



Gemeinde Teutschenthal

Flächennutzungsplan

Begründung

Entwurf

März 2025

gefördert durch:

Auftraggeber: Gemeinde Teutschenthal

Am Busch 19
06179 Teutschenthal

Auftragnehmer: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR

Händelstraße 8
06114 Halle

Tel. (03 45) 239 772 - 0
Mail: info@slg-stadtplanung.de

Autoren: Dipl.-Geograf Christine Freckmann
Stadtplanung

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung Hildegard Ebert
Stadtplanung

Dipl.-Agraring. Anke Bäumer
Landschaftsplanung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben: **Flächennutzungsplan der Gemeinde Teutschenthal**

Gefördert durch:



Vorhaben-Nr.: 21-450

Bearbeitungsstand: **Entwurf**
März 2025

INHALTSVERZEICHNIS

0	Bedeutung und Aufgabe des Flächennutzungsplans	7
1	Einführung	8
1.1	Planungsgebiet, Lage im Raum	8
1.2	Allgemeine Planungsziele	8
1.3	Plangrundlagen, Planungsrecht	9
1.3.1	Plangrundlagen	9
1.3.2	Planungsstände	10
1.4	Verfahren	10
2	Höherrangige und übergeordnete Planungen	12
2.1	Raumordnung und Landesplanung	12
2.1.1	Raumordnungsgesetz (ROG)	12
2.1.2	Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)	12
2.1.3	Landesentwicklungsplan 2010	12
2.1.4	Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Halle (REP Halle)	14
2.1.5	Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm (TEP) Amsdorf	17
2.2	Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen	18
2.2.1	Wasserwirtschaft	18
2.2.2	Bergbau	19
2.2.3	Landschaftsplanung	20
2.2.4	Naturschutz	21
2.2.5	Verkehrsplanung	23
2.2.6	Denkmalpflege	23
2.2.7	Altlasten und Kampfmittelverdacht	24
2.2.8	Städtebauliche Entwicklungskonzeptionen	25
3	Bestandsanalyse, Entwicklung und Prognose	28
3.1	Naturräumliche Gliederung, Landschaftsraum	28
3.2	Bevölkerung	29
3.2.1	Bevölkerungsstruktur	29
3.2.2	Bevölkerungsentwicklung	31
3.2.3	Bevölkerungsprognose und Einwohnerzielzahl	33
3.3	Wohnen	35
3.3.1	Wohnungsstruktur	35
3.3.2	Haushaltsstruktur	37
3.3.3	Wohnflächenbedarf 2035	37
3.3.4	Flächenpotenzial für Wohnbebauung	39
3.4	Wirtschaft und Beschäftigung	42

3.4.1	Entwicklung	42
3.4.2	Erwerbsstruktur	42
3.4.3	Industrie/Gewerbe/Handwerk/Handel	43
3.4.4	Bergbau.....	45
3.4.5	Land- und Forstwirtschaft	45
3.4.6	Gewerbeflächenbedarf und -potenzial	45
3.5	Soziale Infrastruktur und Wohnfolgeeinrichtungen.....	47
3.5.1	Bildung	47
3.5.2	Soziales.....	48
3.5.3	Gesundheitswesen	50
3.5.4	Feuerwehr	51
3.5.5	Kultur und Vereine	51
3.5.6	Öffentliche Verwaltung.....	52
3.5.7	Kirchen und religiöse Gemeinschaften.....	52
3.5.8	Sport.....	53
3.5.9	Tourismus/Erholung.....	54
3.5.10	Nahversorgung	54
3.6	Siedlungsstruktur und -entwicklung	54
3.6.1	Siedlungsstruktur innerhalb des Gemeindegebietes	54
3.6.2	Ortschaften	55
3.6.3	Entwicklungsrichtung	60
3.7	Verkehrsflächen.....	61
3.7.1	Motorisierter Individualverkehr	61
3.7.2	Schienenverkehr.....	62
3.7.3	Öffentlicher Personennahverkehr	62
3.7.4	Radverkehr/Wanderwege	63
3.8	Technische Infrastruktur	64
3.8.1	Wasserver- und -entsorgung	64
3.8.2	Energieversorgung	64
3.8.3	Produktenleitungen.....	67
3.8.4	Fernmeldewesen/Breitbandversorgung/Richtfunk.....	68
3.8.5	Abfallbeseitigung	68
3.9	Grünflächen	69
3.9.1	Grünsystem	69
3.9.2	Sportplätze	69
3.9.3	Sonstige öffentliche Grünflächen	69
3.9.4	Eigentümergeärten/Kleingartenanlagen.....	70
4	Plandarstellungen.....	71

4.1	Allgemeine Ausführungen zur Abgrenzung von Bauflächen.....	71
4.1.1	generalisierte Darstellung von Bauflächen.....	71
4.1.2	Gemengelagen.....	72
4.1.3	Splittersiedlungen.....	73
4.1.4	Überschneidung von Bauflächen mit Schutzgebieten.....	73
4.1.5	Unterscheidung in Bestand und Planung.....	73
4.1.6	Privilegierte Nutzungen gemäß § 35 Abs. 1 BauGB.....	73
4.2	Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) ..	74
4.2.1	Wohnbauflächen Bestand.....	74
4.2.2	Wohnbauflächen Planung.....	74
4.2.3	Wohnflächenbilanz.....	75
4.3	Gemischte Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO	77
4.3.1	Bestand.....	77
4.3.2	Planung.....	77
4.4	Gewerbliche Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO.....	78
4.4.1	Bestand.....	78
4.4.2	Planung.....	78
4.5	Sondergebiete mit festgelegter Zweckbestimmung.....	79
4.5.1	Sondergebiet Autohof (SO _{AH}).....	79
4.5.2	Sondergebiet Einzelhandel (SO _{EH}).....	79
4.5.3	Sondergebiet Freizeit und Erholung (SO _{FE}).....	80
4.5.4	Sondergebiet Motorsport (SO _{Motor}).....	80
4.5.5	Sondergebiet Photovoltaik (SO _{Photo}).....	80
4.5.6	Sondergebiet Windkraft (SO _{Wind}).....	81
4.5.7	Sondergebiet Biogas (SO _{Bio}).....	82
4.5.8	Sondergebiet Landwirtschaft / Erneuerbare Energie (SO _{LW/EE}).....	82
4.5.9	Sondergebiet Landwirtschaft (SO _{Lawi}).....	82
4.5.10	Sondergebiet Tierhaltung (SO _{Tier}).....	82
4.6	Einrichtungen und Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	83
4.7	Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.....	84
4.8	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.....	84
4.9	Hauptleitungsnetze gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.....	84
4.10	Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr.5 BauGB.....	84
4.10.1	Parkanlagen.....	85
4.10.2	Sportanlagen.....	85
4.10.3	Zeltplätze.....	85

4.10.4	Spielplätze	85
4.10.5	Friedhöfe	85
4.10.6	Dauerkleingärten	85
4.10.7	Sonstige Grünflächen	85
4.11	Wasserflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB	85
4.12	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB	86
4.13	Flächen für Landwirtschaft und Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB	86
4.13.1	Landwirtschaft	86
4.13.2	Wald/Forstwirtschaft	86
4.14	Weißfläche gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB	87
4.15	Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB.....	87
4.15.1	Flächen für besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Altbergbau).....	87
4.15.2	Altlasten/Altlastverdachtsflächen	88
4.16	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4, 4a BauGB.....	88
4.16.1	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	88
4.16.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	88
4.16.3	Denkmalschutz	88
4.16.4	Überschwemmungsgebiete	89
5	Klimaschutz	89
6	Eingriffe und Ausgleichbarkeit.....	89
7	Flächenbilanz.....	90
8	Einleitung	91
8.1	Vorbemerkung	91
8.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung.....	91
8.3	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Flächennutzungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	93
8.3.1	Rechtliche Grundlagen	93
8.3.2	Inhalt und Umfang der Umweltprüfung.....	93
8.3.3	Fachplanungen.....	93
9	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	95
9.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	95
9.1.1	Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum	95
9.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der	

	Landschaftspflege.....	95
9.1.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	103
9.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	103
9.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	103
9.2.2	Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.....	104
9.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	107
9.3.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	107
9.3.2	Schutzgut Mensch	107
9.3.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	108
9.3.4	Schutzgüter Boden / Fläche.....	108
9.3.5	Schutzgut Wasser.....	109
9.3.6	Schutzgüter Klima / Luft.....	109
9.3.7	Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung.....	110
9.3.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	110
9.3.9	Eingriffe und Ausgleichbarkeit	110
9.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	111
10	Zusätzliche Angaben.....	111
10.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung.....	111
10.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	112
10.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	112
10.4	Referenzliste der Quellen, die für die Beschreibung und Bewertung herangezogen wurden.....	113
11	Literatur-/ Quellenverzeichnis.....	113

Anlagen:

- Anlage 1: Verbindliche Bauleitplanung (Tabelle)
- Anlage 2: Naturschutz und Wasserwirtschaft (Tabelle und Plan)
- Anlage 3: Altlastenverdachtsflächen gemäß Altlastenkataster des Landkreises Saalekreis (Tabelle und Plan)
- Anlage 4: Bergbau / Altbergbau (Plan)
- Anlage 5: Denkmalpflege (Tabelle und Plan)

Tabellenverzeichnis

Tab. 1.1:	vorbereitende Bauleitplanungen der Gemeinde Teutschenthal	10
Tab. 3.1:	Vergleich der anteiligen Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung (31.12.2022).....	29
Tab. 3.2:	Bevölkerungsstruktur der Gemeinde nach Alter und Geschlecht zum 31.12.2023	30
Tab. 3.3:	Altersstruktur der Gemeinde Teutschenthal im Verhältnis zum Saalekreis und zum Land Sachsen-Anhalt (Stand 31.12.2023).....	31
Tab. 3.4:	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Teutschenthal 2011 bis 2023	31
Tab. 3.5:	Übersicht zu Einwohnern der Ortschaften 2015, 2020 und 2022.....	32
Tab. 3.6:	7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035 für die Gemeinde auch im Vergleich zu Landkreis und Land Sachsen-Anhalt	33
Tab. 3.7:	Bevölkerungsprognose des Demografie-Monitoring Saalekreis nach Ortschaften bis 2035	34
Tab. 3.8:	Entwicklung der Wohnungsbelegung in der Gemeinde Teutschenthal 2011 bis 2023.....	36
Tab. 3.9:	Entwicklung der Haushaltsgrößen der Privathaushalte bis 2040 für die Flächenländer Ost und Sachsen-Anhalt in Varianten	38
Tab. 3.10:	Ermittlung des Wohnungsbedarfs 2035 der Gemeinde Teutschenthal	38
Tab. 3.11:	Wohnflächenpotenzial der Gemeinde Teutschenthal aus rechtskräftigen Bebauungsplänen (BP) bzw. in Aufstellung befindlichen Bauleitplänen.....	40
Tab. 3.12:	Baulücken nach Ortsteilen	40
Tab. 3.13:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort, Ein- und Auspendler über Gemeindegrenzen.....	42
Tab. 3.14:	Arbeitslose zwischen 2011 und 2023, Arbeitslosenrate im Vergleich zum Landkreis	43
Tab. 3.15:	Übersicht Industrie- und Gewerbegebiete der Gemeinde Teutschenthal sowie das noch vorhandene gewerbliche Entwicklungspotenzial	46
Tab. 3.16:	Kinderbetreuungseinrichtungen, Kapazität und Belegung zum Dezember 2020...	48
Tab. 3.17:	Standorte der Freiwilligen Feuerwehr in der Gemeinde Teutschenthal.....	51
Tab. 3.18:	Kulturelle Einrichtungen, dörfliche Gemeinschaftseinrichtungen in der Gemeinde Teutschenthal	52
Tab. 3.19:	Sportstätten in der Gemeinde Teutschenthal	53
Tab. 3.20:	Spielflächen und Grünflächen besonderer Zweckbestimmung in der Gemeinde Teutschenthal	69
Tab. 4.1:	Zusammenfassung der geplanten Standorte für Wohnbebauung (einschließlich gemischter Bauflächen) nach Ortschaften/Ortsteilen.....	75
Tab. 4.2:	Übersicht der Wohnbaupotenziale in den einzelnen Ortschaften der Gemeinde Teutschenthal gegliedert nach Potenzialen im Bestand sowie Potenzial durch Neuausweisung von Wohnbauflächen	76
Tab. 7.1:	Flächenbilanz	90

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1.1:	Lage der Gemeinde Teutschenthal innerhalb des Landkreises	8
Abb. 3.1:	Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen auch im Verhältnis zum Saalekreis und zum Land Sachsen-Anhalt (Stand 31.12.2023)	30
Abb. 3.2:	Einwohnerprognose für die Gemeinde Teutschenthal - Demografie-Monitoring des Landkreises Saalekreis zum Basisjahr 2019 und Fortschreibung (Basisjahr 2023)	34
Abb. 3.3:	Verteilung der Wohnungsgrößen in der Gemeinde Teutschenthal 2023.....	36

Teil I der Begründung - Städtebaulicher Teil

0 Bedeutung und Aufgabe des Flächennutzungsplans

Nach § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet vorzubereiten und zu leiten.

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut. Der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan, stellt dabei die übergeordnete Planung dar, aus dem wiederum Bebauungspläne als detaillierte und verbindliche Bauleitpläne entwickelt werden können.

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist damit die umfassende räumliche Planung auf kommunaler Ebene.

Der Plan enthält die Vorstellungen der Kommune über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie der auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenen Flächen und umfasst einen Planungshorizont von etwa 10-15 Jahren.

Eine wesentliche Aufgabe des Flächennutzungsplans liegt in der Umsetzung übergeordneter Vorgaben und der Lenkung nachfolgender Planungen. Neben den Planungen der Kommune gibt der Flächennutzungsplan auch Auskunft über die Planungen anderer Behörden, sofern sie sich auf die räumliche Ordnung im Gemeindegebiet auswirken.

Die Ausweisungen im Flächennutzungsplan berücksichtigen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1-14 BauGB u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Belange des Denkmalschutzes, Erfordernisse von Gottesdienst und Seelsorge, Belange des Umweltschutzes, der Wirtschaft, des Verkehrs, der Verteidigung und des Zivilschutzes, des Hochwasserschutzes, Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen sowie sonstige städtebauliche Planungen sowie den Klimaschutz.

Da der Flächennutzungsplan die verbindliche Bodennutzung nur vorbereitet und nicht regelt, entfaltet er keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Das heißt, er hat keine direkte Auswirkung auf den Bürger. Er löst jedoch eine rahmensetzende Selbstbindung der an der Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger aus. Das bedeutet, dass sich die Zielstellungen der Kommune in nachfolgenden Planungen wiederfinden müssen.

Für vier der sieben Ortschaften, aus denen sich die Gemeinde Teutschenthal zusammensetzt, liegen derzeit bereits wirksame Flächennutzungspläne vor. Sie werden mit Erlangung der Wirksamkeit des neu aufzustellenden Gesamtplanes ersetzt.

Die vorliegende Begründung ist in ihrem Aufbau folgendermaßen gegliedert:

- Darstellung der Vorgaben aus übergeordneten und Fachplanungen für die Region sowie den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Gemeinde Teutschenthal
- Darstellung der Gegebenheiten, Konfliktpunkte und Potenziale im Gemeindegebiet und im Umfeld
- Prognosen, Schlussfolgerungen, kommunale Zielvorstellungen
- Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Teutschenthal

Der vorgenannte Rahmen soll in der Begründung eine nachvollziehbare Darstellung der Entscheidungsfindung der Kommune ermöglichen. Insbesondere die gemeindliche Abwägung im Vorfeld der Darstellungen im Flächennutzungsplan hinsichtlich der unterschiedlichen, sich z.T. entgegenstehenden Belange kann damit verdeutlicht werden. Zudem wird Bezug auf die bereits vorliegenden Planungsstände der einzelnen Ortschaften genommen.

1 Einführung

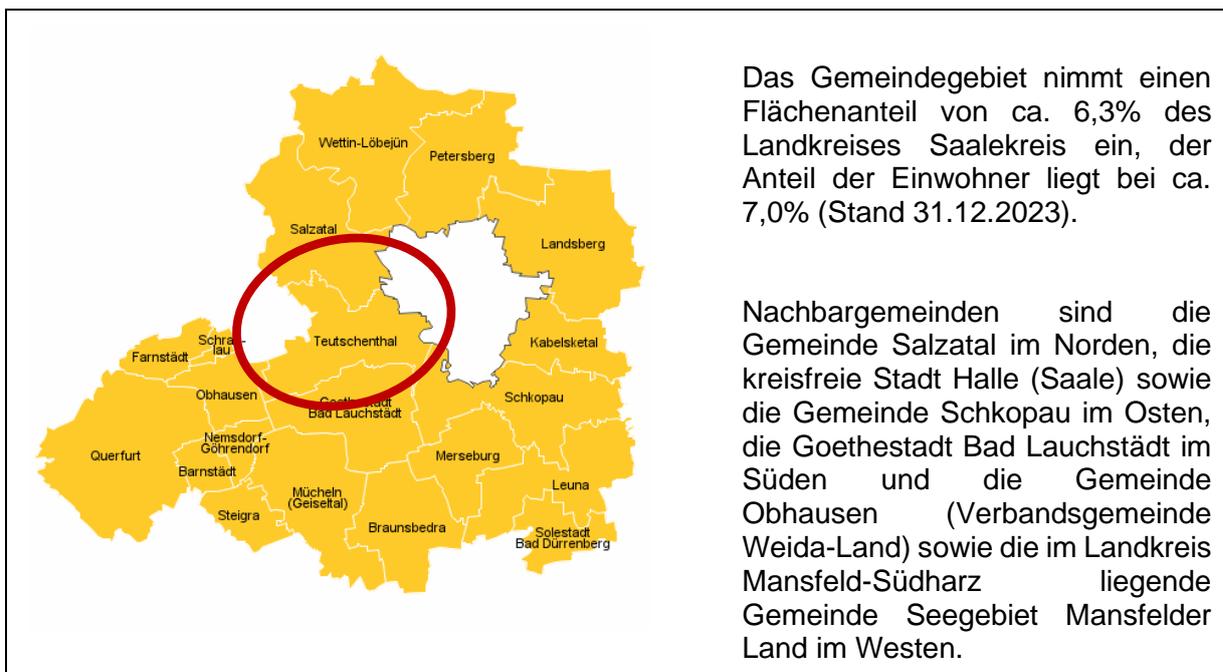
1.1 Planungsgebiet, Lage im Raum

Die Einheitsgemeinde Teutschenthal liegt südwestlich der Stadt Halle (Saale) und gehört zum Landkreis Saalekreis im Land Sachsen-Anhalt.

Sie besteht aus den Ortschaften Angersdorf, Dornstedt, Holleben, Langenbogen, Steuden, Teutschenthal und Zscherben. Zur Ortschaft Dornstedt gehört der Ortsteil Asendorf, zu Steuden der Ortsteil Etzdorf, zu Holleben der Ortsteil Benkendorf sowie zu Teutschenthal die Ortsteile Teutschenthal-Bahnhof, Eisdorf und Köchstedt. Die Gemeinde entstand aus der Verwaltungsgemeinschaft Würde/Salza. Zum 1. Januar 2005 wurden die bis dahin selbstständigen Gemeinden Holleben und Zscherben in die Gemeinde Teutschenthal eingemeindet. Zum 1. Januar 2010 wurden Dornstedt, Langenbogen und Steuden nach Teutschenthal eingemeindet. Seit dem 1. September 2010 gehört auch die Ortschaft Angersdorf zur Einheitsgemeinde.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 9.105 ha. Die Gemeinde Teutschenthal hat 13.066 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 31.12.2023). Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich in der Ortschaft Teutschenthal.

Abb. 1.1: Lage der Gemeinde Teutschenthal innerhalb des Landkreises



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

1.2 Allgemeine Planungsziele

Die Gemeinde Teutschenthal beabsichtigt zur planerischen Steuerung der Entwicklung ihres Gebietes die Erarbeitung eines aktuellen Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet. Damit soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im Gemeindegebiet erreicht werden.

Mit der Flächennutzungsplanung verfolgt die Gemeinde folgende generelle Planungsziele:

Für die Entwicklung der Kommune ist eine relativ stabile Bevölkerungszahl unabdingbar. Dazu sind entsprechende Flächenausweisungen zur Sicherung der Wohnbedürfnisse ebenso wie für Gewerbe, als wirtschaftliche Basis der Entwicklung, erforderlich. Es sind beabsichtigt:

- Gewährleistung einer abgestimmten Entwicklung innerhalb des Plangebietes sowie der Planungsregion
- Darstellung der weiteren Entwicklung der Kommune in Bezug auf Wohnungsbau und Gewerbeentwicklung
 - gezielte Steuerung des Wohnungsneubaus, Förderung der Innenentwicklung, Vermeidung der weiteren Zersiedlung der Landschaft
 - Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen zur Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft
- Erhalt und Entwicklung des ortstypischen Erscheinungsbildes
 - Ausweisung ortsbildprägender Grünflächen
 - vielfältige Umnutzungsmöglichkeiten durch Zuordnung von (gemischten) Bauflächen
 - ggf. Rückbau ortsuntypischer, ungenutzter Bebauung
- Sicherung der Entwicklung der Landwirtschaft als wichtiger Wirtschaftsfaktor durch entsprechende Flächenausweisungen
- Entwicklung der Freizeit- und Erholungsnutzung
- Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung und Weiterentwicklung besonders wertvoller Landschaftsbestandteile
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, wie Boden, Wasser und Luft (einschließlich Hochwasserschutz)
- Entwicklung von Flächen für Erneuerbare Energien
- Gewährleistung der verkehrlichen Erschließung und Vernetzung
- Sicherung einer bedarfsgerechten infrastrukturellen Ausstattung

1.3 Plangrundlagen, Planungsrecht

1.3.1 Plangrundlagen

Plangrundlage sind folgende digital zur Verfügung gestellte Topographische Karten (DTK 10)

4536NO (2014)	4536NW (2014)	4536SO (2014)	4536SW (2014)	4537NO (2017)
4537NW (2016)	4537SO (2016)	4537SW (2013)	4636NO (2016)	4636NW (2016)
4637NW (2013)				

im Maßstab 1 : 10.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Die Gemeinde Teutschenthal verfügt über eine Lizenzvereinbarung für das Geoleistungspaket des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt für kommunale Gebietskörperschaften unter dem Aktenzeichen AZ: A18-8005321-2012-8. Bestandteil dieser Vereinbarung ist eine Vervielfältigungserlaubnis.

Des Weiteren erfolgen nachrichtliche Übernahmen aus dem Raumordnungskataster des Landes Sachsen-Anhalt (ROK) mit der Genehmigungsnummer MID44/010/21 des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt (Stand 26. Oktober 2021).

Das vorliegende Zahlenmaterial wurde von den Statistischen Ämtern des Landes Sachsen-Anhalt bzw. des Bundes übernommen und durch Angaben der Kommune, des Landkreises bzw. anderer Behörden ergänzt.

1.3.2 Planungsstände

Die ehemals zur Verwaltungsgemeinschaft Würde/Salza gehörenden Gemeinden Dornstedt, Hönstedt, Langenbogen und Teutschenthal begannen 1994 mit der Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes für ihr Gebiet. Im Jahr 2000 wurde darauf aufbauend die Fortführung in separaten Plänen beschlossen. Im Ergebnis liegen für einen Teil der ehemals selbständigen Gemeinden und jetzigen Ortschaften der Gemeinde Teutschenthal wirksame Flächennutzungspläne vor. Andere konnten vor einer Gebietsänderung im Jahr 2005 nicht mehr genehmigt werden.

Tab. 1.1: vorbereitende Bauleitplanungen der Gemeinde Teutschenthal

ehem. Gemeinde (jetzt Ortschaften)	Genehmigung	Wirksamkeit / (Fassung)
Angersdorf [1]	05.07.2006 mit Auflage	16.01.2008 (Erfüllung der Auflage zur Durchführung eines Heilungsverfahrens) / (Genehmigungsfassung 07/2006 mit Heilungsverfahren 12/2017)
Dornstedt [2]	03.05.2004	27.05.2004 / (Urfassung Mai 2003)
Langenbogen [3]	25.06.2002	11.10.2002 / (Genehmigungsfassung 12/2001 mit Auflage vom 25.06.2002)
Steuden [4]	03.05.2004	27.05.2004 / (Urfassung April 2003)

Darüber hinaus wurden folgende Planungsstände erreicht:

Für Holleben liegt ein Entwurf vom September 2003 vor [5]. Der letzte Stand für Teutschenthal ist die Fassung des 3. Entwurfs vom Januar 2002 [6]. Für Zscherben wurde der abschließende Beschluss am 27. Juni 2002 gefasst [7], die Planung jedoch nicht genehmigt. Mit der Eingemeindung nach Teutschenthal zum 1. Januar 2005 wurde die Planung nicht fortgeführt.

Die Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplans für die gesamte Gemeinde Teutschenthal baut u.a. auf die bisherigen Teil-Flächennutzungspläne bzw. den erreichten Planungsständen auf. Die wirksamen Teil-Flächennutzungspläne gelten bis zum Wirksamwerden des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans Teutschenthal (gesamtes Gemeindegebiet) für jede einzelne Ortschaft gemäß § 204 Abs. 2 BauGB fort.

Innerhalb des Gemeindegebiets liegt bereits eine Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne vor, die alle Ortschaften betreffen. Dabei handelt es sich zum Teil um vorzeitige Bebauungspläne. Weitere Änderungen bzw. verbindliche Bauleitplanungen befinden sich mit unterschiedlichen Arbeitsständen gegenwärtig noch im Aufstellungs-/Änderungsverfahren.

Zu einer Übersicht mit Bezeichnung, Größe, Nutzungsart und Verfahrensstand wird auf die Anlage 1 „Verbindliche Bauleitplanung“ verwiesen.

1.4 Verfahren

In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten gemäß § 204 Abs. 2 BauGB bestehende verbindliche Flächennutzungspläne zunächst fort. Dessen ungeachtet hat die neue Gemeinde die Befugnis und die Pflicht, fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben, für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen, wenn die bisherigen Darstellungen nicht mehr den aktuellen Entwicklungen entsprechen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, als Zwischenschritt auf einen neuen gemeinsamen Flächennutzungsplan die fortgeltenden Flächennutzungspläne zu ändern, wenn dies städtebaulich erforderlich ist. Lediglich für die Ortschaft Dornstedt wurde parallel zur Aufstellung des B-Plans Nr. 20 „Erweiterung Industriegebiet Etzdorf“ das Verfahren zur 1. Änderung des

Flächennutzungsplans Dornstedt begonnen. Es fließt in die vorliegende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gesamtgemeinde Teutschenthal ein.

Auch Planergänzungen sind möglich, wenn die Ergänzungsflächen nicht erheblich größer sind als die Flächen der fortgeltenden Pläne. Das ist für die Gemeinde Teutschenthal jedoch nicht gegeben. Knapp 60% des Gemeindegebietes verfügen nicht über eine rechtswirksame Planung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat in seiner Sitzung am 7. Juli 2020 die **Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung** des Flächennutzungsplans Teutschenthal beschlossen (Beschluss-Nr. 111/2020).

Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat den **Vorentwurf** in der Fassung vom Februar 2023 in seiner Sitzung am 28. Februar 2023 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bestimmt. Zudem wurde einem Änderungsantrag stattgegeben, der sich auf eine geringfügige Verschiebung geplanter Wohnbauflächen von OT Teutschenthal nach Langenbogen bezog und in die Fassung der Offenlage (Februar 2023/1. März 2023) eingearbeitet wurde.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Flächennutzungsplan erfolgte in Form der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs im Bauamt der Gemeinde in der Zeit vom 30. März bis einschließlich 5. Mai 2023. Gleichzeitig konnte die Planung im Internet eingesehen werden. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Teutschenthal Nr. 06/2023 vom 22. März 2023.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden mit Schreiben vom 14. März 2023 mit dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung).

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am geprüft und der Abwägungsbeschluss (Beschluss-Nr. /2025) gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat in seiner Sitzung am den Entwurfsbeschluss (Beschluss-Nr. /2025) gefasst und den **Entwurf** des FNP Teutschenthal (Fassung 2024) zur Offenlage bestimmt.

Die **förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Flächennutzungsplan erfolgte in Form der öffentlichen Auslegung des Entwurfs im Bauamt der Gemeinde in der Zeit vom bis einschließlich2025. Gleichzeitig konnte die Planung im Internet eingesehen werden. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Teutschenthal Nr. vom2025.

Den **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** wurde der Entwurf des FNP Teutschenthal gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom mit Bitte um Stellungnahme übergeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am geprüft und der Abwägungsbeschluss (Beschluss-Nr. /2025) gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die **wirksamen FNP der Ortschaften** Angersdorf, Dornstedt, Langenbogen und Steuden werden erst mit Erlangung der Wirksamkeit des FNP Teutschenthal unwirksam. Bis dahin gelten die wirksamen FNP der Ortschaften Angersdorf, Dornstedt, Langenbogen und Steuden fort (§ 204 Abs. 2 BauGB).

2 Höherrangige und übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

2.1.1 Raumordnungsgesetz (ROG)

Die Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)). In ihm werden Aufgaben und Leitvorstellungen sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben. Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze, die sie durch eigene ergänzen können, unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.

Ziele der Raumordnung werden als **verbindliche Vorgaben für raumbedeutsame Planungen** definiert, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägungs- und Ermessensentscheidung zu berücksichtigen.

Durch Raumordnungspläne und durch die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen ist der Gesamttraum Bundesrepublik Deutschland zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind unterschiedliche Anforderungen aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen sowie Vorsorge für einzelne Raumfunktionen und Raumnutzungen zu treffen. Leitvorstellung dabei 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.

2.1.2 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)

Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9 vom 28. April 2015 S. 170 ff.) ist seit dem 01. Juli 2015 in Kraft und wurde zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203).

Für die Landesentwicklung werden weitere Grundsätze der Raumordnung formuliert. Das Gesetz enthält Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Sicherung von Raumordnungsplänen. Neben einem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne und Regionale Teilentwicklungspläne.

Als Regionale Planungsgemeinschaft ist in § 21 LEntwG LSA die Planungsregion Halle - zu der auch der Landkreis Saalekreis gehört - benannt.

2.1.3 Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan 2010 ist nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 in Kraft getreten.

Die Ziele (Z) der Raumordnung sind gem. § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gem. § 4 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zu berücksichtigen.

