Lagerung von Heu etc. vom angrenzenden Bewirtschafter genutzt. Die landwirtschaftliche Fläche ist nicht verpachtet.

Im südlich und nördlich angrenzenden Gewerbepark siedelten sich u.a. ein Möbel-, ein Bau- und ein Großmarkt sowie eine Großbäckerei, ein Autopark und verschiedene Gewerbebetriebe an.

Innerhalb des Plangebietes und unmittelbar angrenzend befinden sich keine Denkmale.

5.3 Verkehrliche Erschließung

5.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Gewerbepark II“ erschlossen, die südöstlich in die L 173 mündet. Der Einmündungsbereich zur L 173 ist regelkonform ausgebaut. Eine Ein- bzw. Ausfahrt zur L 173 ist für das Plangebiet nicht vorhanden.

Die L 173 führt nach Norden zur B 80, über die in Richtung Osten die Stadt Halle (Saale) und die Anschlussstelle Halle-Neustadt der A 143 zu erreichen. Nach Westen führt die B 80 in Richtung Eisleben.

In Richtung Süden führt die L 173 als Bennstedter Straße zur Ortschaft Teutschenthal.

Für das Plangebiet gelten die anbaurechtlichen Beschränkungen des § 24 Abs. 1 und 2 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt. Für die zukünftige Bebauung ist zunächst ein Abstand von 20,00 m zur äußeren nördlichen Straßenbegrenzungslinie der L 173 freizuhalten bzw. in der Planung zu berücksichtigen.

5.3.2 Fuß- und Radwege

Innerhalb des Plangebietes befindet sich westlich der Straße „Am Gewerbepark II“ ein ca. 2,00 m breiter Gehweg, der durch den vorhandenen Gewerbepark nach Süden führt und im Südosten auf den westlich der L 173 und in Richtung Bahnhof Teutschenthal Ost und Ortskern von Teutschenthal vorhandenen Gehweg führt. Im Norden endet der Gehweg innerhalb des Plangebietes an der Gemarkungsgrenze und führt nicht weiter zu dem benachbarten Gewerbegebietes.

Gesonderte Radverkehrsanlagen gibt es nicht.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Anlagen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet bisher nicht vorhanden.

5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Süden außerhalb des Plangebietes liegt der Bahnhof Teutschenthal Ost. Über den Haltepunkt sind die Städte Halle (Saale), Eisleben und Sangerhausen angebunden.

Des Weiteren befinden sich am Bahnhof Teutschenthal Ost sowie im Kreuzungsbereich der B 80 im Norden außerhalb des Plangebietes Bushaltestellen des OBS Omnibusbetriebes Saalekreis GmbH.

5.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

Nachfolgend werden natürliche Gegebenheiten in knapper Form dargestellt. Ausführliche Darstellungen zu den Naturgütern sind dem Umweltbericht (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

5.4.1 Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich ist das Plangebiet und dessen umgebender Landschaftsraum der Landschaftseinheit „Östliches Harzvorland“ zuzuordnen [3]. Das Landschaftsbild ist durch die

Halden des Kupferschiefer- und Kalibergbaus geprägt, die weit in der vorhandenen Ackerlandschaft sichtbar sind.

Der Planungsraum liegt im Bereich der Mansfelder Mulde. Die Sedimentfüllung der Mansfelder Mulde besteht aus den Ablagerungen des Zechsteins, Buntsandsteins und Muschelkalk.

Weitere Ausführungen zu den Naturgütern sind dem Umweltbericht im Teil II der Begründung zu entnehmen.

5.4.2 Naturschutz

Innerhalb sowie im direkten Umfeld des Plangebietes sind derzeit keine nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) geschützten Gebiete bekannt.

Es sind auch keine nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NatSchG LSA geschützten Biotope vorhanden.

Entlang der Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes ist ein Grünstreifen mit einer Baumreihe angelegt. Die Baumreihe ist nach § 21 NatSchG LSA als geschützte Baumreihe einzustufen. Es sind alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, nach § 21 Abs. 1 Satz NatSchG LSA verboten. Ist ein Erhalt nicht möglich, muss vor Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Befreiung entsprechend § 67 Abs. 1 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Saalekreis genehmigt werden. Diese Genehmigung liegt mit Bescheid vom 11.09.2020 vor.

5.4.3 Topografie

Das Gelände weist natürliche Höhenversprünge auf. Das Straßenniveau im Bereich der südlichen Zufahrt zum Plangebiet liegt bei ca. 98 m über NHN. Das Gelände steigt nach Nordosten auf ca. 103 m über NHN. Der L 173 liegt damit höher als das Plangebiet.

In Richtung Norden und Nordwesten steigt das Gelände auf ca. 102 m über NHN, wobei es aber im westlichen Bereich wieder auf ca. 99 m über NHN zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen fällt.

5.4.4 Boden / Baugrund / Wasser

Bergbau

Es bestehen keine Berührungspunkte zu den Sanierungsbereichen und Anlagen der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV).

Auch Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt nicht vor.

Boden/ Baugrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund im Bereich des Vorhabengebietes wird aus Gesteinen des Oberen Buntsandsteines gebildet, die potenzielle subrosionsgefährdete Horizonte (Gips) aufweisen. Konkrete Hinweise auf Auslaugungserscheinungen, wie z.B. Erdfälle, sind allerdings im Subrosionskataster des Landesamtes für Geologie und Bergwesen

Sachsen-Anhalt bisher für das vorliegende Gebiet nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung als sehr gering eingeschätzt wird.

In Vorbereitung für die Erstellung der Unterlagen der Genehmigungsplanung wurden im Frühjahr 2020 Rammkernsondierungen mit im Durchschnitt 3 Proben je Bohrung entnommen. Daraus wurden insgesamt 11 sinnvolle Proben/Mischproben gebildet, um später qualifizierte Aussagen im Baugrundgutachten tätigen zu können. Bei den Rammkernsondierungen betrug die Mächtigkeit des Oberbodens 0,4 - 1,2 m. Durch den anschließend oft aufgefundenen Felsersatz ist eine scharfe Abgrenzung nicht immer möglich. Der Festgesteinsanschnitt befindet sich im Norden des Untersuchungsgebiets bei ca. 3 m unter Geländeoberkante, gegen Süden nimmt diese Mächtigkeit auf bis zu 4 m u. GOK zu.

Eine Versickerung vor Ort ist auf der gesamten Fläche aufgrund der vorgefundenen Bodenschicht nicht vollständig möglich, daher ist das anfallende Niederschlagswasser in entsprechende Vorrichtungen zurückzuhalten.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird eine bauwerksbezogene Detailerkundung durchgeführt.

Kampfmittel- und Altlastverdachtsflächen

Kampfmittel- und Altlastenverdachtsflächen sind nach Prüfung gemäß der der Stellungnahme des Landkreises Saalekreis vom 21. April 2020 nicht bekannt.

Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Im Westen außerhalb des Plangebietes verläuft der Würdebach, ein Gewässer 2. Ordnung, in ca. 500 m Entfernung. Beeinträchtigungen und Maßnahmen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes kann aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht versickert werden. Daher sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzuhalten. Die Einleitmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal innerhalb der Erschließungsstraße des WAZV Saalekreis liegt bei maximal 100l/s. Das Niederschlagswasser wird dann gedrosselt in ein vorhandenes Regenrückhaltebecken südöstlich außerhalb des Gewerbeparks geführt und zeitverzögert in den Würdebach abgegeben.

5.5 Immissionsschutz

5.5.1 Lärm

Schutzwürdige Wohnbebauung liegt südlich des Bahnhofes Teutschenthal in einer Entfernung von ca. 700 m.

Weitere Bebauung liegt im Kreuzungsbereich der L 173 / B 80. Das vorhandene Hotel und die vorhandene Bebauung in der Eisdorfer Straße liegen ca. 420 m nordöstlich entfernt. Sie befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Westlich außerhalb des Plangebietes befindet sich in ca. 1.100 m Entfernung der vorhandene Bebauungsortsrand von dem Ortsteil Köchstedt der Gemeinde Teutschenthal.

Aufgrund der Lage im vorhandenen Gewerbepark sowie das schutzwürdige Bebauungsstrukturen einen ausreichenden Abstand zu dem geplanten Gewerbestandort haben, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

5.5.2 Gefahrstoffe/Genehmigungsbedürftige Anlagen

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnissstand nicht im Achtungsabstand von Betreibern, die der Störfallverordnung unterliegen.

Des Weiteren befinden sich keine Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan und in der unmittelbaren Umgebung, die nach dem Bundes-Immissions-Schutz-Gesetz genehmigungsbedürftig sind.

5.6 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzungen und der vorhandenen Erschließungsstraßen sind Bestandsleitungen mit Anschlussmöglichkeiten vorhanden.

5.6.1 Trinkwasser

Trinkwasser

Zuständiger Wasserversorger ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Saalekreis (WAZV Saalekreis). Innerhalb des Plangebietes im Bereich der vorhandenen Straße verläuft eine Trinkwasserleitung VW 125, die von Süden nach Norden Richtung des angrenzenden Gewerbeparks in der Gemeinde Salzatal führt. Die Trinkwasserleitung ist die Hauptversorgungsleitung des Gewerbegebietes.

In Abstimmung mit dem WAZV Saalekreis erfolgt eine Umverlegung im öffentlichen Straßenraum außerhalb des Plangebietes.

Löschwasser

Die Anforderungen zur Löschwassergrundsicherung in Gewerbegebieten beträgt gemäß DVGW W 405 (A) Tabelle 1 – Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m^3/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und Gefahr der Brandausbreitung $96 \text{ m}^3/\text{h}$ für die Dauer von 2 Stunden.

In der Umgebung befinden sich mehrere Hydranten. Der Hydrant 55472 im Gewerbepark II Nr. 9 kann lediglich $38 \text{ m}^3/\text{h}$ Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung stellen. Die Löschwasserversorgung für die zukünftige Logistikhalle und gewerbliche Nutzung ist somit innerhalb des Plangebietes durch den Vorhabenträger sicherzustellen.

5.6.2 Abwasser

Innerhalb der vorhandenen Straße befinden sich Schmutz- und Regenwasserleitungen des WAZV Saalekreis, die im nördlichen Bereich enden. Die Leitungen können bis zum Übergabepunkt im Bereich der zukünftigen südlichen Grundstücksgrenze zurückgebaut werden.

Für die Ableitung des zukünftig anfallenden Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation sind nach Auskunft des WAZV Saalekreis maximal 100 l/s zulässig.

Die restlichen Niederschlagsmengen müssen auf dem Grundstück durch entsprechende Rückhalteeinrichtung zurückgehalten werden. Weiterhin ist aufgrund der Verschmutzung aus der Bewertungseinstufung Luft und Flächen eine Regenwasserbehandlung erforderlich. Behandlungsmaßnahmen für das Regenwasser könnten dabei Schwermetallfilter mit externen oder integrierten Schlammfang sein.

5.6.3 Energieversorgung

Elektroenergie

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft entlang der L 173 eine Mittelspannungsleitung der MitNetz Strom mbH, die nach Norden und Süden weiter verläuft. An die vorhandene Leitung kann angeschlossen werden.

Westlich der vorhandenen Straße innerhalb des Plangebietes befinden sich Beleuchtungsmasten, die bis zu dem öffentlichen Straße- und Wegenetz zukünftig zurückgebaut werden können.

Gas

Im östlichen Bereich des Plangebietes entlang der L 173 verläuft eine Gasmitteldruckleitung M 150 der MitNetz Gas mbH, die nach Norden und Süden weiter verläuft. Für die Gasmitteldruckleitung ist ein Schutzstreifen zu berücksichtigen. Die einzuhaltende Schutzstreifenbreite beträgt 2,0 m (jeweils 1,0 m rechts und links der Trasse).

Des Weiteren endet im südlichen Bereich des Plangebietes im Zufahrtsbereich innerhalb der Straße „Am Gewerbepark II“ eine Gasleitung der MitNetz Gas mbH, an die angeschlossen werden kann.

5.6.4 Telekommunikation

Im Bereich der Straße Am Gewerbepark befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH, die bis ca. 50 m im südlichen Teil der Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes vorhanden sind. Die vorhandenen Leitungen liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter.

5.7 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

Im Planverfahren sind die Auswirkungen auf die bestehenden Schutzgüter und Randbedingungen zur Erreichung der Ziele zu untersuchen und abzuwägen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr werden entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere z. B. die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter wie z. B. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima oder den Menschen untersucht, bewertet und im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt.

Weiterhin ist aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Tierarten, die einem besonderen Schutz unterliegen und von der Planung bzw. von deren Umsetzung betroffen sein können, eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig. Die Untersuchungen erfolgten bis zum Sommer 2020. Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB werden geeignete Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach BNatSchG) erforderlich.

Es sind keine weiteren Auswirkungen für das Plangebiet zu erwarten.

6. Planungskonzept

6.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Mit dem *vorhabenbezogenen Bebauungsplan* werden Regelungen getroffen, die den städtebaulich vertretbaren Rahmen vorgeben und gleichzeitig die Umsetzung des geplanten Vorhabens ermöglichen.

Gegenstand des rahmengebenden Bebauungsplans sind insbesondere folgende Regelungen, die unmittelbar auf die Inhalte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug nehmen:

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Entwicklung eines Gewerbestandortes und vorrangig für die Errichtung von einer Logistik-/ Lagerhalle mit den erforderlichen Nebenanlagen zu sichern.

Dies bedarf der Festsetzung eines Gewerbegebietes. Innerhalb des Gewerbegebietes sind weiterhin die erforderlichen Stellplatzflächen für die Lieferfahrzeuge und für die Mitarbeiterstellplätze sowie die Zufahrten und Zuwegungen unterzubringen. Das Plangebiet umfasst insgesamt die dafür erforderlichen Flächen.

Des Weiteren werden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl sowie Oberkante baulicher Anlagen), zur Bauweise und der überbauenden Fläche getroffen.