Bezüglich der **Entwicklung der Raumstruktur** wird die Gemeinde Teutschenthal dem Stadt-Umland-Bereich der Stadt Halle (Saale) zugeordnet, die die Funktion eines Oberzentrums erfüllt. Das Gemeindegebiet gehört zu dem Ordnungsraum und hier speziell zu dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum. Dazu werden folgende Ziele angeführt:

Der den Verdichtungsraum umgebende Raum weist einen zu seinen Gunsten verlaufenden Suburbanisierungsprozess und daraus entstandene enge Verflechtungen zum

Verdichtungsraum auf und ist neben seiner Zuordnung zum Ordnungsraum auch dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die aus dem Suburbanisierungsprozess resultierende veränderte Bevölkerungsverteilung hat Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur, insbesondere den Straßenverkehr und den ÖPNV.

Die Standortvorteile, über die diese Räume aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum verfügen, sind durch abgestimmte Planungen weiter zu entwickeln und zu stärken. Die interkommunale Abstimmung und Kooperation sind auf folgende Schwerpunkte auszurichten:

- *Stärkung der Zentralen Orte,*
- *Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte,*
- *Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV,*
- *Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume (Z 11).*

Die Gemeinden dieses Raumes sind durch eine integrierte Verkehrsentwicklung, die auch die Einrichtung von Verbundstrukturen im ÖPNV umfasst, mit dem Verdichtungsraum zu verbinden (Z12).

Darüber hinaus ist der ländliche Raum als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln (...) (Z 13). Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote sind unter Beachtung des Demografischen Wandels, (...) auszubauen (Z 14).

Zu den **Zielen und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung** wird ausgeführt, dass vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden sollten (G 13). Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden (Z 22). Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Z 23).

Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken (Z 24). Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern (Z 25).

Gemäß LEP 2010, Z 26, ist in den Orten ohne zentralörtliche Funktion die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Unter Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grund zulegende Entwicklung einer Gemeinde zu verstehen, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums werden im LEP 2010 Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete festgelegt.

*„**Vorranggebiete** sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.*

*In **Vorbehaltsgebieten** ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.*

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind in die Regionalpläne zu übernehmen und können dort konkretisiert und ergänzt werden. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von

Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen.“

Ein wesentlicher Teil des Gemeindegebietes ist im LEP 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt. Darüber hinaus werden größere Flächen südlich und östlich der Ortslage Teutschenthal durch das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Speicherfeld Teutschenthal-Bad Lauchstädt - Nr. VI) überlagert. Im Osten betrifft das Vorranggebiet für den Hochwasserschutz mit dem Überschwemmungsgebiet der Saale die Kommune. Im Nordwesten bzw. Westen ragen punktuell Randbereiche eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft sowie für die Rohstoffgewinnung in die Gemeinde hinein. Darüber hinaus sind verschiedene übergeordnete Verkehrsstrassen dargestellt.

2.1.4 Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Halle (REP Halle)

Die Ziele der Landesplanung werden auf der **Regionalplanungsebene** konkretisiert.

Neben grundsätzlichen, werden im REP Halle 2010 konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Vorranggebiete und Vorrangstandorte:

- Vorranggebiete für Natur und Landschaft (5.3.1.3 Z):
 - *XXVI. Muschelkalklandschaft bei Köllme und Salzatal*
- Vorranggebiete für Landwirtschaft (5.3.2.3. Z):
 - *II. Querfurter Platte*
- Vorranggebiete für Hochwasserschutz (5.3.4.3. Z):
 - *... die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer Saale*

Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten (LEP LSA 3.3.3 – 5.3.4.1 Z).

- Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (5.3.6.4. Z):
 - *II Braunkohlelagerstätten Amsdorf*
 - *XXXI. Solfeld Holleben-Bad Lauchstädt-Teutschenthal*
- Vorranggebiet für die Nutzung von Windenergie (5.8.2.2. Z):
 - *VRG XV Obhausen*
 - *VRG XVI Wansleben am See*

Regional bedeutsame Standorte:

- regional bedeutsame Standorte für Großflächige Freizeitanlagen (Nr. 5.5.4.1. Z):
 - *Teutschenthal (Motocross-Strecke)*

Bergbau und Rohstoffgewinnung:

- Gebiete zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen
 - *Sanierungsgebiete des aktiven Braunkohletagebaus Amsdorf (Nr. 5.6.1.1. Z) (TEP Amsdorf)*
- Unterirdischer Gasspeicher
 - *Von Gas genutzte unterirdische Kaverne im Salzgestein 1. Teutschenthal / Bad Lauchstädt (Nr. 5.6.2.1. Z)*

Darüber hinaus sind folgende Darstellungen mit besonderem Gewicht in die Abwägung

einzustellen:

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (Präzisierung und Festlegung gegenüber LEP 2010)

- 6. Teile der Querfurter Platte (LEP LSA 3.5.1. Nr. 9)

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau des ökologischen Verbundsystems (Nr. 5.7.3.4. Z):

- 2. Gebiet des Süßen und Salzigen Sees einschließlich Laweke- und Salzatal
- 4. Tongrube bei Wansleben

Eignungsgebiet für die Nutzung von Windenergie (Nr. 5.8.3.3 Z)

- EG 1 Teutschenthal

Zum Verkehr sind ergänzend die folgenden Darstellungen anzuführen:

Straßennetz

- europaweites, überregionales und regional bedeutsames Straßennetz (Nr. 5.9.3) BAB 38 mit BAB 143, B 80, L 164, L 177
- Aus- und Neubau L 164/ L 164 n (Erdeborn – Teutschenthal - AS Halle/West (BAB A 143 - Halle/Neustadt)

Mit Beschluss III/01-2014 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle beschlossen, die Grundsätze und Ziele der Raumordnung entsprechend Kapitel 2 LEP LSA 2010 vom laufenden Verfahren der Fortschreibung des REP Halle abzutrennen. Die Fortschreibung für die Planungsregion Halle erfolgt gemäß Beschluss III/04-2014 in einem **Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“**. Mit Bescheid vom 12. Dezember 2019 hat die oberste Landesentwicklungsbehörde diesen Sachlichen Teilplan gemäß § 9 Absatz 3 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt genehmigt. Mit der Bekanntmachung in den Amtsblättern der kreisfreien Stadt Halle (Saale) und den Landkreisen Mansfeld Südharz, Saalekreis sowie Burgenlandkreis ist er im März 2020 in Kraft getreten.

Darin ist Teutschenthal als **Grundzentrum** ausgewiesen (Pkt. 3.1.2.1 - Z2 - Nr. 24). In der Beikarte 24 a/b erfolgte eine einvernehmliche räumliche Abgrenzung.

Unter Pkt. 3.1.2.2 - Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge – wird ausgeführt, dass die überörtliche Grundversorgung in den Zentralen Orten auf städtebaulich integrierte, verbrauchernahe Standorte auszurichten ist (Z 1).

Zum Freiraumschutz und der Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen sind insbesondere für Wohnneubaumaßnahmen die Potenziale der flächensparenden Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen. Dabei sind die Zentralen Orte zu beachten. Außerhalb von Zentralen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten (Pkt. 3.1.2.2, Z2).

Unter Pkt. 3.1.2.3 zum Großflächigen Einzelhandel werden die Ziele Z 46 bis 52 des LEP 2010 um die Festlegung ergänzt, dass in den Grundzentren die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb ihrer räumlichen Abgrenzung zulässig ist (Z1). Gemäß LEP LSA Ziel Z 52 können in Grundzentren, unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches, Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen.

Raumstrukturell wird die Gemeinde Teutschenthal dem Ordnungsraum Halle (REP Halle 2010 Pkt. 5.1.2) zugeordnet. *Innerhalb des Ordnungsraumes ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demografischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung*

anzustreben (5.1.2.2 Z). Bei der Entwicklung des Ordnungsraums sollen Vorhaben gefördert werden, die der Stärkung der Stadt-Umland-Beziehungen zwischen dem Oberzentrum Halle und dem ländlichen Umland dienen (Planänderung REP Halle 2010 G 1.3-2). Innerhalb des Ordnungsraumes entwickeln sich in besonderem Maße Industrie- und Gewerbegebiete sowie es ergeben sich aufgrund des Suburbanisierungsprozesses Veränderungen in der Siedlungsstruktur (Planänderung REP Halle 2010 G 1.3-2 Begründung).

Darüber hinaus wird die Gemeinde Teutschenthal dem Ländlichen Raum im Einzugsbereich des Verdichtungsraums Halle - der den Verdichtungsraum umgebende Raum – zugeordnet, für den folgendes festgelegt wird: „Der ländliche Raum im Einzugsbereich des Verdichtungsraums Halle ist ordnungspolitisch zu entwickeln. Dies betrifft insbesondere Konfliktlösungsstrategien in der Flächennutzung bzw. bei der Neuinanspruchnahme von Wohn- und Gewerbebauland. Der Freiraumsicherung ist hier ein hoher Stellenwert einzuräumen“ (Planänderung REP Halle 2010 5.1.3. Z1). „Im Ordnungsraum sollen die Zentralen Orte als Träger der Entwicklung wirken. Dabei sind ordnende Maßnahmen im Sinne einer stärkeren planerischen Steuerung der räumlichen Nutzung sowie einer verstärkten interkommunalen Abstimmung erforderlich“ (Planänderung REP Halle 2010 G 1.4.1-1).

Im Zuge der **Planänderung** des REP Halle 2010 (PÄ REP Halle 2010) wurden einzelne Festlegungen des REP Halle 2010 im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt.

Das Planänderungsverfahren wurde mit der Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsicht in den Amtsblättern der Zweckverbandsmitglieder und im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Nr. 5/2012 am 15. Mai 2012 gemäß § 7 Abs. 1 LPIG LSA eingeleitet. Die Regionalversammlung (RV) der RPG Halle hat in der Sitzung am 10. Dezember 2019 mit Beschluss V/51-2019 die im Zuge der öffentlichen Beteiligung zum 2. Entwurf der Planänderung des REP Halle mit Umweltbericht (Stand 30. November 2017) eingegangenen Anregungen und Bedenken abschließend abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung wurden aufgrund wesentlicher Änderungen einzelne raumordnerische Erfordernisse durch die Geschäftsstelle fachlich erneut bearbeitet und einer Öffentliche Beteiligung/Eiloffenlage zugeführt. Diese erfolgte vom 22. Februar 2021 bis 24. März 2021. Am 5. Mai 2021 hat die Regionalversammlung der RPG Halle die Abwägung zum "Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30. November 2017) vom 10. November 2020" sowie insgesamt zur Planänderung des REP Halle 2010 durchgeführt. Danach hat sie die Planänderung des REP Halle 2010 sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde beschlossen (vgl. Beschluss-Nr. V/16-2021). Zu dem von der RPG Halle mit Schreiben vom 05.07.2022 gestellten Antrag zur Genehmigung der Planänderung des REP Halle erging mit Schreiben vom 06.10.2022 ein Versagungsbescheid. Nach Behebung der Mängel wurde der REP Halle in der Fassung vom 22. August 2023 mit Bescheid vom 27.11.2023 durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt genehmigt. Mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt sowie im Internet erlangt die Planänderung zum REP Halle 2010 (PÄ REP Halle 2010) in der Fassung vom 22. August 2023 zum 15. Dezember 2023 Wirksamkeit.

Mit der Planänderung zum REP Halle 2010 in der Fassung vom 22. August 2023 ergaben sich in der Darstellung der Karte geringfügige Verschiebungen bei der Flächenabgrenzung.

Das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung „Braunkohle Amsdorf“ wurde an die künftige Entwicklung angepasst und nach Westen verlagert, so dass die Gemeinde Teutschenthal nicht mehr betroffen ist.

Der südöstliche Teil, in dem der Abbau inzwischen abgeschlossen ist, wird als Regional bedeutsame Energieerzeugungsanlage „Mitteldeutscher Energieverbund Zukunft/ Energiepark Amsdorf“ dargestellt. Dabei handelt es sich um einen geplanten Multifunktionspark der erneuerbaren Energien in der Bergbaufolgelandschaft Amsdorf (u.a. mit Windkraft, Photovoltaik, Wertstoffhof, Biomasseheizkraftwerk, verschiedenen Speicheranlagen, Kurzumtriebsplantage etc.). Eine Präzisierung soll mit der Planänderung des Regionalen

Teilgebietsentwicklungsprogrammes Amsdorf erfolgen.

Des Weiteren erfolgte die Ergänzung der festgelegten Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung um das „Speicherfeld Teutschenthal-Bad Lauchstädt“ als untertägliches Vorranggebiet (Nr. II des Z1 unter Pkt. 5.3.6) (LEP LSA 2010 Z 136 Nr. VI). Hierbei handelt es sich um ein untertägliches Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung, in dem drei Untergrundspeicher betrieben werden (mit einem weiteren Ausbau ist zu rechnen). Es wird darauf hingewiesen, dass andere Nutzungen innerhalb dieser Fläche und unmittelbar angrenzend nur unter bestimmten Bedingungen möglich sind sowie die Beachtung ausreichender Sicherheitsabstände zu beachten sind.

Darüber hinaus wurde die Abgrenzung des Vorranggebietes für Landwirtschaft „Querfurter Platte“ sowie des Hochwasserschutzes „Saale“ fortgeschrieben.

- Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (Nr. 5.3.4. Z1)
 - *1. Saale*
- Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz (Nr. 5.7.7 G2)
 - *7. Saale*

Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen oder beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten. Zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung sind sie von Bebauung freizuhalten. (LEP LSA 2010 Z 121 und 222).

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. (LEP LSA 2010 Z 126).

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz dienen der Hochwasservorsorge und ergänzen die festgelegten Vorranggebiete. Mit der Festlegung sollen Planungsträger bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen frühzeitig auf die potenziell durch Hochwasser gefährdeten Bereiche hingewiesen werden. (G1)

Betroffen von der Darstellung sind Teile der Ortschaften Angersdorf und Holleben einschließlich bereits bebauter Flächen.

Als Industrie- und Gewerbeansiedlung außerhalb der Zentralen Orte wird als Regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe der Industriestandort Amsdorf genannt, der sich auch auf die Gemeinde Teutschenthal erstreckt (LEP LSA 2010 G 50, REP Nr. 5.5.1, Z1, Nr. 1).

2.1.5 Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm (TEP) Amsdorf

Für Braunkohleauf- bzw. -abschlussverfahren sind gemäß § 8 des Landesplanungsgesetzes Regionale Teilgebietsentwicklungspläne (TEP) aufzustellen. Das TEP für den Planungsraum Amsdorf im (ehemaligen) Regierungsbezirk Halle bildet eine Grundlage für die Entwicklung der betroffenen Gemeinden, zu denen auch die heutigen Ortschaften Dornstedt und Steuden der Gemeinde Teutschenthal gehören.

Innerhalb der Gemeinde Teutschenthal sind neben einer überwiegenden Vorrangnutzung für die Landwirtschaft im Randbereich der ehemaligen Tagebaue Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft (Pkt. 4.4.3.2) sowie für Wiederbewaldung (Pkt. 4.4.3.4) ausgewiesen. Der Würdebach sowie der Graben Etdorf sind als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

Für das TEP Amsdorf wurde ein Änderungsverfahren durchgeführt und am 11. September 2006

ausgefertigt. In diesem Zusammenhang ergaben sich für die hier relevanten Flächen korrigierte Abgrenzungen im Bereich der Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie für Wiederbewaldung.

Mit der Fortschreibung des REP Halle ist auch das TEP Amsdorf anzupassen. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat mit Beschluss-Nr. IV/05-2018 die Gesamtfortschreibung des TEP Amsdorf beschlossen. Gegenstand des Planverfahrens ist die Überprüfung, Änderung bzw. Ergänzung der Festlegungen des TEP Amsdorf sowie seiner 1. Änderung. Der 1. Entwurf wurde durch die Regionalversammlung am 28.11.2023 beschlossen und für das öffentliche Beteiligungsverfahren freigegeben. Die frühzeitige Beteiligung ist abgeschlossen. Der Abwägungsprozess erfolgt derzeit. Die künftigen Ausweisungen des TEP Amsdorf sind im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

2.2 Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen

Unter Fachplanungen sind die auf die Entwicklung bestimmter, abgegrenzter Sachbereiche ausgerichteten Planungen zu verstehen, die von den entsprechenden Fachbehörden oder sonstigen Behörden durchgeführt werden. Dabei wird zwischen übergeordneten Planungen und solchen Planungen unterschieden, die der Abwägung der Gemeinde unterliegen.

Entsprechend § 5 Abs. 4 BauGB sind Planungen und sonstige Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen in den Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Der § 5 Abs. 4a BauGB regelt die Übernahme von Überschwemmungsgebieten.

2.2.1 Wasserwirtschaft

Laut Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt sind Gewässer erster Ordnung solche mit erheblicher wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Das Gemeindegebiet Teutschenthal wird im Osten von der Saale als Gewässer I. Ordnung sowie im Nordwesten von der Salza als Gewässer I. Ordnung berührt.

Im Verzeichnis der Deiche aufgeführt sind die Saaledeiche links und rechts (Winter- und Sommerdeiche), die dem Hochwasserschutz dienen.

Zuständig ist der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) Sachsen-Anhalt.

Alle übrigen fließenden Gewässer werden der II. Ordnung zugeordnet. Die Zuständigkeit unterliegt dem Unterhaltungsverbandes „Untere Saale“. Zum Netz der II. Ordnung zählen insbesondere folgende Gewässer: Würdebach, Stollengraben, Langenbogener Graben, Rossgaben, Hollebener Mühlgraben, Graben südlich Weinbergstraße, Graben Holleben, Graben In der Mühle, Delitzer Graben, Graben aus der Großen Aue.

Im Gemeindegebiet befinden sich stehende Gewässer, die teilweise aus ehemaligen Tagebaurestlöchern (wie z.B. der Pappelgrund) entstanden. Darüber hinaus befinden sich in den Ortsteilen vereinzelt Dorfteiche.

Bereiche der Ortsteile Angersdorf und Holleben befinden sich innerhalb des verordneten Überschwemmungsgebietes der Saale (Festsetzung per Verordnung des Landesverwaltungsamtes mit Datum vom 26. April 1999; aktualisiert durch Verordnung des Landesverwaltungsamtes vom 15. September 2006 und geändert durch Verordnung des Landesverwaltungsamtes vom 16. November 2010).

Das verordnete Überschwemmungsgebiet der Saale ist in der **Anlage 2** (Naturschutz und Wasserwirtschaft) dargestellt und nachrichtlich in den Hauptplan übernommen.

Die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes dient der Regelung des

Hochwasserabflusses aus dem Territorium des Stadtgebietes Halle und der daran grenzenden Bereiche, welche bei Hochwasser durch die Saale überschwemmt werden.

Insbesondere dient die Festsetzung der Abwehr von Hochwasserschäden, dem schadlosen Abfluss des Hochwassers, der für den Hochwasserschutz erforderlichen Wasserrückhaltung sowie der Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Überschwemmungsgebiete als solche. Dabei wurde für das Überschwemmungsgebiet ein Hochwasserereignis mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ100) unter Berücksichtigung der bestehenden Hauptdeiche angesetzt, d.h. die Flächen im Hinterland des Passendorfer Deiches und des Gimritzer Deiches werden bei diesem Hochwasserereignis als nicht überflutet angenommen.

Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) sowie (ergänzend) das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG-LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2011 (GVBl. LSA Nr. 211, 492, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33) zu berücksichtigen sind.

Innerhalb des Gemeindegebietes Teutschenthal befindet sich kein *Trinkwasserschutzgebiet*.

2.2.2 Bergbau

Bergbauberechtigungen

Innerhalb der Gemeinde Teutschenthal befinden sich nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführte Bergbauberechtigungen:

Bewilligungen:

- | | |
|------------------|---|
| ▪ Bad Dürrenberg | II-A-d-40/92
Steinsalze und Kalisalze einschließlich auftretender Sole
Stadt Bad Dürrenberg |
| ▪ Eckmühle | II-B-d-160/98
Steinsalze einschließlich auftretender Sole
Dow Deutschland Anlagengesellschaft mbH |

Bergwerkseigentum

- | | |
|---|---|
| ▪ Teutschenthal-West-1
III-A-h-259/90/857-1 | Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung,
Dow Deutschland Anlagengesellschaft mbH |
| ▪ Bad Lauchstädt
II-A-h-261/90/859 | Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung, VNG Gasspeicher GmbH |
| ▪ Teutschenthal-Ost-1
III-A-h-263/90/913-1 | Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung, VNG Gasspeicher GmbH |
| ▪ Stedten/Etzdorfer Feld
III-A-f-535/90/253 | Kaolin für Papier-, Keramik- oder Feuerfestindustrie,
Kaolin- und Tonwerke Salzmünde GmbH |
| ▪ Teutschenthal/Angersdorf
III-A-d/h-758/90/1043 | Steinsalze und Kalisalze einschließlich auftretender Sole, Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung,
GTS Grube Teutschenthal Sicherungs GmbH & Co. KG |

- Wansleben-Nord
III-A-f-907/93 tonige Gesteine zur Herstellung kleinformatiger Wandbauelemente,
Wienerberger GmbH
- Wansleben-Süd
III-A-f-908/93 tonige Gesteine zur Herstellung kleinformatiger Wandbauelemente,
GfB Gesellschaft für Baustoffe und Recycling mbH
- Holleben-Solfeld Angersdorf
III-A-h-912/94 Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung, VNG Gasspeicher GmbH
- Holleben-SW
III-A-h-913/94 Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung
Dow Deutschland Anlagengesellschaft mbH

Die Bergbauberechtigungen räumen den Rechtsinhabern bzw. den Eigentümern die in den §§ 6 ff BBergG aufgeführten Rechte ein und stellen eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) geschützte Rechtsposition dar.

Sanierungsbergbau

Innerhalb der Planungsfläche liegt der Einwirkungsbereichs nachfolgend aufgeführter Bergwerksanlage:

In der Grube Teutschenthal (Bergwerkseigentum III-A-d/h-758/90/1043 - früher Kaliwerk Krügershall bzw. VEB Kali- und Steinsalzbetrieb Deutschland) wurde zwischen 1908 und 1982 im Tiefbau in einer Abbauteufe zwischen 550 m und 750 m Kali- und Steinsalz abgebaut. Seit 1991 finden in der Grube Teutschenthal umfangreiche Versatzmaßnahmen zur Verwahrung des Grubengebäudes und damit zur dauerhaften Sicherung der Tagesoberfläche statt.

Der Einwirkungsbereich bezeichnet ein Gebiet an der Tagesoberfläche, in dem es durch bergbauliche Maßnahmen theoretisch zu Einwirkungen auf die Tagesoberfläche kommen kann. Innerhalb des Einwirkungsbereiches sind 10 cm oder mehr Bodenbewegungen markscheiderisch nachgewiesen. Der Einwirkungsbereich umfasst einen Bereich von Teutschenthal-Bahnhof über Teutschenthal-Mitte bis zum Schacht Angersdorf.

Darüber hinaus liegt, aufgrund des geologischen Aufbaus des Untergrundes, eine potenzielle Gefährdung durch Subrosionserscheinungen vor. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind im Subrosionskataster des Landesamtes für Geologie und Bergwesen für den Bereich des Flächennutzungsplans bisher nicht dokumentiert.

Stillgelegter Bergbau / Altbergbau

Im Planungsbereich (oder unmittelbar angrenzend) wurden in der Vergangenheit zudem eine Vielzahl von Bergwerken, Abbaustellen bzw. Bergwerksanlagen betrieben. Dabei handelt es sich um die Gewinnung von Braunkohle im Tief- und Tagebau sowie um Kalibergbau. Zu den möglichen Auswirkungen des Altbergbaus sowie Bezeichnung, Abgrenzung und Rechtsnachfolge der einzelnen Flächen wird auf die Anlage 4 mit Beiplan verwiesen.

2.2.3 Landschaftsplanung

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm [8]. In ihm werden allgemeine Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes getroffen, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden. Außerdem werden im Teil 2 die Landschaftseinheiten beschrieben.

Für den früheren Landkreis Saalkreis liegt ein Landschaftsrahmenplan vor [9]. Hier werden in gutachterlicher Form Natur und Landschaft beschrieben, Schutzflächen dargestellt und die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zum Artenschutz sowie andere Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes benannt. Durch den übergeordneten Landschaftsrahmenplan wird sichergestellt, dass die regionalen Planungsinstrumente (Landschaftspläne, Grünordnungspläne etc.) nach einheitlichen und überörtlichen Gesichtspunkten umgesetzt werden und in den Gesamtplanungsraum eingepasst sind.

Dem Landschaftsrahmenplan können vor allem im Zusammenhang mit dem Umweltbericht Informationen zu einigen Schutzgütern entnommen werden.

Des Weiteren liegt eine Biotopverbundplanung für den Saalkreis und die kreisfreie Stadt Halle (Saale) vor [10], die als fachliche Grundlage insbesondere für die Ausweisung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft herangezogen werden kann.

Als Fachplanung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wurden in den 1990er Jahren Landschaftspläne erarbeitet.

2.2.4 Naturschutz

Zur Wahrung und Wiederherstellung günstiger Erhaltungszustände der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse werden in den Mitgliedsstaaten der EU besondere Schutzgebiete ausgewiesen. Ziel dieser Ausweisung ist die Schaffung eines zusammenhängenden ökologischen Netzes – NATURA 2000 – innerhalb der Gemeinschaft. Grundlagen für den Aufbau dieses Schutzgebietssystems bilden die FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) und die Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG).

Ebenso wurden nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) innerhalb des Gemeindegebietes eine Vielzahl verschiedener Gebiete unter Schutz gestellt.

verordnete Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH), Schutzgebiete nach internationalem Recht

- FFH0124LSA Salzatal bei Langenbogen (DE 4536 304)
- FFH0141LSA Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle (DE 4537 301)

EU-Vogelschutzgebiete (SPA), Schutzgebiet nach internationalem Recht

- SPA0020LSA Salziger See und Salzatal (DE 4536 401)
- SPA0021LSA Saale-Elster-Aue südlich Halle (DE 4638 401)

Naturparke (NUP)

- NUP0006LSA Unteres Saaletal

Naturschutzgebiete (NSG)

- NSG 0182 LSA Asendorfer Kippe
- NSG 0183 LSA Pfingstanger bei Wörmlitz
- NSG 0366 LSA Salzatal zwischen Langenbogen und Köllme

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

- LSG0066SK_ Salzatal
- LSG0034SK_ Saaletal

Naturdenkmal (NDF, FND)

- FND0002SK_ Salz- und Trockenrasen-Vegetation bei Langenbogen
- FND0036SK_ Salzstelle bei Teutschenthal-Bahnhof
- FND0058SK_ Hügel südöstlich des See-Berges

Naturdenkmal punktuell (ND)

- Stiel-Eiche am Buschholz bei Teutschenthal
- Ginkgo in Unterteutschenthal
- Stiel-Eiche in Teutschenthal-Mitte
- Sommer-Linden-Allee in Teutschenthal
- Stiel-Eiche in Holleben
- Gemeine Esche in Holleben

Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)

- GLB0001SK Weinbergholz

Geschützter Park (GP)

- GP_0003SK_ Teutschenthal - Gutspark
- GP_0006SK_ Holleben, OT Benkendorf - Schloßpark

Gesetzlich geschützte Biotope

Gemäß § 30 Abs. 1 BNatSchG sind bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gesetzlich geschützt.

Die Registrierung und Erfassung der gesetzlich geschützten Biotope beruht auf Kartierungen aus den 1990er Jahren, die fortwährend fortgeschrieben wurden. Das bei dem Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) vorliegende Datenmaterial weist den Erfassungsstand 2015 auf. Auf dieser Grundlage beruht die Darstellung der Biotopabgrenzungen in Anlage 2.

Folgende Biotoptypen wurden durch das LAU für das Gemeindegebiet Teutschenthal erfasst (Die Nummerierung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt gem. RdErl. des MULE vom 15.02.2020 [19]).

Biotoptypen nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA [19]

- 1/ Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden Natürlichen oder naturnahen Vegetation
- 2/ Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme
- 5/ natürliche und naturnahe Verlandungsbereiche
- 9/ Röhrichte
- 13/ Binnenlandsalzstellen
- 14/ Planare-kolline Frischwiesen
- 22/ Trocken- und Halbtrockenrasen
- 27/ Sumpfwälder, Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation
- 28/ Auwälder, Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation
- 34/ Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen
- 25/ Gebüsche trockenwarmer Standorte
- 36/ Alleeen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen

Aufgrund des Erfassungsalters ist davon auszugehen, dass die dargestellten Biotope nicht in jedem Fall dem aktuellen Stand entsprechen.

Es ist auch zu berücksichtigen, dass Biotope neu entstehen können und dann per se gesetzlich geschützt sind, ohne dass es hierzu eines Unterschutzstellungsverfahrens bedarf.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind auch bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen zu behandeln, wenn artenschutzrechtliche Konflikte bereits auf dieser Planungsebene zu erkennen sind. Aufgrund des langen Vorlaufs und bei gegebener Populationsdynamik der Arten sind artenschutzrechtliche Konflikte zumeist nicht durch entsprechende Darstellungen zu lösen. In der Regel werden sich diese Problemlagen erst auf der Ebene des Bebauungsplanes bewältigen lassen. Dennoch ist auf der Grundlage bereits vorliegender Erkenntnisse insbesondere der Lebensstättenschutz zu prüfen.

2.2.5 Verkehrsplanung

Der Bau der **Bundesautobahnen** (BAB) sowie der damit in Verbindung stehenden Anschlüsse im Gemeindegebiet ist abgeschlossen. Die derzeit laufenden Arbeiten zur Fortführung der BAB 143 bis zur BAB 14 betreffen das Gemeindegebiet nur indirekt.

Die Planung und der Bau von unselbstständigen **Radwegen an Bundes- und Landesstraßen** außerhalb von Ortschaften erfolgt auf Basis von Bedarfsplänen für straßenbegleitende Radwege an Bundes- bzw. Landesstraßen. Eine Fortschreibung der Radwegebedarfspläne erfolgte in den Jahren 2015/2016. Folgende Radwege werden unter der Kategorie „weiterer Bedarf“ im Gemeindegebiet eingeordnet:

- L156 Bennstedt - Langenbogen
- L156 Langenbogen - Höhnstedt
- L164 Teutschenthal - Etdorf
- L173 Eisdorf - KN B 80/ L 173
- L174 Teutschenthal – Teutschenthal-Bahnhof

Die Bedarfspläne sind im Ergebnis des LVRN 2020 zu überprüfen.

Der 2021 beschlossene **Landesradverkehrsplan Sachsen-Anhalt (LRVP 2030)** stellt die strategische Planungs- und Handlungsgrundlage zur Förderung des Radverkehrs in Sachsen-Anhalt dar. Im Rahmen einer umweltgerechten und integrierten Verkehrspolitik soll der Radverkehr als nachhaltiges, klimaneutrales und gesundheitsförderndes Verkehrsmittel gefördert werden.

Die strategischen Grundsätze des LRVP 2030 sind dabei neben einem Zeithorizont bis 2030 u.a. eine systematische Förderung des Berufs- und Freizeitradverkehrs, ein sicherer Radverkehr für alle, die Stärkung des Fahrradtourismus und eine Vernetzung, Kooperation und aktive Zusammenarbeit aller Beteiligten.

Das 2021 beschlossene **Landesradverkehrsnetz (LVRN 2020)** umfasst die Konzeption und Umsetzung eines lückenlosen, gut befahrbaren und sicheren Radverkehrsnetzes für den Alltags- und Freizeitradverkehr. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wird deutlich, dass innerhalb der Gemeinde Teutschenthal erhebliche Defizite an straßenbegleitenden Radwegen für den Alltagsradverkehr bestehen.

Durch den Landkreis Saalekreis wurde ein **Radverkehrskonzept** [17] erarbeitet, welches als Basis für eine nachhaltige Zusammenarbeit aller Akteure im Landkreis sowie für die Bestandspflege und Weiterentwicklung des Radverkehrsnetzes dient.

2.2.6 Denkmalpflege

Nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368) i. d. F. vom 13. April 1992 (GVBl. LSA S. 310), zuletzt geändert durch das Dritte Investitionserleichterungsgesetz vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769) werden innerhalb des Plangebietes zahlreiche **Kulturdenkmale** (Baudenkmale, Denkmalbereiche, archäologische Kultur- und Flächendenkmale etc.) im nachrichtlichen Denkmalverzeichnis geführt und stehen entsprechend unter Schutz.

Sie sind in der Anlage 5 auf der Grundlage der Zuarbeit der unteren Denkmalbehörde aufgelistet sowie die angenäherte Lage von im Plangebiet bekannten flächenhaften archäologischen Kulturdenkmale dargestellt.

Bezüglich der **archäologischen Kulturdenkmale** ist weiterhin damit zu rechnen, dass durch zukünftige Forschungen jederzeit weitere Denkmalsbereiche bekannt werden können. In diesem Zusammenhang wird auf das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen.

Gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA besteht die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Diese sind zu erhalten und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Bei Erd- und Bauarbeiten sind die Genehmigungspflichten gemäß DenkmSchG LSA § 14 Abs. 2 zu beachten: *„Eine gegebene land- und forstwirtschaftliche Nutzung bleibt im bisherigen Umfang ohne weitere Genehmigung zulässig, sofern sie nicht zur Gefährdung der Denkmalsubstanz beiträgt“* (DenkmSchG LSA § 14 Abs. 2).

2.2.7 Altlasten und Kampfmittelverdacht

Der Landkreis Saalekreis verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von **altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen** im Kreisgebiet (Datei, in der schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) gem. § 9 Bodenschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchG LSA) für die Gemeinde Teutschenthal registriert sind).

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BbodSchG) vom 17. März 1998 sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet sein, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Gleichzeitig sind über den Bauleitplan gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Gemeinden dürfen, um der Bestimmung des § 1 Abs. 5 BauGB gerecht zu werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen keine Nutzungen vorsehen, die mit einer vorhandenen Altlast unvereinbar und deshalb unzulässig wären.

Die im Altlastenkataster des Landkreises Saalekreis erfassten Altlastverdachtsflächen und Altlasten für das Gebiet der Gemeinde Teutschenthal sind der Anlage 3 zu entnehmen. Sie werden mit dem zur vorgesehenen Nutzung bestehenden Konfliktpotenzial beschrieben und bewertet. Außerdem wird der Handlungsbedarf für die Altlastverdachtsflächen bezüglich der geplanten Nutzungen ausgewiesen. Darüber hinaus erfolgt in Anlage 3 die nachrichtliche Übernahme der im Kataster archivierten Altlastenverdachtsflächen und Altlasten

Im Plangebiet sind **Kampfmittelverdachtsflächen** (Verursacherszenario Luftangriffe und militärische Nutzung) bekannt.

Demnach ist darauf hinzuweisen, dass vor Beginn von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen die durch Kampfmittelbelastung betroffenen Flächen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln/ Bombenblindgängern untersucht werden müssen. Die Untersuchung der Fläche auf Kampfmittel kann durch das Technische Polizeiamt Sachsen-Anhalt (TPA) oder durch eine private Kampfmittelfirma durchgeführt werden.

2.2.8 Städtebauliche Entwicklungskonzeptionen

Die Gemeinde Teutschenthal ist Bestandteil der **LEADER-Region „Unteres Saaletal und Petersberg“**, die Gemeinden der Landkreise Saalekreis und Salzlandkreis umfasst.

Für die aktuelle LEADER-Förderphase 2023-2028 wurde durch die LAG Unteres Saaletal und Petersberg die Lokale Entwicklungsstrategie unter dem Leitbild "Unteres Saaletal und Petersberg - Unsere Schätze Produzieren, Profilieren und Präsentieren" erarbeitet [23].

Der Schwerpunkt liegt dabei auf folgenden übergeordneten Entwicklungszielen:

- Handlungsfeld 1 - Unsere Schätze Produzieren – LAND WIRT SCHAFF(F)T:
Stärkung der (Land-)Wirtschaft, Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, Entwicklung des Tourismus
- Handlungsfeld 2 - Unsere Schätze Profilieren - LEBENS WERT:
Stärkung der Daseinsvorsorge, Verbesserung des Wohnumfeldes, Entwicklung der Sport- und Freizeitangebote
- Handlungsfeld 3 – Unsere schätze Präsentieren – NATUR UMWELT SCHUTZ:
Natur- und Umweltschutz, Schutz natürlicher Ressourcen

Für die Gemeinde Teutschenthal liegt ein **Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK)** vor, welches in der Fassung vom Juni 2022 durch den Gemeinderat beschlossen wurde [11]. Gemeindliche Entwicklungskonzepte sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Aufbauend auf einer umfänglichen Bestandserfassung und einer SWOT-Analyse werden im Leitbild für die künftige Entwicklung der Gemeinde u. a. die folgenden für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes relevanten Zielstellungen formuliert:

- attraktiver familien- und generationsfreundlicher Wohnstandort mit einem bedarfsgerechten und modernes Wohnangebot sowie verfügbaren Bauplätzen
- attraktiver Industrie- und Gewerbestandort mit vielfältigen Nutzungsstrukturen und Gewerbeflächen für Neuansiedlungen
- Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Stadtökologie; Priorität für Flächenrecycling, mehr Biodiversität und Erhöhung der Grünanteile
- Nutzung der Standortvorteile für Erzeugung und dezentrale Nutzung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien
- Ortslage Teutschenthal als Ankerpunkt der Daseinsvorsorge und zentraler Versorgungsort, barrierefreie Erreichbarkeit aus allen Ortsteilen
- moderne, vielfältige und wohnortnahe Bildungs- und Betreuungsangebote
- Verbindung zwischen Ortschaften und Anbindung an Umgebung über gut befahrbares Radwegenetz mit hoher Aufenthaltsqualität entlang des Wegenetzes
- aktives Vereinswesen und hohes ehrenamtliches Engagement prägen gemeindliche Kultur- und Freizeitangebot, umfangreiche Sport- und Fitnessangebot in den Ortschaften, Dorfgemeinschaftshäuser als kulturelle und soziale Treffpunkte

Zur Realisierung des Leitbildes werden neben der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (auszugsweise) folgende für die Bauleitplanung relevante Leitziele formuliert

- Verbesserung/Ausbau des Straßen- und Wegenetzes (insbesondere Radweg/Gehwege)
- Ausbau/Ertüchtigung bestehender Daseinsvorsorgeeinrichtungen
- Bereitstellung von Wohnbauflächen/Schaffung von attraktivem (Miet-)Wohnraum) - Sanierung/Abbruch baufälliger Gebäude & Brachflächenentwicklung
- Qualifizierung des Sport- und Freizeitangebotes

Oberstes Ziel ist eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen, wobei durch verbesserte Lebensbedingungen in allen Ortschaften Wegzüge zu vermeiden bzw. Zuzüge zu generieren sind.

Die Gemeinde soll als Wohn- und Wirtschaftsstandort und vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten in Nachbarschaft zur Stadt Halle (Saale) nachhaltig entwickelt werden. Eine Priorität liegt bei der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur/Erreichbarkeit.

Die bedarfsgerechte Wirtschaft- und Siedlungsentwicklung soll klimagerecht und im Einklang mit Natur und Landschaft erfolgen. Zur Ausweisung von Wohnbauflächen sind vorrangig Brachflächen und innerörtliche Baulücken zu aktivieren. Der Grünflächenanteil soll durch flächenhafte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erhöht werden.

Leitprojekte mit besonderer Priorität sind neben der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Bildungs- und Sportcampus Teutschenthal, der Ausbau des Radwegenetzes, Perspektiven für den kommunalen Wohnungsbestand, Ersatzneubau der Kita Angersdorf sowie Erhalt und Qualifizierung der Dorfgemeinschaftshäuser. Mit nachrangiger Priorität sind die Wiederbelebung der Mühle Holleben, der Erhalt des Sportareals Steuden sowie die Wiederbelebung des Pappelgrundes als Freizeit- und Naherholungsgebiet benannt.

Auf der Basis von Ortschaftsprofilen werden Entwicklungsansätze sowie Maßnahmen für die einzelnen Ortschaften/Ortsteile formuliert:

Auf gesamträumlicher Ebene stellt Teutschenthal als Grundzentrum den zentralen Versorgungsort und Ankerpunkte der Daseinsvorsorge dar, ergänzend nehmen auch die Ortschaften Langenbogen, Angersdorf und perspektivisch auch Holleben Versorgungsfunktionen für Waren des täglichen Bedarfs wahr. Holleben übernimmt als Grundschulstandort eine zusätzliche Funktion im Bereich Bildung.

Den übrigen Ortschaften kommt aufgrund eines geringen Ausstattungsgrades öffentlicher Einrichtungen vorrangig die Funktion als Wohnstandort zu. Der insgesamt eher geringe Leerstand und überwiegend gute Sanierungsstand der Wohngebäude bestätigten die Attraktivität der Gemeinde als ländlicher Wohnstandort mit guter Erschließung und Erreichbarkeit zur Großstadt Halle/Saale. Darüber hinaus sind vielerorts gut ausgelastete Gewerbegebiete vorhanden, sodass die Gemeinde auch als Wirtschafts- bzw. Arbeitsort von Bedeutung ist. Alle Ortschaften sind daher in ihren Funktionen entsprechend zu stärken und hinsichtlich der Erreichbarkeit (Straße/Wege und ÖPNV, Barrierefreiheit) zu verbessern. Zum Erhalt der Dorfgemeinschaft und Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität der kleinen Orte sind aber auch Sport- und Freizeitangebote zu erhalten bzw. auszubauen.

Für die Ortsteile Dornstedt, Asendorf, Holleben, Benkendorf, Langenbogen, Steuden, Etdorf, Köchstedt und Zscherben liegen **Dorferneuerungs- bzw. Dorfentwicklungsplanungen** vor. Die darin formulierten wesentlichen Entwicklungsziele gelten weiterhin. Angeführt werden u. a.:

- Schutz baulicher Denkmäler und Bewahrung regionaler Bautradition
- Nachnutzung leerstehender Gebäude, alternative Nutzungen
- Modernisierung von Wohngebäuden zur Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Instandsetzung und Ausbau des Wegenetzes (Straßen, Wege, Plätze)
- Entwicklung von Rad- und Wanderwegen

Gleiches betrifft die für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen gegebenen Gestaltungsempfehlungen.

Innerhalb des 1999 förmlich festgesetzten **Sanierungsgebietes „Teutschenthal-West“** wurden über das Landesprogramm „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme im ländlichen Bereich“ insbesondere Straßen ausgebaut und städtebauliche Missstände im öffentlichen Raum beseitigt.

Für das gesamte Gemeindegebiet liegt eine **Alternativflächenprüfung zur Errichtung großflächiger Photovoltaikanlagen** [12] vor. Vorausgehend zur Erarbeitung der Alternativflächenprüfung fasste der Gemeinderat Teutschenthal in seiner Sitzung am 1. September 2020 den Grundsatzbeschluss – Erneuerbare Energien in der Gemeinde Teutschenthal (zur Anwendung ab dem 1. Januar 2021) [18]. Danach sind PV-Anlagen grundsätzlich abzulehnen. Jedoch können Ausnahmen im Gemeindegebiet bei Einhaltung folgender Punkte zugelassen werden:

- Errichtung und Betrieb von Anlagen größer 2,5 ha
- Errichtung und Betrieb von Anlagen auf bereits versiegelten Flächen, Konversionsflächen – Brachflächen
- Errichtung und Betrieb von Anlagen auf Abfalldeponien und Altlastenflächen, außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, sofern es mit den Umweltauforderungen (z.B. Schutz der Deponieabdichtung), dem Rekultivierungserfordernis und bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Standfestigkeit der baulichen Anlage) vereinbar ist.

Im Zuge der Erarbeitung der Alternativenprüfung zur Errichtung großflächiger Photovoltaikanlagen fand dieser Grundsatzbeschluss Beachtung. Darüber hinaus wurde die Arbeitshilfe „Raumplanerische Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Kommunen“ des MID sowie den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) berücksichtigt. Im Ergebnis der Prüfung wurden innerhalb des Gemeindegebietes Potenzialstandorte für großflächige Photovoltaikanlagen ermittelt. Vorrangiges Ziel stellte dabei Freihaltung sensibler Freiräume innerhalb des Gemeindegebietes sowie eine Nichtinanspruchnahme der für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden von Freiflächenphotovoltaikanlagen. Diese Anlagen sind vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen zu errichten.

3 Bestandsanalyse, Entwicklung und Prognose

Um in Übereinstimmung mit den Zielstellungen der Kommune zu den einzelnen Darstellungen im Flächennutzungsplan zu gelangen, ist neben der Berücksichtigung der übergeordneten Planungen und der Einstellung der Fachplanungen eine Analyse der Gegebenheiten vor Ort erforderlich. Diese Analyse betrifft neben konkreten Nutzungen auch beeinflussende Faktoren sowie innerhalb des Planungshorizontes absehbare Entwicklungstendenzen.

3.1 Naturräumliche Gliederung, Landschaftsraum

Raumbedeutsame Erfordernisse und Maßnahmen von Natur und Landschaft werden im Landschaftsprogramm [8] dargestellt. Darin wird die Landschaft Sachsen-Anhalts in Landschaftseinheiten untergliedert, welche die Individualität der Einzellandschaften hervorhebt.

Naturräumlich ist das Gemeindegebiet Teutschenthal im nördlichen Teil der Landschaftseinheit des Östlichen Harzvorlandes sowie im südlichen der Ackerebene der Querfurter Platte zuzurechnen. Die Grenze verläuft etwa von Teutschenthal-Bahnhof kommend südlich der Ortslagen Eisdorf und Holleben zur Saaleaue.

Die Bergbaufolgelandschaft der Tagebauregion Amsdorf am westlichen Rand wird als gesonderte Landschaftseinheit abgegrenzt. Der östliche Randbereich gehört zu den Flusstälern und Niederungslandschaften und hier zu dem Halle-Naumburger Saaletal.

Das Plateau des **Östlichen Harzvorlandes** im Bereich Hettstedt - Eisleben - Halle wird durch eine landwirtschaftlich geprägte Offenlandschaft charakterisiert. Die landschaftliche Identität wird von den Halden des seit dem Mittelalter umgehenden Kupferschiefer- und Kalibergbaus geprägt, dazu gehört auch die weithin sichtbare Kalihalde als Wahrzeichen Teutschenthals. Mit Ausnahme des Süßen Sees mit seinen Wein- und Obstgärten die in die Gemarkung Langenbogen hineinreichen und den tief eingeschnittenen Tälern der Salza ist die von Ackerflächen bestimmte Landschaft wenig reizvoll.

Zur **Querfurter Platte**, bei der es sich ebenfalls um eine landwirtschaftlich geprägte gewässerarme Offenlandschaft der Platten und Plateaus zwischen Merseburg, Freyburg und Querfurt handelt, gehört die Tagebauregion Amsdorf. Die Landschaft weist eine große Gleichförmigkeit auf und verfügt kaum über landschaftsgliedernde Elemente. Die Sichtbeziehungen sind durch den Mangel an Raumbildung stark gestört.

Bei dem **Halle-Naumburger Saaletal** handelt es sich um eine Wald-Offenland-Tallandschaft. Die gegenwärtige Bodennutzung ist als waldarme Offenlandschaft mit einem erhöhten Anteil an Siedlungsflächen und einem mäßig hohen Anteil an naturnahen Landschaftsteilen zu beschreiben.

Entsprechend der Zuordnung zu den Landschaftseinheiten stellt sich auch die **Topographie** des Plangebietes dar.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die anteilige **aktuelle Bodennutzung** der Gemeinde Teutschenthal im Vergleich zum Landkreis Saalekreis und zum Land Sachsen-Anhalt

So verfügt die Gemeinde Teutschenthal im Vergleich zum Landkreis Saalekreis sowie zum Land Sachsen-Anhalt über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an landwirtschaftlichen Flächen, während der Waldanteil sehr gering ist. Bedingt durch die Lage im Stadt-Umland-Bereich von Halle und damit der räumlichen Verdichtung ist der Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen vergleichsweise hoch.

Tab. 3.1: Vergleich der anteiligen Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung (31.12.2022)

	Teutschenthal	Landkreis	Land
Siedlung	12,43%	10,88%	7,68%
Verkehr	5,34%	4,83%	3,87%
Landwirtschaft	74,51%	69,97%	60,03%
Wald	1,65%	6,24%	22,58%
Gehölz	4,54%	4,47%	2,57%
sonst. Vegetation	0,35%	0,27%	1,03%
Gewässer	1,17%	3,34%	2,24%
Summe	100,00%	100,00%	100,00%

Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) 2023, Herausgabemonat Juli 2023, Statistischer Bericht Nr. 6A501

3.2 Bevölkerung

Eine wichtige Grundlage für die Flächennutzungsplanung stellt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dar. Um in diesem Zusammenhang zu einer Prognose zu gelangen, ist es erforderlich, die bisherige Entwicklung sowie die die weitere Entwicklung beeinflussenden Faktoren zu untersuchen.

Der betrachtete Zeitraum erstreckt sich im Wesentlichen auf die Jahre nach dem Zensus 2011 bis hin zu den aktuell vorliegenden Daten. Die Angaben der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder werden um Daten des Einwohnermeldeamtes für die ortsteilbezogenen Bevölkerungszahlen ergänzt.

Prognosedaten zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Teutschenthal liegen vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt in Form der 7. regionalisierten Bevölkerungsprognose vor. Darüber hinaus wird Bezug auf das ortsteilbezogene Demografie-Monitoring des Saalekreises [20] und die diesbezüglichen Darstellungen des IGEK genommen [11] und bereits vorliegende Daten des Zensus 2022 [22] berücksichtigt.

3.2.1 Bevölkerungsstruktur

Die Bestimmung der Alters- und Geschlechtsstruktur bildet u. a. eine wichtige Grundlage für künftige Prognosen aber auch für die Planung von Einrichtungen der Infrastruktur.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes hatte die Gemeinde Teutschenthal mit Stand vom 31. Dezember 2023 13.066 Einwohner. Die Aufschlüsselung nach Altersgruppen und Geschlecht der Statistischen Ämter ergibt für die Gemeinde folgendes Bild:

Tab. 3.2: Bevölkerungsstruktur der Gemeinde nach Alter und Geschlecht zum 31.12.2023

Altersgruppe	Gemeinde, gesamt	männlich	weiblich	anteilig weiblich an Gesamtbev.
unter 6	534	273	261	48,88%
6 bis unter 15	1.001	488	513	51,25%
15 bis unter 18	321	182	139	43,30%
18 bis unter 25	571	313	258	45,18%
25 bis unter 45	2.489	1.279	1.210	48,61%
45 bis unter 65	4.134	2.109	2.025	48,98%
65 bis unter 75	2.333	1.061	1.272	54,52%
75 und mehr	1.683	710	973	57,81%
Summe	13.066	6.415	6.651	50,90%

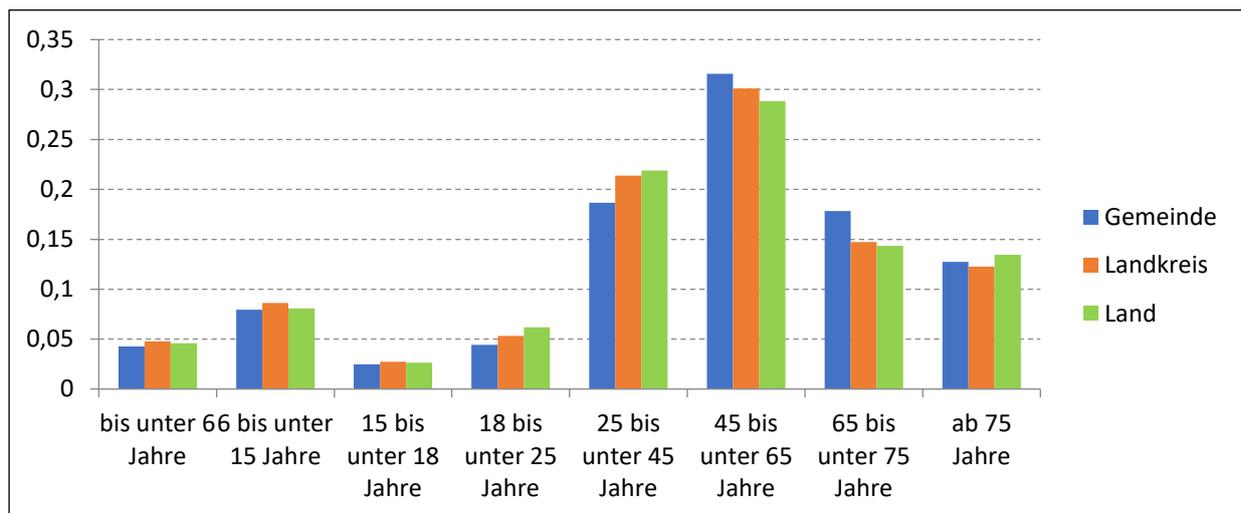
Quelle © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2024 | Stand: 16.12.2024 und eigene Berechnungen

Hinsichtlich der Geschlechtsstruktur fällt zunächst auf, dass innerhalb der Gemeinde der Anteil der weiblichen Bevölkerung insbesondere bei den 15 bis 25jährigen deutlich geringer ist. Dies ist eine für Sachsen-Anhalt typische Erscheinung. Für diese Bevölkerungsgruppe konnte eine erhöhte Abwanderung aus der Region festgestellt werden. Dies besitzt wiederum negative Auswirkungen auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung, da genau diese abwandernden jungen Frauen in die Familiengründungsphase eintreten und dies nicht im Gemeindegebiet erfolgt.

Neben der Erhöhung der allgemeinen Lebenserwartung wird eine zunehmende Alterung der Bevölkerung durch den anteiligen Rückgang jüngerer Menschen bestimmt. Dies spiegelt sich auch im Plangebiet wider.

Die folgende Darstellung ermöglicht einen direkten Vergleich der Altersstruktur der Gemeinde per 31. Dezember 2023 mit der des Saalekreises und des Landes Sachsen-Anhalt.

Abb. 3.1: Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen auch im Verhältnis zum Saalekreis und zum Land Sachsen-Anhalt (Stand 31.12.2023)



Quelle © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2024 | Stand: 16.12.2024 und eigene Berechnungen

Werden größere Gruppen zusammengefasst, ergibt sich folgendes Bild:

Tab. 3.3 Altersstruktur der Gemeinde Teutschenthal im Verhältnis zum Saalekreis und zum Land Sachsen-Anhalt (Stand 31.12.2023)

Altersgruppe	Teutschenthal	Saalekreis	Land S.-A.
Kinder und Jugendliche (0 bis 18)	14,2%	15,8%	15,0%
Personen im erwerbsfähigen Alter (18 bis 65)	55,1%	57,0%	56,9%
Personen im Rentenalter (65 und älter)	30,7%	27,2%	28,0%

Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2024 | Stand: 16.12.2024 und eigene Berechnungen

Während der Anteil der Kinder und Jugendlichen sowie der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter in der Gemeinde Teutschenthal geringer ist als im Landkreis bzw. Land Sachsen-Anhalt, liegt der Anteil der Personen im Rentenalter über dem Durchschnitt. Insbesondere im Verhältnis zum Saalekreis kommt die allgemeine Tendenz der Überalterung der Bevölkerung in der Gemeinde deutlich zum Ausdruck.

Bei dem sich gegenwärtig in Deutschland vollziehenden demografischen Wandel handelt es sich um einen langwierigen Prozess. Bereits seit den 1970er Jahren liegen die Geburtenraten um ein Drittel unter dem Bestandserhaltungsniveau. Daraus ergeben sich zwangsläufig eine Bevölkerungsabnahme sowie eine -alterung, die u. a. durch eine gezielte Zuwanderungs- oder Familienpolitik bestenfalls abgeschwächt werden können.

Dabei sind räumliche Besonderheiten zu verzeichnen. In allen Bereichen werden auch künftig die Sterbefälle die Geburten überwiegen. Wanderungsgewinne werden sich großräumig auf hochverdichtete Regionen und kleinräumig auf suburbane Räume beschränken. Dabei wird sich der Prozess verstärkt im Osten Deutschlands und im ländlichen Raum vollziehen. Die Doppelwirkung aus niedriger Geburtenhäufigkeit und hoher Lebenserwartung der geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 60er Jahre führt zu einer rasch alternden Gesellschaft.

3.2.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsfortschreibung beinhaltet neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbefälle) die Wanderungsbewegung (Zu- und Fortzüge). Die Entwicklung der Bevölkerung der Gemeinde Teutschenthal in den letzten Jahren, aufbauend auf den Ergebnissen des Zensus 2011, stellt sich wie folgt dar:

Tab. 3.4: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Teutschenthal 2011 bis 2023

	geb.	gest.	nat. Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Wander-saldo	Gesamt-saldo*	Stand 31.12.	Saldo [%]
2011								13.386	
2012	93	164	-71	532	553	-21	- 92	13.297	- 0,69%
2013	91	142	-51	564	536	28	- 23	13.272	- 0,17%
2014	84	182	-98	483	578	-95	- 193	13.078	- 1,48%
2015	84	177	-93	478	507	-29	- 122	12.956	- 0,94%
2016	80	175	-95	537	506	31	- 64	12.893	- 0,50%
2017	83	159	-76	581	510	71	- 5	12.888	- 0,04%
2018	70	184	-114	558	483	75	- 39	12.850	- 0,30%
2019	86	166	-80	543	461	82	2	12.849	0,02%
2020	83	182	-99	523	448	75	- 24	12.826	- 0,19%

	geb.	gest.	nat. Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Wander-saldo	Gesamt-saldo*	Stand 31.12.	Saldo [%]
2021	77	205	-128	482	388	75	- 24	12.793	- 0,19%
2022**	70	212	-142	553	457	75	- 24	13.094	- 0,19%
2023**	70	172	-102	511	441	70	- 32	13.066	- 0,24%
2012-23	901	1.948	- 1.047	4.799	4.582	367	- 608	--	- 4,78%

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bevölkerungsfortschreibung

* aus den Einzelsummen ergeben sich Abweichungen

** Datenfortschreibung auf der Grundlage des Zensus 2022

Innerhalb des erfassten Zeitraums wurde aus dem Gesamtsaldo ein durchschnittlicher Verlust an 50 Einwohnern/Jahr bzw. 0,4% ermittelt.

Verantwortlich für die Bevölkerungsverluste war insbesondere die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die über den gesamten Zeitraum deutlich negativ ausfiel.

Die Wanderungsbewegungen verzeichnen insgesamt eine positivere Bilanz.

Werden die zur Verfügung stehenden Statistischen Daten der Länder und des Bundes mit Bezug auf die Wanderbewegungen einzelner Altersgruppen zwischen 2011 und 2017 (aktuellere Daten liegen auf Gemeindeebene nicht vor) ausgewertet, zeigt sich insbesondere eine Abwanderung von Einwohnern im Alter zwischen 18 und 30 Jahren. Hier überwiegen die Wegzüge die Zuzüge um 484 Personen. In der Altersgruppe zwischen 30 und 50 Jahren ist bei der Wanderungsbewegung ein Plus von 239 Personen zu verzeichnen. Auch bei den unter 18Jährigen ist die Bilanz positiv (+132 Personen), bei den über 50Jährigen in etwa ausgeglichen.

Die Einwohnerentwicklung der Ortschaften vollzog sich in den letzten Jahre wie folgt:

Tab. 3.5: Übersicht zu Einwohnern der Ortschaften 2015, 2020 und 2022

Ortschaft	2015*	2020*	2022**	2015 - 2022	
	absolut	absolut	absolut	absolut	prozentual
Angersdorf	1.158	1.182	1.210	52	4,49%
Dornstedt	629	643	654	25	3,97%
Holleben	1.588	1.584	1.544	-44	-2,77%
Langenbogen	2.287	2.255	2.236	-51	-2,23%
Steden	797	774	790	-7	-0,88%
Teutschenthal	5.570	5.568	5.542	-28	-0,50%
Zscherben	1.376	1.307	1.288	-88	-6,40%
Gesamtgemeinde	13.405	13.313	13.264	-141	-1,05%

Quelle: * IGEK auf der Grundlage von Daten des Demografie-Monitoring Saalekreis 2021[11]

** Demografie-Monitoring Saalekreis, Abrufdatum 23.10.2023 [20]

Der vorstehenden Tabelle ist zu entnehmen, dass die Einwohnerzahlen zwischen 2015 und 2022 in den Ortschaften Angersdorf und Dornstedt geringfügig zugenommen haben. Etwa gleichwertige Verluste verzeichnen Langenbogen und Holleben, in Zscherben sind sie höher. In Teutschenthal und Steden ist die Einwohnerzahl weitgehend konstant.

3.2.3 Bevölkerungsprognose und Einwohnerzielzahl

Die Prognose der künftigen Einwohnerzahlen und der demographischen Veränderungen ist von wesentlicher Bedeutung für die Bauleitplanung.

Für das Land Sachsen-Anhalt liegt aktuell die **7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose** [24] mit bis auf Gemeindeebene aufgeschlüsselten Daten vor. Basisjahr ist das Jahr 2019, 2020 wird im Bestand dargestellt, die Prognose reicht bis 2035.