Der Durchführungsvertrag beinhaltet jeweils konkrete Regelungen im Hinblick auf die zur tatsächlichen Umsetzung kommenden Nutzungen.

Der *Vorhaben- und Erschließungsplan* beschreibt detailliert das umzusetzende Vorhaben. Ihm liegt die durch den Vorhabenträger beabsichtigte Planung zu Grunde.

Die Betriebszeiten des Logistikzentrums sind grundsätzlich 24h/täglich an 6 Tagen/Woche vorgesehen. Dieser Betrieb verteilt sich auf 3 Regelschichten. Feiertags- und Sonntagsarbeit ist nicht vorgesehen.

Geplant ist es, auf einer Grundfläche von ca. 60,00 m x 80,00 m ein Gebäude als Lagerhalle im südwestlichen Bereich des Plangebietes zu errichten. Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich die erforderlichen Anlagen für den Betrieb der Logistikhalle (Rollbänder, Paletten, Regale usw.). Im Obergeschoss werden neben Büroflächen die Sozialräume der MitarbeiterInnen sowie Schulungsräume untergebracht.

Insgesamt ist das Gebäude mit einer Höhe von bis zu 14,00 m über Geländehöhe geplant. Das Be- und Entladen der Lkws erfolgt über ca. 1,20 m hohe Rampen an der Nordseite des Gebäudes, die in der Regel tiefer als das Gelände liegen. Aufstellflächen zum Be- und Entladen für die Lieferfahrzeuge werden unmittelbar um das Gebäude angeordnet.

Innerhalb des Plangebietes sind weitere Aufstellfläche für die Lieferfahrzeuge bzw. Kleintransporter zu sichern.

Insgesamt soll die Planung für künftige Entwicklungen im städtebaulich vertretbaren Rahmen flexibel bleiben. Durch die Festsetzungen kann längerfristig ein breiteres Spektrum an weiteren Nutzungen ermöglicht werden.

Die Zufahrt zum bzw. aus dem zukünftigen Gewerbegebiet erfolgt über die vorhandene Hauptzufahrtsstraße „Am Gewerbepark II“ im Süden des Plangebietes für alle Fahrzeugarten.

Es können sich aufgrund des Schichtbetriebes bis schätzungsweise bei der Größe der Lagerhalle bis zu 160 Personen gleichzeitig im Gebäude aufhalten. Daher sind ausreichend Mitarbeiterstellplätze vorzuhalten. Der Stellplatzbedarf kann innerhalb des Plangebietes abgedeckt werden.

Unter Pkt. 9.2 der Begründung werden die Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzend zusammengefasst.

6.2 Verkehrliches Konzept

Die Erschließung des Gewerbegebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die vorhandene Straße „Am Gewerbepark“, die im Süden an die L 173 angebunden ist.

Die innere Erschließung und die Sicherung der erforderlichen Aufstell- und Stellplatzflächen erfolgt innerhalb des Plangebietes.

6.3 Freiraum- und Grünkonzept

Das grünordnerische Konzept stellt auf die Entwicklung eines Gewerbegebietes ab. Die Freiflächen sind dabei nutzungsbezogen zu gestalten. Eine Eingrünung innerhalb des Plangebietes ist soweit es die Gegebenheiten zulassen, umzusetzen.

6.4 Planungsalternativen

Mit der Neuordnung der Flächen werden folgende übergeordneten Planungsziele verfolgt:

- Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbeparks,
- Entwicklung einer größtenteils brachliegenden Fläche,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, da die Fläche gemäß Entwurf des Flächennutzungsplanes für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist,
- Nutzung der vorhandenen und für die Entwicklung eines Gewerbestandortes hergestellten Infrastrukturen,
- Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Teutschenthal und damit Stabilisierung der Bevölkerungsstrukturen.

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es nicht. Es handelt sich um einen Teilbereich des Gewerbeparks Teutschenthal, der sich seit der 1990er Jahre entwickelt hat. Der überwiegende Teil des Gewerbeparks ist bis auf das Plangebiet und eine weitere Teilfläche im Süden bereits bebaut. Die Erschließungsstraßen sind errichtet und können genutzt werden.

Der Standort zeichnet sich durch die gute verkehrliche Anbindung über die L 173 an die B 80 und an die A 143 sowie die Lagegunst außerhalb des Ortskerns von Teutschenthal aus.

Die Planung dient der Erweiterung des Gewerbeparks und der weiteren Ansiedlung von Unternehmen.

Eine weitere Alternativprüfung ist bereits auf der übergeordneten Ebene, im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Teutschenthal 2002 erfolgt. Das Plangebiet ist dabei als gewerbliche Bauflächen vorgesehen. Mit der Entwicklung des Gewerbeparks erfolgte die Umsetzung der kommunalen Zielstellung und wird mit der vorliegenden Planung fortgeführt.

Hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine anderen sinnvollen Alternativen.

Eine wohnliche Nutzung des Standortes scheidet auch aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen (Gewerbe- und Verkehrslärm) sowie der Lage außerhalb des Ortskerns von Teutschenthal aus.

Die landwirtschaftliche Nutzung im westlichen Bereich des Plangebietes war nur als temporäre Nutzung vorgesehen. Eine Vermarktung der Flächen und Ansiedlung von Unternehmen in dem errichteten Gewerbepark zur Förderung der Wirtschaftsstruktur im Gemeindegebiet ist hier vorrangige Zielstellung der Gemeinde. Die weitere Nutzung der angrenzenden

großflächigen landwirtschaftlichen Flächen im Westen ist weiterhin gewährleistet. Eine weitere Ausdehnung und Entwicklung von Bauflächen nach Westen sind nicht vorgesehen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der auszugleichen ist. Zur *Kompensation* der Eingriffe werden externe Ausgleichsmaßnahmen dem Bebauungsplan zugeordnet. Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades z.B. in Form von teilversiegelten Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers kommen aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse (Felsstein) nicht in Betracht. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Flächen für den Ausgleich geprüft. Es wurde u.a. eine Entsiegelungsmaßnahme bzw. der Rückbau einer Gartenanlage betrachtet. Die Fläche wies allerdings nur eine Größe von 9.000 m² auf und das Aufwertungspotenzial war vergleichsweise gering. Zudem weist sie ein Flächenpotenzial für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken im Innenbereich auf, da die Anlage in einer bebauten Ortschaft liegt. Sie wurde daher nicht in das Ausgleichskonzept einbezogen. Weiterhin wurden Feldwege innerhalb der Ackerflur sowie anderweitige landwirtschaftliche Flächen geprüft. Aufgrund von Eigentumsverhältnissen, einer weiterhin andauernden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (intensiven Ackernutzung) und im Hinblick auf die Feldwege der zu realisierende Umfang kamen auch diese Flächen nicht in Betracht. Daher wurde eine externe Ausgleichsmaßnahme mit einer Größe von ca. 3 ha dem Bebauungsplan zugeordnet, die weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden kann. Grünland besitzt einen hohen ökologischen Wert und hat positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Der Eigentümer bewirtschaftet die Flächen selbst. Somit sind keine nachteiligen Auswirkungen für den Eigentümer gegeben. Im Ergebnis der Erarbeitung des Ausgleichskonzeptes wird den Planungszielen, der Entwicklung des Gewerbegebietes zur Schaffung von Arbeitsplätzen, der Weiterentwicklung des Gewerbeparks und dem zu erbringenden Ausgleich an geeigneter Stelle (§1a Abs. 3 BauGB) entsprochen.

7. Begründung der Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Ziel der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit von einem Gewerbegebiet zu ermöglichen. Um die Planungsziele zu erreichen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, sind Festsetzungen erforderlich. Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung für das Plan- bzw. Vorhabengebiet wird entsprechend der vg. Zielstellungen als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dazu werden die folgenden textlichen Festsetzungen (TF) getroffen:

TF 1.1 Innerhalb des Vorhabengebietes wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigen Gewerbebetrieben. Mit der Festsetzung ist beabsichtigt, im Plangebiet die Errichtung von Lagerhallen für die Ansiedlung von Logistikern zu ermöglichen.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes entspricht zudem der gemeindlichen Absicht, den bestehenden angrenzenden Gewerbestandort weiter zu entwickeln.

Um eine auch in Zukunft flexible und auf die jeweiligen Anforderungen der ansiedlungswilligen Firma zugeschnittene Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten, werden keine Wirtschaftszweige von vornherein ausgeschlossen, sondern die Ansiedlung von Betrieben in einer breiten Palette ermöglicht. Dieses dient der Sicherung und Stärkung des Standortes. Die Maßnahme trägt zur wirtschaftlichen Belebung der Region und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze bei.

Darüber hinaus werden die folgenden in einem Gewerbegebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen

TF 1.1.1 In dem Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und*
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,*
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.*

Die in der Festsetzung verwendeten Begriffe sind folgendermaßen definiert:

Unter dem Begriff des Einzelhandelsbetriebs sind alle eigenständigen Verkaufsstätten zu verstehen, die Waren an den Endverbraucher vertreiben. Erfüllt ein Betrieb diese Eigenschaften und ist er zudem mit einer baulichen Anlage verbunden, so ist er bauplanungsrechtlich relevant.

Soweit in der Festsetzung von der Verkaufsfläche die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs.

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebs (s. o.).

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche

hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und die zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Zur Begründung der Festsetzung ist Folgendes auszuführen:

Wie oben bereits dargestellt kann gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt bleibt. Das geschieht hinsichtlich des Einzelhandels vor folgendem Hintergrund:

Da zu den zulässigen Betrieben in einem Gewerbegebiet als "Gewerbebetriebe aller Art" u. a. auch Einzelhandelsbetriebe gehören, soweit sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich nur in einem für sie bestimmten Sondergebiet oder in einem Kerngebiet zulässig sind, sie aber im Plangebiet nicht angesiedelt werden sollen, mussten sie über § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO erfolgt dabei, um das Gewerbe zu stärken.

Er dient auch der Sicherung bzw. Stärkung des Ortskerns von Teutschenthal und damit der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung.

Für die meisten Handwerks- und Gewerbebetriebe ist der Direktverkauf allerdings eine standardmäßige wirtschaftliche Notwendigkeit. Deshalb gilt für Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen, keine Sortimentsbeschränkung für die untergeordneten Nutzungen. Das wird zusätzlich durch die Formulierungen „*Waren aus eigener Herstellung*“ bzw. „*im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen*“ unterstrichen. Es ist somit unzweifelhaft, dass es sich um den Verkauf, der in dem Gewerbebetrieb hergestellten Produkte handelt, der mit der Festsetzung zugelassen wird. Darüber hinaus wird der Bezug zu den ausgeübten handwerklichen Tätigkeiten hergestellt.

Als städtebaulicher Grund für die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzung gilt, dass von dieser Verkaufstätigkeit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen. Eine solche Ausnahmefestsetzung wurde auch bereits in der Rechtsprechung bestätigt.

Zu der verwendeten Formulierung „*die Verkaufsfläche ... deutlich untergeordnet*“ ist klarzustellen, dass eine Verkaufsfläche dann untergeordnet ist, wenn sie nicht mehr als 10 % der gesamten Geschossfläche eines Betriebes einnimmt. Auch diese Auffassung ist von der Rechtsprechung bestätigt.

TF 1.1.2 In dem Gewerbegebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

– Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil dieser Satzung.

Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Hierzu

zählen beispielsweise Diskotheken, Nachtlokale jeglicher Art, Swinger-Clubs, Sex-Kinos, Spiel- und Automatenhallen oder Wettbüros.

(Der Begriff Vergnügungsstätte in seiner bauplanungsrechtlichen Bedeutung ist nicht mit den gewerberechtlichen und steuerrechtlichen Regelungen gleichzusetzen.)

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist abschließend für die Baugebiete der BauNVO geregelt. Die BauNVO unterscheidet dabei zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

Nach der Rechtsprechung zeichnen sich kerngebietstypische Vergnügungsstätten dadurch aus, dass sie als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres Publikum erreichbar sein sollen. Maßgeblich für die Beurteilung ist in erster Linie die Größe des Betriebes. Diese Standortanforderungen und die mit der Nutzung einhergehenden Immissionen rechtfertigen kerngebietstypische Vergnügungsstätten deshalb nur in Kerngebieten und ausnahmsweise in Gewerbegebieten.

Als nicht kerngebietstypisch sind solche Vergnügungsstätten anzusehen, die wesentlich kleiner sind und einen engeren örtlichen Einzugsbereich aufweisen. Diese sind gemäß BauNVO in besonderen Wohngebieten und in Dorfgebieten ausnahmsweise zulässig. In Mischgebieten sind sie in den gewerblich geprägten Bereichen allgemein zulässig und ausnahmsweise auch in den Bereichen die stärker durch Wohnnutzung geprägt sind.

Nach der Rechtsprechung liegt bei Spielhallen/Spielotheken die Schwelle zwischen kerngebietstypisch und nichtkerngebietstypisch bei ca. 100 m² Nutzfläche, wobei jeweils eine Einzelfallprüfung erforderlich ist.

Städtebaulich relevant sind Vergnügungsstätten deshalb, weil sie wegen ihres Besucherkreises und ihrem oftmals großen Einzugsbereich, ihren nächtlichen Nutzungszeiten und z.T. wegen ihrer äußeren Gestalt mit greller Lichtwerbung, erhebliche Immissionen, insbesondere Lärmbelastigungen verursachen können.

Sofern es sich um städtebaulich unproblematische Nutzungen wie Gaststätten mit gelegentlichen Tanzveranstaltungen, Kleinkunstabühnen, Billardcafés oder einer gastronomischen Nutzung zugeordnete Kegelbahnen handelt, können diese Vorhaben nach ihrer Hauptnutzung den Schank- und Speisewirtschaften oder Anlagen für kulturelle Nutzungen zugeordnet werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt, um die im Plangebiet zur Verfügung stehende Fläche für ihre eigentliche Zweckbestimmung vorzuhalten. Eine Flächeninanspruchnahme durch Spielhallen oder ähnliche Nutzungen soll dadurch vermieden werden.