Tab. 3.6: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035 für die Gemeinde auch im Vergleich zu Landkreis und Land Sachsen-Anhalt

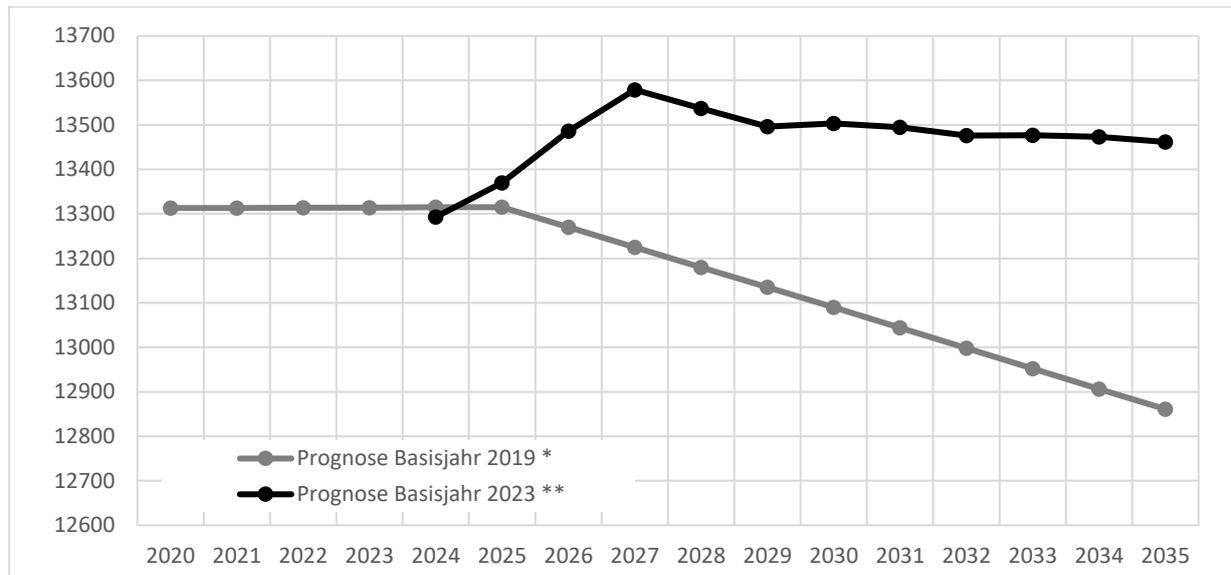
	Gemeinde Teutschenthal		Vergleichsdaten	
	absolut	prozentual	Landkreis	Land
2019	12.849	100,0%	183.815	2.194.782
2020	12.826	99,8%	99,8%	99,4%
Prognosejahr 2025	12.428	96,7%	96,6%	95,4%
2030	11.872	92,4%	92,9%	91,0%
2035	11.264	87,7%	89,0%	86,6%
Differenz 2019/ 2035	-1.585	-12,3%	-11,0%	-13,4%
Anteil ausgewählter Altersgruppen	2019 / 2035		2019 / 2035	2019 / 2035
unter 19jährige	14,7% / 14,7%		16,2% / 16,6%	15,5% / 15,8%
19 bis unter 67jährige	61,2% / 53,4%		61,0% / 53,7%	60,7% / 53,2%
67 Jahre und älter	24,2% / 31,9%		22,8% / 29,8%	23,8% / 31,0%

Quelle: [24] Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2021, eigene Berechnungen

Die Bevölkerungsverluste in der Gemeinde Teutschenthal werden durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt anteilig höher prognostiziert als im Landkreis, jedoch geringer als im Land. Allerdings macht sich die zunehmende Überalterung der Bevölkerung in der Gemeinde deutlicher bemerkbar.

Durch den Landkreis Saalekreis wurde 2019 mit dem **Demografie-Monitoring** begonnen. Es dient vor allem als Beobachtungs-, Evaluations- und Planungsinstrument für die Verwaltung und soll die demografischen Entwicklungen transparenter machen und zukünftige Planungen mit Prognosen unterstützen [20]. Das Demografie-Monitoring wird jährlich durch das aktuelle Datenmaterial ergänzt, woraus im 3-Jahres-Rhythmus wiederum eine Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung abgeleitet wird.

Für die Gemeinde Teutschenthal wurde im Rahmen der Fortschreibung der zukünftigen Einwohnerentwicklung unter Berücksichtigung der letzten Jahre ein leichter Aufschwung der Einwohnerentwicklung vorausgesagt.

Abb. 3.2: Einwohnerprognose für die Gemeinde Teutschenthal - Demografie-Monitoring des Landkreises Saalekreis zum Basisjahr 2019 und Fortschreibung (Basisjahr 2023)

Quelle: * IGEK auf der Grundlage von Daten des Demografie-Monitoring Saalekreis 2021 [11]

** Demografie-Monitoring Saalekreis, Abrufdatum 22.11.2023 [20]

Auf der Ebene der einzelnen Ortschaften liegt von den Statistischen Ämtern keine Prognose vor. Dazu werden im IGEK der Gemeinde Teutschenthal Daten des Demografie-Monitoring Landkreis Saalekreis herangezogen, das für kreiszugehörige Gemeinden über ortsteilbezogene Bevölkerungsbestandsdaten bis zum Stand 31.12.2023 verfügt. Neben den Bestandsdaten enthält das Monitoring auch durch den Landkreis vorgenommene Prognosen/Vorausberechnungen, die auf Realwerten beruhen, jährlich aktualisiert werden und sich bis auf Ortsteilzusammenstellungen (mit mind. 600 Einwohnern) beziehen. Die erste Prognose mit Basisjahr 2019 wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben (Basisjahr 2023). In der Fortschreibung wurde die allgemeine tendenzielle Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt, so dass diese Prognose (Basisjahr 2023) von einer positiveren Bevölkerungsentwicklung als noch im Jahr 2019 (Basisjahr) ausgeht.

Tab. 3.7: Bevölkerungsprognose des Demografie-Monitoring Saalekreis nach Ortschaften bis 2035

Ortschaft	2025	2030	2035	2025 bis 2035	
	absolut	absolut	absolut	absolut	prozentual
Angersdorf	1.217	1.227	1.226	9	0,7%
Dornstedt	655	654	646	-9	-1,4%
Holleben	1.558	1.570	1.568	10	0,6%
Langenbogen	2.255	2.274	2.276	21	0,9%
Steden	778	789	777	-1	-0,1%
Teutschenthal	5.604	5.671	5.658	54	1,0%
Zscherben	1.303	1.318	1.311	8	0,6%
Gesamtgemeinde	13.370	13.503	13.462	92	0,7%

Quelle: Demografie-Monitoring Saalekreis, Abrufdatum 22.11.2023 [20]

Auf Grundlage der Daten des Demografie-Monitorings (13.260 Einwohner zum 31.12.2022) sowie dem durch das Statistische Landesamt auf der Grundlage des Zensus 2022 erfassten Bevölkerungsstandes (13.066 Einwohner für das Jahr 2022) geht die Gemeinde Teutschenthal innerhalb des Planungshorizontes (2035) für ihr Gebiet von einer Zielgröße von **13.100**

Einwohnern aus.

Durch entsprechende Ausweisungen im Flächennutzungsplan sollen angemessene Voraussetzungen für eine ausgewogene Entwicklung geschaffen werden. Durch ein differenziertes Angebot an Flächen aber auch verschiedenen Baustrukturen sollen einerseits junge Leute (wieder) an die Gemeinde gebunden sowie die Abwanderung älter Einwohner verhindert werden. Durch Sicherung und Stabilisierung des Wirtschaftsstandortes Teutschenthal sowie der Schaffung weiterer Arbeitsplätze wird Teutschenthal auch als Wohnstandort an Attraktivität gewinnen. Dies bedingt jedoch eine entsprechende Ausstattung an Basisdienstleistungen, Daseinsvorsorge- und Freizeiteinrichtungen.

3.3 Wohnen

Zur Ermittlung eines künftigen Wohnflächenbedarfes ist außer der Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Planungszeitraumes auch eine Analyse des Wohnungsbestandes erforderlich. Dabei sind neben der Wohnungsstruktur und -belegung auch die Siedlungs- und Wohnungsentwicklung zu berücksichtigen.

3.3.1 Wohnungsstruktur

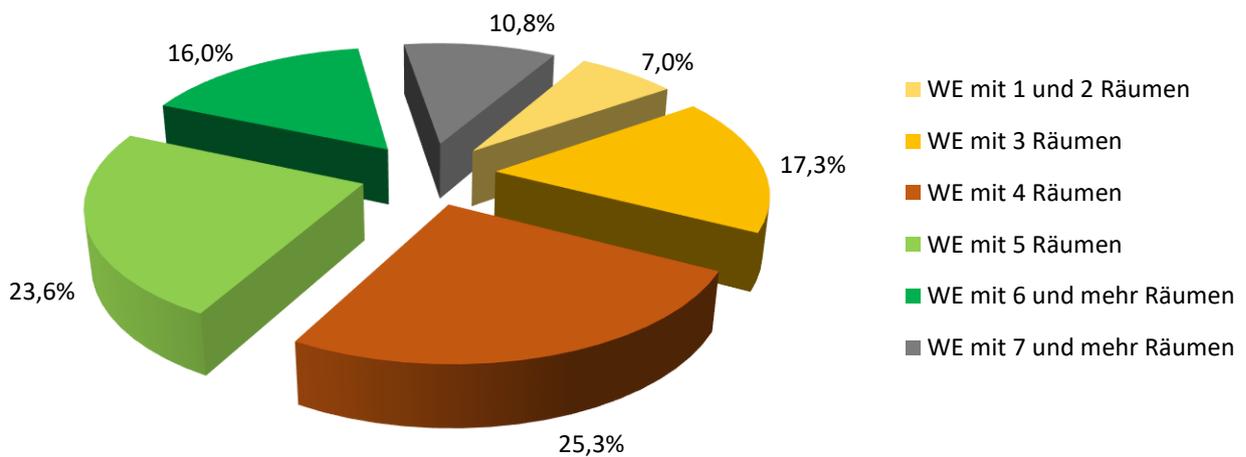
Zur Dokumentation des Wohnungsbestands wird überwiegend auf Daten aus dem Zensus vom 9. Mai 2011 [14] und dessen Fortschreibung bis 2020 zurückgegriffen. Angaben zu den einzelnen Ortschaften stehen nur aus der Gebäude- und Wohnraumzählung (GWZ) aus dem Jahr 1995 für die damals noch selbständige Gemeinden zur Verfügung, sind jedoch durch die umfangliche Neubebauung nicht mehr relevant.

Laut Zensus 2011 gab es zum Stichtag 9. Mai 2011 in der Gemeinde Teutschenthal 6.548 Wohnungen, die sich auf 4.452 Gebäude mit Wohnraum verteilen [14].

Hinsichtlich des Baualters kommt der Zensus 2011 zu dem Ergebnis, dass knapp 19,9 % der Wohngebäude vor 1919 und weitere 17,2 % in der Zeit zwischen 1919 und 1948 entstanden sind. Weitere 22,8 % wurden zwischen 1949 und 1990 errichtet. Demnach wurden 60% des Gebäudebestandes vor dem politischen Umbruch 1990 errichtet. In der ab 1990 eintretenden Suburbanisierung wurden auch in der Gemeinde Teutschenthal neue Wohngebiete erschlossen. Insbesondere in den Jahren 1996 bis 2000 war ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Mit insgesamt 1.785 Wohngebäuden stammen 40,1 % aus der Zeit nach 1990. Durchschnittlich entstanden zwischen 1991 und 2011 knapp 90 Wohnungen im Jahr. Dabei war die Anzahl der Wohnungen je Gebäude rückläufig, in der Summe liegt sie im Gemeindegebiet bei durchschnittlich 1,5 [14].

Bei Betrachtung des Gebäudetyps handelt es sich bei knapp 64 % um freistehende Häuser, weitere 23 % sind Doppelhaushälften und über 11 % Reihenhäuser. 7% der Wohngebäude verfügen über drei und mehr Wohnungen. Weiter wurde 2011 festgestellt, dass noch 2% der 6.548 erfassten Wohnungen über eine unzureichende sanitäre Ausstattung verfügen. 64 % der Wohnungen wurden vom Eigentümer selbst bewohnt, bei 12 Wohnungen handelte es sich um Ferienwohnungen [14].

Die Verteilung der Wohnungsgrößen in der Gemeinde spiegelt den vorherrschenden Gebäudetypus freistehendes Haus, Doppel- und Reihenhäuser, vornehmlich in privater Wohnnutzung, wieder.

Abb. 3.3: Verteilung der Wohnungsgrößen in der Gemeinde Teutschenthal 2023

Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2024; eigene Berechnungen

Mit 4,4 % des Wohnungsbestandes lag der Leerstand im Jahr 2011 deutlich unter dem des Landkreises bzw. des Landes mit 7,5 % bzw. 9,5 %. [14]. Dabei handelt es sich bei zahlreichen der 288 leer stehenden Wohnungen im Gemeindegebiet um ruinöse bzw. nicht mehr vermarktungsfähige Objekte.

Aufbauend auf dem Zensus 2011 werden die Daten zum Bestand nach Größe der Wohnungen bzw. Wohnfläche (ausschließlich in Wohngebäuden) durch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder fortgeschrieben.

Tab. 3.8: Entwicklung der Wohnungsbelegung in der Gemeinde Teutschenthal 2011 bis 2023

	Einwohner (EW)	Wohnungen (WE)*	Diff. WE	EW/WE***	Wohnfläche in 100 m ² **	Wohnfläche/EW [m ²]
2011	13.386	6.551		2,04	6.042	45,14
2012	13.297	6.586	+ 35	2,02	6.069	45,64
2013	13.272	6.602	+ 16	2,01	6.098	45,95
2014	13.078	6.621	+ 19	1,98	6.124	46,83
2015	12.956	6.640	+ 19	1,95	6.148	47,45
2016	12.893	6.649	+ 9	1,94	6.161	47,79
2017	12.888	6.674	+ 25	1,93	6.195	48,07
2018	12.850	6.698	+ 24	1,92	6.228	48,47
2019	12.849	6.711	+ 13	1,91	6.247	48,62
2020	12.826	6.744	+ 33	1,90	6.291	49,05
2021	12.793	6.762	+ 18	1,89	6.317	49,38
2022	12.743	6.779	+ 17	1,88	6.341	49,76
2023	12.712	6.848	+ 69	1,86	6.409	50,42
2011-23	- 674	+ 297	+ 297	- 0,19	+ 367	+ 5,28

Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2024; eigene Berechnungen

* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011

** ohne Berücksichtigung eines Leerstandes

*** Angaben beziehen sich nur auf Wohnungen in Wohngebäuden

2023 betrug die Gesamt-Wohnraumfläche in der Gemeinde Teutschenthal innerhalb von

Wohngebäuden 640.900 m². Somit standen jedem Einwohner 50,42 m² Wohnraumfläche zur Verfügung.

In der Fortschreibung nach 2011 nicht erfasst werden die nicht belegten Wohnungen. Insofern spiegelt die so ermittelte Wohnraumfläche letztendlich nicht den realen Sachverhalt wider.

3.3.2 Haushaltsstruktur

Zur Entwicklung der Haushaltsstruktur liegt den Statistischen Ämtern auf der Gemeindeebene kein Zahlenmaterial vor. Hier kann nur auf den Mikrozensus (amtliche Haushaltsbefragung, in die jährlich 1 % der Bevölkerung der gesamten Bundesrepublik einbezogen wird) zurückgegriffen werden. Im Jahr 2019 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in Sachsen-Anhalt danach bei 1,88, für den Saalekreis jedoch deutlich darüber bei 2,16.

Im Zensus 2011 [14] werden Wohnhaushalte abgebildet. Alle Personen, die in einer Wohnung leben, gelten als Mitglieder eines Haushaltes. Dabei werden auch Personen mit Nebenwohnsitz berücksichtigt. Für die Gemeinde Teutschenthal werden insgesamt 6.006 private Haushalte erfasst. Nach der Größe der Haushalte handelt es sich bei 1.454 Haushalten um Haushalte mit 1 Person, 2.485 Haushalte bestanden aus 2 Personen, 1.306 aus 3, 589 aus 4, 130 aus 5 und 42 aus 6 und mehr Personen.

Hinsichtlich des Seniorenstatus gab es 1.304 Haushalte ausschließlich aus Senioren, 685 gemischte und 4.017 ohne Senioren [14].

3.3.3 Wohnflächenbedarf 2035

Der Eigenbedarf der Gemeinde ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, aus dem Ersatzbedarf (durch Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung) und aus dem Ergänzungsbedarf: zum einen durch die Verringerung der Belegungsdichte bzw. die gestiegenen Anforderungen an die Wohnfläche und zum anderen aus den am Wohnungsmarkt nachgefragten Marktsegmenten.

Mit einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung sinkt auch der künftige Wohnflächenbedarf bzw. der Leerstand steigt. Gegenteilig besteht bei einer stabilen bzw. steigenden Bevölkerungszahl ein Wohnbaubedarf bzw. der Leerstand stagniert. Diese Entwicklungen erfolgen bei gleichzeitiger Abnahme der Haushaltsgröße jedoch nicht proportional.

Entwicklung der Haushalte bis 2035

Grundsätzlich kann gegenwärtig davon ausgegangen werden, dass die Haushaltsbildung durch drei bestimmende Trends geprägt ist, die langfristig auch die weitere Entwicklung in der Gemeinde Teutschenthal beeinflussen werden:

- eine starke Pluralisierung der Lebensformen (Single, eheliche und außereheliche Lebens- bzw. Familiengemeinschaften, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften etc.),
- eine Veränderung der Verlaufszyklen des individuellen Lebens wie auch des generativen Verhaltens (spätere Familienbildung, spätere Mutterschaften, höhere Lebenserwartung etc.) sowie
- eine im Verhältnis zur Bevölkerungszahl steigende Zahl der Haushalte bei gleichzeitiger Verringerung ihrer Größe.

Die Haushaltsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2020 für Gesamtdeutschland, die west- und ostdeutschen Flächenländer sowie die Stadtstaaten zeigt modellhaft eine rückläufige Entwicklung der Anzahl der Einwohner je Haushalte bis zum Jahr 2040 auf [16]. Sie berücksichtigt einerseits die Bevölkerungsentwicklung entsprechend den Ergebnissen der 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung und andererseits die

Veränderungen in den Haushaltsstrukturen nach langjährigen Ergebnissen des Mikrozensus.

Unterschieden wird zunächst in drei Ländergruppen – hier relevant sind die ostdeutschen Flächenländer. Die Privathaushalte nach Haushaltsgröße werden auch auf Ebene der Bundesländer angegeben.

Tab. 3.9: Entwicklung der Haushaltsgrößen der Privathaushalte bis 2040 für die Flächenländer Ost und Sachsen-Anhalt in Varianten

Jahr	Flächenländer Ost		Sachsen-Anhalt	
	Trendvariante ¹⁾	Status-Quo ²⁾	Trendvariante ¹⁾	Status-Quo ²⁾
2019 (Basis)	1,91	1,92	1,89	1,89
2020	-0,0 → 1,91 ↘	0,0 → 1,92 ↘	-0,01 → 1,88 ↘	0,0 → 1,89 ↘
2025	1,89 ← -0,02	1,92 ← 0,0	1,86 ← -0,02	1,88 ← -0,01
2030	-0,02 → 1,87 ↘	-0,01 → 1,91 ↘	-0,03 → 1,83 ↘	0,0 → 1,88 ↘
2035	1,85 ← -0,02	1,90 ← -0,01	1,80 ← -0,03	1,87 ← -0,01
2040	-0,03 → 1,82 ↘	-0,02 → 1,88 ↘	-0,03 → 1,77 ↘	-0,01 → 1,86 ↘

¹⁾ Trendvariante: basiert auf Extrapolation der Haushaltsmitgliederquoten nach Geschlecht und neun Altersgruppen auf Basis des Zeitraums von 2005 bis 2018

²⁾ Status Quo: es wurden die durchschnittlichen Haushaltsmitgliederquoten der Jahre 2016 bis 2018 für den gesamten Vorausberechnungszeitraum konstant gehalten

Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020 Entwicklung der Privathaushalte bis 2040

Vom April 2022 liegt eine 1. Prognose privater Haushalte für Sachsen-Anhalt vor [15]. Sie legt die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für Sachsen-Anhalt zu Grunde und unterscheidet für die Entwicklung der Haushalte drei regionale Cluster. Das Umland der Städte Halle und Magdeburg und damit auch der Saalekreis wird dem Cluster 2 (an die Oberzentren Halle oder Magdeburg angrenze Landkreise) für die künftige Entwicklung der Haushalte zugeordnet.

Während sich im Cluster 1 (Oberzentren Halle und Magdeburg) die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,72 Personen pro Haushalt im Basisjahr 2019 auf 1,68 im Prognosejahr 2035 verringert, wird in Cluster 2 von einer Verringerung von 2,02 auf 1,98 Personen pro Haushalt und in Cluster 3 von 1,89 auf 1,83 Personen pro Haushalt ausgegangen. Die vorausberechnete Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt/Trendvariante mit einer Verringerung der Haushaltsgröße um 0,03 in 5 Jahren ab dem Jahr 2025 (vgl. voranstehende Tab.) entspricht weitestgehend den Vorausberechnungen des regionalen Clusters 2 (-0,04 in 5 Jahren), dem der Landkreis Saalekreis, dem die Gemeinde Teutschenthal zuzuordnen ist.

Die Zahl der Einwohner pro Haushalt wird sich innerhalb des Planungshorizontes auch in der Gemeinde Teutschenthal verringern.

Tab. 3.10: Ermittlung des Wohnungsbedarfs 2035 der Gemeinde Teutschenthal

Zeile	1	2	3	4	5	6	7
Modell zur Ermittlung der Haushaltszahl 2035	Bevölkerung	Haushaltszahl	Nachfragende Haushalte	Wohnungsbestand	Leerstand (3,7%)	Wohnungsbestand bewohnt	Wohnungsbedarf
Herleitung/[Quelle]	[Pkt. 3.2.3]	[16], [14]	1 / 2	[Tab. 3.8]	4 * 3,7%	4 - 5	3 - 6
Jahr	2035	2035	2035	2023	2023	2023	2035
Statistisches Bundesamt (Destatis) [16] (Tab. 3.9)	13.100	1,80	7.278	6.848	253	6.595	683
Mittelwert (Festlegung)	13.100	1,89	6.931	6.848	253	6.595	337
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt [14]	13.100	1,98	6.616	6.848	253	6.595	22

Quelle: [14, 16, 21] und eigene Berechnungen

Wird die durchschnittliche Haushaltsgröße für Sachsen-Anhalt bis zum Jahr 2035 mit 1,80 Personen pro Haushalt (vgl. Tab. 3.9) zu Grunde gelegt sowie die von der Gemeinde anvisierte Zielzahl von **13.100 Einwohnern** ergibt sich 2035 eine Zahl von ca. 7.280 nachfragenden Haushalten. Bei der Prognose für den Saalekreis mit einer Haushaltsgröße von 1,98 (Cluster 2) sind es nur noch ca. 6.620 nachfragende Haushalte.

Für das Jahr 2023 wird von einem Leerstand von 3,7 %¹ ausgegangen, wodurch sich ein Wohnbestand (bewohnt) von ca. **6.595 WE** für das Jahr 2023 ergibt. Daraus wiederum folgt je nach Haushaltgröße für 2035 ein zusätzlicher Bedarf zwischen 22 und 683 Wohnungen.

Die Gemeinde geht bei der Bedarfsermittlung von einem Mittelwert von 1,89 der benannten Modelle zur Haushaltszahlvorausberechnung (vgl. voranstehende Tabelle) aus. Damit lässt sich ein Wohnungsbedarf für das Jahr 2035 von 337 Wohneinheiten ermitteln.

Damit geht die Gemeinde Teutschenthal innerhalb des Planungshorizontes von einem zusätzlich ermittelten **Eigenbedarf von 337 Wohnungen** aus, der bevorzugt in den nachgefragten Segmenten des Einfamilienhauses sowie im altersgerechten Wohnraum besteht.

Darüber hinaus ist in Verbindung mit der geplanten Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet vermehrt mit Zuzügen zu rechnen. Auch die vielfältig geschaffenen Möglichkeiten, im Homeoffice zu arbeiten, verstärken die aktuelle Nachfrage aus dem Umfeld.

Weiterhin spielt die Schaffung/Nutzung von Wohnraum für Flüchtlinge aktuell eine wichtige Rolle.

3.3.4 Flächenpotenzial für Wohnbebauung

Potenzial innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne

Flächenpotenziale bestehen zunächst in einzelnen Ortschaften des Gemeindegebietes innerhalb von rechtskräftigen, jedoch noch nicht bzw. noch nicht vollständig umgesetzten Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen, die Wohn- oder Mischgebiete festsetzen.

Diese konzentrieren sich auf das Grundzentrum Teutschenthal sowie unmittelbar angrenzend an das Stadtgebiet von Halle die Ortschaft Angersdorf.

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplans wurden die rechtskräftig vorliegenden sowie in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne hinsichtlich noch offener Potenzialflächen

¹ Gemäß Zensus 2011 [13] standen 288 Wohnungen von 6.548 bestehenden Wohnungen der Gemeinde Teutschenthal leer, was einem Leerstand von 4,4% entspricht. Es wird angenommen, daß sie aufgrund ihres ruinösen Bauzustandes nicht bewohnbar waren (vgl. Pkt. 3.3.1).

In der durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt seit dem Jahr 2017 geführten Wohnungs-Abgangstatistik [21] werden durchschnittlich 3 Wohnungsabgänge durch Rückbau für die Gemeinde Teutschenthal geführt.

Wird dieser Rückbau für die leer stehenden, ruinösen Wohnungen angesetzt, so wurden 36 dieser Wohnungen bis zum Jahr 2023 vom Markt genommen. Der statistische Leerstand würde sich demnach leicht auf 252 Wohnungen (2023) verringern.

Durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt wurden 315 Wohneinheiten als Baufertigstellung [21] für den Zeitraum 2011 bis 2023 erfasst. Damit würden bei Fortschreibung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung des Rückbaus von 36 ruinöser/leerstehender Wohnungen rein rechnerisch im Jahr 2023 in der Gemeinde 6.827 Wohneinheiten bestehen (6.548 WE + 315 WE - 36 WE) und entspricht annähernd dem vom Statistischen Landesamt für das Jahr 2023 erfassten Wohnungsbestand für das Jahr 2023 (vgl. Tab. 3.8 mit 6.848 WE).

Für das Jahr 2023 wird demnach ein Leerstand von 3,7% angenommen (252 WE*100 / 6.827 WE).

geprüft. Im Ergebnis befindet sich innerhalb der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne ein Potenzial von **144 WE** (überwiegend Einfamilienhäuser), welches nach Ortsteilen folgendermaßen aufgeschlüsselt ist:

Tab. 3.11: Wohnflächenpotenzial der Gemeinde Teutschenthal aus rechtskräftigen Bebauungsplänen (BP) bzw. in Aufstellung befindlichen Bauleitplänen

OT	Bezeichnung	frei WE	Bemerkungen
Angersdorf	BP Nr. 2 „Schänkeberg Teil A+B“	31	Rechtskraft seit 18.07.2006 Teil A vollständig vermarktet und entwickelt Teil B, anteilig vermarktet
Dornstedt	Einbeziehungssatzung „Wohnen Milanweg“	15	im Verfahren (Aufstellungsbeschluss 12.12.23) <i>WE entsprechend aktueller Planung</i>
Holleben	BP Nr. 2 „An der Schnellbahn“	--	Rechtskraft seit 31.03.1994 <i>anteilig MI nicht belegt, landwirtschaftliche Nutzung, für Wohnbebauung nicht geeignet</i>
OT Benkendorf	BP Nr.28 „Wohnen Mühlgraben“	10	Im Verfahren (Aufstellungsbeschluss 17.05.2022) <i>WE entsprechend aktueller Planung</i>
Langenbogen	BP Nr. 23 „Wohnen an der Welle“	9	Rechtskraft seit 23.06.2021 <i>davon 6 über neue Erschließung</i>
Teutschenthal	BP Nr. 1.1 „Kopfweg“	55	Rechtskraft seit 05.01.1995 <i>ermittelt über 12 WE/ha Nettofläche, (GRZ 0,3)</i>
OT Eisdorf	BP Nr. 2 „Hinter dem Bauernteiche“	18	Rechtskraft seit 10.06.1994 <i>WE entsprechend aktueller Planung</i>
	Einbeziehungssatzung „Wohnen Drosselweg“	6	Im Verfahren (Aufstellungsbeschluss 12.12.23) <i>WE entsprechend aktueller Planung</i>
Summe		144	

Quelle: ROK, Gemeindeverwaltung, eigene Erfassungen, Stand der Belegung 04/2024

Bei der Ermittlung der freien WE wurde von den Festsetzungen der Bebauungspläne bzw. aktuellen Bebauungsvorschlägen ausgegangen und wenn diese nicht vorliegen, von einer nachgefragten Grundstücksgröße von ca. 800 – 1.000 m² bzw. einer angemessenen Breite der Grundstücke entlang der Erschließungsstraßen für freistehende Einzelhausbebauung. Im Ergebnis wurde ausschließlich mit Wohneinheiten gerechnet.

Potenzial zur Nachverdichtung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnneubaumaßnahmen sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen und entsprechend auch als Potenzial zu ermitteln und einzustellen. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgte eine überschlägige Erfassung der nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen/Baulücken in den Ortsteilen.

Tab. 3.12: Baulücken nach Ortsteilen

Ortsteil	Baulücken	Ansatz 30%	Bemerkungen
Angersdorf	10	3	
Dornstedt	3	1	
OT Asendorf	-		
Holleben	3	1	<i>ohne Flächen im Überschwemmungsgebiet</i>

Ortsteil	Baulücken	Ansatz 30%	Bemerkungen
OT Benkendorf			<i>ohne Flächen im Überschwemmungsgebiet</i>
Langenbogen	2	1	
Steuden	3	1	<i>ohne Fläche an Schafstädter Straße</i>
OT Etzdorf	4	1	<i>ohne Rittergut</i>
Teutschenthal	20	6	
Bahnhof	-		
OT Eisdorf	4	1	
OT Köchstedt	2	1	
Zscherben	3	1	
Gesamtgemeinde	54	17	

Quelle: überschlägige Erfassung SLG, Stand 11/2022

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass Bauflächen in „zweiter Reihe“, auch wenn dazu eine großzügige Ausweisung erfolgt, kein Flächenpotenzial darstellen.

Hinsichtlich der Verfügbarkeit für eine künftige Bebauung geht die Gemeinde innerhalb des Planungshorizontes von 30% der erfassten Lücken aus. Dies wird damit begründet, dass die Qualität der Baustrukturen am Wohnstandort von der vorhandenen Durchgrünung und großzügig bemessenen Grundstücken bestimmt wird. Zudem handelt es sich überwiegend um (trotz anhaltender Nachfrage) bereits seit langem unbebaute Flächen.