Im Plangebiet werden deshalb die gemäß BauNVO ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wird klargestellt, dass eine Zulassung von Vergnügungsstätten in diesem Gebiet auch dann nicht den Vorstellungen der Gemeinde über ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung entspricht, wenn plausible Ausnahmegründe vorgetragen werden sollten.

Im Übrigen sind die ausgeschlossenen Nutzungen nicht die tragenden Nutzungen für die Charakteristik von Gewerbegebieten.

TF 1.2 Auf der Grundlage von § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig

sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Festsetzung ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Gewerbegebiet und somit ein Baugebiet festsetzt. Mit der getroffenen Festsetzung wird klargestellt, dass nur solche Vorhaben umgesetzt werden können, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat (vgl. auch Pkt. 8.2 der Begründung).

Die Festsetzung beinhaltet gleichzeitig eine aufschiebende Bedingung. Mit ihr wird ermöglicht, dass andere Vorhaben als das, zu dessen Realisierung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, jeweils erst zulässig werden, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird. Will der Vorhabenträger das (zunächst) errichtete Vorhaben im Rahmen des vom Bebauungsplan zugelassenen Spektrums ändern, kann er in Übereinstimmung mit der Gemeinde Teutschenthal als Vertragspartner den Durchführungsvertrag ändern bzw. - wenn der Durchführungsvertrag bereits vollständig abgewickelt ist - einen neuen Durchführungsvertrag abschließen. Mit dieser Änderung - als Eintritt der aufschiebenden Bedingung - wird das nunmehr vom Durchführungsvertrag erfasste Vorhaben zulässig und kann genehmigt werden, ohne dass der Bebauungsplan einer Änderung bedarf.

*„Mit den Neuregelungen des § 12 Abs. 3a BauGB soll vermieden werden, dass nach Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚sich als notwendig herausgestellte Änderungen der beabsichtigten oder schon durchgeführten Bauvorhaben... stets eines Verfahrens zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans‘ bedürfen. In Verfolgung dieser Zielsetzung liegt § 12 Abs. 3a BauGB das Regelungskonzept zugrunde, dass für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen ist, dass die **festgesetzten Nutzungen** in Bezug auf ihre Zulässigkeit als **aufschiebend bedingt** zu behandeln sind, wobei Bedingung die **entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag** ist.“*

*„Der Sache nach zielt § 12 Abs. 3a BauGB damit darauf ab, durch den Bebauungsplan ein breiteres, über den Vorhabenbegriff im dargelegten Sinne hinausgehendes **Spektrum an zulassungsfähigen Nutzungen** zu begründen. Diese können jedoch nicht alle bereits mit Inkrafttreten des Bebauungsplans zugelassen werden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das sich in dem vom Bebauungsplan festgesetzten Rahmen bewegt, hängt vielmehr davon ab, dass sich der Vorhabenträger zu dessen fristgerechter Realisierung im Durchführungsvertrag nach den bereits dargelegten Maßstäben verpflichtet hat. ... (vgl. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rand-Nrn. 129 und 130, 4. Auflage 2010, vhw-Verlag)“*

Sollten sich im Rahmen der Umsetzung oder darüber hinaus Nutzungsergänzungen oder Änderungen ergeben, die im Moment durch den Vorhabenträger noch nicht abzusehen sind, sollen diese im städtebaulich vertretbaren Rahmen unproblematisch umzusetzen sein.

7.2.2 Bedingtes Baurecht

Leitungsbestand

Die vorhandene Trinkwasserleitung des WAZV Saalkreis wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Sie dient zur Versorgung des Plangebietes, aber auch der angrenzenden Gewerbeflächen im Norden und Süden.

Für die zukünftigen zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist eine Verlegung der Leitungen und entsprechende Netzanpassung abhängig von dem ermittelten Bedarf

außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Weitere Abstimmungen erfolgen mit dem WAZV Saalkreis und obliegen der Erschließungsplanung.

TF 2.0 Die festgesetzten Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn die vorhandene Trinkwasserleitung VW 125 in Abstimmung mit dem zuständigen Versorger verlegt worden ist. Bis zur Verlegung der Leitung ist eine Bebauung mit Hochbauten nicht zulässig.

Mit der Festsetzung 2.0 wird gewährleistet, dass eine Überbauung erst zulässig sind, wenn die Leitung in Abstimmung mit dem Leitungsträger verlegt worden ist.

Die Möglichkeit ein sogenanntes bedingtes Baurecht festzusetzen, ergibt sich nach § 9 Abs. 2 BauGB. Das heißt, dass in besonderen Fällen bestimmte Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände in diesem Fall nicht zulässig sind. Dabei soll die Folgenutzung festgesetzt werden.

7.2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 18 und 19 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt. Dies erfolgt jeweils durch Eintrag in die im Bebauungsplan dargestellte Nutzungsschablone.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten liegt laut § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,8. Diese wird auch für das Plangebiet festgesetzt. Das heißt, 80 % der insgesamt festgesetzten Flächen können für bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Dazu zählen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

Ziel ist es, die optimale Ausnutzung der zur Bebauung ausgewiesenen Grundfläche zu ermöglichen. Die Überbauung leitet sich auch von dem bereits hochverdichteten Bestand nördlich und südlich außerhalb des Plangebietes ab.

Eine optimale Ausnutzung der Fläche ist somit möglich. Auch der Stellplatzbedarf und die erforderlichen Aufstellflächen für die geplanten Nutzungen kann im Plangebiet untergebracht werden.

Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebauliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes erfolgt die Bebauung an einem dafür geeigneten erschlossenen Standort sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und Stärkung des Gewerbe Parks.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß per Planeinschrieb festgesetzt. Dabei wird die absolute Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf Normalhöhennull (über NHN) als Höchstmaß festgesetzt.

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

TF 3.1 Der untere Bezugspunkt für die angegebene maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 98,0 m über NHN festgesetzt.

Zulässig sind Grundstückeinfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,4 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Für das Plangebiet gibt es eine Höhenvermessung. Das Gelände weist natürliche Höhenversprünge bis zu 4 m in Richtung Nordosten auf. Das Straßenniveau im Bereich der südlichen Zufahrt zum Plangebiet liegt bei ca. 98 m über NHN, das als Grundlage für die Objektplanung und das zukünftige Gebäude dient. Die zukünftige Lagerhalle soll im südwestlichen Bereich eingeordnet werden.

Die festgesetzte Höhe orientiert sich an dem vorhandenen gewerblichen Bestand, an den üblichen Gebäudehöhen für gewerbliche Bauten und berücksichtigt die Standortanforderungen für das zukünftige Logistikunternehmen.

Das Plangebiet liegt zwischen Gewerbebauten im Norden und Süden. Im Osten grenzt die Landesstraße L 173 und im Westen landwirtschaftliche Fläche an.

Geplant ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 14,00 m.

Das Baufenster, in den die zulässigen Nutzungen errichtet werden können, hat im Süden, Westen und Norden einen Abstand von 5,00 m sowie im Nordwesten einen Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze.

Im Osten zur L 173 wird der gemäß des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt von Bebauung freizuhaltende Abstand von 20,00 m zur Landesstraße für Hochbauten berücksichtigt, vgl. Pkt. 7.2.6.

Aufgrund technischer Bestimmungen und Anforderungen ist es erforderlich, dass bestimmte Bauteile, wie zum Beispiel Schornsteine und Abluftöffnungen, über den Dachfirst hinausgehen. Für die Zugänglichkeit des Daches für Wartungsarbeiten usw. wird es erforderlich sein, dass das Treppenhaus über die Attika herausragt. Negative Beeinträchtigungen auf das Ortsbild ergeben sich dadurch nicht, da die vorhandene Bebauung gewerblich geprägt ist.

Insgesamt sind die vorgenannten Ausführungen für das städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung nur von geringer Wirkung. Auf der Grundlage des § 16 Abs. 6 BauNVO wird daher die textliche Festsetzung TF 3.2 getroffen:

TF 3.2 Das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen in dem Gewerbegebiet darf ausnahmsweise durch Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen und Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie Treppenhäuser mit Dachausgängen überschritten werden.

7.2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO.

TF 4.0 Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Länge von mehr als 50 m. Im Übrigen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Innerhalb der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sollen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sein, damit ist die Festsetzung einer offenen Bauweise nicht zutreffend. Diese lässt nur Gebäude mit einer Länge bis 50 m zu. Bei der geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Das entspricht nicht dem planerischen Ziel, den zukünftigen Nutzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche genug Spielraum zur Umsetzung und Anordnung der Gebäude zu geben. Deshalb wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Satz 4 BauNVO festgesetzt.

7.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO.

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert. Die Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind entsprechend vermaßt.

Die Baugrenzen leiten sich aus den städtebaulichen und zu berücksichtigenden Gegebenheiten der Umgebung ab. Im Osten ist aufgrund der angrenzenden L 173 und Berücksichtigung des Straßengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (StrGLSA) eine Bebauung mit Hochbauten erst in einem Abstand von 20,00 m zur äußeren östlichen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Die übrigen Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 5,00 m bzw. 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze.

Zur optimalen Nutzung des Plangebietes und um erforderliche Stellflächen für das Abstellen von Lieferfahrzeugen, die für die Hauptnutzung des Gewerbestandortes notwendig werden, zu ermöglichen, erfolgt folgende textliche Festsetzung:

TF 5.0 Zwischen der östlichen Baugrenze und den gekennzeichneten Leitungen der MitNetz Gas und Strom mbH sind offene Stellplätze, die dem Nutzungszweck des Gewerbegebietes dienen, in einer Tiefe von bis zu 13,50 m zulässig.

Ansonsten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Es werden Stellplätze in einer Breite von ca. 13 m in der Bauverbotszone zwischen der östlichen Baugrenze und den vorhandenen und in die Planzeichnung übernommenen Leitungen der MitNetz Gas und Strom mbH zugelassen. Diese werden für das Abstellen von Lieferfahrzeugen und den erforderlichen Betrieb des Logistikzentrums benötigt.

Für die L 173 ist gemäß dem StrGLSA ein Bauverbotsabstand von bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten. Allerdings gelten die Absätze 1 bis 6 des § 24 StrG LSA nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diese gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Eine Bebauung mit Hochbauten wird durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche mittels Baugrenzen innerhalb der Verbotszone ausgeschlossen.

Einwände im Rahmen der Beteiligung gab es von dem zuständigen Straßenbaulastträger dazu nicht. Dieser wird erneut mit den vorliegenden Planunterlagen beteiligt. Die L 173 ist bereits ausgebaut. Weiter Planungs- bzw. Ausbauabsichten sind nicht derzeit bekannt. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

7.2.6 Von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.

TF 6.1 Die in der Planzeichnung ausgewiesene Bauverbotszone ist von Hochbauten freizuhalten.

Ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Hinweisschilder, die auf außerhalb der Ortsdurchfahrten liegende Betriebe oder versteckt liegende Stätten aufmerksam machen.

Zulässig ist sind die offenen Stellplätze gemäß der textlichen Festsetzung 5.0, die dem Nutzungszweck des Gewerbegebietes dienen.

Das Plangebiet liegt an der Landesstraße 173. Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 StrG LSA dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Landesstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

Anlagen der Außenwerbung sind nach § 24 Abs. 7 StrGLSA den Hochbauten des Abs. 1 und den baulichen Anlagen des Abs. 2 gleichgestellt und fallen grundsätzlich unter das Anbauverbot. Ausnahmen von diesem Anbauverbot kann im Einzelfall die zuständige Straßenbaubehörde nur nach den in § 24 Abs. 9 StrGLSA vorgegebenen Kriterien zulassen. Bei normalen Werbeanlagen werden diese im Regelfall nicht erfüllt. Ausnahmen kämen dann nur in Betracht bei Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie bei einzelnen Hinweiszeichen an Verkehrsstraßen und Wegabzweigungen, die auf außerhalb der Ortsdurchfahrten liegende Betriebe oder versteckt liegende Stätten aufmerksam machen.

Zur Klarstellung und Bestimmtheit wurde die textliche Festsetzung Nr. 6.1 getroffen.

Für die zukünftigen Nutzungen sollen die vorgenannten Werbeanlagen entlang des angrenzenden Straßenraums zulässig sein. Diese Anlagen benötigen in der Regel nur eine

geringe Aufstellfläche. Daher werden die baulichen Anlagen in der Bauverbotszone als Ausnahme zugelassen.

Des Weiteren ist mit folgender textlicher Festsetzung innerhalb der Bauverbotszone zulässig:

TF 5.0 Zwischen der östlichen Baugrenze und den gekennzeichneten Leitungen der MitNetz Gas und Strom mbH sind offene Stellplätze, die dem Nutzungszweck des Gewerbegebietes dienen, in einer Tiefe von bis zu 13,50 m zulässig.
Ansonsten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mit der Festsetzung werden keine Garagen, also Hochbauten in der Bauverbotszone zulässig sein. Offene Stellplätze, die auch als baulichen Anlagen gelten, sollen dagegen zur Abdeckung des erforderlichen Stellplatzbedarfes für Lieferfahrzeuge zulässig sein.

Auf der Grundlage des § 24 Abs. 8 StrGLSA gelten die Absätze 1 bis 6 des § 24 nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diese gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält (TF 6.1) und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde der Straßenbaulastträger beteiligt.

Des Weiteren erfolgt entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein 5,00 m breites Pflanzgebot als Abschirmung und Eingrünung zu dem angrenzenden Gewerbegebiet und nach Norden. Die Festsetzung dient damit auch zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch das Planvorhaben.

TF 6.2 Innerhalb der ausgewiesenen Bauverbotszone ist das gekennzeichnete Pflanzgebot P zulässig.

Negative Auswirkungen und Beeinträchtigung durch die Festsetzungen sind nicht zu erwarten.

7.3 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.3.1 Straßen

Die äußere Haupteerschließung des Plangebietes für alle Verkehrsarten erfolgt über die Straße „Am Gewerbepark II“ im Süden. Der Straßenraum der L 173 grenzt im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Es ist keine Ein- und Ausfahrt von bzw. zur L 173 vorgesehen.

Die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB) Regionalbereich Süd und auch die untere Verkehrsbehörde des Landkreises Saalekreis lehnt aufgrund der vorhandenen Knotenpunkte im Bereich der L 173 im Süden und Norden außerhalb des Plangebietes sowie der einzuhaltenden Mindestabstandsanforderungen gemäß der Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASL), außerorts zwischen den Knotenpunkten eine Ein- bzw. Ausfahrt von bzw. zur L 173 im Bereich des Plangebietes ab.

In Abstimmung mit der LSBB Regionalbereich Süd wurde eine Verkehrsuntersuchung vom Vorhabenträger beauftragt, die das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Planung und

die Auswirkungen auf den Knotenpunkt L173/Straße Am Gewerbepark sowie auf die Knotenpunkten im Bereich der Bundesstraße B 80 und L 173 betrachtet (*Anlage 2*).

Die Anbindung an den nördlichen Knoten im Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes in der Gemeinde Salzatal wird nach Prüfung und Umsetzungsmöglichkeit nicht weiter in Betracht gezogen, da bei dieser Variante festgestellt wurde, dass sich die Flächen im Privateigentum befinden und die bereits bebauten Flächen und Grünflächen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen.

Aufgabe des Gutachtens war es die Verkehrserzeugung zu ermitteln, und die verkehrliche Erschließung in den Bemessungsstunden in Bezug auf die Leistungsfähigkeit zu bewerten.

Für den geplanten Logistikstandort liegt eine Betriebsbeschreibung vor. Geplant ist ein 24-Stunden-Betrieb an 6 Tagen in der Woche. Bei der Verkehrserzeugung ist zwischen dem Normalbetrieb, dem Weihnachtsgeschäft und wenigen Spitzentagen im Jahr zu unterscheiden. Als Bemessungsgrundlage wird das höchste Verkehrsaufkommen der wenigen Spitzentage herangezogen.

Unter Berücksichtigung von Besucher- und sonstigen Fahrten wird je Richtung an Spitzentagen ein Verkehrsaufkommen in der Summe von 2.239 Kfz / 24 h erzeugt, das im Wesentlichen durch die Auslieferfahrzeuge (Vans) hervorgerufen wird.

Die überwiegende Anzahl der Fahrten infolge der Ansiedlung der Logistikhalle tritt außerhalb der verkehrlichen Spitzenstunden auf.

Für den betrachteten Knotenpunkt L 173 / Einmündung Am Gewerbepark II kann im aktuellen Ausbauzustand keine ausreichende Leistungsfähigkeit mit dem hinzukommenden Verkehr nachgewiesen werden. Es wird daher vorgeschlagen den Knotenpunkt zu signalisieren. Unter Annahme einer Signalisierung kann für die untersuchten Stunden mindestens eine ausreichende Verkehrsqualität (Qualitätsstufe D) ermittelt werden.

Am Knotenpunkt L 173 / B 80 wird für die Kfz-Ströme im Prognosefall in den untersuchten Stunden mindestens eine ausreichende Verkehrsqualität (Qualitätsstufe D) erreicht, wobei das Signalprogramm in der Spätspitze anzupassen ist.

Die LSBB Regionalbereich Süd stimmt dem Verkehrsgutachten und den daraus resultierenden Maßnahmen zu. In der Abstimmung mit der LSBB Regionalbereich Süd sind die entsprechenden Planunterlagen für den Kreuzungsausbau und die Signalanpassung zu erarbeiten und zur Prüfung vorzulegen sind. Auf der Grundlage der Planungen wird anschließend die Kreuzungsvereinbarung von der LSBB Regionalbereich Süd erarbeitet, die zwischen der LSBB Regionalbereich Süd und der Gemeinde zu schließen ist.

Grundsätzlich sind die Planungs- und Baukosten für den Ausbau der Kreuzung durch den Verursacher zu tragen. Das betrifft auch die spätere Unterhaltung. Die Kostentragung ist ebenfalls Inhalt entsprechender vertraglicher Vereinbarungen.

Die Gemeinde wird über dem zum Bebauungsplan zugehörigen Durchführungsvertrag die Kostenübernahme mit dem Investor regeln.

Die vorgenannten Punkte werden auch in dem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger festgehalten, *vgl. hierzu Pkt. 9.2*.

Weiterhin ist eine Nebenausfahrt zur öffentlichen Straße „Am Gewerbepark II“ im westlichen Bereich geplant, die von den zukünftigen Kleintransportern genutzt werden soll. Die Straße ist in diesem Bereich als Stichstraße mit einem Wendehammer ausgebildet ist und besitzt keine weiteren Ein- und Ausfahrten.

Die zukünftige innere Erschließung des Gewerbegebietes wird nicht festgesetzt.

7.3.2 Fuß- und Radwege

Innerhalb des Plangebietes befindet sich westlich der vorhandenen Straße ein Gehweg, der an das vorhandene Wegenetz des Gewerbeparks und an den straßenbegleitenden Gehweg der L 173 im Süden anbindet. Nach Norden gibt es keine ausgewiesene fußläufige Anbindung.

Es ist langfristiges Ziel entlang der L 173 einen durchgängigen und straßenbegleitenden Geh- und Radweg von dem Kreuzungsbereich B80/L173 im Norden und dem Bahnhof Teutschenthal im Süden zu errichten. Die Planung und Errichtung obliegt der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Süd.

Die Gemeinden Teutschenthal und Salzatal favorisieren einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg östlich der L 173 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Rahmen einer Variantenuntersuchung seitens der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Süd wird erst die geeinigte Trasse festgelegt.

Für den Bebauungsplan sind vorbehaltlich keine Flächen zu sichern. Mit der Sicherstellung der Bauverbotszone von 20,00 m sowie den Abstand von 7,00 m zwischen Stellplätze/Pflanzgebot und östlicher Geltungsbereichsgrenze ist die Umsetzung eines 3,00 m breiten Geh- und Radweges mit erforderlichen Sicherheitsstreifen von 1,75 m umsetzbar. Die weitere Planung obliegt der späteren Ausführungsplanung,

Es werden innerhalb des Gewerbegebiets keine Gehwege festgesetzt, da mit der Überplanung der Flächen die Stellplätze, Gehwege und Querungsstellen neu geordnet werden. Die Anbindung an das vorhandene Wegenetz ist weiterhin gegeben und eine fußläufige Erreichbarkeit zum Bahnhof Teutschenthal Ost gewährleistet.

Die weitere Planung obliegt der späteren Ausführungsplanung.

7.3.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Gewerbegebietes werden die Stellplätze für die MitarbeiterInnen sowie für die Lieferfahrzeuge angeordnet.

Die erforderliche Aufstellbereiche und Wege für Einsatzfahrzeuge werden mit den festgesetzten Flächen sichergestellt. Für die Einsatzfahrzeuge sind die erforderlichen Zufahrten und Stellflächen entsprechend den Bestimmungen des § 5 der BauO LSA mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in der Genehmigungsplanung vorzusehen und anzuordnen. Der entsprechende Nachweis ist zu erbringen.

7.3.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung von Leitungsrechten für den Leitungsträger der vorhandenen Gas- und Mittelspannungsleitungen wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB getroffen.

TF 10.0 Für die vorhandene Gasmitteldruckleitung der MitNetzGas mbH und die vorhandene Mittelspannungsleitung der MitNetz Strom mbH westlich der L 173 und innerhalb des Gewerbegebietes ist ein Schutzstreifen jeweils von der äußeren Kante der vorhandenen Leitungen von 1,0 m sicherzustellen. Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind Hochbauten und Gehölzbepflanzungen unzulässig.

Die vorhandenen Leitungen befinden sich westlich der L 173. Für künftigen Unterhaltungszwecke ist ein Leitungsrecht zu sichern. Weiterhin ist ein Schutzstreifen von insgesamt 2,0 m für die jeweilige Leitung zu berücksichtigen, der nicht mit Hochbauten überbaut und bepflanzt werden darf. Da die Leitungen weitestgehend parallel zueinander verlaufen, wird jeweils von der äußeren Leitungen nach Osten und Westen ein 1,00 m breiter Schutzstreifen gesichert. Die Überbauung mit Stellplätzen ist möglich.

Für die zu verlegende Trinkwasserleitung des WAZV ist kein Leitungsrecht im Bebauungsplan zu sichern, da eine Verlegung außerhalb des Plangebietes erfolgen soll.

Grundsätzlich ist Folgendes zu erläutern:

Die Festsetzungen sind möglich zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises.

Der Begünstigte ist bei der Festsetzung zu nennen. Eine namentliche Benennung ist nicht erforderlich. Begünstigter kann auch der jeweilige Eigentümer eines bestimmten Grundstückes sein. Im Bebauungsplan muss auch nicht festgesetzt werden, ob die Nutzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts öffentlich oder privat erfolgen soll. Durch die Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen geschaffen. Die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen, die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts behindern oder unmöglich machen würden.

7.4 Grünordnung

7.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 a + b BauGB)

Grünordnerische Maßnahmen werden vor dem Hintergrund der Eingriffsbewältigung im Bebauungsplan festgesetzt. Diese umfassen zum einen den Eingriff gemäß § 14 BNatSchG und zum anderen den speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG.

Das Plangebiet liegt bis auf die vorhandenen Verkehrsflächen und die derzeit landwirtschaftliche genutzte Fläche brach. Im Plangebiet soll die zur Verfügung stehende Fläche für Gewerbe genutzt werden. Somit ist die Umsetzung des Bebauungsplans aufgrund der zulässigen GRZ von 0,8 mit einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein. Auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) und der beabsichtigten Entwicklung eines Gewerbebestandes für Logistik und Lager in Ergänzung zum bereits bestehenden Gewerbe am Standort ist beabsichtigt, die Kompensation durch eine externe Ausgleichsmaßnahme nachzuweisen (vgl. TF 8.4).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird zudem ermittelt, ob und in welchem Umfang eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten zu erwarten ist. Ziel ist es zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange der späteren Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen können. Wird im Ergebnis der Prüfung eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nicht vollständig ausgeschlossen, sind Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen, um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Abgeleitet aus den vorhandenen Habitatstrukturen sind Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten bzw. Artengruppen und deren Betroffenheiten im Hinblick auf den Bebauungsplan zu prüfen. Auf der Grundlage der Ergebnisse werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

TF 8.1 Schutz von Brutvögeln

Gehölzentnahmen und das Beseitigen der Vegetationsschicht sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Im Plangebiet sind nur Vogelarten zu erwarten, die jährlich neue Nester bauen. Daher besteht der Brutstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG mit dem Ende der Aufzucht der Jungvögel nicht mehr. Ein Baubeginn einschließlich der Baufeldfreimachung innerhalb der festgesetzten Zeitspanne löst daher keine Verbotstatbestände aus. Hinsicht der zeitlichen Vorgabe wurde auf § 39 Abs. 5 BNatSchG abgestellt.

Bei den Begehungen im Frühjahr 2020 sind Zauneidechsen insbesondere entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze nachgewiesen worden. Daher umfassen die Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen das Absammeln sowie das Herstellen von Ersatzhabitaten.

8.2 Schutz der Zauneidechsen

Die vorkommenden Zauneidechsen sind vor Baubeginn abzusammeln. Dazu sind die geeigneten Flächen auszuzäunen. Anschließend ist eine Mahd durchzuführen. Der Fang der Zauneidechsen kann durch Fallen (Eimerfallen) oder als Handfang erfolgen. Die gefangenen Tiere sind anschließend in ein Ersatzhabitat umzusiedeln.

Der Fang erfolgt in der Aktivitätsperiode der Tiere im Zeitraum von April bis September/Oktober, vorzugsweise vor der Eiablage (April bis Juni) oder nach dem Schlupf und vor dem Rückzug in die Winterquartiere (August bis September/Oktober).

Fang und Umsiedlung sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und nur durch ein geeignetes Fachgutachterbüro durchzuführen. Die Fangergebnisse sind zu protokollieren. Das Abfangen ist erst nach Einschätzung des Fachgutachters und der unteren Naturschutzbehörde abgeschlossen.

8.3 Schaffung von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen

Es sind insgesamt mindestens 5 Ersatzhabitate anzulegen. Die Anzahl der Ersatzhabitate ist an das Fangergebnis nach 8.2 anzupassen. Die Ersatzhabitate weisen jeweils eine Mindestgröße von 2 m² auf und bestehen aus Sonnenplätzen, die als vegetationsfreie Zonen zu erhalten sind, und Versteckmöglichkeiten (z.B. Lesesteinhaufen, Totholz- und Reisighaufen) sowie Eiablageplätzen, die durch Ausbringen einer mindestens 30 cm dicken Sandschicht hergestellt werden.

Da Zauneidechsen nachgewiesen sind, sind rechtzeitig vor erdeingreifenden Maßnahmen Zauneidechsen abzusammeln. Da auch der Fang von besonders geschützten Tieren nach § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG einen Verbotstatbestand darstellt, ist diese Vermeidungsmaßnahme nur durch ein Fachgutachterbüro auszuführen. Für das Abfangen ergeben sich vorzugsweise zwei Zeitfenster, da in dieser Zeit Zauneidechsen hochmobil sind.

Gemäß Zeitplan zur Realisierung des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens wurde das Abfangen als vorgezogene Maßnahme bereits realisiert. Im Vorfeld sind die Ersatzhabitate gemäß Festsetzung 8.3 auf dem Flurstück 80/8, Flur 17, Gemarkung Teutschenthal hergestellt worden.

Abb. 5: Fläche für Zauneidechsen-Habitate



Für das Abfangen liegt eine Anordnung seitens der unteren Naturschutzbehörde¹ vor. Die Umsetzung dieser vorgezogenen Vermeidungsmaßnahme erfolgte auf der Grundlage eines Umsiedlungskonzeptes sowie der Festlegungen der Anordnung durch einen Fachgutachter im Zeitraum von Anfang August bis Anfang September 2020. Damit steht der Schutz der Zauneidechsen der Umsetzung des Vorhabens nicht mehr entgegen.