Im Rahmen des IG EK [11] wurde der kommunale bzw. genossenschaftliche Wohnungsbestand im Gemeindegebiet erfasst. Die Gemeinde verwaltet 181 Wohnungen überwiegend in der Ortschaft Teutschenthal, davon stehen 53 Wohnungen leer, 33 davon sind nicht vermietbar.

Der derzeitige Leerstand findet bei der Potenzialermittlung keine Berücksichtigung. Er wird mit unter 5% als vertretbar angesehen. Ein Teil des Gebäudebestandes wird perspektivisch nicht bzw. in deutlich geringerem Umfang ersetzt werden.

Zusammenfassung

Im Ergebnis kann aus freien/verfügbaren Grundstücken in rechtskräftigen sowie im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen und dem anteiligen Ansatz von Baulücken in den einzelnen Ortsteilen ein Flächenpotential von rechnerisch **161 WE** (144 WE + 17 WE) ermittelt werden. Der innerhalb des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans mit 337 WE von der Gemeinde zu Grunde gelegte Bedarf kann damit nur anteilig gedeckt werden.

Für die noch verbleibende Differenz in Höhe von 176 WE (337 WE - 161 WE) sind ergänzende Bauflächen auszuweisen.

3.4 Wirtschaft und Beschäftigung

Ebenso wie bei den Wohnbauflächen ist für die Bedarfsermittlung bei Gewerbeflächen von der Bevölkerungsprognose, hier speziell im erwerbsfähigen Alter, einer Arbeitsmarktprognose, der Wirtschafts- und Erwerbsstruktur sowie einer absehbaren Entwicklung der ansässigen Betriebe auszugehen.

3.4.1 Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Teutschenthal wurde in der Vergangenheit neben der Landwirtschaft durch den Bergbau sowie die jeweiligen gewerblich-industriellen Folgenutzungen geprägt. Darüber hinaus spielten die Verflechtungen im Ballungsraum Halle/Merseburg eine wichtige Rolle.

Bis ins 19. Jahrhundert dominierte die Landwirtschaft im gesamten Raum, jedoch wurde bereits Ende des 17. Jahrhunderts Braunkohle abgebaut. Meilensteine der industriellen Entwicklung waren u. a. 1848 der Bau der Zuckerfabrik in Langenbogen, die Eisenbahnlinie Halle-Kassel 1864 sowie der Abbau der Kali- und Steinsalzvorkommen mit Gründung der Krügershall AG 1905 in Teutschenthal-Bahnhof, wo die IG Farben 1936 auch eine Magnesiumfabrik errichtete.

Die größten Arbeitgeber in der Region waren auch für die Bewohner Teutschenthals die Betriebe der chemischen Industrie (Buna und Leuna) sowie Industrie- und Gewerbebetriebe in Halle (Saale). Mit dem Strukturwandel in diesen Bereichen kam es zunächst zu einem massiven Abbau an Arbeitsplätzen. Die in allen Ortschaften mit der Industrialisierung der Landwirtschaft errichteten LPG-Komplexe sind heute zum Teil brachgefallen, werden für andere Gewerbe genutzt bzw. weiter betrieben.

Neue Industrie- und Gewerbegebiete wurden in verkehrsgünstiger Lage im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung nach 1990 entwickelt. Auch der Bergbau spielt weiterhin eine Rolle, so u. a. im Bereich der Solung und Untergrundspeicherung Teutschenthal-Bad Lauchstädt (UGS) oder mit der als Versatzbergwerk betriebenen Grube Teutschenthal.

Heute verfügt die Gemeinde Teutschenthal über sehr gute Bedingungen für Industrie- und Gewerbebetriebe.

3.4.2 Erwerbsstruktur

In der amtlichen Statistik werden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten jeweils nach dem Arbeitsort und dem Wohnort erfasst. Bei dem Arbeitsortprinzip werden sie der Gemeinde zugeordnet, an der sich ihr Arbeitsplatz befindet, bei dem Wohnortprinzip dem angegebenen Wohnsitz.

Tab. 3.13: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort, Ein- und Auspendler über Gemeindegrenzen

zum 30.06.	Arbeitsort	Einpendler	Wohnort	Auspendler	Pendlersaldo
2011	3.179	2.250	5.979	5.049	-2.799
2014	3.201	2.287	5.879	4.977	-2.690
2017	3.270	2.378	5.699	4.814	-2.436
2020	3.271	2.395	5.652	4.787	-2.392
2022*	3.251	2.394	5.572	4.726	-2.332
2023*	3.354	2.458	5.660	4.767	-2.309

Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 1/2022, Tb. 13111-08-02-5-B

* Bundesagentur für Arbeit, Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort, 30.06.2022

Die hohe Anzahl an Pendlern ist durch die enge Verflechtung und gute Erreichbarkeit umliegender Arbeits- aber auch Wohnorte begründet. Die Zahlen belegen jedoch auch, dass die Gemeinde Teutschenthal eine wirtschaftliche Entwicklung und damit Verbunden auch eine Steigerung des Arbeitsplatzangebotes aufweist. Seit dem Betrachtungszeitraum 2011 ist sowohl die Zahl der in die Gemeinde einpendelnden Arbeitnehmer leicht ansteigend als auch die außerhalb der Gemeinde arbeitenden Teutschenthaler leicht gesunken. Jedoch überwiegt noch immer die Zahl der Auspendler, was der negative Pendlersaldo verdeutlicht. Durch eine gezielte Wirtschaftsförderung, weiteren wirtschaftlichen Ansiedlung sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen könnte der bereits bestehende leicht rückläufige Trend des negativen Pendlersaldos weiter unterstützt werden.

Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen weisen seit 2011 sinkenden Zahlen auf, was wiederum das positive Wirtschaftsklima der Gemeinde darstellt.

Tab. 3.14: Arbeitslose zwischen 2011 und 2023, Arbeitslosenrate im Vergleich zum Landkreis

Stand	Gemeinde					Landkreis
	Bestand gesamt	Arbeitslose davon unter 25 Jahre	über 55 bis u. 65 Jahre	Langzeit- arbeitslose	Arbeitslosen- rate, ges.	Arbeitslosenrate, ges.
Jahresdurchschnitt						
2011	558	56	150	201	42	59
2014	504	33	150	184	39	52
2017	335	16	105	129	26	41
2020	292	18	91	100	23	36
2022	235	14	78	99	19	32
2023	247	20	76	84	18	33

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024

Quelle: Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosenrate eigene Berechnung

Da Aussagen zur Arbeitslosenquote unterhalb der Kreisebene nicht vorliegen, kann als vergleichbare Größe für die Gemeinde die Arbeitslosenrate (Anzahl der Arbeitslosen je 1.000 Einwohner) herangezogen werden. Diese fiel jeweils im Vergleich zum Landkreis deutlich günstiger aus.

3.4.3 Industrie/Gewerbe/Handwerk/Handel

Beim Gewerbeamt waren nach Erfassung im IGEK 2020 insgesamt 1.092 Gewerbetreibende mit einem Betrieb/Sitz in der Gemeinde Teutschenthal gemeldet. Dabei handelte es sich um 10 Industrie-, 241 Handwerks- sowie 156 Handelsbetriebe. Knapp 2/3 der Gewerbe zählten zu Sonstigem (u.a. Dienstleistungen). Die Entwicklung der Gewerbeanzeigen war in den letzten Jahren geringfügig rückläufig, was u. a. auf das Fehlen geeigneter Flächen zurückgeführt wird. Anhaltende Nachfragen sind zu verzeichnen [11].

Industrielle Ansiedlungen, überwiegend in Verbindung mit dem (ehem.) Bergbau, konzentrieren sich in Teutschenthal-Bahnhof, am Schacht Angersdorf (u. a. GTS und Frachtspedition) mit dem benachbarten Industriegebiet „Die langen Klägen“ (u. a. Betonteilewerk) und dem Standort Lange Lauchstädter Straße im Süden der Gemarkung Teutschenthal (i. V. m. UGS; u. a. die Dow Olefinverbund GmbH, GDMcom und VNG Gasspeicher GmbH). Anzuführen ist hier auch die ehem. Kolonie Etdorf, die überwiegend innerhalb der angrenzenden Gemarkung liegt und zum Industriestandort Amsdorf gehört (u. a. germanBelt, Holzverarbeitung, Weichenwerk, Wertstoffaufbereitung).

Darüber hinaus gibt es verschiedene Unternehmensstandorte im Bereich des Siedlungsbandes

im Osten (überwiegend Baubranche, Fachhandel), in der Ortslage Teutschenthal (u. a. Metallbau-, Behälter- und Umwelttechnik GmbH, Speditionshof und Betonmischanlage) sowie im Außenbereich.

Neuere Ansiedlungen innerhalb des Gemeindegebietes wurden in verkehrsgünstiger Lage zunächst an der Bundesstraße B 80 in den Ortschaften Langenbogen „Am Dachsberg“ (überwiegend Handels- und Dienstleistungseinrichtungen), im „Gewerbepark II“ nördlich des OT Eisdorf (u. a. Groß- und Fachhandel, Tankstelle und in Erweiterung Logistik- und Versandunternehmen) sowie „Gewerbegebiet Zscherben-Ost“ in Zscherben (u. a. Fleischmanufaktur Dietzel, Autohandel, etc.) entwickelt.

Im westlichen Teil der Gemeinde wurde das Gebiet „An der Birnenstraße“ in Dornstedt bebaut (u. a. KfZ-Fachbetriebe, Fuhrunternehmen, Telekommunikationstechnik und Holzbearbeitung).

In den letzten Jahren wurden einzelne kleinere noch freien Flächen der Gewerbegebiete Langenbogen „Am Dachsberg“ und Dornstedt „An der Birnenstraße“ aufgrund der hohen Nachfrage bzw. der günstigen gesetzlichen Grundlagen mit Photovoltaikanlagen bebaut.

Innerhalb der Ortslagen sind darüber hinaus verschiedene klein- und mittelständige Unternehmen, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe anzutreffen.

Zur weiteren wirtschaftlichen Sicherung und Stärkung der Gemeinde wird derzeit der „Innovationspark Mitteldeutschland“ entwickelt. Für die westliche Teilfläche (Teil A) befindet sich der Bebauungsplan Nr. 36 „Innovationspark Mitteldeutschland (Teil A)“ in Aufstellung. Für diese Fläche besteht ein konkretes Ansiedlungsbegehren.

Handel

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich drei Versorgungsschwerpunkte für Waren des täglichen Bedarfs. Im Grundzentrum Teutschenthal gibt es neben dem Einkaufszentrum in der Poststraße mit Vollsortimenter und Discounter sowie weitere zwischen den Ortslagen Teutschenthal und Eisdorf an der Halleschen Straße und der Albert-Heise-Straße angesiedelte Discounter. In der Ortschaft Langenbogen sind im Gewerbegebiet an der B 80 zwei Discounter, ein Getränkemarkt und eine Multisortimentsmarkt sowie in der Ortschaft Angersdorf im Gewerbegebiet „Angersdorfer Bahnhof“ ein Discounter und ein Getränkemarkt angesiedelt. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Geschäfte bzw. Dienstleister. Neu errichtet wurde 2021 ein Discounter am Kreisverkehr im Süden der Ortschaft Holleben.

In den Ortschaften Dornstedt, Steuden und Zscherben bestehen keine Versorgungsmöglichkeiten.

Im Gemeindegebiet Teutschenthal befinden sich zudem einzelne Handelseinrichtungen, die vorrangig dem mittel- bzw. langfristigen Bedarf dienen. Darüber hinaus wird der Bedarf insbesondere auch an Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs durch Verkaufseinrichtungen im unmittelbar angrenzenden Oberzentrum Halle (Saale) gedeckt.

Im Gewerbegebiet „Angersdorfer Bahnhof“ unmittelbar an der Stadtgrenze von Halle sind ein Möbelhaus sowie ein Baumarkt ansässig. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist die Flächen entsprechend als Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel aus. Im Gewerbepark II Teutschenthal OT Eisdorf grenzen in der Gemeinde Salzatal ebenfalls großflächige Fachmärkte an.

3.4.4 Bergbau

Aktuell findet im Gemeindegebiet eine aktive Gewinnung von Kiessanden westlich der Ortslage Köchstedt statt. Zudem bestehen in der Gemeinde Teutschenthal derzeit noch mehrere Bergbauberechtigungen bzw. Bewilligungen (vgl. Pkt. 2.2.2). Eine aktive Nutzung erfolgt hier im Bereich der Solung und Untergrundspeicherung Teutschenthal-Bad Lauchstädt. Im Tagebau Amsdorf wird angrenzend an das Gemeindegebiet Braunkohle abgebaut.

Die Grube Teutschenthal wird seit 1991 als Versatzbergwerk betrieben, um die offenstehenden Abbaukammern mit geeigneten bergbaufremden Abfällen zu verfüllen und dadurch die Standsicherheit der Grube dauerhaft herzustellen.

3.4.5 Land- und Forstwirtschaft

Die **Landwirtschaft** spielt in der Gemeinde Teutschenthal auch heute noch eine wesentliche wirtschaftliche Rolle.

Etwa die Hälfte des Gemeindegebietes wird von verschiedenen Unternehmen landwirtschaftlich genutzt, wobei Ackerflächen deutlich überwiegen. Grünland (Wiesen, Weiden u.ä.) ist hauptsächlich in der Saaleaue im Bereich des Überschwemmungsgebietes anzutreffen. Im Norden reicht das Anbauggebiet für Obst und Wein um den Süßen See in die Gemarkung Langenbogen hinein.

Gemäß der Agrarstrukturerhebung 2016 des Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt sind 20 Landwirtschaftsbetriebe in der Gemeinde aktiv, davon betreiben 6 Betriebe auch Viehhaltung. Knapp die Hälfte der aktiven Landwirtschaftsbetriebe bewirtschaftet Flächen über 200 ha, vier Landwirtschaftsbetriebe bewirtschaftet Flächen zwischen 100 und 200 ha. Nur drei Betriebe bewirtschaften kleinere Flächen unter 5 ha [11].

Eine *gewerbliche Tierhaltung* mit großen Stallanlagen wird derzeit an sechs Standorten betrieben: Schweinemastanlagen in Teutschenthal-Eisdorf, westlich von Etdorf sowie in Asendorf, eine Milchviehanlage und eine Hähnchenmastanlage (jeweils mit Biogasanlage) in der Gemarkung Holleben sowie der Hühnerhof in Steuden.

Die **Forstwirtschaft** spielt im Gemeindegebiet kaum eine Rolle.

3.4.6 Gewerbeflächenbedarf und -potenzial

Ein Großteil der Erwerbstätigen der Gemeinde Teutschenthal wird weiterhin Auspendler bleiben (vgl. Pkt. 3.4.2). Jedoch ist die Zahl der Auspendler leicht rückläufig und die Anzahl der Einpendler leicht ansteigend. Um diesen positiven Trend weiterhin zu fördern und zu unterstützen, ist es dringend erforderlich, die bestehenden Arbeitsplätze im Ort zu erhalten bzw. weitere zu schaffen. Zur Stärkung der Wirtschaftskraft sind zunächst die angesiedelten Unternehmen zu unterstützen, Standorte zu sichern. Mögliche Betriebsverlagerungen (z.B. aufgrund Erweiterungsabsichten örtlicher Unternehmen) innerhalb der Gemeinde sind zu ermöglichen. Darüber hinaus sind entsprechende Flächenangebote für Neuansiedlungen im Gemeindegebiet zu schaffen, um das bestehende wirtschaftliche Investitionsklima auch weiterhin zu fördern.

Aktuell verfügt der Wirtschaftsstandort Teutschenthal über sehr gute Bedingungen für Industrie- und Gewerbebetriebe. Neben der sehr guten Verkehrserschließung (direkter Anschluss an das Mitteldeutsche Autobahndrehkreuz BAB 9, 14, 38, 71 und 143) und schnellen Erreichbarkeit der Zentren Halle und Leipzig, der Industriestandorte Schkopau, Merseburg/Leuna sowie weiterer Wirtschaftsstandorte im Mitteldeutschen Raum sind die gemeindliche Wirtschaftsförderung sowie ein niedriger Gewerbesteuerhebesatz anzuführen. Jedoch stehen kaum noch Flächen für Erweiterungen oder Neuansiedlungen innerhalb des Gemeindegebietes zur Verfügung, wie die nachfolgende Tabelle aufzeigt.

Tab. 3.15: Übersicht Industrie- und Gewerbegebiete der Gemeinde Teutschenthal sowie das noch vorhandene gewerbliche Entwicklungspotenzial

Ortsteil	Bezeichnung	frei [ha]	Bemerkungen
Angersdorf	BP Nr. 1/91 Gewerbe- und Mischgebiet Angersdorfer Bahnhof	-	Tankstelle, Autowerkstätten, Groß- und Einzelhandel unmittelbar an Stadtgrenze zu Halle-Neustadt
	BP Nr. 5 Industriegebiet „Die langen Klägen“	-	Bebauung der Restflächen bzw. Erweiterung mit Photovoltaik
Dornstedt	BP Nr. 1 „An der Birnenstraße“	-	freie Flächen mit Photovoltaik bebaut
	BP Nr. 20 „Erweiterung Industriegebiet Etdorf“	(7,5 ha)	regional bedeutsamer Standort, Randbereich von Dornstedt und Etdorf, B-Plan im Verfahren Flächenbindung – ROMONTA <i>keine freie Verfügbarkeit</i>
Holleben	BP Nr. 2 „An der Schnellbahn“	1,5 ha	gewerbliche Nutzung z.T. auf Störgrad eines MI begrenzt, zwei Teilflächen frei
Langenbogen	BP „Am Dachsberg“	-	freie Flächen mit Photovoltaik bebaut
	BP Nr. 16 „Misch- und eingeschränktes Gewerbegebiet Alte Zuckerfabrik“	1,2 ha	B-Plan im Verfahren
Teutschenthal	BP Nr. 3 „Gewerbepark II“	1,6 ha	Restfläche
	BP Nr. 36 „Innovationspark Mitteldeutschland Teil A“	(42,0 ha)	B-Plan im Verfahren (Aufstellungsbeschluss vom 27.08.2024) Flächenbindung – XXXLutz Errichtung/Betrieb eCom LogistikCenter <i>keine freie Verfügbarkeit</i>
	Bahnhof	-	GTS-Grube Teutschenthal, Magna Glaskeramik, Schotterwerk
Zscherben	BP Nr. 2 „Gewerbegebiet Zscherben-Ost“	-	diverse Unternehmen, vollständig belegt
Gesamt		4,3 ha (49,6 ha)	frei verfügbar <i>nicht verfügbar - Firmengebunden</i>

Quelle: Erfassung Gemeindeverwaltung, Stand 12/2024

Darüber hinaus existieren innerhalb der Siedlungskerne bzw. in deren Randbereiche Unternehmensstandorte, die keine Entwicklungsmöglichkeiten aufweisen bzw. nur vereinzelt über ein sehr eingeschränktes Potenzial für eine eigene Erweiterung verfügen.

Aufgrund der anhaltenden Nachfragen, vorrangig nach großen zusammenhängenden Gewerbeflächen, wurden bereits in den nicht zur Rechtskraft geführten Teil-Flächennutzungsplänen Teutschenthal und Holleben entlang der BAB 143 entsprechende gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Diese Zielstellung wird seitens der Gemeinde Teutschenthal auch weiterhin verfolgt und durch die Entwicklung des Innovationsparks Mitteldeutschland westlich der BAB 143 an der L 164n umgesetzt.

Mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche **Innovationspark Mitteldeutschland** wird dem bestehenden Bedarf nach industriell-gewerblichen Ansiedlung u.a. mit Bedarf nach großen zusammenhängenden Flächen in Verbindung mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung entsprochen. Aktuell erfolgt die Entwicklung der westlichen Teilfläche (Teil A) des Innovationsparks in Form der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36, da hier bereits konkrete Ansiedlungsbegehren bestehen.

Da die im Gemeindegebiet befindlichen Gewerbestandorte weitestgehend ausgelastet bzw. die Flächen für Erweiterungen der örtlichen Unternehmen gebunden sind (vgl. voranstehende

Tabelle), verfügt die Gemeinde über keine größeren zusammenhängenden wirtschaftlichen Entwicklungsflächen. Mit der Entwicklung des Teil B des Innovationsparks Mitteldeutschland soll ein entsprechendes Flächenangebot für zukünftige Unternehmensansiedlungen vorgehalten werden. Besonders die Randlage Teutschenthals zum Ballungsraum Halle/Leipzig sowie zu den Industriestandorten Schkopau und Merseburg/Leuna, der direkte Anschluss an das mitteldeutsche Autobahndrehkreuz (BAB 9, 14, 38, 71 und 143 / Anschlussstelle Teutschenthal) sowie die direkte Nachbarschaft zu bereits entwickelten Solar- und Windparks mit der Möglichkeit einer weitestgehenden autonomen Stromversorgung stellen für den Innovationspark Mitteldeutschland beste Standortvoraussetzungen und Ansiedlungsbedingungen dar, die es auch zukünftig durch die Entwicklung des Teil B des Innovationsparks zu nutzen gilt. Zukünftig soll im Innovationspark Mitteldeutschland vorrangig produzierendes und verarbeitendes Gewerbe angesiedelt werden. Darüber hinaus sollen Einrichtungen der Forschung und Entwicklung das Portfolio ergänzen, wodurch ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot geschaffen wird. Damit gewinnt der Arbeitsort Teutschenthal weiterhin an Attraktivität und übernimmt anteilig auch die Funktion als Wohnort für die Arbeitnehmer. Dies trägt zur wirtschaftlichen Entwicklung und Stabilisierung der Einwohnerzahlen des Gemeindegebietes bei.

Die im Ordnungsraum Halle sowie im ländlichen Raum des Einzugsbereiches des Verdichtungsraums Halle (der den Verdichtungsraum umgebende Raum) gelegene Gemeinde Teutschenthal wird mit der Ausweisung der gewerblichen Entwicklungsfläche Innovationspark Mitteldeutschland Teil B mit einer Größe von ca. 50 ha ihrer zugewiesenen zentralörtlichen Funktion gerecht.

3.5 Soziale Infrastruktur und Wohnfolgeeinrichtungen

Die folgenden Angaben basieren überwiegend auf den Ausführungen des Entwurfs zum IGEK [11], in dem die aktuelle infrastrukturelle Ausstattung des Gemeindegebietes zusammengestellt und bewertet sowie entsprechende Zielstellungen formuliert werden.

3.5.1 Bildung

Die Gemeinde Teutschenthal verfügt über zwei Schulstandorte. In Teutschenthal befinden sich Am Stadion 9 die Grundschule „Am Talkessel“ sowie die Sekundarschule „Würdetal“. Darüber hinaus gibt es in Holleben am Lutherplatz 1 eine Grundschule.

Die Grundschüler/-innen aus Dornstedt und Steuden besuchen die Grundschule im benachbarten Schafstädt, ein Teil der Schüler aus Langenbogen die Grundschule in Hohnstedt.

Der Einzugsbereich der Sekundarschule in Trägerschaft des Landkreises umfasst das Gemeindegebiet südlich der B 80 und die Gothestadt Bad Lauchstädt. Die Schülerinnen und Schüler aus Langenbogen gehören zum Schuleinzugsgebiet von Hohnstedt (Gemeinde Salzatal).

Aufgrund der steigenden Schülerzahlen ist die Kapazität des 2010/11 umfassend sanierten Schulgebäudes in Teutschenthal nicht mehr ausreichend, so dass Überlegungen zu einer getrennten Unterbringung bestehen. Beabsichtigt ist ein Grundschulneubau am Standort Am Stadion (Teutschenthal).

Für die Grundschule in Holleben besteht dringender Sanierungsbedarf.

Weiterführende Schulen gibt es im Gemeindegebiet nicht. Die Schuleinzugsbereiche nach Schulform werden mit der Schulbezirks- und Kapazitätssatzung des Saalekreises ab Schuljahr 2020/2021 neu definiert. Als Gymnasien sind das:

- Domgymnasium in Merseburg (Ortsteile Holleben, Angersdorf, Zscherben und Benkendorf)

- Gymnasium Querfurt (alle übrigen Ortschaften südlich der B 80)
- Burg-Gymnasiums Wettin (Ortschaft Langenbogen)

Darüber hinaus werden die Schüler/-innen aus den Ortsteilen Angersdorf, Holleben, Benkendorf der Gemeinschaftsschule "Goethe-Schule Bad Lauchstädt" zugewiesen, Förderschulen befinden sich in Merseburg bzw. Landsberg.

Im Ortsteil Teutschenthal existiert außerdem eine Musikschule (Friedrich-Henze-Str. 84).

3.5.2 Soziales

Kindereinrichtungen

Gemäß dem Gesetz zur Förderung und Betreuung von Kindern besitzt ab dem 1. August 2013 jedes Kind bis zur Versetzung in den 7. Schuljahrgang Anspruch auf einen ganztägigen Platz in einer Tageseinrichtung (einschließlich Hortbetreuung). Ende 2020 gab es 581 Kinder im Alter unter 6 Jahren, die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose geht für das Jahr 2035 noch von 446 Kindern in dieser Altersgruppe aus.

Insgesamt verfügt die Gemeinde über acht Kindertagesstätten, die sich alle in kommunaler Trägerschaft befinden. Sie werden in der Planzeichnung als „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gekennzeichnet.

Die Kindertagesstätten haben in der Regel eine variable Betriebserlaubnis. Das heißt, wenn Krippenplätze unbesetzt sind, können pro Platz zwei Kindergartenkinder mehr aufgenommen werden.

Eine Hortbetreuung wird an den Kita-Standorten in Dornstedt sowie in Holleben angeboten. In Teutschenthal gibt es einen separaten Hortstandort.

Im Jahr 2020 werden in der Krippe 170 Kinder und im Hort 362 Kinder betreut. Mit einer Belegung von insgesamt 95% (Krippe und Hort) bzw. 99% (Kindergarten) ist die Kapazität der Einrichtungen gemäß Betriebserlaubnis für das Jahr 2020 vollständig ausgeschöpft.

Einen Überblick über Kapazität und Auslastung der einzelnen Einrichtungen gibt die nachfolgende Tabelle.

Tab. 3.16: Kinderbetreuungseinrichtungen, Kapazität und Belegung zum Dezember 2020

Kindertagesstätten	Anschrift		Kapazität	Belegung	Auslastung
Angersdorf					
Kindertagesstätte „Kleine Strolche“	Am Kindergarten 4	Kinderkrippe	10	10	100%
		Kindergarten	20	20	100%
Dornstedt					
Kindertagesstätte „Max und Moritz“ Außenstelle Hort	An der Schule 2a	Kinderkrippe	20	17	85%
		Kindergarten	40	36	90%
		Hortkinder	45	20	44%
Holleben					
Kindertagesstätte „Sonnenblume“ Hort (Haus 2)	Ernst-Thälmann- Straße 102b Lutherplatz 2	Kinderkrippe	30	28	93%
		Kindergarten	60	63	105%
		Hortkinder	100	114	114%
Langenbogen					
Kindertagesstätte „Nesthäkchen“	Sanddornweg 2	Kinderkrippe	14	14	100%
		Kindergarten	32	30	94%
Teutschenthal					
Kindertagesstätte „Buratino“	Maerkerstraße 30	Kinderkrippe	30	31	103%
		Kindergarten	80	82	103%

Kindertagesstätten	Anschrift		Kapazität	Belegung	Auslastung
Kindertagesstätte	Teutschenthal-West	Kinderkrippe	15	16	107%
„Freche Früchtchen“	Schulstraße 1a	Kindergarten	34	28	82%
Kindertagesstätte	Teutschenthal-Bhf.	Kinderkrippe	35	35	100%
„Kleine Riesen“	Köchstedter Straße 8	Kindergarten	70	67	96%
Hort					
„Crazy Kids“	Am Stadion 9	Hortkinder	165	162	98%
Zscherben					
Kindertagesstätte	Hauptstraße 32a	Kinderkrippe	25	19	76%
„Gestiefelter Kater“		Kindergarten	30	36	120%
Summe		Kinderkrippe	179	170	95%
		Kindergarten	366	362	99%
		Hort	310	296	95%

Quelle: IGEK [11] / Gemeinde Teutschenthal

Im Ergebnis der im IGEK vorgenommenen Analyse besteht für den überwiegenden Teil der Einrichtungen ein dringender Sanierungsbedarf. Als eines der Leitprojekte ist für die Kindertagesstätte in Angersdorf ein Ersatzneubau vorgesehen.

In Anbetracht der ausgewiesenen geplanten Wohnbau- und Gewerbeflächen wird das gemeindliche Ziel der Bevölkerungskonsolidierung und Stärkung, besonders durch das Halten und den Zuzug junger, im Familienbildungsalter befindlichen Bevölkerungsgruppe verfolgt. Demzufolge wird auch weiterhin eine nahezu vollständige Auslastung der Kinderbetreuungseinrichtungen gegeben sein. Mit dem Ersatzneubau der Kita Angersdorf erfolgt bereits eine gewisse Kapazitätserweiterung der Betreuungsplätze. Zukünftig ist regelmäßig und auf der Grundlage aktueller Geburtenstatistiken, der Betreuungsanmeldungen, der jeweils aktuellen Belegungszahlen sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Betriebserlaubnisse (Betreuungsplätze) zu prüfen, ob Anpassungen und ggf. räumliche Erweiterungen bzw. Standorterweiterungen/ -verlagerungen vorzunehmen sind. Dabei besteht die Möglichkeit der Integration der Anlagen zur Kinderbetreuung in den Wohngebieten sowie in Mischgebieten, so dass eine konkrete Standortdefinition zum Zeitpunkt des Ergänzungsbedarfes erfolgt.

Jugendeinrichtungen

Einrichtungen zur Kinder- und Jugendbetreuung stehen im Gemeindegebiet nur in geringem Umfang zur Verfügung. In der Ortschaft Teutschenthal gibt es den christlichen Verein EC Kinder- und Jugendarbeit in der Friedrich-Henze-Straße 85. In der Ortschaft Holleben werden Räumlichkeiten für Jugendliche zur Verfügung gestellt.

Ein Teil der Jugendlichen weicht auf Angebote im angrenzenden Stadtgebiet Halle (Saale) aus. Im Rahmen des IGEK wird in allen Ortschaften der dringende Bedarf an entsprechenden Räumlichkeiten/Angeboten bestätigt.