Wie bereits dargestellt, ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens mit einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Die Kompensation kann nicht durch entsprechende Maßnahmen im Plangebiet nachgewiesen werden. Daher werden diesem Bebauungsplan externe Ausgleichsmaßnahmen wie folgt zu gewiesen:

TF 8.4 Dem Gewerbegebiet sind auf folgenden Flurstücken Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet:

Gemarkung Teutschenthal, Flur 10, Flurstücke 226/7, 33/6 sowie Flur 9, Flurstücke 456/10, 452/10, 448/10, 440/10, 438/10, 420/10, 416/10 und 412/10

Maßnahmeziel: Entwicklung eines mesophilen Grünlandes

Der Ausgleich soll durch eine im Hinblick auf die Eingriffsfläche gleichartige Maßnahme herbeigeführt werden. Überwiegend ist im Plangebiet ein Grünland ausgebildet. Daher soll ein mesophiles Grünland hergestellt werden. Es ist im Rahmen der Entwurfserarbeitung auch

¹ Landkreis Saalekreis: Einzelanordnung nach § 3 Abs. 2 BNatSchG zur Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sowie der Festsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen vom 23.07.2020

geprüft worden, ob dieses Entwicklungsziel durch eine Rückbaumaßnahme von bislang versiegelten Flächen und somit funktionsgerecht herbeigeführt werden kann. Es stehen aber keine nicht mehr genutzten Flächen in vergleichbarer Größe zur Verfügung, die entsiegelt werden können. Daher wird eine Ackerfläche in Grünland umgewandelt.

7.4.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) u. lit. b) BauGB)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich entlang der Straße „Am Gewerbepark II“ eine Baumreihe, vgl. hierzu Pkt. 5.4.2.

Ursprüngliche Planungsabsichten mit der Errichtung der öffentlichen Straßen, Wege und Grünflächen im Gewerbepark waren, u.a. eine durchgängige Verbindung zu den im Norden angrenzenden Gewerbegebiet und eine Gliederung der einzelnen Flächen herzustellen. Die Verbindung nach Norden kann aufgrund der bereits umgesetzten Maßnahmen und Eigentumsverhältnisse nicht mehr umgesetzt werden. Die Sicherung einer öffentlichen Verbindung und die Gliederung der Flächen sind mit der beabsichtigen gewerblichen Nutzung nicht mehr erforderlich. Auch aufgrund der Neustrukturierung der Flächen, der erforderlichen Umverlegung der vorhandenen Trinkwasserleitung VW 125 und Neuverlegungen von neuen Leitungen sowie den erforderlichen Geländeregulierungen innerhalb des Plangebietes ist der Erhalt der Baumreihe nicht möglich. Gemäß § 21 Abs. 1 NatSchG LSA sind Baumreihen an öffentlichen oder privaten Straßen gesetzlich geschützt, so dass seitens des Vorhabenträgers eine Befreiung von den Verboten zu beantragen ist, vgl. hierzu auch Pkt. 7.6.3. Die Baumreihe wird in der Planzeichnung nicht gekennzeichnet.

Als Ausgleich für Eingriffe im Plangebiet werden Gehölzanpflanzungen entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Damit wird zum angrenzenden Landschaftsraum und der landwirtschaftlichen Fläche eine Zäsur entwickelt, die das Plangebiet optisch abgrenzt.

Die Baumpflanzungen können nicht vollständig bis nach Norden festgesetzt werden, da in diesem Bereich zukünftig die Stellplätze für die Lieferfahrzeuge in einen Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze angeordnet werden. In der vorliegenden Vorhabenplanung werden entlang bzw. parallel zu den Stellplätzen die Freihaltetrassen für zukünftige E-Ladestationen und die erforderlichen Leitungen vorgehalten. In diesem Freihaltbereich sind Gehölzpflanzungen nicht zulässig. Auch entlang der Landesstraße L 173 im Osten können aufgrund der vorhandenen Leitungen der MitNetz Gas und Strom mbH keine Bäume gepflanzt werden.

Zur Eingrünung des Plangebietes erfolgen folgende Festsetzungen:

TF 9.1 Die innerhalb der Planzeichnung gekennzeichneten Baumpflanzungen sind wie folgt auszuführen:

Artenauswahl:

<i>Carpinus betulus</i> -	<i>Hainbuche</i>
<i>Corylus colurna</i> -	<i>Baum-Hasel</i>
<i>Quercus petraea</i> -	<i>Trauben-Eiche</i>

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm

Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 10,0 m.

TF 9.2 *Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzgebietes P ist eine Baum-Strauch-Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Dabei sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Die Hecke ist mindestens 5,0 m breit anzulegen, das Pflanzraster beträgt 1,5 x 1,5 m, der Anteil Baum : Strauch 1 : 10.*

Pflanzqualität: verpflanzter Heister, Höhe mind. 150-200 cm (Bäume), 2 x verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm (Sträucher)

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln. Da diese dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft dient, sind nur heimische Gehölze zu verwenden. Um eine abwechslungs- und artenreiche Hecke zu erzielen, werden darüber hinaus die Anzahl der zu verwendenden Arten und der Anteil an Bäumen vorgegeben.

Im Norden grenzt an das Plangebiet ein Offenland mit Gehölzen an, so dass die Hecke auch zur Minimierung von Beeinträchtigungen dieser Grünfläche beiträgt.

7.5 Ver- und Entsorgung

Eine grundsätzliche Versorgung des Gebietes ist bereits durch vorhandene oder angrenzende Leitungen gegeben.

7.5.1 Trinkwasser

Trinkwasser

Die vorhandene Trinkwasserleitung VW 125 wird mit der textlichen Festsetzung 2.0 bis zur Verlegung gesichert, vgl. hierzu Pkt. 7.2.2. Die zukünftige Leitungsumverlegung wurde mit dem WAZV Saalkreis abgestimmt. Es erfolgt eine Verlegung außerhalb des Plangebietes.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf beträgt bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung und für Gewerbegebiete Regel 96 m³/h. Es steht in der Umgebung nur 38 m³/h zur Verfügung. Vom Brand- und Katastrophenschutz der Gemeinde Teutschenthal wird empfohlen, geeignete Löschwasservorratsbehälter gemäß DIN 14230 oder ähnliches innerhalb des Plangebietes vorzuhalten.

Die Leitungen innerhalb des Plangebietes sind so auszulegen, dass der Löschwasserbedarf bereitgestellt werden kann.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind die Belange des Brandschutzes auf der Grundlage des § 14 BauO LSA zu berücksichtigen. Dies bezieht sich insbesondere auf die allgemeinen Anforderungen, die an bauliche Anlagen gestellt werden sowie den dafür allgemein gültigen Regeln der Technik. Bei baulichen Anlagen, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, ist eine Feuerwehrezufahrt vorzusehen. Entsprechende Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr einschließlich der Straßenradien sind dabei zu beachten.

Die Anfahrbarkeit für Löschfahrzeuge für das Plangebiet ist über die öffentliche Straße „Am Gewerbepark II“ gewährleistet. Des Weiteren sind die Umfahrungswege für die Löschfahrzeuge innerhalb des Gewerbegebietes sicherzustellen. In den zum Bebauungsplan zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Fahrwege für die Feuerwehr und die Lage des Gebäudes dargestellt.

Der Brandschutznachweis ist in der Genehmigungsplanung zu erbringen.

Die für das Gebiet zuständige Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Teutschenthal. Die Alarmierung erfolgt über die zuständige Einsatzleitstelle des Landkreises Saalekreis.

7.5.2 Entwässerung

Schmutzwasser

Die gewerblichen Nutzungen können an die vorhandene Schmutzwasserleitung des WAZV Saalkreis in der Straße „Am Gewerbepark II“ angeschlossen werden. Der zukünftige Übergabepunkt für den Hausanschluss wird im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze liegen. Weitere Abstimmung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung mit dem Versorger erforderlich.

Niederschlagswasser

Die gezielte Ableitung von anfallenden Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes kann aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht in den Boden erfolgen.

Für den vorhandenen Gewerbepark gibt es ein bereits realisiertes Regenrückhaltebecken nördlich der vorhandenen Gleisanlage in der Nähe des Würdebachs (Fließgewässer Typ G5, Punkte 18). Innerhalb des Gewerbeparks ist eine öffentliche Regenwasserleitung innerhalb der Straße „Am Gewerbepark II“ vorhanden. Diese wird vom WAZV Saalkreis unterhalten. Unter Berücksichtigung der maximalen Einleitung von 100 l/s für das Vorhabengebiet kann an die vorhandene öffentliche Leitung angeschlossen werden. Die restlichen Niederschlagsmengen müssen auf dem Grundstück durch entsprechende Rückhalteeinrichtung zurückgehalten werden.

Der zukünftige Übergabepunkt kann im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze liegen. Weitere Abstimmung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung mit dem Versorger erforderlich.

Zum Ausschluss der gezielten Versickerung in den Boden wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

TF 7.0 Das auf den Dachflächen baulicher Anlagen und auf den versiegelten Flächen des Gewerbegebietes anfallende Niederschlagswasser ist in das Kanalnetz abzuleiten.

Die Errichtung von Anlagen zur Regenwasserrückhaltung, die zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Boden dienen, ist nicht zulässig.

Gemäß § 8 Absatz 1 (1. Halbsatz) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf eine Gewässerbenutzung zunächst grundsätzlich der Erlaubnis. Das Einleiten von Stoffen in ein Gewässer (hier: Würdebach) stellt nach § 9 Absatz 1 Ziffer 4 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Im Rahmen der Genehmigungsplanung hat der zukünftige Bauherr sich mit der unteren Wasserbehörde des Landkreis Saalekreis abzustimmen. Es erfolgt ein Hinweis, *vgl. hierzu Pkt. 7.6.3.*

7.5.3 Energieversorgung

Elektroenergie

Die vorhandenen Mittelspannungsleitung der MitNetz Strom mbH entlang der L 173 wird als Bestandsleitung dargestellt, da durch die Leitung weitere angrenzende Nutzungen versorgt werden. Ein erforderliches Leitungsrecht für den Versorger wird gesichert. An die vorhandene Leitung kann angeschlossen werden.

Um zukünftig auch den Klimaschutz sowie die E-Mobilität zu fördern, werden Ladestation für Elektrofahrzeuge geplant. Entsprechende Leerrohre werden bereits im Rahmen der Bauausführung gelegt. Die entsprechenden Netzerweiterungen sind mit dem zuständigen Versorger abzustimmen.

Des Weiteren ist die Nutzung von Solarenergie vorgesehen. Es ist beabsichtigt, zukünftig Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche des Gebäudes für die Versorgung des Gebäudes zu errichten. Mit den im Bebauungsplan getroffen Festsetzungen zur maximalen Höhe des Gebäudes und der Zulässigkeiten von technischen Aufbauten kann dies gewährleistet werden, *vgl. hierzu Pkt. 7.2.3.*

Gas

Die vorhandenen Mittelspannungsleitung der MitNetz Gas mbH entlang der L 173 wird als Bestandsleitung dargestellt, da durch die Leitung weitere angrenzende Nutzungen versorgt werden. Ein erforderliches Leitungsrecht für den Versorger wird gesichert.

Im südlichen Zufahrtsbereich des Plangebietes endet eine Gasleitung der MitNetz Gas mbH, an die angeschlossen werden kann.

7.5.4 Telekommunikation

Zur Sicherung der Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen für die zukünftige gewerbliche Nutzung sind innerhalb des Plangebietes neue Leitungen zu verlegen. Die notwendigen Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen erfolgen im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung.

7.5.5 Abfälle

Die anfallenden Abfälle sind nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Saalekreis (LKSK vom 05.12.2018) zu entsorgen.

Zudem sind anfallende Transport- und Umverpackungen entsprechend der Vorgaben des Verpackungsgesetzes zu entsorgen.

Da durch das Gewerbe Verpackungen (z.B. Verpackungen in Form von Päckchen / Paketen) in den Verkehr gebracht werden, ist das Gewerbe nach § 9 des Verpackungsgesetzes bei der Zentralen Stelle (Verpackungsregister) registrieren zu lassen.

7.5.6 Telekommunikation

An die vorhandene Telekommunikationsleitungen im Bereich der Straße „Am Gewerbepark II“ kann das Plangebiet angeschlossen. Weitere Abstimmungen zu Neuverlegungen und Netzanpassungen sind im Rahmen der Objektplanung mit dem Versorger abzustimmen.

7.6 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB) und Hinweise

7.6.1 Kennzeichnungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

7.6.2 Nachrichtliche Übernahmen

Archäologische Denkmale

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen, des digitalen Denkmalinformationssystem und der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale und Baudenkmale bekannt.

Grundsätzlich besteht die gesetzliche Meldepflicht für die bauausführende Betriebe im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen.

Kampfverdachtsflächen

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs.1 der KampfM- GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Kreisleitstelle Saalekreis oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

7.6.3 Hinweise

Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits auf dieser Planungsebene zu behandeln. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist der Bebauungsplan ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher ermittelt, ob und in welchem Umfang eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten zu erwarten ist. Wird im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nicht vollständig ausgeschlossen, sind Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen, um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden. Im Allgemeinen liegt der Artenschutzfachbeitrag spätestens zum Entwurf des Bebauungsplans vor und die Ergebnisse und Maßnahmen

können in diesen übernommen werden. Es besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit, eine artenschutzrechtliche Prüfung als worst-case-Betrachtung durchzuführen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetationsstrukturen und der sich daraus ergebenden Arten bzw. Artengruppen sind die Erfassungen noch nicht abgeschlossen. Es liegen jedoch erste Ergebnisse vor, die eine Beurteilung des Standortes hinsichtlich einer Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten zulassen. Ausführungen zur artenschutzrechtlichen Bewertung des Plangebietes sind Pkt. 2.1.2 im Umweltbericht Teil II der Begründung zu entnehmen.

Zum Schutz der Brutvögel und Zauneidechsen werden im Bebauungsplan daher Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Erfassungen zum Feldhamster können erst nach der Ernte der Feldfrüchte durchgeführt werden. Sollte ein Vorkommen nachgewiesen werden, so werden die Feldhamster in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sofort umgesiedelt. Diese Herangehensweise wird im Bebauungsplan durch eine Festsetzung übernommen.

Belange des Artenschutzes sind demnach vollumfänglich geprüft worden und stehen bei Durchführung des Maßnahmenkonzeptes einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen. Es wird darauf hingewiesen, dass Belange des Artenschutzes nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegen. Insofern ist der gewählte Ansatz insbesondere in Bezug auf den Feldhamster sachgerecht. Auch wenn Feldhamster nachgewiesen werden sollten, kann durch ein Maßnahmenkonzept ein Töten oder Verletzen von Individuen vermieden werden.

Naturschutz

An der Straße „Am Gewerbepark II“ ist eine Baumreihe vorhanden. Gemäß § 21 NatSchG LSA sind Alleen und einseitige Baumreihen an Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt.

Ursprünglich Planungsabsicht war es, mit der Errichtung der öffentlichen Straßen, Wege und Grünflächen im Gewerbepark u.a. eine durchgängige Verbindung zu den im Norden angrenzenden Gewerbegebiet herzustellen und eine Gliederung der einzelnen Flächen vorzunehmen. Die Verbindung nach Norden kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht mehr umgesetzt werden.

Die Sicherung einer öffentlichen Straße sind mit der beabsichtigen gewerblichen Nutzung nicht mehr erforderlich. Aufgrund der Neustrukturierung des Plangebietes, der damit verbundenen Umverlegung der vorhandenen Trinkwasserleitung VW 125 und den Neuverlegungen weiterer Versorgungsleitungen ist der Erhalt der Baumreihe nicht mehr möglich. Zudem sind im Hinblick auf die Funktionalität der angestrebten Nutzungen Geländeregulierungen innerhalb des Plangebietes erforderlich. Es sind Möglichkeiten geprüft worden, die Baumreihe in das Nutzungskonzept zu integrieren. Im Ergebnis ist jedoch festzustellen, dass dieser Ansatz nicht umsetzbar, eine Fällung der Bäume unumgänglich ist. Insofern ist als Voraussetzung für die Fällung, eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten des § 21 Abs. 1 NatSchG LSA bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Auf der Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis aufgebracht:

Für die Fällung der gesetzlich geschützten Baumreihe ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten des § 21 Abs. 1 NatSchG LSA bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Saalekreis zu beantragen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Befreiungsantrags ist auch die Kompensation für die Beeinträchtigung der geschützten Baumreihe nachzuweisen. Der Ersatz der zu fällenden Bäume sollte entlang einer Straße oder vorzugsweise eines Feldweges im Gemeindegebiet erfolgen. Dazu werden mit dem Befreiungsantrag Abstimmungen mit Gemeinde und unterer Naturschutzbehörde geführt. Die Erteilung der Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten des § 21 Abs. 1 NatSchG LSA ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss, so dass die Ersatzmaßnahme für die zu fällenden Bäume in die Satzungsfassung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen wird. Einer Zuordnungsfestsetzung bedarf es nicht, da der Ersatz Gegenstand einer behördlichen Genehmigung ist.

Immissionsschutz

Die obere Immissionsschutzbehörde des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt gab den Hinweis, dass aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung außerhalb des Plangebietes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen sicherzustellen sind.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Machbarkeitsstudie zu den lärmtechnischen Auswirkungen erstellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die vorgesehene Nutzung und das Gebäude keine negativen Auswirkungen auf die benachbarte Umgebung und die ermittelten Immissionsorte besitzt, *siehe Anlage 1*.

Wasserhaushalt

Gemäß § 8 Absatz 1 (1. Halbsatz) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf eine Gewässerbenutzung zunächst grundsätzlich der Erlaubnis. Das Einleiten von Stoffen in ein Gewässer (hier: Grundwasser) stellt nach § 9 Absatz 1 Ziffer 4 WHG eine Gewässerbenutzung dar.

Ausnahme von diesem Grundsatz bildet entsprechend § 8 Abs. 1 (2. Halbsatz) WHG das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung im Sinne von § 46 Abs. 3 WHG in Verbindung mit § 69 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Im Rahmen der Genehmigungsplanung hat der zukünftige Bauherr sich mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Saalekreis abzustimmen.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 5 ha.

Tab. 1: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung

<i>Gewerbegebiet</i>	<i>5,1 ha</i>
<i>davon Pflanzgebot P</i>	<i>0,2 ha</i>
Summe Plangebiet	5,1 ha

9. Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

9.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger (auf seine Kosten) zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Der Vertrag regelt mindestens:

- das durch den Plan hinreichend bestimmte Vorhaben,
- die Umsetzung der Pflanzgebote sowie externen Ausgleichsmaßnahmen
- die Beachtung der Maßnahmen zum speziellen Artenschutz
- die Übernahme der zukünftigen Planungs- und Erschließungskosten für das Bauvorhaben,
- Regelung zur Übernahme der Kosten für die Errichtung einer Signalanlage Einmündung L 173 / Straße Am Gewerbepark und die Anpassung der Signalsteuerung an der Kreuzung B 80/ L 173,
- die zeitliche Realisierung.

Daneben sind regelmäßig auch vertragliche Nebenpflichten Gegenstand des Vertrages. Das sind im konkreten Fall:

- Vereinbarungen zur weiteren inhaltlichen Abstimmung

Der Durchführungsvertrag wird bis zum Satzungsbeschluss zwischen der Gemeinde Teutschenthal und dem Vorhabenträger ausgearbeitet.

Für den gemeindlichen Haushalt entstehen durch die Planung keine Kosten. Der Vorhabenträger erwirbt die kommunalen Flächen.

Im vorliegenden Fall wird im *Vorhaben- und Erschließungsplan* das unter Pkt. 7.1 der Begründung beschriebene Vorhaben zeichnerisch dargestellt. Der Plan umfasst im Wesentlichen die Lage und äußeren Abmessungen des Gebäudes, die innere Erschließung und die Zufahrten sowie die Aufstellflächen der Lieferfahrzeuge, die Stellplätze für MitarbeiterInnen und Pflanzungen.

10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)

10.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB)

Für die BewohnerInnen südlich der Bahngleise ist durch die geplante gewerbliche Nutzung aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung als Gewerbegebiet können weitere Arbeitsplätze innerhalb des Gemeindegebietes und somit für die EinwohnerInnen geschaffen werden. Das dient dem Ziel, BewohnerInnen in der Gemeinde zu halten.

10.2 Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB)

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Die beabsichtigte Planung wird auf einer derzeit nicht bebauten Fläche entwickelt.

10.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein, der über Pflanzgebote innerhalb des Plangebietes und externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird.

Des Weiteren werden Betroffenheiten besonders oder streng geschützter Arten durch Vermeidungs- und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden.

Weitere Belange des Umweltschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

10.4 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Entwicklung des Standortes dient der Stärkung der Funktion der Ortschaft Teutschenthal als Grundzentrum und zur Sicherung und Stärkung der Wirtschaft, da mit der Umsetzung der Planung neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

10.5 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Da die Anbindung des Plangebietes über die vorhandene und ausgebaute Straße „Am Gewerbepark II“ erfolgt, sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

10.6 Belange des gemeindlichen Haushaltes

Mit der Durchführung des Vorhabens entstehen für die Gemeinde Teutschenthal keine zusätzlichen finanziellen Belastungen. Die Planungskosten werden unter Wahrung der gemeindlichen Planungshoheit durch den Vorhabenträger übernommen.

Zur Kostenübernahme wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehenden oder verursachten Kosten durch den Vorhabenträger. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen und die notwendigen Fachgutachten.

Weiterhin wird für das Vorhaben bis zum Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Teutschenthal und dem Investor erstellt, vgl. Pkt. 9.2.

10.7 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

B Teil II der Begründung –Umweltbericht

nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz Nr. 2 BauGB

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ein Vorhabenträger beabsichtigt, auf einer überwiegend brachliegenden Fläche westlich der L 173 am nördlichen Ortsausgang der Ortschaft Teutschenthal ein Logistikzentrum zu errichten. Für das Vorhaben und dessen planungsrechtliche Zulässigkeit ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes erforderlich.

Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben um einen Teilbereich des Gewerbeparks II der Ortschaft Teutschenthal, der sich seit den 1990er Jahren entwickelt hat. Der Standort zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Anbindung über L 173 an die Bundesstraße B 80 und an die Autobahn A 143 sowie die Lage außerhalb des Ortskernes von Teutschenthal aus.

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Gewerbegebiet (GE)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- Maximale Höhe baulicher Anlagen: 14,00 m
- Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baugrenze)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus der im Osten angrenzenden L 173 ergeben sich im östlichen Bereich des Plangebietes Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit.

Nähere Ausführung zu den Festsetzungen sind der Planzeichnung sowie dem Punkt 7 der Begründung zu entnehmen.

Im Hinblick auf den Bedarf an Grund und Boden wird auf Punkt 8 der Begründung verwiesen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird auf der Grundlage einer faunistischen Sonderuntersuchung eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und die Ergebnisse im Artenschutzfachbeitrag bewertet. Ausführungen zum Artenschutz werden in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen werden folgende Vorgaben in den Umweltbericht eingestellt.

Regionalplanerische Vorgaben mit Bezug auf den Standort werden im Regionalplan getroffen. Das Plangebiet grenzt direkt im Norden an das ausgewiesene Grundzentrum. Darüber hinaus werden keine Festlegungen getroffen.

Die Gemeinde verfügt über keinen gesamts rechtswirksamen Flächennutzungsplan für ihr Gebiet. Für die Ortschaft Teutschenthal gibt es keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, sondern nur einen Entwurf aus dem Jahr 2002. Das Plangebiet ist darin als Gewerbegebiet dargestellt. Weitere, für das Plangebiet relevante Ziele und insbesondere Umweltschutzziele

von Fachplänen existieren nicht für das Plangebiet (Landschaftsplanung, Abfallrecht, Wasserrecht usw.).

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, um so geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Teutschenthal und nördlich der Ortschaft Teutschenthal. Es umfasst eine Teilfläche des Gewerbeparks, die derzeit nicht genutzt wird. In den Geltungsbereich wurde auch eine Ackerfläche einbezogen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Gemeindegrenze, im Osten durch die Landesstraße L 173, im Süden durch Gewerbeflächen (u.a. Großhandel) und im Westen durch Ackerflächen begrenzt.

Nördlich und südlich des Plangebietes setzen sich westlich entlang der L 173 gewerblich genutzte Flächen fort. Im Süden befindet sich der Gewerbepark II der Gemeinde Teutschenthal und im Norden das Gewerbegebiet Bennstedt der Gemeinde Salzdahlau.

Auf der Ostseite der L 173 befinden sich nördlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 500 m ein Gewerbegrundstück mit Wohnnutzung sowie das Landhaus Bennstedt.

Die L 173 erschließt das Plangebiet und bindet es an die nördlich verlaufende Bundesstraße B 80 an.

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Es ist eine Aufnahme der *Biotoptypen* im April 2020 erfolgt, deren Ergebnisse nachfolgend wiedergegeben werden. Die Abgrenzung und Ausdehnung der Flächen sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb. 6: Bestandsplan



Intensivgrünland (GIA)

Großflächig herrschen im Plangebiet Grünlandflächen vor, die, da sie verpachtet sind,

regelmäßig gemäht werden. Neben verschiedenen Gräsern kommen Klee, Klatschmohn, Acker-Glockenblume und Raps vor.

Das Grünland wird durch die Straße „Am Gewerbepark II“ in zwei Teilflächen geteilt. Auf der westlichen Teilfläche sind am westlichen Rand einzelne sehr junge Holunderbüsche vorhanden.

Intensivacker (AI)

Im Westen ist auch eine Ackerfläche in den Geltungsbereich einbezogen. Diese ist 2020 nicht mehr bestellt worden. Sie ist im südlichen Teil als Lagerfläche für Stroh genutzt worden. Im Juni 2020 war die Fläche aber wieder beräumt. Außerhalb des Geltungsbereichs ist die Ackerfläche 2020 mit Mais bestellt.

Entlang der Ackergrenze ist kein Ackerrandstreifen ausgebildet.

Straßenbegleitender Grünstreifen (HRB, PYA)

Die Erschließungsstraße wird auf der Westseite von einer Baumreihe, die aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*) gebildet wird, begleitet. Der Grünstreifen unter der Baumreihe ist nahezu vollständig mit bodendeckenden Gehölzen bestanden, die regelmäßig geschnitten werden.

Angaben zu gefährdeten oder geschützten Farn- und Blütenpflanzen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Während der Begehung ergaben sich keine Nachweise von geschützten/gefährdeten Pflanzenarten.

Tiere

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen auch *faunistische* Sonderuntersuchungen. Diese umfassen folgende Artengruppen:

- Reptilien
- Brutvögel
- Feldhamster

Bei den Begehungen im Mai und Juni 2020 sind insbesondere am Nordrand des Geltungsbereichs zu den Grünflächen auf der Gemarkung Bennstedt *Zauneidechsen* nachgewiesen worden.

Die Erfassungen zu den Brutvögeln wurden im Juli 2020 abgeschlossen. Es sind nur sehr wenige Brutpaare in einer sehr geringen Artenvielfalt erfasst worden. Es sind in der Baumreihe keine Greifvogelhorste vorhanden. Die Bäume weisen auch keine Strukturen auf, die jährlich wiederkehrend als Brutplatz genutzt werden (Höhlungen, Rindenabrisse). Als Brutvögel sind im Plangebiet nachgewiesen: Feldlerche (*Alauda arvensis*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Wiesenschafstelze (*Motacilla flava flava*), Schwarzkehlchen (*Saxicola rubicola*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Goldammer (*Emberiza citrinella*).