Darüber hinaus sind die ansässigen Vereine für die Freizeitgestaltung der Jugendlichen wichtig. Die Vereine, vorwiegend im sportlichen Bereich, besitzen eine Halte- bzw. Beratungs- und Betreuungsfunktion, besonders für (sozial) benachteiligte Jugendliche. Zu nennen sind darüber hinaus die Feuerwehrvereine.

Altenpflege/Betreuung von Menschen mit Behinderungen

Als Pflege- und Betreuungseinrichtungen mit vollstationärer Pflege ist zunächst das 2011/12 errichtete Betreuungszentrum Teutschenthal, Am Busch 23 mit 89 Plätzen zu nennen. Es verfügt auch über einen Wohnbereich für an Demenz Erkrankte.

Die Seniorenresidenz in Holleben/OT Benkendorf, Rosa-Luxemburg-Str. 9 mit 78 Plätzen befindet sich im Gutshof/Schloss Benkendorf. Angrenzend ist auch eine Tagespflege ansässig, eine weitere in Steuden, Dorfanger 2.

Der Würde Senioren Wohnpark mit 24 Seniorenwohnungen, einer ambulant betreuten Senioren Wohngemeinschaft und Tagespflege befindet sich zentral in Teutschenthal in der Karl-John-Straße 3.

Weitere Einrichtungen befinden sich im Umfeld der Gemeinde.

Das Angebot wird durch ambulante Pflegedienste in allen Ortschaften mit Ausnahme von Langenbogen ergänzt.

Als Bedarfsrichtwert für Altenheime werden im Praxishandbuch der Bauleitplanung Pflegeplätze für 3% der Bevölkerung im Alter über 65 Jahre angegeben. Der Altersgruppe waren Ende 2020 in der Gemeinde 3.692 Einwohner zuzurechnen. Der Prognosewert für 2035 liegt gemäß 7. Regionalisierter Bevölkerungsprognose bei 3.589 Personen über 67 Jahre. Demzufolge sind für die Gemeinde ca. 108 Plätze in Pflegeheimen erforderlich.

Eine Werkstatt für Menschen mit Behinderung ist im Gewerbepark Teutschenthal angesiedelt. Der KAMINHOLZHOF ist in Trägerschaft der Ev. Stadtmission Halle Eingliederungshilfe gGmbH, verarbeitet und verkauft Brennholz.

Der Verein Lebenshilfe Halle e.V. betreibt innerhalb des Ausbildungszentrums in Holleben eine Außenstelle der SAALEWERKSTÄTTEN.

Für die Obdachlosenunterbringung sind die Städte und Gemeinden im Rahmen der Gefahrenabwehr zuständig. Innerhalb der Gemeinde Teutschenthal erfolgt die vorübergehende Unterbringung Obdachloser im kommunalen Wohnungsbestand.

3.5.3 Gesundheitswesen

Die medizinische Versorgung erfolgt über eine Vielzahl im Gemeindegebiet niedergelassener Fachärzte. Schwerpunkt der Praxisstandorte ist Teutschenthal, Hervorzuheben sind das Ärztehaus in der Karl-John-Straße 67 in Teutschenthal u.a. mit einem Praxisstandort für Radiologie Saalekreis sowie das Ärztehaus in Angersdorf in der Lauchstädter Straße 47 mit der MVZ-Praxis für Chirurgie des Carl-von-Basedow Klinikum Saalekreis gGmbH.

Lediglich in den Ortschaften Dornstedt und Steuden sind keine Ärzte ansässig.

Die Zahnmedizinische Versorgung erfolgt über Zahnarztpraxen in den Ortschaften Teutschenthal Langenbogen und Zscherben. Apotheken gibt es in Teutschenthal, Langenbogen und Angersdorf.

Die Versorgung mit Krankenhausbetten erfolgt an den umgebenden Standorten in Halle (Saale), Querfurt, Lutherstadt Eisleben bzw. Merseburg.

Die zuständige Rettungswache in Trägerschaft der Stadt Halle (Saale) / Teilrettungsbereich Nördlicher Saalekreis befindet sich im OT Bennstedt der Gemeinde Salzatal nördlich angrenzend.

Aufgrund des derzeit bereits bestehenden unterdurchschnittlichen Versorgungsgrades mit Hausärzten und deren Altersstruktur droht eine Unterversorgung.

3.5.4 Feuerwehr

Die Freiwillige Feuerwehr Teutschenthal besteht noch aus sieben Ortsfeuerwehren (OF): OF Angersdorf, OF Dornstedt, OF Holleben, OF Langenbogen, OF Teutschenthal, OF Eisdorf und OF Zscherben.

Die OF Steuden ist derzeit nicht aktiv und soll aufgelöst werden.

Die Gerätehäuser in Angersdorf, Holleben und Zscherben sind DIN-gerecht ausgebaut, für die übrigen besteht Sanierungsbedarf bzw. die Notwendigkeit eines Ersatzneubaus.

Die Versorgung mit Löschwasser in einzelnen Ortsteilen ist derzeit problematisch.

Alle Standorte sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Tab. 3.17: Standorte der Freiwilligen Feuerwehr in der Gemeinde Teutschenthal

Ortschaft	Adresse	Bemerkungen
Angersdorf	An der Feuerwache 1	
Dornstedt	Asendorfer Straße 10	nicht DIN-gerecht, <i>Ersatzneubau gegenüberliegende Straßenseite geplant</i>
Holleben	Weinbergstraße 1 a	
Langenbogen	Paul-Schmidt-Straße 25	nicht DIN-gerecht
Steuden	<i>(Rosa-Luxemburg-Platz 20)</i>	<i>nicht mehr aktiv</i>
Teutschenthal	Am Stadion 6	
Eisdorf	An der Würde 4	nicht DIN-gerecht
Zscherben	Angersdorfer Str. 9	

Quelle: IGEK [11] / Gemeinde Teutschenthal

3.5.5 Kultur und Vereine

In allen Ortsteilen der Gemeinde gibt es ein reges Vereinsleben, das allen Bevölkerungsschichten die Möglichkeit der aktiven Freizeitbetätigung bietet. Die Arbeit unterschiedlicher Vereine trägt nicht unerheblich zur Attraktivität der einzelnen Ortschaften und der Gemeinde insgesamt bei. Insgesamt gibt es im Gemeindegebiet 94 eingetragene Vereine mit einem aktiven Vereinsleben. Bei einer Vielzahl handelt es sich um Sport- und Kleingartenvereine. Darüber hinaus sind verschiedene Jugendvereine, Musik- und Karnevalsvereine, Tier-/Zuchtvereine aktiv, aber auch Feuerwehrvereine und Kultur- und Heimatvereine tragen zum sozialen und kulturellen Leben vor Ort bei. Weiterhin sind verschiedene Fördervereine in der Gemeinde vertreten.

Im IGEK [11] werden als Schwerpunkt die Erarbeitung und Umsetzung einer Förderrichtlinie sowie die Unterstützung von Vereinen und Engagierten bei der Schaffung von Angeboten für Jugendliche und Ältere/Senioren angeführt.

Die Standorte der kulturellen und dörflichen Gemeinschaftseinrichtungen sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Tab. 3.18: Kulturelle Einrichtungen, dörfliche Gemeinschaftseinrichtungen in der Gemeinde Teutschenthal

Ortschaft	Gemeinschaftseinrichtungen / Kultur	Adresse	sonstige
Angersdorf	Dorfgemeinschaftshaus mit Saal	Lauchstädter Straße 47	
	Vereinshaus	Schlettauener Straße 3	
Dornstedt	Dorfgemeinschaftshaus	An der Schule 1	
	Festscheune	Straße der Dt. Einheit	
Langenbogen	Dorfgemeinschaftshaus mit Gemeindesaal u.a. Räumen	Paul-Schmidt-Str.	
Steuden	Dorfgemeinschaftshaus mit Saal u. a. Räumen	Rosa-Luxemburg-Platz	
Teutschenthal	Kultur- und Gemeindezentrum mit großem Saal (550 Pers.) u. a. Räumen	Schafberg 3	Gemeindebibliothek, Teutsches Theater Teutschenthal, Maerkerstraße 30a
Köchstedt	Bürgerhaus Köchstedt (30 Pers.)	Dorfstraße	

Quelle: Gemeinde Teutschenthal / IGEK [11]

3.5.6 Öffentliche Verwaltung

Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich in der Ortschaft Teutschenthal, Am Busch 19. Am Standort befinden sich neben dem Büro des Bürgermeisters, der Bürgerservice sowie alle relevanten Fachbereiche der Gemeinde. Die bauliche Substanz sowie die Kapazität sind unzureichend.

In den Ortschaften stehen den Ortschaftsbürgermeister/-innen Büros für ihre Sprechstunden zur Verfügung. Lediglich in Zscherben findet die Sprechstunde gegenwärtig im Feuerwehrgerätehaus statt.

Im Frühjahr 2020 wurde der Bauhof als kommunaler Dienstleister an den folgenden drei Standorte im Gemeindegebiet konzentriert:

- Standort Teutschenthal (OT Teutschenthal, OT Bahnhof, OT Eisdorf, OT Köchstedt)
- Standort Holleben (OT Holleben, OT Benkendorf, OT Angersdorf, OT Zscherben)
- Standort Langenbogen (OT Langenbogen, OT Steuden, OT Etdorf, OT Dornstedt, OT Asendorf)

Die ehemaligen Standorte in Angersdorf, Steuden und Zscherben sollen perspektivisch nachgenutzt werden.

3.5.7 Kirchen und religiöse Gemeinschaften

Neben der Bedeutung als Bauwerke auch für das Ortsbild spielen die christlichen Kirchen aufgrund der historischen Entwicklung nach 1945 in Mitteldeutschland eine vergleichsweise geringe Rolle. Knapp 10 % der Bevölkerung der Gemeinde Teutschenthal gehört der Evangelischen Kirche an, zur Römisch-Katholischen Kirche gehören nur 1,6 % [14].

Die evangelischen Kirchen gehören zum Kirchenkreis Halle-Saalkreis. Die Kirchgemeinden Asendorf, Dornstedt, Eisdorf, Köchstedt, Langenbogen, Oberteutschenthal, Steuden und Teutschenthal sind dem Pfarrbereich Teutschenthal, Angersdorf und Zscherben dem Pfarrbereich Halle-Neustadt/Nietleben/Angersdorf/Zscherben und Holleben dem Pfarrbereich Süd zuzurechnen. Das evangelische Pfarramt befindet sich in der Ortschaft Teutschenthal, Karl-John-Str. 52.

Die Ortsteile gehören verschiedenen Pfarreien der Katholischen Kirche an mit Dekanat in Merseburg bzw. Halle.

In den Kirchen finden neben Gottesdiensten auch Veranstaltungen statt. Sie spielen eine wichtige Rolle im dörflichen Leben und befinden sich überwiegend in einem guten Sanierungszustand (Instandsetzung über verschiedene Förderprogramme).

3.5.8 Sport

Im Gemeindegebiet Teutschenthal gibt es Sporthallen überwiegend in Verbindung mit den (ehemaligen) Schulen sowie in den meisten Ortsteilen Sportplätze.

Neben den vorrangig für den Schulsport genutzten Hallen in Holleben und Teutschenthal verfügen die Ortschaften Dornstedt, Langebogen und Zscherben über Sporthallen. Weiter können Räumlichkeiten in Teutschenthal-Bahnhof, im Kultur- und Gemeindezentrum in Teutschenthal bzw. im Dorfgemeinschaftshaus in Langenbogen genutzt werden. Lediglich die Ortschaft Angersdorf verfügt weder über eine Sporthalle noch über einen Sportplatz.

In der Gemeinde Teutschenthal bestehen zahlreiche Sportvereine, die teilweise auf eine lange Tradition verweisen können.

Überregional von Bedeutung ist die Motocross-Strecke im Talkessel Teutschenthal, auf der auch Landes- und Weltmeisterschaften im Motorsport stattfinden.

Darüber hinaus existieren verschiedene Kegel- und Bowlinganlagen.

Alle Standorte sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Tab. 3.19: Sportstätten in der Gemeinde Teutschenthal

Ortschaft	Sport-/Turnhalle (Nutzer)	Sportplätze		weitere Angebote
		Standort	Ausstattung	
Angersdorf	-	-	-	Bowlingbahn / Restaurant Schwalbennest
Dornstedt	Sporthalle (Kita, Vereinssport)	Steinweg	Großspielfeld, Vereinsgebäude	Schießsportanlage
Holleben	Einzelhalle (Schul-/ Vereinssport)	Ernst-Thälmann-Straße	Großspielfeld, Vereinsgebäude	Reitsportanlage
Langenbogen	Sporthalle (Vereinssport)	Lange Straße	Kleinfeldanlage	Kegelbahn am Sportplatz, Bowlinganlage Festplatz Eiche
Steuden	-	Evaweg	Großspielfeld, Vereinsgebäude	-
Teutschenthal	Sporthalle (Schul-/ Vereinssport)	Am Stadion 2	Stadion, Vereinsgebäude	Kegelbahn am Stadion Familien- und Naturbad Pappelgrund, Hallesche Straße 6; Motocross-Strecke
Bahnhof	Multifunktionsraum (Vereinssport)	Dömikenweg	Großspielfeld, Vereinsgebäude	Kegelbahn am Sportplatz
Eisdorf		Bennstedter Straße (außerhalb Gemeindegebiet)		
Zscherben	Multifunktionsraum (Vereinssport)	Angersdorfer Straße	Großspielfeld u.a., Vereinsgebäude	Kegelbahn am Sportplatz

Quelle: Gemeinde Teutschenthal / IGEK [11]

3.5.9 Tourismus/Erholung

Der Tourismus spielt in der Gemeinde nur eine untergeordnete Rolle.

Als Touristische Routen ist die Weinstraße „Mansfelder Seen“ zu nennen. Sie führt durch das nördlichste Weinanbaugebiet Deutschlands von Zappendorf über Langenbogen nach Hohnstedt-Rollsdorf und weiter bis zur Lutherstadt Eisleben. Eine Station innerhalb der länderübergreifenden Straße der Musik ist die in der Kirche St. Magdalen in Langenbogen befindliche Barockorgel.

Das Schloss Teutschenthal mit historischem Schlosspark wird wieder von der Familie Wentzel bewohnt und als Hotel und Veranstaltungsort betrieben.

Einen alternativen Anlaufpunkt stellt das ehem. Rittergut Etzdorf als „Eventlocation“ dar.

Das Freibad Pappelgrund am Nordufer eines stillgelegten Tagebaus zwischen Teutschenthal und Angersdorf wurde 1968 eröffnet.

3.5.10 Nahversorgung

Im Gemeindegebiet sind in den Ortschaften Teutschenthal, Langenbogen, Angersdorf und Holleben Nahversorgungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Anbieter vorhanden (vgl. Pkt.3.4.3 Handel). In den Ortschaften Dornstedt, Steuden und Zscherben sind keine Lebensmittelgeschäfte oder anderweitige Versorgungsmöglichkeiten vorhanden.

Das Angebot wird ergänzt durch Bäckereien und Fleischereien sowie mobile Händler. Der Hühnerhof in Steuden verfügt über einen Hofladen.

Finanzdienstleistungen werden durch die Saalesparkasse (Filialen in Holleben, Teutschenthal und Langenbogen), ergänzend auch durch die Versorgung mit Bargeld in Supermärkten und Tankstellen, angeboten.

3.6 Siedlungsstruktur und -entwicklung

Die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Ortsteile ist neben der Schaffung bedarfsgerechter Wohn- und Gewerbeflächen ein wesentliches Anliegen der Bauleitplanung. Um mit den zur Verfügung stehenden Mitteln lenkend und ordnend eingreifen zu können, ist eine Analyse bestehender Strukturen sowie eines möglichen Funktionswandels innerhalb des Planungsraumes erforderlich.

So führten die Entwicklungen im Bergbau und dessen Folgenutzungen ebenso wie der Wandel in der Landwirtschaft zu Gebäudeleerständen oder dem Brachfallen entsprechend gewerblich genutzter Flächen. In diesem Zusammenhang ist mit der Gebietsausweisung auch über die Zielstellung einer möglichen Umnutzung nachzudenken.

Mit dem Strukturwandel vollzog sich immer auch ein Wandel im Ortsbild. Bauliche Maßnahmen im Inneren der Orte und am Rand - wie Ortsabrundungen oder die Einbindung in die umgebende Landschaft - spielen dabei ebenso eine Rolle wie die Belange des Denkmalschutzes.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass sich die heutige Gemeinde Teutschenthal aus verschiedenen bis 2010 selbstständigen Gemeinden zusammensetzt, die entsprechend ihrer Lage und Ressourcen von der Gesamtentwicklung der Region unterschiedlich beeinflusst wurden.

3.6.1 Siedlungsstruktur innerhalb des Gemeindegebietes

Die größte Ortschaft ist das zentral gelegene Teutschenthal, in dem aktuell knapp 45 % der Bevölkerung der Einheitsgemeinde leben.

Die Ortschaften Angersdorf und Holleben in der Saaleaue sowie Zscherben am südöstlichen

Rand von Halle-Neustadt stehen u. a. in einem besonderen Zusammenhang zur Entwicklung im Stadtgebiet.

Langenbogen nördlich der B 80 am Rand des ehemaligen Salzigen Sees ist bereits dem Salzatal zuzurechnen.

Im Südwesten des Gemeindegebietes inmitten von Ackerflächen liegen die ländlich geprägten Ortschaften Dornstedt und Steuden. Sie stehen auch in Verbindung zur Stadt Querfurt und wurden zudem durch den im Norden angrenzenden Braunkohletagebau Amsdorf/Etzdorf beeinflusst.

Im Folgenden wird die Entwicklung und Siedlungsstruktur der einzelnen Ortsteile beschrieben, wobei sich die Ausführungen u. a. auf die Erläuterungsberichte der Teil- Flächennutzungspläne stützen.

3.6.2 Ortschaften

Die heutige Ortslage **Teutschenthal** setzte sich einmal aus 8, mit Eisdorf aus 9 einzelnen teils germanischen, teils sorbischen (slawischen) Siedlungen entlang des Würdebaches zusammen, die später drei größere Dörfer – das Teutschenthal - bildeten. Der Name taucht in der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts erstmals auf. Das im östlichen Teutschenthal gelegene Eisdorf wurde in einer Urkunde des Klosters Wimmelburg 1121 zum ersten Mal urkundlich erwähnt.

Während des Dreißigjährigen Krieges (1618 - 1648) zerstört, wurde der wirtschaftliche Aufschwung des Ortes nach dem Wiederaufbau durch die Kriegsergebnisse von 1756 bis 1763 und der napoleonischen Besetzung von 1807 bis 1813 erneut unterbrochen.

Mit dem Kohleabbau und dem Siegeszug der Zuckerrübe begann ein gewerblich-industrieller Aufschwung, der sich wiederum auf die Landwirtschaft auswirkte. Wie kaum eine andere Familie der Region hatten vor allem die Wentzels diesen bewirkt, die Geschichte gelenkt und das Gesicht des Ortes verändert.

1953 schlossen sich die Gemeinden Unter- und Oberteutschenthal mit Eisdorf zusammen. Die Orte haben schnell ihren dörflichen Charakter verloren und besitzen heute den Charakter einer großen Industriegemeinde.

Zur Ortschaft Teutschenthal gehören zwei weitere Ortsteile: Das 1994 mit der Verwaltungsreform von Bennstedt zu Teutschenthal gekommene *Köchstedt* ist eine zur Zeit der Herrschaft der Thüringer entstandene kleine Siedlung am Würdebach südlich der B 80. Zentral gelegen befindet sich das Gutshaus mit Park.

Der Ortsteil *Teutschenthal-Bahnhof* dagegen entstand als reine Industriesiedlung in Verbindung mit dem Kalischacht Krügershall. Mit dem Bau der Eisenbahnlinie Halle - Kassel 1864 wurden zunächst teilweise auf Wanslebener Flur Bahnhof-, Post- und Wohngebäude errichtet. Nach der Gründung der Krügerhall AG 1905 kamen auch in den folgenden Jahrzehnten Wohnanlagen zum Teil auf Langenbogener Flur für Bergarbeiter, Angestellte und leitende Mitarbeiter des Kaliwerks hinzu. Trotz Stilllegung des Werkes im Jahr 1982 blieb Teutschenthal-Bahnhof ein industrielles und gewerbliches Zentrum.

Heute erstreckt sich die Ortslage Teutschenthal im Würdetal über ca. 4,5 km vom Schloss im Südwesten bis zur Bahn in Eisdorf im Nordosten und zeigt ein siedlungsstrukturell heterogenes Bild.

Am westlichen Ortseingang liegt der ca. 19 ha große, Anfang des 20. Jh. durch Carl Wentzel angelegte Park mit dem Schlosses Teutschenthal (Haus Würdenburg) im Norden.

Die zentralen Bereiche des Ortes werden vor allem durch schlichte Gehöfte charakterisiert, in denen Landwirtschaft oft nur als Nebenerwerb betrieben wurde. Häufig entstanden in direkter Nachbarschaft gewerbliche Anlagen, z. B. die Zuckerfabrik. In der Nähe der Haltepunkte der Bahn wurden ab Ende des 19. Jh. verstärkt mehrgeschossige Wohngebäude für Pendler errichtet.

Die historische Ortslage von *Eisdorf* stellt sich ebenfalls heterogen dar, ehemalige große Höfe, am westlichen und nördlichen Ortsrand Bodenreformhäuser ergänzt durch jüngere Wohnhäuser. Es folgten erhebliche Siedlungserweiterungen überwiegend mit Einfamilienhausbebauung im Süden und Osten.

Besonders südlich der bebauten Ortslage von Teutschenthal waren seit mehreren Jahrhunderten große landwirtschaftliche Güter und Stallanlagen lokalisiert (Schäferei, Feldstraße, Drosselweg), die heute jedoch zum größten Teil leer stehen.

Der zentral gelegene Komplex August-Bebel-Hof wurde als sozialer Wohnungsbau 1927 bis 1929 errichtet. Nach dem 2. Weltkrieg entstanden mehrere neue Siedlungskomplexe im Norden von Teutschenthal. Im Zuge der Bodenreform wurden ab Ende der 50er Jahre Siedlungshäuser für die neuen Landbesitzer errichtet, später entstanden auch klassische Einfamilienhausgebiete in attraktiven Wohnlagen (z.B. Friedrich-Engels-Straße, Kopfweg oder Schafberg).

Um auf die verstärkte Nachfrage nach preisgünstigen Wohn- und gewerblichen Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage zu reagieren, entwickelte die Gemeinde nach 1989 parallel zum Flächennutzungsplan auch mehrere verbindliche Bauleitpläne. So entstanden ab 1993 die neuen Wohngebiete „Am Kopfweg“ und „Hinter dem Bauernteiche“. Südwestlich des Knotens der B 80 und der L 173 wurde ab 1994 ein Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt, das sowohl auf Bennstedter als auch auf Teutschenthaler Flur liegt.

Die historischen Ortslagen Angersdorf, Schlettau, Beuchlitz, Holleben und Benkendorf präsentieren sich heute beidseitig der Landesstraße als durchgehendes Siedlungsband westlich der Saale. Während der Osten teilweise im Überschwemmungsgebiet liegt, bilden im Westen Gleisanlagen sowie sich anschließende Hangkanten die Begrenzung. Die stark befahrene Landesstraße von Halle-Neustadt nach Schkopau bzw. Bad-Lauchstädt stellt eine deutliche Zäsur innerhalb der Ortsteile dar.

Die heutige **Ortschaft Angersdorf** entstand 1936 durch Zusammenlegung der Orte Angersdorf und Schlettau.

Im Norden ist der Übergang von Halle-Neustadt mit seinem südlich der B 80 gelegenen Gewerbegebiet, den Angersdorfer Teichen und Gartenanlagen heute fließend. Das an der Grenze nach 1990 entwickelte Baugebiet „Angersdorf Bahnhof“ umfasst neben Handel und Versorgungseinrichtungen auch Einfamilienhäuser. Der historische Dorfkern von Altangersdorf befindet sich in der Saaleaue und ist seit dem Bau der S-Bahnstrecke nach Halle-Neustadt von der Ortslage getrennt.

Der Ortsname *Schlettau* ist slawischen Ursprungs (Sletowe) und geht in seiner Entstehung etwa in das Jahr 600 zurück, zu einer Zeit, als die Sorben die Saaleufer besiedelten. Im Jahre 1750 wurde der Ort durch einen verheerenden Brand fast völlig zerstört und musste wiederaufgebaut werden. Eine neue Blütezeit setzte mit dem Bau der Eisenbahnlinie Halle-Kassel sowie dem Abbau von Kali und Braunkohle ein. Der historische Ortskern ist östlich der Straße erkennbar.

Die Ortslage wird von Gleisanlagen eingerahmt, wobei der Damm der Bahnstrecke Halle-Kassel die Grenze zwischen Angersdorf und Schlettau bildet. Beide Orte weisen heute den Charakter einer Vorortsiedlung ohne besondere Strukturmerkmale auf.

Im westlichen Teil der Gemarkung befindet sich der Schacht Angersdorf, der eine direkte Verbindung zur Grube Teutschenthal besitzt. Hier wurde in Nachbarschaft zum bereits weitgehend ausgelasteten Versorgungsgebiet Halle-Neustadt und mit Anschluss an die Autobahn BAB 143 das Gewerbegebiet „Die langen Klägen“ entwickelt.

Das nach 1994 zunächst in einem ersten Abschnitt entwickelte Wohngebiet „Schänkberg“ verbindet die alten Ortslage Schlettau mit dem Siedlungsgebiet Mühlberg. Darüber hinaus wurden im Westen nach 1990 verschiedene, größere Baulücken geschlossen.

Im Jahre 1939 wurde **Holleben** das nördlich unmittelbar angrenzende *Beuchlitz* und 1950 das südlich gelegene Benkendorf zugeordnet.

Erstmalig urkundlich erwähnt wurde die Ortschaft Holleben als Hunlevaburg im Jahre 979 im Hersfelder Zehntverzeichnis. Die Bezeichnung deutet darauf hin, dass zu dieser Zeit eine Burg bzw. ein Burgwart vorhanden waren. Beuchlitz, ursprünglich wahrscheinlich Pichelitz, wurde 1347 erstmals urkundlich erwähnt.

Die drei historischen Ortskerne der Ortslagen Beuchlitz, Holleben und Benkendorf befinden sich östlich der Landesstraße und werden wesentlich durch den Verlauf des Mühlgrabens bestimmt. Sie sind relativ dicht bebaut und in ihrem historischen Bild zum Teil noch erhalten.

Das Zentrum des historischen Kerns von Beuchlitz bilden Schloss und Dorfkirche. Im Bereich der Teichanlage nördlich davon sind noch einzelne Hofanlagen erhalten.

In *Holleben* sind östlich der Landesstraße überwiegend Drei- und Vierseithöfe aus dem 18. und 19. Jahrhundert anzutreffen. Die geschlossene Bebauung ist weitgehend erhalten. An die Dorfkirche im Zentrum grenzt nördlich sowie östlich des Mühlgrabens die alte Wassermühle. Den südlichen Abschluss bildet der Schulkomplex, an den sich in der Aue zwischen Holleben und Benkendorf das nach 1990 errichtete Berufsschulzentrum anschließt.

Die Bebauung zwischen Ortsdurchfahrt und Bahn ist zu einem großen Teil gewerblich geprägt. Angrenzend an die intensiv genutzten Ackerflächen der Querfurter Platte entstanden große Stallanlagen bzw. Industrie- und Gewerbebetriebe (mit Gleisanschluss). Die ältere Wohnbebauung, überwiegend kleine Siedlungshäuser aus der Zeit der Industrialisierung, ist ebenfalls verdichtet.

Da im Osten innerhalb der Aue keine Erweiterung möglich war, entstanden vor allem am westlichen Ortsrand in jüngerer Zeit und nach 1990 verschiedene Wohngebiete, so „Am Weinbergholz“ und „Wohngebiet II und III - Thomas-Müntzer-Straße“. Zudem wurde entlang vorhandener Straßen ergänzende Wohnbebauung in Abrundung des Bestands errichtet.

Die landwirtschaftlichen Gebäude wurden zum Teil für gewerbliche Zwecke umgenutzt, zum Teil auch weiter betrieben.

Benkendorf liegt, von Gehölzflächen umgeben, an einer Sackgasse zu beiden Seiten des Mühlgrabens. An die L 171 grenzen zunächst zum Teil ungenutzte Stallanlagen an. Die Ortslage wird dominiert von dem Schlosskomplex, in dem das Altenwohntzentrum untergebracht ist, mit angrenzendem Park und Gärtnerei.

Die südöstlich der Landesstraße gelegene Zuckerfabrik wurde weitgehend zurückgebaut. Heute befinden sich hier Mehrfamilienhausbebauung und gewerbliche Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft. Durch die tiefe Lage in der Aue liegen weite Teile von Benkendorf im Überschwemmungsgebiet.

Die im ebenfalls unmittelbar im Südwesten an Halle-Neustadt (Friedhof bzw. Gewerbegebiet Halle-Neustadt) angrenzende Ortschaft **Zscherben** entstand als kleine Siedlung der Sorben etwa um 600 in einer wasserreichen Waldblöße.

Die schriftliche Ersterwähnung des Ortes findet sich in der Chronik des Merseburger Bischofs Thietmar von 1012/1018 als „Crimini“. Das slawische „Scirwene“ - ebenfalls für Zscherben - wird in einer weiteren Urkunde aus dem Jahr 1182 als „Scirewin“ genannt. Über Scirbina, Zerbine, Zerbin, Scherbin formte sich schließlich der Ortsname Zscherben.

Die St.-Cyriacus-Kirche in der Ortsmitte geht vermutlich auf eine Gründung des Kloster Memleben zurück, welches im Dorf ebenfalls über zahlreiche Güter verfügte und hier auch einen Wirtschaftshof unterhielt. Im Dreißigjährigen Krieg plünderten schwedische Truppen das Dorf. Gleich mehrere verheerende Feuersbrünste suchten Zscherben im 18. Jahrhundert heim.

Der Anschluss an die Bahnstrecke Halle-Kassel, die den Ort im Süden begrenzt, machte Zscherben u. a. zu einem attraktiven Wohnstandort für Pendler. Der Ort selbst blieb

landwirtschaftlich geprägt und war bis 1990 auch von Obstplantagen umgeben. Lediglich in den Gruben im Norden der Gemarkung wurde Braunkohle abgebaut.