Ein *Feldhamstervorkommen* auf der westlich gelegenen Ackerfläche kann ausgeschlossen werden. Die Ackerfläche im Geltungsbereich ist 2020 nicht mit einer Feldfrucht bestellt, auf der westlich daran angrenzenden Fläche steht Mais. Ein Feldhamsterlebensraum würde Getreideanbau als Nahrungsgrundlage voraussetzen. Zudem hat der Feldhamster ohne Vegetationsschicht keine Deckung, so dass die Fläche nicht besiedelt wird.

Ergänzend wurde das Plangebiet im Hinblick auf Vorkommen von Amphibien, Fledermäuse und Juchtenkäfer untersucht.

Da im Umkreis von ca. 1.000 m keine Laichgewässer für *Amphibien* vorhanden sind und die Würde nur eine sehr geringe Eignung als Laichgewässer aufweist, wurde eine Eignung des Plangebietes als Landlebensraum für Amphibien ausgeschlossen.

Der vorhandene Baumbestand weist aufgrund des geringen Alters und des guten Entwicklungszustandes der Bäume keine Quartiersstrukturen für *Fledermäuse* und *Juchtenkäfer* auf.

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von untergeordneter Bedeutung. Die Fläche ist insgesamt sehr eintönig, sie weist mit Ausnahme der Baumreihe keine Gliederung auf.

Die Grünlandfläche wird regelmäßig gemäht, so dass bislang keine sukzessive Entwicklung eingesetzt hat.

Es konnten keine geschützten Biotope oder geschützte Pflanzenarten nachgewiesen werden.

Die Bedeutung des Plangebietes im Hinblick auf vorkommende Tiere ist gering. Es ist das zu erwartende Artenspektrum nachgewiesen. Als Brutvögel kommen nach Einschätzung des Fachgutachters keine Arten vor, die in Anlage IV der FFH-Richtlinie oder im Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie aufgeführt sind. Gemäß Vogelschutz-Richtlinie sind jedoch alle heimischen Brutvögel besonders geschützt und daher in die artenschutzrechtliche Prüfung einzustellen.

Die Zauneidechse ist in Anlage IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Daher sind bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 zu berücksichtigen (vgl. Pkt. 2.3.1 im Umweltbericht).

Zusammenfassend lässt sich der Raum anhand des vorliegenden Datenbestandes sowie der Bewertung der Einzelkriterien hinsichtlich Fauna und Flora als Gebiet mit geringer Bedeutung einstufen.

Das Schutzgut Biologische Vielfalt ist mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild, Menschen und Kultur über komplexe Zusammenhänge verknüpft. In Auswertung aller zu berücksichtigenden Einflussgrößen ist die Wertigkeit des Plangebietes hinsichtlich der Biologischen Vielfalt nach derzeitigem Erkenntnisstand als sehr gering zu bewerten.

Fläche und Boden

Das Plangebiet unterlag bereits einer Überprägung. Die Fläche ist im Zusammenhang mit der Entwicklung der angrenzenden Gewerbegebiete auch für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet worden. Es ist bereits eine Erschließungsstraße hergestellt worden. Die frühere Ackernutzung ist mit der Erschließung des Gebietes aufgegeben worden. Sie wird jedoch regelmäßig gemäht.

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich der Grünlandfläche natürlich gewachsener Boden ansteht. Unter der Mutterbodenschicht (0,4 – 1,2 m Schichtdicke) ist bei Erkundungsuntersuchungen Lößlehm und Felszersatz festgestellt worden.

Ein bauwerkbezogenes Baugrundgutachten wird im Rahmen der Genehmigungsplanung erarbeitet.

Bewertung

Das Plangebiet stellt eine Teilfläche des Gewerbegebietes dar, das sich entlang der L 173 zwischen der Ortslage Teutschenthal und der B 80 entwickelt hat. Diese Teilfläche liegt bislang noch brach.

Die im Plangebiet vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die derzeitigen Nutzungen überwiegend als naturnah einzuschätzen.

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung auch die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Da im Plangebiet mit Ausnahme der Erschließungsstraße keine Versiegelungen vorhanden sind, dient der gesamte Bereich als Standort für Pflanzen. Die Bodenfruchtbarkeit ist, sofern die Mutterbodenschicht noch vorhanden ist, hoch.

Anfallendes Oberflächenwasser kann derzeit vollständig versickern, so dass es dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird. Aufgrund des hochanstehenden Festgesteins (3,0 bis 4,0 m unter GOK) ist jedoch nur von einer geringen Puffer- und Filterfunktion auszugehen.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Hinsichtlich der Nutzungsfunktionen dominieren im Plangebiet die Grünland- und Ackernutzung.

Wasser

Grundwasser

Es liegen derzeit keine Kenntnisse zum Grundwasserflurabstand sowie keine Angaben zur Grundwasserneubildungsrate vor.

Im Plangebiet selbst bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Planungsgebietes bzw. unmittelbar angrenzend sind keine dauerhaften Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Der Würdebach fließt westlich des Plangebietes in einem Abstand von mindestens 500 m.

Bewertung

Es kann aufgrund fehlender Kenntnisse zur Beschaffenheit und zur Geschüttheit des Grundwassers keine Bewertung vorgenommen werden. Es ist keine Betroffenheit von Oberflächengewässern zu verzeichnen.

Klima/Luft

Klimatisch ist das Gebiet der Region des Ostdeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Dieser Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima ist gekennzeichnet durch ein relativ niedriges Niederschlagsdargebot mit hohen Verdunstungsraten und niedrigen Grundwasserspenden.

Für das Gebiet betragen die mittleren Niederschlagsmengen ca. 500 mm/a bei einer mittleren Abflusshöhe von 80 mm/a. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der größere Niederschlagsanteil in Form von Starkregen auf das Sommerhalbjahr entfällt, die höhere (für die Grundwasserneubildung verantwortliche) Versickerungsrate im Winterhalbjahr zu verzeichnen ist.

Die Jahresmitteltemperatur beträgt mit +8,5° C.

Das Plangebiet gehört zum Binnenlandklima im Vorland der Mittelgebirge. Die Jahresmitteltemperaturen liegen im langjährigen Durchschnitt bei ca. 8,5°C. Durch die Lage des Gebietes im Zentrum der Regenschattenwirkung des Harzes liegen die durchschnittlichen Niederschlagsmengen unter 500 mm pro Jahr. Als eine klimatische Besonderheit ist das relativ häufige Auftreten von sommerlichen Starkniederschläge zu nennen.

Lufthygienische Vorbelastungen sind nicht zu verzeichnen.

Bewertung

Die Bedeutung des Landschaftsraumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist hoch, da sich das Plangebiet im Übergangsbereich von der Ortslage zur freien Ackerflur befindet. Die Ackerflächen sowie das Plangebiet einschließlich der angrenzenden gleichfalls unversiegelten Flächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete.

Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einen agrarisch geprägten Raum. Im Westen und Osten erstrecken sich ausgedehnte Ackerflächen. Westlich der L 173 haben sich zwischen der Ortschaft Teutschenthal und der B 80 Gewerbegebiete entwickelt. Das Plangebiet selbst wird als Brachfläche wahrgenommen, da zum einen bereits eine Erschließungsstraße hergestellt und zum anderen die Ackernutzung aufgegeben worden ist.

Das Plangebiet weist keine Erholungsfunktionen und auch keine Erholungseignung auf. An der L 173 ist auch kein Radweg ausgebildet.

Bewertung

Das Plangebiet stellt eine Brachfläche dar, die mit Ausnahme der Erschließungsstraße ungegliedert ist und eintönig wirkt. Da auch entlang der L 173 eine Baum- oder Gehölzreihe fehlt, wird sie auch optisch nicht eingefasst. Auch die angrenzenden Ackerflächen sind ungegliedert, so dass weite Blickbeziehungen bestehen.

Das Planungsgebiet weist keine Erholungseignung auf.

Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet befindet sich, wie bereits ausgeführt, innerhalb von Gewerbegebieten. Die nächstgelegene Wohnbebauung weist einen Abstand zum Plangebiet von 800 m auf und befindet sich in der Ortschaft Teutschenthal an der Bennstedter Straße.

Im Kreuzungsbereich B 80/L 173 befindet sich das Landhaus Bennstedt.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch besitzt das Plangebiet wirtschaftliche Ansprüche, die in der Erweiterung des Gewerbegebietes und den Anschluss an das Gewerbegebiet auf Bennstedter Flur bestehen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht vorhanden. Es befinden sich keine Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz im Plangebiet.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugetern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes mit der Mahd wirkt sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen und biologische Vielfalt aus, da sich ein artenarmes Grünland ausgebildet hat.

Daneben beeinflusst die Vegetationsdecke auch das Klima. Die Vegetationsschicht dient der Frischluftproduktion. Anfallendes Niederschlagswasser kann derzeit ungehindert versickern.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Muschelkalkhänge westlich Halle“ (DE 4536 303), das sich in einem Abstand von mind. 1,2 km zum Plangebiet befindet.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurden auch keine gemäß FFH-Richtlinie zu schützenden Pflanzenarten (Anhang I) bzw. auch keine Arten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang II) festgestellt. Die vorkommenden geschützten Tierarten wurden im Entwurf (Brutvögel, Zauneidechsen) ergänzt.

Weitere Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotope.

Angrenzend bzw. im Wirkraum des Plangebietes sind keine nach Naturschutzrecht verordneten Schutzgebiete und -objekte vorhanden.

Auf den Schutz nach § 21 NatSchG LSA der im Plangebiet vorhandenen Baumreihe wurde bereits hingewiesen.

Auch weitere Schutzgebiete z.B. nach Wasserrecht sind nicht bekannt.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet wird derzeit nicht als Acker genutzt und ist brachgefallen. Wird die Planung nicht durchgeführt, könnte, mit Ausnahme der bereits hergestellten Erschließungsstraße die landwirtschaftliche Nutzung wieder aufgenommen werden. Diese könnte als Acker- oder Grünlandnutzung fortgeführt werden.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nicht.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes wird diese bislang noch unbebaute Fläche im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet.

Vor diesem Hintergrund wird das Plangebiet auch größtmöglich für die geplante Nutzung in Anspruch genommen. Als Zäsur sollten zur landwirtschaftlichen Fläche im Westen und als Ersatz für die geschützte Baumreihe eine Baumreihe sowie zu den nicht gewerblich genutzten angrenzenden Flächen im Norden Heckenstrukturen entwickelt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht innerhalb des Plangebietes vollständig versickert werden. Entsprechende Rückhaltmaßnahmen werden vorgesehen.

2.2.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen dazu, dass im Plangebiet ein Logistikzentrum errichtet werden. Damit verbunden ist ein hoher Flächenbedarf für die Lagerhalle und insbesondere für Stellplätze.

Bauvorbereitend sind keine Abrissarbeiten notwendig. Die bereits vorhandene Erschließungsstraße wird jedoch zurückgebaut und diese Fläche in das neue Baukonzept integriert.

Da das Plangebiet nicht eben ist und auch Aufschüttungen vorhanden sind, sind umfangreiche Geländemodellierungen notwendig. Damit verbunden ist mindestens ein Abtrag der Mutterbodenschicht. In das Schutzgut Boden wird somit erheblich eingegriffen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/ Luft sind ebenfalls erheblich. Aufgrund der Versiegelung verringert sich zum einen die Grundwasserneubildungsrate und zum anderen die Frischluftproduktion.

Auswirkungen sind auch für die Flora zu erwarten. Auch wenn derzeit überwiegend ein Intensivgrünland ausgebildet ist, ist mit der Umsetzung des Vorhabens der vollständige Verlust verbunden. Auch die als Acker genutzte Fläche wird mit dem geplanten Vorhaben vollständig in Anspruch genommen. Die im Plangebiet vorhandene Baumreihe ist nach NatSchG LSA geschützt. Auch diese wird mit der Umsetzung beseitigt.

Auswirkungen auf die Tierwelt sind insbesondere hinsichtlich der Lebensräume zu erwarten, die vollständig zerstört werden. Im Hinblick auf die Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten wird auf die Ausführungen unter Pkt. 2.3.1 des Umweltberichts verwiesen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird sich das Vorhaben dahingehend auswirken, dass ein neues Landschaftselement in den Raum eingebracht wird. Es fügt sich aufgrund des Charakters eines Logistikzentrums in die umgebende Bebauung ein, die ebenfalls durch große Gebäude und davor angeordneter Stellplätze gekennzeichnet ist.

Kultur- oder Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Die Fläche wird nahezu vollständig in Anspruch genommen. Der Boden wird nachteilig überprägt. Auch die Vegetationsstrukturen gehen vollständig verloren und damit auch Lebensraum für Tiere.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Ein Logistikzentrum ist durch ein hohes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet. Damit verbunden sind Lärm und Feinstaubbelastungen. Weitere Emissionen sind nicht abzuleiten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Durch den Betrieb des Logistikzentrums werden keine Abfälle erzeugt.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Von dem geplanten Vorhaben gehen keine Risiken für den Menschen, das kulturelle Erbe oder die Umwelt aus,

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umkreis sind keine Vorhaben geplant bzw. keine Nutzungen vorhanden, die hinsichtlich kumulierender Wirkungen zu beachten sind.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es sind keine Auswirkungen auf das Klima bzw. den Klimawandel zu erwarten.

Mit der Vorhabenumsetzung werden jedoch Maßnahmen vorgesehen, um zukünftig die Fahrzeuge über E-Ladestationen mit Strom zu versorgen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Das Vorhaben wird unter Pkt. 6.1 der Begründung beschrieben. Der Bebauungsplan trifft jedoch keine Festsetzungen diesbezüglich.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Nutzung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Auch für in der Prognose ermittelte anderweitige Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden nachfolgend durch ein Maßnahmenkonzept vermindert oder ausgeglichen.