Wohnsiedlungen für Industrie- und Landarbeiter wurden zunächst am westlichen Ortsrand und nördlich der Teutschenthaler Straße errichtet. Siedlungsbereiche der 1920er und 30er Jahre entstanden westlich und östlich des alten Ortskerns und nach 1945 erfolgte eine Verdichtung innerhalb der Ortslage zum Teil mit Mehrfamilienhäusern. Neben dem Gut sind kleinere Höfe und Wohnhäuser für Landarbeiter, vorstädtische Wohnhäuser und Neubauernhöfe anzutreffen.

In den 1990er Jahren wurden im Nordosten das Wohngebiet „An der alten Zscherbener Landstraße“ sowie, durch eine übergeordnete Leitungstrasse getrennt, bis zur Stadtgrenze von Halle-Neustadt das Wohngebiet „Schanzkorb“ und das Gewerbegebiet „Zscherben-Ost“ bebaut.

Von den beiden große Anlagen der Tierhaltung ist der ehem. Rinderstall im Südosten brach gefallen, während die Anlagen der Geflügelhaltung im Norden überwiegend zurückgebaut wurden und als Versorgungszentrum zwischen altem und neuem Ort entwickelt werden sollen.

Die Gartenanlage im Süden durch die Bahnstrecke getrennt, gehört anteilig bereits zur Gemarkung Angersdorf.

Die Ortschaft **Langenbogen**, als einzige nördlich der B 80 gelegen, wird im Nordwesten durch die südexponierten Kalkhängen des Salzaufers mit Wein- und Obstanbau begrenzt.

Als Burg wurde Langenbogen 1155 in einer Bestätigungsurkunde zu einer Schenkung von 5 Hufen des Landes an das Kloster St. Johannis in Halberstadt erstmals als Langeboie genannt. 1400 wurde Langenbogen als "to Langenbogen in dem Markede" erwähnt. Unweit der Ortslage stand die Burg Langenbogen. Beide wurden 1433 zerstört.

Neben der Landwirtschaft waren im Mittelalter die Fischzucht und später der Abbau von Sandstein die dominierenden Erwerbsquellen der Dorfbewohner. Während des 30-jährigen Krieges wurde der Ort zerstört und am Ufer der Salza wieder aufgebaut. Die Entdeckung eines Braunkohlevorkommens und der systematische Abbau veränderten das Gesicht des Ortes und der Landwirtschaft radikal.

1848 wurde in Langenbogen eine Zuckerfabrik errichtet, zu dieser Zeit entstand auf dem Schachtberg auch eine Ziegelei. Beide Betriebe gehörten ebenso wie die Domäne Langenbogen bis 1945 der Familie Carl Wentzel. Während sich die gewerblichen und landwirtschaftlichen Anlagen nördlich der alten Landstraße nach Seeburg und beidseitig der Salza konzentrierten, entstanden südlich der Straße zahlreiche Siedlungshäuser mit Nebengebäuden und großen Gärten. Im Verlaufe des 20. Jahrhunderts entwickelte sich jedoch auch an der sogenannten Welle im Nordwesten ein landschaftlich attraktives Wohngebiet.

Ab 1990 veränderte sich das Ortsbild von Langenbogen erneut entscheidend. Während die Anlagen der ehemaligen Ziegelei, der Zuckerfabrik und der Domäne, die nach dem Zweiten Weltkrieg die LPG beherbergte, leer standen und verfielen, entstanden im Südwesten der Ortslage im Wohngebiet "Eisleber Breite" ab Mitte der 1990er Jahre ca. 400 Wohnungen überwiegend in Einfamilienhäusern.

Nordöstlich des Knotens der B 80 und der L 174 wurde das Gewerbegebiet "Am Dachsberg" bebaut.

Die Dörfer **Dornstedt** und Asendorf vereinten sich 1950 und gehörten von diesem Zeitpunkt bis zur Gebietsform 1994 zum Landkreis Querfurt, so dass viele Stadt-Umland-Beziehungen (Versorgung, soziale Infrastruktur) nach wie vor nach Querfurt gerichtet sind.

Dornstedt und Asendorf wurden bereits im Hersfelder Zehnverzeichnis (um 840) erstmalig urkundlich erwähnt. Beide Orte entstanden wahrscheinlich als sorbische Ansiedlung. Im 10. Jahrhundert kaufte König Heinrich die Dörfer, Kaiser Otto vergab diese wenig später als Lehen an einen Vasallen. 1131 wurden Dornstedt und Asendorf durch Erbteilung getrennt. Bei der

Mansfelder Erbteilung im Jahr 1501 gehörte Dornstedt zum Unteramt und Asendorf zum Oberamt Schraplau. Beide Ämter kamen durch Ankauf Friedrich Wilhelm I. unter königlich-preußische Verwaltung.

Im Jahre 1945 wurden im Zuge der Bodenreform fünf Großbauern enteignet und der Boden an 88 Neubauern aufgeteilt. Die großen Güter und zahlreiche Bauerhöfe zeugen heute noch von der Bedeutung der Landwirtschaft.

Bei *Dornstedt* handelte es sich um ein Rundangerdorf. Der Grundriss entsprach einem Hufeisen, das einen geräumigen rechteckigen Platz umschließt. An der südliche Grenze des Dornstedter Angers bilden landwirtschaftliche Höfe, Kleinbauernhöfe und ergänzende Wohnbebauung mit großen Hausgärten und Grabeland einen harmonischen Übergang zur Landschaft.

Die ehemalige Rindermastanlage im Südosten von Dornstedt wurde 2001 abgerissen und die Fläche später renaturiert, während der Technikstützpunkt/Tabakhalle zwischen den Ortsteilen weiter revitalisiert werden soll. Nach 1990 entstanden im Norden ein kleines Wohngebiet „An den Angerkabeln“ das vollständig bebaut ist, geplant ist seit längerem eine Bebauung am Amselweg im Osten unter Einbeziehung des Gutshauses.

Auf einer Anhöhe südwestlich von Dornstedt befindet sich eine Windmühle.

Das nördlich an Dornstedt angrenzende *Asendorf* weist den Grundriss eines typischen Straßenangerdorfes auf, der breite Anger wird von dem Würdebach durchzogen. Er steht als Denkmalsbereich mit einigen stattlichen Gutshöfen aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts und der Dorfkirche unter Schutz.

Am Siedlerweg im Nordwesten entstanden in den 1950er Jahren Siedlungshäuser, die nach 1990 durch ein kleines Wohngebiet „Pappelweg“ ergänzt wurden. Eine Schweinezuchtanlage im Nordosten wurde in den 1960er Jahren errichtet. Nördlich davon wurde ab 1992 das Gewerbegebiet „An der Birnenstraße“ entwickelt. Hier kam es zwischenzeitlich zu Immissionskonflikten mit der Stallanlage.

Insgesamt weisen die Orte ein für die Region typisches Ortsbild aus. In den Bereichen um den Ortskern sind die alten, z. T. ruinösen Gehöfte angesiedelt, zusammen mit den Wohnhäusern der Landarbeiter. Am Ortsrand entstanden vornehmlich von 1950 bis in die siebziger Jahre kleinere Siedlungen mit Einfamilienhäusern. Beide Orte verfügen jeweils über eine Kirche. Im Zeitraum 1995 bis 1999 wurden die denkmalgerechte und ortsbildtypische Instandsetzung und Modernisierung zahlreicher Gebäude und Straßen im Rahmen der Dorferneuerung gefördert.

Studen und Etdorf wurden bereits im 9. Jh. (830/50) als zehntpflichtige Dörfer des Hersfelder Klosters als Studina und Erharesdorf erwähnt. Der Name der Ortschaft Studen wird von dem slawischen „studny“ für „kühl“ abgeleitet. Er bezeichnet das Dorf als eine an einem kühlen Bach oder Quell gelegene Ansiedlung.

Im 13./14. Jh. gehörte das Dorf zur Grafschaft Mansfeld und wurde als „Pfarrdorf“ mit einem „prinzlichen Rittersitze“ Gasthof und Windmühle bezeichnet. Mitte des 18. Jh. kam der Ort in preußischen Besitz und wurde der Provinz Sachsen, Regierungsbezirk Merseburg, Mansfelder Seekreis, zugeordnet.

Neben der Landwirtschaft prägte im 19. Jh. auch der Abbau von Braunkohle in den angrenzenden Gemarkungen die Entwicklung des Ortes. Anfang des 20. Jh. hatte Carl Wentzel umfangreichen Besitz an Land in Studen und bestimmte maßgeblich die politische und wirtschaftliche Entwicklung des Ortes. Im Herbst 1945 wurden die Besitzungen enteignet und aufgeteilt. 1950 kehrte das „Korndorf“ zurück in den Saalkreis.

Der historische Ortskern beidseitig des Würdebaches und nordwestlich der Straße der Freundschaft wird heute noch von großen Hofanlagen geprägt, die anteilig genutzt werden. Im östlichen Bereich mit der Kirche sind die Höfe kleiner und von neuerer Wohnbebauung ergänzt. Die Bebauung wird entlang des Baches durch größere Grünflächen aufgelockert.

Die größte zusammenhängende Wohnfläche südlich des Ortskerns wurde in den 1950er Jahren zunächst mit Neubauernhöfen beidseitig der Straße der Technik bebaut, denen südlich der Straße der Jugend in den 1980er Jahren Einfamilienhäuser im Bungalowstil folgten. In jüngerer Zeit wurden noch verbliebene Lücken geschlossen.

Im Norden entstanden zwischen dem Evaweg und der Straße nach Etdorf ebenfalls Neubauernhöfe, ab den 1970er Jahren wurde westlich davon das Einfamilienhausgebiet erschlossen, das ab 1996 als Baugebiet „An der Etdorfer Straße“ erweitert wurde.

Das Gebäude des ehem. Kalischachtes Evaweg 9 befindet sich nordwestlich von Steuden im Außenbereich.

Das Etdorfer Gut war vor 1990 ein Lehr- und Versuchsgut (LVG) der Martin-Luther-Universität und weist heute neben Landwirtschaft verschiedene Nutzungen auf. Die Reihenhäuser an der Schachtstraße entstanden für Schachtarbeiter.

Von dem 1921 bis 1963 südlich des noch aktiven Tagebaus Amsdorf betriebenen Tagebau Etdorf, befinden sich Tagesanlagen an Gemarkungsgrenze zu Amsdorf in gewerblich-industrieller Nachnutzung.

Intensivtierhaltung wird heute noch in der Schweinemastanlage westlich von Etdorf sowie dem Hühnerhof Steuden am südlichen Ortsrand von Steuden betreiben. Beide Anlagen sind mit Geruchsimmissionen für ihr Umfeld verbunden

3.6.3 Entwicklungsrichtung

Ein vorrangiges Ziel der Gemeinde in der Flächennutzungsplanung ist die Ausweisung von Flächen für die Befriedigung der verschiedenen Wohnbedürfnisse, die weitere Entwicklung von Freizeit- und Erholung und von Gewerbeflächen als wirtschaftliche Grundlage der künftigen Entwicklung.

Priorität hat die Innenentwicklung, d. h. eine Verdichtung der Bebauung innerhalb der einzelnen Ortsteile. Die Einordnung neuer Bauflächen kann zur Abrundung des Ortsbildes beitragen. Es ist Bezug auf die typische Bebauungsdichte und Durchgrünung zu nehmen. Dabei sind eine weitere Zersiedelung zu vermeiden und städtebaulich nachvollziehbare Grenzen zu finden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenausweisungen resultieren zum Teil aus bereits vorliegenden verbindlichen Bauleitplänen, mit deren Umsetzung sich das Ortsbild in den letzten Jahrzehnten bereits verändert hat. Für die Erhaltung des Charakters der einzelnen Ortschaften und Siedlungen ist hier auch das Freihalten der Grünflächen von Bedeutung. Allgemein ist in diesem Zusammenhang auch auf die Einbindung in die umgebende Landschaft hinzuweisen, nach dem traditionellen Vorbild: Wohn- und Nebengebäude - Hausgarten - Feldflur.

Um das ortstypische Erscheinungsbild in den ländlich geprägten Siedlungen zu erhalten, muss eine Nutzung für z.T. leer stehende Gebäude insbesondere in den Orts- und Siedlungskernen gefunden werden. Dies kann u. a. für nichtstörendes Gewerbe, kleinere landwirtschaftliche Betriebe oder für Wohnen (mit Hobbytierhaltung) erfolgen. Einen möglichst großen Spielraum bietet in solchen Bereichen die Ausweisung von gemischten Bauflächen.

Bei zukünftigen baulichen Maßnahmen innerhalb der einzelnen Ortsteile der Gemeinde Teutschenthal ist auch darauf zu achten, dass wichtige - z. B. auf Kirchen und Gutshäuser bzw. in die freie Landschaft gerichtete - Sichtachsen nicht verbaut und innerörtliche Maßstäbe nicht gestört werden, um ein interessantes und harmonisches Ortsbild zu erhalten.

Detaillierte Empfehlungen zur weiteren Gestaltung der historischen Ortslagen, deren Bebauung und Freiräume geben u.a. die Dorfentwicklungsplanungen der einzelnen Ortsteile, die im IGEK [11] mit detaillierten Entwicklungsansätzen und Maßnahmekonzeptionen fortgeschrieben wurden (vgl. Pkt. 2.2.8).

3.7 Verkehrsflächen

Die Mobilität stellt im ländlichen Raum einen entscheidenden Faktor für die Lebensqualität dar. Sie ist besonders für die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und medizinische Einrichtungen relevant. Das Kfz ist das Hauptverkehrsmittel im ländlichen Raum.

Allerdings stehen viele ältere Menschen irgendwann vor der Entscheidung, auf das Autofahren zu verzichten und Alternativen zu nutzen. Die Vorhaltung von Mobilitätshilfen stellt somit eine wichtige Aufgabe der Daseinsvorsorge dar. Außerdem sind Angebote für die Bevölkerungsgruppen vorzuhalten, die nicht Auto fahren können, kein Auto besitzen oder sich kein zusätzliches anschaffen wollen.

3.7.1 Motorisierter Individualverkehr

Innerhalb des Gemeindegebietes verlaufen zwei in jüngerer Zeit entstandene Autobahnen sowie eine Bundesstraße, die insgesamt eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung gewährleisten.

Die Bundesautobahn BAB 38 (Leipzig-Göttingen) tangiert den Süden des Gemeindegebietes. Am Autobahndreieck Halle-Süd zweigt die BAB 143 in Richtung Norden ab. Sie wurde bis zur B 80 (AS Halle Neustadt) fertiggestellt. Die Verlängerung Richtung Norden (Westumfahrung Halle) befindet sich seit Ende 2019 im Bau. An der BAB 143 befinden sich die Anschlussstellen (AS) Teutschenthal und Holleben, an der BAB 38 die AS Schafstädt.

Die Autobahnparkplätze Querfurter Platte (BAB 38) und Pappelgrund Ost/West (BAB 143) liegen ebenfalls innerhalb des Gemeindegebietes Teutschenthal.

Im Norden berührt die mit zwei Spuren je Richtung ausgebaute B 80 (Halle-Eisleben) das Gemeindegebiet.

Nördlich der B 80 führt die L 156 von Bennstedt über Langenbogen nach Höhnstedt.

Zentral verläuft die L 164 in Ost-West-Richtung von der B 80 in Halle (Saale) über die AS der BAB 143 (L 164n) durch die Ortslage Teutschenthal und weiter zwischen den Ortschaften Steuden und Dornstedt und dem Tagebau Amsdorf Richtung über Röblingen am See. Die L 175 zweigt zwischen Teutschenthal und Teutschenthal-Bahnhof von der L 174 ab und führt über Wansleben am See nördlich des Tagebaus nach Röblingen am See.

In Nord-Süd-Richtung verlaufen im Osten des Gemeindegebietes die L 163 von der B 80 durch die Ortschaften Angersdorf und Holleben nach Delitz am Berge / (AS) Bad Lauchstädt sowie die L 171 nach Schkopau mit Anschluss an die B 91. Westlich der BAB 143 führt die L 173 von Salzmünde kommend über die B 80 durch Eisdorf vorbei an Teutschenthal und von da nach Bad Lauchstädt. Die L 174 führt von der L 156 in der Ortschaft Langenbogen über die B 80 - Teutschenthal-Bahnhof zur L 175 – L 164 in Teutschenthal.

Die Landesstraßen L 156, L 163, L 164, L 164n, L 171, L 173, L 174, L 175, L 177 befinden sich in Zuständigkeit der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Süd.

Folgende Kreisstraßen ergänzen das klassifizierte Netz:

- K 2147 von der L 173 in Eisdorf über Zscherben nach Halle (Saale)
- K 2149 Kreisgrenze zur L 164 in Etzdorf
- K 2150 L 173 - BAB 143 – L 163 in Holleben
- K 2156 BAB 38 – L 163 – L172 in Bad Lauchstädt
- K 2157 BAB 38/L 163 – L 172 in Bad Lauchstädt
- K 2267 K 2266 in Obhausen – Asendorf – Dornstedt – L 177 in Steuden

Somit ist festzustellen, dass die Gemeinde Teutschenthal sehr gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden ist.

Entlang der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen bestehen nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. nach Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) Anbaubeschränkungen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei sonstigen

Bauvorhaben zu beachten sind.

Das innerörtliche Straßennetz befindet sich in Zuständigkeit der Gemeinde. Vielfältige Baumaßnahmen in den letzten Jahrzehnten hatten zur Folge, dass sich etwa 2/3 in einem guten baulichen Zustand befinden. Weitere Sanierungsmaßnahmen sind dringend erforderlich dazu gehören auch Straßenbrücken.

3.7.2 Schienenverkehr

Durch das Gemeindegebiet von Teutschenthal verläuft die Strecke der DB AG Halle – Hannoversch Münden (Streckennr. 6343 und als Schienenweg des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes eingestuft) in Ost/Westrichtung. Die Strecke wird sowohl durch den Güterverkehr als auch durch den Schienenpersonennahverkehr genutzt. Haltepunkte befinden sich im Bereich der **Regionalbahn** Halle-Sangerhausen-Nordhausen in Angersdorf, Zscherben, Teutschenthal-Ost und Teutschenthal.

Der Streckenabschnitt Holleben (ausschließlich) – Halle-Nietleben Bahnhofsteil Zscherbener Straße (ausschließlich) der Strecke Merseburg – Halle-Nietleben wurde 2011 stillgelegt, jedoch noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Sie führte über Angersdorf und Holleben.

3.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) soll eine Alternative zum Individualverkehr darstellen. Besonders in ländlichen Gebieten ist hierbei eine bedarfsgerechte und qualitativ hochwertige Verkehrsbedienung zu sichern. Bussysteme sollen auf die Haltepunkte des Schienenverkehrs und auf die Zentralen Orte ausgerichtet werden (entsprechende Aussagen finden sich im REP).

Die Gemeinde Teutschenthal liegt im Gebiet der Mitteldeutschen Verkehrsbund GmbH (MDV).

Der öffentliche Nahverkehr im Land Sachsen-Anhalt ist eine Aufgabe der Daseinsvorsorge. Aufgabenträger des straßengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs nach ÖPNV-Gesetz LSA ist für sein Gebiet der Landkreis Saalekreis. Im nördlichen Saalekreis ist die OBS Omnibusbetrieb Saalekreis GmbH zuständig.

Alle Ortsteile sind über Buslinien der OBS sowie der VGS Südharz mbH an das regionale Netz angebunden. In allen Ortsteilen befinden sich Haltestellen. Ein barrierefreier Ausbau nach Priorisierung ist jedoch erforderlich.

Die Busverbindungen orientieren sich stark an den Bedürfnissen der Schülerbeförderung. Besonders in den Morgen- sowie in den Mittags- und frühen Nachmittagsstunden besteht ein gutes Beförderungsangebot. In den Ferienzeiten ist dieses jedoch aufgrund der nicht notwendigen Beförderung der Schüler eingeschränkt.

Ein Rufbussystem sowie der Einsatz von Kleinbussen sichern Fahrten innerhalb der Beförderungszeiten mit geringer Nachfrage ab.

3.7.4 Radverkehr/Wanderwege

Radwege dienen dem alltäglichen Nahverkehr sowie der Erhöhung der Verkehrssicherheit und verbinden Wohnsiedlungen mit Standorten der Grundversorgung, Arbeitsplätzen, Naherholungsgebieten bzw. den Übergangsstellen zum öffentlichen Personennahverkehr.

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben sind die Voraussetzungen für eine stärkere Nutzung des Fahrrades zu schaffen. Das betrifft sowohl eigenständige Wegebeziehungen als auch eine bessere Verknüpfung mit dem öffentlichen Verkehr. Entsprechend den Anforderungen an örtliche, zwischen- und überörtliche alltagstaugliche sowie freizeitorientierte und touristische Wegeverbindungen sind funktionsgerechte, durchgängige und sichere Rad- aber auch Fußwegenetze vorzusehen.

Durch den Landkreis Saalekreis wurde ein Radverkehrskonzept erarbeitet [17], welches den Neubau begleitender Radwege entlang von Landes- und Kreisstraßen sowie eine Verbesserung der Ortsdurchfahrten vorsieht. Hinzu kommt die Rekonstruktion der Oberfläche bereits vorhandener Wege.

Das Gemeindegebiet wird im Randbereich von folgenden regional und überregional bedeutsamen Radwegen berührt:

- Himmelsscheibenradweg und Radweg Saale-Harz - überregionale Radroute
- Goetheradweg - Regionale Radroute/regionale Netzverbindungen

Der *Himmelsscheibenradweg* verbindet archäologisch wichtige Orte. Er beginnt in Halle (Saale) verläuft durch die Ortschaft Langenbogen, vorbei am „Süßen See“ und der Weinstraße „Mansfelder Seen“, über Querfurt bis nach Nebra (Fundort der Himmelsscheibe).

Er bildet eine Verbindung zwischen dem Radweg Saale–Harz und dem Unstrut-Radweg. Der Himmelsscheibenradweg ist noch nicht durchgängig ausgebaut. Insbesondere die Abschnitte zwischen Langenbogen und Rollsdorf sowie zwischen Zappendorf und Langenbogen führen ganz oder teilweise auf unbefestigten Feldwegen entlang.

Der *Radweg Saale-Harz* stellt die Verbindung zwischen dem Saaleradweg in Halle und dem Harzrundweg dar. Innerhalb des Gemeindegebietes Teutschenthal verläuft er auf derselben Trasse wie der Himmelsscheibenradweg und zweigt in der Ortslage Seeburg in Richtung Lutherstadt Eisleben über Mansfeld bis Wippra im Harz ab.

Der *Goetheradweg* führt vom Saaleradweg, der bei Halle entlang der Saale verläuft, durch den Ortsteil Benkendorf in Richtung Bad Lauchstädt über das Nordufer des Geiseltalsees bis nach Bad Sulza und stellt so die Verbindung zu weiteren Radwegen her.

Wander- und Pilgerwege

Der *Braunkohlenpfad* zählt zu den thematischen Lehrpfaden zu Bergbau, Braunkohle und Geschichte in der Region und führt über die Strecke Teutschenthal-Bahnhof - Langenbogen und weiter über Köllme nach Bennstedt bis zur Saline Halle.

Ergänzt werden die übergeordneten Wege durch verschiedene lokale Tageswanderungen bzw. Rundwanderungen im Bereich um Langenbogen durch den Naturpark „Unteres Saaletal“, so der Laweketal-Salzatal- Rundwanderweg oder der Salzatal-Wanderweg.

Zudem besitzt in der Gemeinde Teutschenthal das **ländliche Wegenetz** eine wichtige Stellung. Dazu zählen landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftswege, die zugleich wichtige Verbindungen zwischen den Ortsteilen darstellen. Häufig werden sie als Wander-/Radwege genutzt und dienen so für Naherholung bzw. touristische Zwecke.

Für das Land Sachsen-Anhalt liegt ein ländliches Wegekonzept vor, das bis 2014 kontinuierlich fortgeschrieben wurde. Insgesamt enthält das Konzept verschiedene Wege zur

Mehrfachnutzung (ländliche Wege mit touristischer Nutzung).

Das ländliche Wegenetz zeigt auch die historisch gewachsenen Strukturen der Gemeinde auf, so dass benachbarte Ortsteile meist auch über eine gute Wegebeziehung verfügen. Die Ost-West-Verbindungen innerhalb der Gemeinde Teutschenthal sind auf Grund der größeren Entfernung und der Autobahn (BAB 143) ausgedünnt bzw. lückenhaft. Auch die Nord-Süd-Verbindungen werden durch die B 80 und die Bahnstrecke verschiedentlich unterbrochen. Hier ist künftig ein gezielter Ausbau erforderlich [11].

3.8 Technische Infrastruktur

Die Vorschriften und Regelwerke der Ver- und Entsorgungsträger bzw. der Träger des jeweiligen Mediums sind einzuhalten.

3.8.1 Wasserver- und -entsorgung

Trinkwasser

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Saalekreis (WAZV) ist in der Gemeinde Teutschenthal für die öffentliche Trinkwasserversorgung zuständig. Lediglich in den Ortsteilen Dornstedt und Asendorf erfolgt die Trinkwasserversorgung durch die MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH.

Die Trinkwasserversorgung (Druck und Menge) ist insbesondere in der Ortschaft Steuden unzureichend. Zur Verbesserung der Versorgungssituation in der Gemeinde erfolgt durch den WAZV derzeit die Erarbeitung eines Trinkwasserversorgungskonzeptes für das Verbandsgebiet des WAZV.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls in Zuständigkeit des WAZV Saalekreis. Einzelne Ortslagen wie Etdorf, Angersdorf (Zscherbener Straße/Auenweg), Teutschenthal-Bahnhof (Reichsbahnstraße, Große Teichstraße und Dömikenweg und Baustoffwerk) sind nicht an die zentralen Abwasseranlagen angeschlossen. Hier erfolgt die Schmutzwasserentsorgung dezentral über vollbiologische Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben.

Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt entsprechend des vom WAZV erarbeiteten Niederschlagswasserbeseitigungskonzept.

Das Gemeindegebiet wird durch die **Regen- und Anlagenentwässerungsleitung UW Lauchstädt** des Leitungsbetreibers 50Hertz gequert.

3.8.2 Energieversorgung

Stromversorgung

Im Gemeindegebiet befinden sich Anlagen des Hochspannungs-, Mittelspannungs- und Niederspannungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM). Betreiber ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom).

Darüber hinaus wird das Gemeindegebiet Teutschenthal von folgenden Hoch- und Höchstspannungsleitungen gequert:

- 220-kV-Leitung Eula - Wolframshausen 357/358 von Mast-Nr. 240 – 256,
- 380-kV-Leitung Lauchstädt – Wolmirstedt - Klostermansfeld 535/538 von Mast-Nr. 20 - 32,
- 380-kV-Leitung Jessen/Nord - Lauchstädt - Marke 499/504 von Mast-Nr. 286 – 291,
- 380-kV-Leitung Schkopau - Lauchstädt 431/432 von Mast-Nr. 11 – 12

Es wird auf die Beachtung der entsprechenden Schutzstreifen hingewiesen.

Im Zuge der Energiewende wurde mit dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG) ein Planungsinstrument zu einem beschleunigten Netzausbau geschaffen. Innerhalb des Gemeindegebietes kommen folgende in der Anlage zum Bundesbedarfsplanungsgesetz enthaltenen Vorhaben zur Realisierung in Betracht:

BBPIG-Vorhaben Nr. 60: Höchstspannungsleitung Siedenbrünzow-Güstrow-Putlitz Süd – Putlitz – Perleberg – Stendal West – Wolmirstedt – Schwanebeck/Huy – Klostermansfeld – Schraplau/Obhausen – Lauchstädt (Netzverstärkung der bestehenden 380kV-Freileitung durch Umstellung auf einen witterungsabhängigen Freileitungsbetrieb)

BBPIG-Vorhaben Nr. 93: Höchstspannungsleitung Lauchstädt – Leuna/Merseburg/Weißenfels – Pulgar (Ersetzen einer bestehenden 220kV-Leitung durch Neubau einer 380kV-Leitung in bestehender Trasse)

Auf der Halde des ehemaligen Kaliwerks Zielitz bzw. durch Nutzung der ehem. Schachanlage (westlich des Autobahnzubringers) ist die Errichtung eines Systems zur Speicherung für Strom aus Erneuerbaren Energien (Schwerlastspeicher) geplant.

Gasversorgung

Die Gemeinde Teutschenthal ist in das regionale Versorgungsnetz der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) eingebunden. Versorgt werden die Ortschaften/Orsteile Langenbogen, Teutschenthal-Bahnhof, Teutschenthal, Eisdorf, Zscherben, Angersdorf, Holleben und Benkendorf.

Folgende Anlagen queren das Plangebiet:

Betreiber:

Anlage:

Ferngas Netzgesellschaft mbH
(Netzgebiet Thüringen-Sachsen)

Erdgasleitung (EGL)

ONTRAS Gastransport GmbH

Ferngasleitung (FGL) 104 (DN 1000) (stillgelegt)
 Ferngasleitung (FGL) 104 (DN 750)
 Ferngasleitung (FGL) 104.14 (DN 300)
 Ferngasleitung (FGL) 201.06 (DN 600)
 Ferngasleitung (FGL) 201.06.01 (DN 600) (stillgelegt)
 Ferngasleitung (FGL) 201.06.03 (DN 150) (stillgelegt)
 Ferngasleitung (FGL) 201.06.03 (DN 150)
 Ferngasleitung (FGL) 201.06.04 (DN 200/250/300)
 Ferngasleitung (FGL) 226 (DN 800)
 Ferngasleitung (FGL) 104 (DN 750)
 Ferngasleitung (FGL) 46.04 (DN 500)
 Korrosionsschutzanlage (KSA) 104.00
 Korrosionsschutzanlage (KSA) 201.06.04/01
 Korrosionsschutzanlage (KSA) 201.06.03/01
 (stillgelegt)
 Korrosionsschutzanlage (KSA) 201.06.03/02
 (stillgelegt)
 Korrosionsschutzanlage (KSA) 201.06.06 (stillgelegt)

eine Kabelschutzrohranlage (KSR) mit einliegenden Steuerkabel (im Schutzstreifen einer FGL)
mehrere Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden LWL-Kabeln der GasLine (im Schutzstreifen einer FGL)

Im Süden des Gemeindegebietes befindet sich das **unterirdische Gas-Speicherfeld Teutschenthal-Bad Lauchstädt**. Bei den technischen Anlagen handelt es sich um Erdgas(CH₄)-Untergrundspeicher mit zugehörigen Obertageanlagen (Gebäude und technische Infrastruktur). Darüber hinaus ist in diesem Bereich eine Obertageanlage des Wasserstoff(H₂)-Untergrundspeichers sowie eine GroÙelektrolyseanlagen als Teil des Reallaborprojektes „Energiepark Bad Lauchstädt“ geplant (vgl. nachfolgender Pkt. Regenerative, erneuerbare Energien). Der Bereich des Reallaborprojektes ist im Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (REP Halle) integriert.

Regenerative, erneuerbare Energien

Innerhalb des Gemeindegebietes besteht eine Vielzahl von Anlagen zum Einsatz erneuerbarer Energien.

Zunächst sind folgende **Windkraftanlagen** anzuführen:

- Windpark Dornstedt (anteilig Gemarkung Dornstedt) – B-Plan Nr. 2
- Windpark Große Schanze (westlich der BAB 143, anteilig Gemarkung Holleben)
- Windpark Holleben (östlich der BAB 143, anteilig Gemarkung Holleben)
- Windpark Wansleben (anteilig Gemarkung Steuden/Etzdorf bzw. Teutschenthal)

Die Windräder im Windpark Dornstedt sowie Teile in Holleben liegen nicht innerhalb eines Vorrangs- bzw. Eignungsgebietes.

Innerhalb des Gemeindegebietes von Teutschenthal erfolgte die Einordnung von **Photovoltaikfreiflächenanlagen** bisher innerhalb von Gewerbegebieten (B-Plan „Die langen Klägen“ in der Ortschaft Angersdorf, B-Plan „An der Birnenstraße“ in der Ortschaft Dornstedt und B-Plan „Am Dachsberg“ in der Ortschaft Langenbogen) sowie im Rahmen konkreter vorhabenbezogener Bebauungspläne (vBP Nr. 14 „Photovoltaik-Freiland-Kraftwerk Teutschenthal OT Köchstedt“ und B-Plan Nr. 18 „Photovoltaik nördlich der B 80“ im Ortsteil Köchstedt, vBP Nr. 15 „Photovoltaik-Freiflächenanlagen ehemalige Zuckerfabrik Langenbogen“, BP Nr. 21 „Solarpark ehemalige Kiesgrube Eisdorf“, BP Nr. 22 "Solarpark Betriebsgelände GTS GmbH", BP Nr. 27 „Solarpark an der A 143 – Holleben“, vBP Nr. 29 „Solarpark Eisdorf“).

Aufgrund der aktuellen Ausbauziele und dem vorrangigen Bedarf an Anlagen für erneuerbare Energien erfolgte die Erarbeitung einer Alternativflächenprüfung zur Errichtung großflächiger Photovoltaikanlagen für das gesamte Gemeindegebiet [12]. In diesem wurden neben den bereits entwickelten bzw. in Umsetzung befindlichen Vorhaben einzelne weitere Potenzialstandorte zur Nutzung regenerativer Energien festgelegt.

Hinzu kommt eine Vielzahl kleiner Anlagen an bzw. auf Gebäuden, hier insbesondere auf landwirtschaftlich genutzter Bebauung.

Auch **Biogasanlagen**, meist in Verbindung mit Tierhaltung, spielen im Gemeindegebiet eine wichtige Rolle. Zu nennen sind

Ortschaft Holleben:	Biogasanlage mit nbg-BHKW (neben Milchviehanlage) Biogasanlage mit BHKW Holleben (neben Hähnchenmasthanlage), seit 2006 Biomethananlage Holleben; Betreiber: Biogas Produktion Holleben GmbH,
Ortschaft Teutschenthal:	Biogasanlage mit nbg-BHKW (neben Schweinemasthanlage), AHVG mbH

Das südliche Gemeindegebiet im Bereich des unterirdischen Gas-Speicherfeld Teutschenthal-Bad Lauchstädt ist Teil des Reallaborprojektes „**Energiepark Bad Lauchstädt**“. Projektziel stellt die Erzeugung von Grünem Wasserstoff mittels Elektrolyse aus erneuerbarem Strom sowie dessen Speicherung, Transport, Vermarktung und Nutzung dar. Durch das großtechnisch angelegte Reallabor erfolgte eine ober- und unterirdische Flächeninanspruchnahme sowohl für die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Windkraftanlagen) als auch für die Elektrolyse-Anlage sowie die unterirdischen Speicheranlagen des erzeugten grünen Wasserstoffs. Darüber hinaus sind Trassen für den Medientransport der einzelnen Produktionsstufen erforderlich. Ggf. sind zukünftig für den Betrieb Erweiterungen dieser Betriebsanlagen (z.B. zum Ausbau einzelner Anlagekomponenten wie Windkraftanlagen, Speicherkapazitäten) erforderlich.

Im Gemeindegebiet ist die Errichtung von **privilegierten Anlagen im Außenbereich**, die den Vorgaben des § 35 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem Erneuerbaren-Energie-Gesetz entsprechen, möglich. Diese Privilegierung führt dazu, dass Anlagen im Regelfall bauplanungsrechtlich zulässig sind, ohne dass es dafür eines Bebauungsplans bedarf bzw. dass das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Es handelt sich hierbei um Anlagen zur Nutzung, Erforschung, Erzeugung sowie Speicherung regenerativer bzw. erneuerbarer Energien, z.B.:

- PV-Anlagen im Außenbereich entlang von Autobahnen und Schienenwegen (mit zwei Hauptgleisen ausgebaut) in einem Abstand von 200 m
- besondere Solaranlagen im Sinne des § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Buchstabe a-c des Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023 (AGRI-PV)
- Elektrolyseure im räumlichen Zusammenhang zu Windenergie- und PV-Anlagen
- Anlagen zur Speicherung erneuerbarer Energien (z.B. Batteriespeichersysteme)
- Biogasanlagen im räumlichen Zusammenhang zum land-, forst- oder gartenbaulichen Betrieb

3.8.3 Produktenleitungen

Das östliche Gemeindegebiet wird von verschiedenen übergeordneten Leitungstrassen durchzogen. Ein großer Teil dieses Leitungsbestandes geht auf den Rohstoffbedarf des südöstlich angrenzenden Chemiestandortes zurück.

Das Gemeindegebiet wird von folgenden Produktenleitungen gequert:

Betreiber:

Mineralölverbundleitung
GmbH Schwedt (MVL)

DOW Olefinverbund GmbH

Anlage:

RP-SPG 1 (DN 41) (TV1-Rohölpipeline Heinersdorf-
Spergau)

RP-SPG 2 (DN 43) Rohölpipeline Heinersdorf-Spergau
Rohstoffpipeline Rostock-Böhlen (RRB) mit Abzweig- &
Armaturenstation AS45

Pipeline Stade – Teutschenthal (PST)

Ethylenpipeline Böhlen-Teutschenthal (EBT)
Propylenpipeline Böhlen-Teutschenthal (PBT)
Propanpipeline Teutschenthal-Böhlen (PTB)
Solepipeline Buna – Teutschenthal (SBT)
Solepipeline Teutschenthal – Buna (STB)

DOW ist Betreiber eines Speicher- und Solbetriebes mit verschiedenen Kavernen

In diesem Zusammenhang sind innerhalb des Gemeindegebiets im ROK angeführt:

- Soleleitung UGS Wansleben (UGS Stendal))

3.8.4 Fernmeldewesen/Breitbandversorgung/Richtfunk

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsnetze verschiedener Anbieter.

Der Versorgung mit Hochgeschwindigkeits- und Breitbandverbindungen kommt künftig eine immer größere Bedeutung zur Beteiligung der Bevölkerung an der wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Entwicklung zu. Insbesondere im ländlichen Raum sind in diesem Zusammenhang Defizite zu verzeichnen.

Im Rahmen eines aus Bundes- und Landesmitteln geförderten Vorhabens erfolgt die Umstrukturierung bzw. Vervollständigung des Breitbandnetzes im Gemeindegebiet. 2020 begann der NGA-Breitbandausbau in den sogen. „Weißen Flecken“ im Saalekreis (hier bes. Steuden, Dornstedt und Asendorf) durch die Telekom Deutschland GmbH. Zudem befinden sich seitens der Deutschen Glasfaser FTTH-Projekte für die Ortschaften Angersdorf, Holleben und Zscherben; Teutschenthal-Bahnhof und Langenbogen sowie Teutschenthal und Eisdorf in Planung. Durch die envia TEL in mehreren Industrie- und Gewerbegebieten der Gemeinde eine leistungsstarke Glasfaserinfrastruktur verlegt. Mit dem Abschluss des Breitbandausbaus wird die Gemeinde über eine nahezu flächendeckende gigabitfähige FTTH-Infrastruktur verfügen, ausgenommen sind nach gegenwärtigem Stand Köchstedt, Etdorf sowie Teile von Steuden, Angersdorf und Holleben [11].

Die Mobilfunkabdeckung im Gemeindegebiet wird durch die entsprechenden Anbieter kontinuierlich durch Aktivierung neuer Mobilfunkstandorte und durch Modernisierung der System- und Antennentechnik verbessert. Die FTTS-Infrastruktur soll ab 2023 durch die Deutsche Glasfaser ausgebaut werden.

Das Gemeindegebiet wird durch die **Richtfunkstrecke** Lauchstädt – Eula des Leitungsbetreibers 50Hertz gequert. Es wird auf die Beachtung der entsprechenden Schutzstreifen hingewiesen.

3.8.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung der Gemeinde Teutschenthal erfolgt in Verantwortung des Landkreises Saalekreis. Er bedient sich dabei der Entsorgungsgesellschaft Saalekreis mbH. Die EGS mbH betreibt im OT Teutschenthal-Bahnhof einen Wertstoffhof.

Nördlich der Ortslage Asendorf befinden sich eine Sortieranlage für hausmüllähnliche Abfälle und eine Kompostieranlage der MUEG Mitteldeutsche Umwelt- und Entsorgung GmbH sowie nördlich von Köchstedt das Abfallzwischenlager Bennstedt der Lobbe Industrieservice GmbH & Co. KG.

3.9 Grünflächen

3.9.1 Grünsystem

Die Gemeinde Teutschenthal verfügt über Grün- bzw. Freiflächen sowohl im Außenbereich als auch in den unmittelbaren Ortslagen, die zudem besonders schützenswerter Bereiche beinhalten. Hauptverbindungen bzw. Grünzüge befinden sich in der Saaleaue bzw. im Randbereich des Salzatal einschließlich der angrenzenden Hangkanten. Hinzu kommen punktuell ehemalige Abbauflächen.

Darüber hinaus handelt es sich bei einem überwiegenden Teil der Freiflächen im Plangebiet um ausgeräumte Agrarlandschaften.

3.9.2 Sportplätze

Sportplätze befinden sich mit Ausnahme von Angersdorf in allen Ortsteilen. Ihre Ausstattung reicht vom einfachen Rasenplatz für den Freizeitsport (Bolzplatz) bis hin zu wettkampffähigen Plätzen mit größeren baulichen Anlagen (vgl. Tab. 3.19). In diesem Zusammenhang ist Stadion in Teutschenthal zu nennen.

Das Angebot im Gemeindegebiet wird ergänzt durch das Familien- und Naturbad Pappelgrund zwischen Teutschenthal und Zscherben, Reitsportanlagen in Holleben und Benkendorf sowie Schießsportanlagen in Dornstedt und Angersdorf.

3.9.3 Sonstige öffentliche Grünflächen

Über kleinere *Spielplätze* verfügen alle Ortsteile der Gemeinde. Sie befinden sich teils innerhalb größerer Grünflächen oder auf platzartigen Erweiterungen im Bebauungszusammenhang.

Tab. 3.20: Spielplätze und Grünflächen besonderer Zweckbestimmung in der Gemeinde Teutschenthal

Ortschaft	Spielplätze	Sonstige Grünflächen
Angersdorf	Lindenring (Wohngebiet) Schänkberg (Wohngebiet)	
Dornstedt	An der Schule (neben Kita)	
OT Asendorf	Schraplauer Straße	
Holleben	An der Grundschule Weinbergholz (Wohngebiet)	Schlosspark, OT Benkendorf
Langenbogen	Wohngebiet – Eislebener Breite Gartenstraße / Stollenberg Park am „Platz der Einheit“ Langenbogen Festplatz Eiche (mit Kleinfeld-/Basketballanlage, Rodelbahn, Fahrradservicestation)	
Steuden	Platz der Einheit – Pappelallee Rosenweg (Wohngebiet)	
OT Etdorf	Jugendclub Etdorf - Schachtstraße	
Teutschenthal	Öffentlicher Spielplatz „Bürgergarten“ Friedrich-Henze-Straße Öffentlicher Spielplatz „alter Sportplatz“ Maerkerstraße	Gutspark, temporärer Zeltplatz Motorcross- Strecke
Eisdorf	An der Würde Feuerwehr	
Zscherben	Perlenweg (Wohngebiet)	

Quelle: IGEK [11] / Gemeinde Teutschenthal

Mit dem Gutspark Teutschenthal und dem Schlosspark Benkendorf befinden sich im Gemeindegebiet geschützte *Parkanlagen* von übergeordneter Bedeutung.

Weitere öffentliche Grünflächen wie Dorfplätze, -teiche oder Angerbereiche mit altem Baumbestand sind überwiegend für den jeweiligen Ortsteil von Bedeutung.

Friedhöfe befinden sich in allen Ortschaften. Sie stehen teils noch in Verbindung mit der Kirche, teils liegen sie separat und verfügen überwiegend über eine Trauerhalle bzw. -kapelle. In den letzten Jahren neu- bzw. umgestaltete Urnengemeinschaftsanlagen „Grüne Wiese“ befinden sich auf den Friedhöfen Teutschenthal Mitte und Zscherben. Aufgrund eines erhöhten Handlungsbedarfs ist die Aufstellung einer Entwicklungskonzeption für die Einheitsgemeinde vorgesehen.

3.9.4 Eigentümergeärten/Kleingartenanlagen

Bestimmend für die Feierabend- und Wochenenderholung sind neben den Hausgärten die Kleingärten und Bungalows. Mit 17 Kleingartenvereinen ist das rege Kleingartenwesen insbesondere durch die Nähe zu Halle-Neustadt bestimmt. Mehrere Anlagen befinden sich in Angersdorf, Holleben, Zscherben und Eisdorf aber auch Teutschenthal-Bahnhof.

Nur wenige Kleingärten sind unbewirtschaftet, was die Stabilität der Anlagen beweist. Sie fügen sich harmonisch in ihr Umfeld ein und ergänzen das dort vorhandene Nutzungsmosaik. Deshalb sind die entsprechend ausgewiesenen Kleingartenanlagen langfristig zu erhalten. Lediglich die Anlage im Norden von Dornstedt ist aufgegeben.

4 Plandarstellungen

4.1 Allgemeine Ausführungen zur Abgrenzung von Bauflächen

Hinsichtlich der Darstellung der für eine bauliche Nutzung bestimmten Flächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Teutschenthal und deren Abgrenzung zum Außenbereich werden die folgenden nutzungsübergreifenden Erläuterungen vorangestellt.

Die Plandarstellungen des Flächennutzungsplans zielen auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie auf eine Konzentration der gemeindlichen Entwicklung auf die Innenbereiche der Ortsteile ab. Das bedeutet, dass sich die bauliche Entwicklung der Gemeinde neben der weiteren Umsetzung der Bebauungsplangebiete zunächst auf die Um- oder Neunutzung leerstehender Gebäude, die Nachnutzung von Rückbauflächen oder Entwicklung von Lückengrundstücken konzentrieren soll. Dies ist jedoch immer nur im Rahmen einer Verfügbarkeit der Grundstücke möglich. Zielstellung ist die ökonomisch und ökologisch sinnvolle Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Darüber hinaus werden einzelne Flächen zur bedarfsgerechten Abrundung der vorrangig zu entwickelnden Ortsteile ausgewiesen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Teutschenthal wurden die bestehenden bisher wirksamen Flächennutzungspläne der heutigen Ortschaften (kurz: Teil-FNP) hinsichtlich der städtebaulichen Zielstellungen geprüft. Sofern die Planungsziele den aktuellen gemeindlichen Zielstellungen entsprechen, werden diese fortgeführt.

4.1.1 generalisierte Darstellung von Bauflächen

Da der Flächennutzungsplan die Grundzüge der Planung widerspiegelt, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, eine generalisierte Darstellung von Bauflächen vorzunehmen.

So werden die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen in der Planzeichnung nach ihrer allgemeinen Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M) und gewerbliche Bauflächen (G) und nicht nach ihrer besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO) als Baugebiete dargestellt. Für die verbindliche Bauleitplanung soll so ein Entwicklungsspielraum zugelassen werden. Die detaillierte Gebietsfestsetzung zur besonderen Art der baulichen Nutzung der Fläche wird in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Auf dieser Ebene erfolgt auch die Berücksichtigung umliegender schutzwürdiger Nutzungen.

Eine Ausnahme stellen Sonderbauflächen dar. Diese werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Sondergebiet mit Zweckbestimmung gemäß § 10 und § 11 BauNVO) dargestellt. Die Zweckbestimmung richtet sich nach den Festsetzungen des für die betreffende Fläche bereits vorliegenden rechtskräftigen bzw. im Verfahren befindlichen Bebauungsplan, nach Festlegungen weiterer Fachplanungen oder der vorhandenen baulichen Nutzung bzw. sie leitet sich aus zukünftigen städtebaulichen Planungszielen ab. Mit diesem Vorgehen soll die zukünftige Art der Flächennutzung schon auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung festgelegt werden, um den Entwicklungsspielraum dieser Flächen einzugrenzen.

Weiterhin wird bezüglich der Flächenabgrenzung generalisiert. Rückwärtige Grünflächen innerhalb kleinerer Quartiere werden in der Regel in die Bauflächen einbezogen, auch wenn hier keine Bebauung in der zweiten Reihe zulässig ist. Die jeweils konkrete Situation ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

4.1.2 Gemengelagen

Im BauGB wird gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1 der DIN 16005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002 folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

Wohnbaufläche	WR	tags 50 dB(A) nachts 35/40 dB(A)*
	WA	tags 55 dB(A) nachts 40/45 dB(A)*
Gemischte Baufläche / Dorfgebiet		tags 60 dB(A) nachts 45/50 dB(A)*
Gewerbliche Baufläche		tags 65 dB(A) nachts 50/55 dB(A)*

* der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden

Zu Immissionskonflikten kommt es u. a., wenn gewerbliche Bauflächen unmittelbar an Wohnbauflächen grenzen. Innerhalb der Gemeinde Teutschenthal gibt es derartige Konfliktpunkte insbesondere an alten Industriestandorten, wie im OT Teutschenthal-Bahnhof, oder in kleinerem Umfang am Schacht Halle in der Gemarkung Angersdorf. Größtenteils handelt es sich hier um gewachsene Strukturen. Die Wohnbebauung befindet sich seit langem in unmittelbarer Nachbarschaft zu den ansässigen Betrieben. Oft ist sie ursprünglich in Form von Betriebswohnungen entstanden.

Im Rahmen von Betriebserweiterungen bzw. bei Neuansiedlungen können derart angrenzende Wohngebiete größtenteils als Gemengelage berücksichtigt und die Immissionswerte für Wohngebiete auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden, der jedoch die zulässigen Immissionswerte für Mischgebiete nicht überschreiten darf. Die Summe aller am Standort betriebenen Anlagen darf dann an der schützenswerten Bebauung einen Geräuschemissionswert von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Eine Änderung des Gebietscharakters im Flächennutzungsplan (von faktischem Wohngebiet in gemischte Baufläche) ist für diese Gebiete unter Berücksichtigung der höheren, in Gemengelagen zulässigen, Immissionswerte nicht erforderlich.

Anders stellt sich die Situation bei geplanten Nutzungen dar. Hier kann von vornherein dem Trennungsgrundsatz entsprochen und ein ausreichender Abstand zwischen störenden und stöempfindlichen Nutzungen vorgesehen werden.

Für Anlagen der Tierhaltung bestehen Nutzungskonflikte insbesondere auch aus Geruchsbelastungen.

Zu Betrieben bzw. Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, wird auf die Anlagen des UGS Teutschenthal verwiesen. Um nach BImSchG genehmigte Anlagen handelt es sich neben den Biogas- und Tierhaltungsanlagen um einzelne Betriebe in Teutschenthal-Bahnhof bzw. dem ehem. Tagebau Etdorf. Auch die Motorsportanlage Teutschenthal zählt dazu.

4.1.3 Splittersiedlungen

Nicht als Baufläche ausgewiesen werden einzelne bebaute Grundstücke im Außenbereich, da damit zur Verfestigung von Splittersiedlungen beigetragen werden könnte. Eine Zersiedelung des Außenbereichs in Gestalt einer zusammenhanglosen Streubebauung ist zu unterbinden. Unabhängig davon genießt die vorhandene Bebauung Bestandsschutz. Die Zulässigkeit privilegierter Vorhaben richtet sich nach § 35 BauGB.

Diese Flächen werden im Flächennutzungsplan in die angrenzenden Nutzungen, vorrangig Fläche für Landwirtschaft oder Grünfläche, integriert. Das betrifft u.a. die Alte Schäferei südwestlich von Teutschenthal und rückwärtige Flächen südlich der Kalihalde am Bahnhof Teutschenthal.

Weitere Siedlungsteile, in denen ausschließlich auf die Sicherung des Bestands und hier insbesondere eine gewerbliche Nachnutzung unabhängig von einer Privilegierung im Außenbereich abgestellt wird, werden dagegen als Bauflächen ausgewiesen. In diesem Zusammenhang ist es ausdrückliches Ziel der Gemeinde, über einen reinen Bestandsschutz hinausgehende „Um“-nutzungen zu sichern.

4.1.4 Überschneidung von Bauflächen mit Schutzgebieten

In den Ortschaften Angersdorf und Holleben kommt es zu einer Überlagerung vorhandener Bebauung mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Saale. Die im Zusammenhang bebaute Ortslage wird als Baufläche dargestellt.

4.1.5 Unterscheidung in Bestand und Planung

Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans rechtskräftige sowie in Aufstellung befindliche Bebauungspläne werden, auch wenn sie bisher nicht (vollständig) bebaut sind, in der Planzeichnung als Bestandsflächen ausgewiesen. Falls in diesen Gebieten noch freie Flächen bestehen, sind diese Potenziale in die Wohnbedarfsermittlung eingestellt.

Ebenfalls als Bestandsflächen dargestellt werden einzelne im Innenbereich überplante Baulücken sowie in ihrer Nutzung brach gefallene Flächen mit noch bestehender Bebauung, die ggf. auch für Rückbau, Neubebauung oder Umnutzung zur Verfügung stehen.

Ab einer bestimmten Größe (ca. 4-5 WE) werden im Zusammenhang freie Flächen im Innenbereich bzw. zur Abrundung der Ortslagen als geplante Bauflächen gekennzeichnet und bei der Ermittlung des Flächenpotenzials gesondert zugeordnet.

Die Darstellung als geplante Fläche erlaubt keinen automatischen Rückschluss darauf, in welchem Umfang eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich wird, wie etwa ein Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB, eine Abrundungs- bzw. Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB oder ein im Regelverfahren aufgestellter Bebauungsplan.

4.1.6 Privilegierte Nutzungen gemäß § 35 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 35 BauGB sind Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus werden im § 35 Abs. 1 unter Nr. 1 bis 9 BauGB weitere Voraussetzungen definiert, die die Privilegierung im Außenbereich zulassen. Besonders hervorzuheben sind hier die in Zusammenhang mit der Energiewende (§ 35 Abs. 1 Nr. 5 bis 9 BauGB) stehen.

Aufgrund der Privilegierung des Vorhabens erfolgt keine separate Ausweisung des jeweiligen Planungsziels im Flächennutzungsplan.

4.2 Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Wohnbauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen und in diesem Zusammenhang der Befriedigung verschiedener Wohnansprüche. Zulässig sind jedoch insbesondere, je nach Gebietsausweisung, neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb der Siedlungskerne und des hier vorhandenen Gebäudebestandes sind die Bereiche, welche eine fast ausschließliche Wohnnutzung aufweisen, als Wohnbauflächen gekennzeichnet. Hier können entsprechend den Zielrichtungen für die Siedlungsentwicklung einzelne Lücken für eine ergänzende Wohnbebauung genutzt werden.

4.2.1 Wohnbauflächen Bestand

Als Wohnbaufläche im Bestand wird der überwiegende Teil der mit der Industrialisierung ab dem ausgehenden 19. Jahrhundert entstandenen Siedlungsbereiche, die heute eine fast ausschließliche Wohnnutzung aufweisen, sowie Rand- und kernumschließende Bereiche älterer Siedlungsgebiete dargestellt. Diese Bereiche bilden eine Erweiterung der historischen Ortskerne und weisen fast ausschließlich Wohnnutzung auf.

Die Sicherung der Wohnnutzung steht in diesen neueren Siedlungsbereichen im Vordergrund.

4.2.2 Wohnbauflächen Planung

Als geplante Wohnbaufläche werden im Flächennutzungsplan insgesamt ca. 11,0 ha dargestellt.

Die Bebauung wird überwiegend im nachgefragten Wohnungssegment mit Einfamilienhäusern erfolgen. Darüber hinaus werden besondere Wohnformen entwickelt.

Entsprechend der Zielstellung konzentrieren sich die Neuausweisungen auf das Grundzentrum Teutschenthal. In den übrigen Ortschaften ist in einem geringen Umfang eine ergänzende Wohnbebauung zur Deckung des Eigenbedarfes zu ermöglichen.

Diese Planungsflächen werden durch eine überlagernde Schraffur als geplante Bauflächen gekennzeichnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Priorität der Entwicklung von Wohnbauflächen vorrangig auf die Innenentwicklung über § 34 BauGB sowie die weitere Entwicklung der mit verbindlichen Bauleitplanungen belegten Flächen gesetzt wird. Die Planungs- und Abrundungsflächen sollen möglichst entsprechend des tatsächlichen Bedarfes erschlossen werden.

Teutschenthal (West, Mitte und Eisdorf)

Den Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde in den kommenden Jahren bildet neben der laufenden Erschließung und Bebauung noch freier Flächen innerhalb der bestehenden Bebauungspläne eine westliche Erweiterung des Wohngebietes Kopfweg (BP Nr. 1.1 „Kopfweg“) im Bereich der Beethovenstraße, dem Kopfweg und dem Handelsstandort Poststraße. Hier sind in unmittelbarer Nachbarschaft verschiedene Infrastruktureinrichtungen angesiedelt, die den Vorteil kurzer Wege haben.

Nördlich der Albert-Heise-Straße in Nachbarschaft des Verbrauchermarktes bis an den Würdebach heran ist die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes beabsichtigt. Die Erschließung des Gebietes ist über die Albert-Heise-Straße gesichert.

Weiter ist (außerhalb des Grundzentrums) eine geringfügige Erweiterung im Norden der Ortslage **Köchstedt** vorgesehen. Die Erschließung ist über die Neue Parkstraße gesichert.

Angersdorf, Holleben und Zscherben

In den Ortschaften in unmittelbarer Nachbarschaft zum Oberzentrum Halle sind keine nennenswerten Baulücken/Brachflächen vorhanden.

In der Ortschaft **Angersdorf** werden keine geplanten Wohnbauflächen ausgewiesen. Hier konzentriert sich die weitere Entwicklung auf das bereits bestehende Baugebiet „Schänkberg“ (BP Nr. 2).

In der Ortschaft **Holleben** konzentriert sich die Entwicklung auf den bestehenden Siedlungskörper. Dies bedingt die Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes im Osten, die direkte Lage an der Bahnstrecke (aktuell Güterverkehr) und die weiter nördlich am westlichen Ortsrand gelegene Milchvieh- und Biogasanlage, von denen Emissionen ausgehen und das Wohnen beeinträchtigen.

In der Ortschaft **Zscherben** soll der nördliche Bereich des ehemaligen Gutes Zscherben als Wohnbaufläche nachgenutzt werden. Die Haupteinschließung erfolgt über die Ringstraße, eine weitere Anbindung an die Gemeindestraße (Gartenweg) ist über die Neue Feldstraße gegeben. Die zur Erschließung des ehemaligen Gutes bereits anliegenden Medien können dabei nachgenutzt werden.

Langenbogen, Asendorf, Steuden und Dornstedt

Nördlich der B 80 ist in der Ortschaft **Langenbogen** eine Erweiterung der Bauernsiedlung im Südosten zwischen der Straße Zum Kerner See und der Verlängerung der Geschwister-Scholl-Straße geplant. Dafür entfällt der im Teil-FNP vorgesehene Hotelkomplex mit Wohnbebauung westlich des Ortseingangs.

In der Ortschaft **Steuden** ist, wie bereits im Teil-FNP, eine Fläche zwischen der Kleingartenanlage (Evaweg) und der Straße nach Etdorf (Straße der Freundschaft) als Entwicklungsoption vorgesehen.

4.2.3 Wohnflächenbilanz

Innerhalb des Planungshorizontes wird ein Bedarf von 337 WE ermittelt (vgl. Pkt. 3.3.3). Das unter Pkt. 3.3.4 der Begründung im Einzelnen ermittelte Potenzial innerhalb von rechtskräftigen und in Aufstellung befindlichen B-Plänen (d.h. Flächen mit Planungsrecht) umfasst 144 WE. Unter Berücksichtigung des Potenzials der Nachverdichtung (Entwicklung nach § 34 BauGB) mit einer Größe von 17 WE bleibt ein noch zu deckender Bedarf von 176 WE ($337 \text{ WE} - 144 \text{ WE} - 17 \text{ WE} = 176 \text{ WE}$).

Zur dieser Bedarfsdeckung erfolgt die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen (Wohnbau- und gemischte Bauflächen – vgl. nachfolgende Tabelle) innerhalb des Gemeindegebietes.

Insgesamt stehen (einschließlich gemischter Bauflächen) innerhalb des Planungshorizontes Flächen für 294 WE ($144 \text{ WE} + 17 \text{ WE} + 133 \text{ WE}$) zur Verfügung. Damit wird der ermittelte Eigenbedarf hinsichtlich des Wohnbauflächenbedarfes im Gemeindegebiet Teutschenthal vollständig abgedeckt.

Tab. 4.1: Zusammenfassung der geplanten Standorte für Wohnbebauung (einschließlich gemischter Bauflächen) nach Ortschaften/Ortsteilen

Ortschaft/ Ortsteil	Bezeichnung	Art	Fläche (brutto)	WE
Angersdorf	Wilhelmshöhe – 50 % ¹⁾	M	1,4 ha	6
Dornstedt	--	--	--	--
Holleben	Alte Bahnhofstraße	M	0,9 ha	4

Ortschaft/ Ortsteil	Bezeichnung	Art	Fläche (brutto)	WE
Langenbogen	Erweiterung Bauernsiedlung ²⁾	W	3,9 ha	35
Steuden	Evaweg/Straße der Freundschaft	W	0,9 ha	8
Teutschenthal	Beethovenstraße/Kopfweg ²⁾	W	5,4 ha	48
	Albert-