2.3.1 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Die im Plangebiet zur Verfügung stehenden Flächen werden im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) für die Umsetzung des Vorhabens maximal ausgenutzt. Damit sind nur entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze grünordnerische Maßnahmen realisierbar. Diese dienen zum einen dem Ausgleich und zum anderen der Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Es wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Baum-Strauch-Hecke entwickelt. Des Weiteren wird im Westen des Plangebietes eine Baumreihe angelegt.

Die Kompensation der erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden über eine externe Ausgleichsmaßnahme nachgewiesen. Diese umfasst die Entwicklung eines mesophilen Grünlands auf einer bislang als Acker genutzten Fläche.

Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits auf dieser Planungsebene zu behandeln. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist der Bebauungsplan ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Abgeleitet aus den vorhandenen Habitatstrukturen werden Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten bzw. Artengruppen und deren Betroffenheiten im Hinblick auf den Bebauungsplan im Rahmen einer faunistischen Untersuchung geprüft. Die dafür notwendigen Erfassungen dauern noch an. Die bereits vorliegenden Ergebnisse geben das zu erwartende Artenspektrum im Plangebiet bereits wieder.

Es sind im Plangebiet Brutvögel und Zauneidechsen nachgewiesen (vgl. auch Pkt. 2.1.2 im Umweltbericht).

Seitens des Fachgutachters wird eingeschätzt, dass mit dem vorliegenden Erfassungsstand das Artenspektrum der vorkommenden Brutvögel im Plangebiet bereits hinreichend genau abgedeckt ist. Es wird bei den noch ausstehenden Begehungen die Brutdichte der Arten fortgeschrieben.

Es sind bislang keine Arten als Brutvögel nachgewiesen, die streng geschützt sind. Jedoch sind gemäß Vogelschutz-Richtlinie alle heimischen Brutvögel besonders geschützt. Eine Betroffenheit im Hinblick auf die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG stellt sich für die im Plangebiet vorkommenden Brutvögel wie folgt dar:

Für die hochmobile Artengruppe kann ein Töten oder Verletzen von Individuen außerhalb der Niststätten ausgeschlossen werden.

Es ist auch nicht zu erwarten, dass der Lebensraumverlust, der sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergibt, den Erhaltungszustand der lokalen Population beeinträchtigt. Es kommen nur häufige Arten vor. Das Plangebiet ist nicht strukturiert, so dass nur ein sehr geringes Artenspektrum nachgewiesen ist. Die Fläche dient auch nicht als Rast- oder Überwinterungsfläche.

Eine Betroffenheit von Brut- und Fortpflanzungsstätten kann nicht ausgeschlossen werden. Es sind jedoch keine Brutstätten vorhanden, z.B. Höhlungen, die jährlich wiederkehrend als Brutstätte genutzt werden. Insofern erlischt der Brutstättenschutz mit dem Ende der Brut. Daher ist über eine Vermeidungsmaßnahme, die die Inanspruchnahme der Fläche nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässt, die Berücksichtigung der Verbote bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu gewährleisten.

Zauneidechsen sind bei den Frühjahrsbegehungen insbesondere entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze nachgewiesen. Eine Eignung als Lebensraum weist jedoch auch der Übergang von der Grünlandfläche zur derzeit nicht genutzten Ackerfläche im Westen auf sowie alle im Plangebiet vorhandenen Bereiche mit lockerer Vegetation, die zudem gut besonnt sind.

Insbesondere bei allen erdeingreifenden Maßnahmen besteht die Gefahr des Tötens oder Verletzens von Zauneidechsen. Um das zu vermeiden, sind alle Tiere von der Eingriffsfläche umzusiedeln. Es wird daher im Bebauungsplan eine Festsetzung diesbezüglich getroffen. Aufgrund der angestrebten Zeitschiene zur Umsetzung des Bebauungsplans wurde eine intensive und über einen längeren Zeitraum durchgeführte Abfangmaßnahme bereits umgesetzt, vgl. hierzu auch Pkt. 7.4.1 der Begründung, Teil A. Ziel ist es, ein signifikantes Tötungsrisiko auszuschließen. Mit dem Umsiedeln wird auch sichergestellt, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert wird.

Die Umsetzung des Vorhabens führt durch die Überbauung der Fläche zu einem Verlust der Fortpflanzungsstätte. Daher waren vor Beginn der Umsiedlung Ersatzhabitate mit den entsprechenden Requisiten anzulegen. Diese Habitate wurden als vorgezogene Maßnahme hergestellt. Die abgefangenen Zauneidechsen wurden in diese Ersatzhabitate ausgesetzt.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Bewertung sind im Bebauungsplan Vermeidungs und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, um drohende Verbote zu vermeiden und in eine Befreiungslage zu planen.

2.3.2 Schutzgüter Fläche und Boden

Die Eingriffe in die Schutzgüter Fläche und Boden sind erheblich und können innerhalb des Plangebietes nicht vermindert oder ausgeglichen werden.

2.3.3 Schutzgut Wasser

Der hohe Versiegelungsgrad und die vorhandenen Bodenverhältnisse führen dazu, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr am Standort versickert werden kann. Innerhalb des Plangebietes sind entsprechend Rückhaltevorräte vorzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser kann gedrosselt (maximal 100 l/s) in den öffentlichen Regenwasserkanal des WAZV Saalkreis innerhalb der Straße „Am Gewerbepark II“ eingeleitet

werden und führt dann in ein vorhandenes Regenrückhaltebecken südöstlich außerhalb des gesamten Gewerbeparks. Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig.

2.3.4 Schutzgüter Klima/ Luft

Mit der großen Versiegelung sind Beeinträchtigungen des Mikroklimas verbunden. Eine Minderung dieser Beeinträchtigungen wäre z.B. mit einer Durchgrünung zu erzielen. Das ist aber nicht umsetzbar, da eine große Logistikhalle und Stellplätze für die Vans und MitarbeiterInnen errichtet werden soll. Da die Logistikhalle in Nord-Süd-Richtung im südwestlichen Bereich des Plangebietes angeordnet wird, sich im Westen und östlich der L 173 Ackerflächen befinden, wird davon ausgegangen, dass der Standort mit Frischluft durchströmt wird und somit ein Aufheizen am Tage durch Luftaustausch nachts kompensiert wird.

2.3.5 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild/ Erholung)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Gewerbegebieten, in denen vergleichbare Bebauung bzw. Nutzungen entwickelt sind. Insofern fügt sich das Plangebiet ein. Als Zäsur bzw. zur Aufwertung werden entlang der L 173 eine Baumreihe und an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Gehölzreihe festgesetzt. Der Eingriff kann somit gemindert werden.

2.3.6 Schutzgut Mensch

In Bezug auf die menschliche Gesundheit sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen zu erwarten, somit sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich notwendig.

2.3.7 Schutzgüter Kulturgut und sonstige Sachgüter

Es ist keine Betroffenheit dieser Aspekte ermittelt worden, so dass auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich notwendig.

2.3.8 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Das Maßnahmenkonzept ist im Punkt 2.3.1 bzw. im Punkt 7.4 der Begründung Teil I beschrieben. Die nachfolgende Bilanzierung dient daher als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt mit den im grünordnerischen Maßnahmenkonzept getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden können.

Um die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bilanzieren zu können, werden alle vorhandenen Strukturen im Planungsbereich erfasst und nach einem abgestimmten Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die geplanten Strukturen, die nach einer vollständigen Realisierung aller im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen vorhanden wären, werden nach dem gleichen Schlüssel bewertet. Der Vergleich des ökologischen Bestands- mit dem ökologischen Neuwert lässt erkennen, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglich

ist. Hinsichtlich der Erfassung der Planungssituation wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgestellt, denn nur diese sind rechtswirksam.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst.

Die Bewertung der Planung legt die Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde, denn dieser wird als sogenannter Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. D. h., dass 80 % der Fläche überbaut bzw. versiegelt werden können.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Eingriffe innerhalb des Plangebietes mit den festgesetzten Maßnahmen nicht ausgeglichen werden können.

Diesem Bebauungsplan ist daher als externe Ausgleichsmaßnahme die Umwandlung einer Ackerfläche in mesophiles Grünland zugeordnet worden. Es ist dafür unter Berücksichtigung des Eingriffsumfangs eine Fläche von ca. 3,05 ha notwendig. Das rechnerisch ermittelte Aufwertungspotenzial ist gleichfalls der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Mit der externen Ausgleichsmaßnahme kann der Eingriff im Geltungsbereich vollständig ausgeglichen werden.

Tab. 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart			Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
				Bestand	Planung	Bestand	Planung
VSB	Straße, befestigt		0	1.780	-	-	-
BS	bebaubar nach GRZ (0,8)		0	-	40.672	-	-
AI	Intensivacker		5	13.860	-	69.300	-
GIA	Intensivgrünland		10	34.800	-	348.000	-
HRB	Baumreihe		16	400	-	6.400	-
HHB	Baum-Strauch-Hecke		16	-	2.000	-	32.000
(GSB)	Fläche außerh. zul. Grundfl.		7	-	8.168	-	57.176
	<i>Summe</i>			<i>50.840</i>	<i>50.840</i>	<i>423.700</i>	<i>89.176</i>
		Bilanz					-334.524
	<u>externe Ausgleichsmaßnahme</u>						
AI	Intensivacker		5	30.500	-	152.500	0
GMA	mesophiles Grünland		16	-	30.500	-	488.000
		Bilanz					335.500

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es nicht. Der Standort zeichnet sich durch die sehr gute verkehrliche Anbindung über die L 173 an die B 80 und die Lagegunst am Ortsrand von Teutschenthal aus. Das Plangebiet war seit der Entstehung des Gewerbeparks für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Vorhandene Infrastrukturen wie Leitungen und Straßen wurden errichtet.

Die Planung dient der Weiterentwicklung des Gewerbeparks, der Schaffung von Arbeitsplätzen und damit der Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur.

Planinhalte

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen.

Eine wohnliche Nutzung des Standortes scheidet auch aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen (Gewerbe- und Verkehrslärm) sowie der Lage außerhalb des Ortskerns von Teutschenthal aus.

Die landwirtschaftliche Nutzung im westlichen Bereich des Plangebietes war nur als temporäre Nutzung vorgesehen. Die weitere Nutzung der angrenzenden großflächigen landwirtschaftlichen Flächen im Westen ist weiterhin gewährleistet. Eine weitere Ausdehnung und Entwicklung von Bauflächen nach Westen sind nicht vorgesehen.

Planungsalternativen bestehen weiterhin hinsichtlich des *Maßes der baulichen Nutzung*. Es ist beabsichtigt, eine Grundflächenzahl (GRZ) festzusetzen. Diese ist in § 19 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie folgt definiert:

„Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“

Die zulässige Obergrenze für die GRZ in Gewerbegebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,8 festzusetzen. Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Entwurfsprozesses eingehend mit dieser Problematik auseinandergesetzt und nach Abwägung aller Belange entschlossen, die GRZ für das GE mit 0,8 festzusetzen. Eine Vermarktung der Flächen, Ansiedlung von Unternehmen und optimale Ausnutzung der Flächen in dem errichteten Gewerbepark zur Förderung der Wirtschaftsstruktur im Gemeindegebiet ist hier vorrangige Zielstellung der Gemeinde.

2.5 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Von dem geplanten Vorhaben geht keine Gefahr für schwere Unfälle oder Katastrophen für Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a bis d und i BauGB aus.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

3.1.1 Methodik

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Zu Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten erfolgten parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Erfassungen, deren Ergebnisse in den Entwurf übernommen worden sind.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung stützt sich auf das Modell Sachsen-Anhalt nach Biotop- und Nutzungstypen. Sie wurde für die Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

3.2.1 Absicherung der Maßnahmen

Die Durchführung der Maßnahmen soll durch einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgesichert werden, der bei Bedarf ergänzt wird.

3.2.2 Monitoringkonzept

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans überprüft.

Nach Fertigstellung der Pflanzgebote ist dies der unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme anzuzeigen.

Weiterhin soll die zuständige Behörde 3 Jahre nach Inbetriebnahme der Anlage die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen prüfen.

Weitergehende Monitoringmaßnahmen auch für die Bauphase sind nach jetzigen Kenntnisstand nicht abzuleiten.

Auch aus den Betroffenheiten zum besonderen Artenschutz ergibt sich keine Notwendigkeit für ein Monitoringkonzept.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst eine brachgefallene Fläche an der Landesstraße L 173 zwischen den Ortschaften Teutschenthal und Bennstedt (Gemeinde Salza). Sie wird im Norden und Süden durch Gewerbegebiet begrenzt.

Die Erschließung ist über die L 173, die nördlich des Plangebietes auf die Bundesstraße B 80 einbindet gegeben.

Innerhalb des Plangebietes ist bereits eine Erschließungsstraße hergestellt worden. In den Geltungsbereich wird eine Teilfläche einer westlich gelegenen Ackerfläche einbezogen. Überwiegend ist das Plangebiet jedoch brachgefallen und wird regelmäßig gemäht, so dass sich ein Grünland entwickelt hat. Hinzuweisen ist auf die Baumreihe an der Erschließungsstraße, die nach Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt geschützt ist.

Für das Plangebiet konnten keine Vorbelastungen ermittelt werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird mit einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein. Daher ist ein Ausgleichskonzept erarbeitet und diesen Eingriffen zugeordnet worden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans sind faunistische Untersuchungen durchgeführt worden und das sich aus den Ergebnissen notwendige Vermeidungs- und Ausgleichskonzept in den Bebauungsplan übernommen worden.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung dieses Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der umzusetzenden Maßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

3.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Für die Umweltprüfung wurden folgende Quellen verwendet:

- Regionale Planungsgemeinschaft für die Planungsregion Halle, Regionaler Entwicklungsplan, 2010
- Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Fortschreibung 2001
- habit.art ökologie & faunistik Guido Mundt: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: September 2020

Literaturverzeichnis

- [1] **Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt:**
Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [2] **Regionale Planungsgemeinschaft Halle:**
Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten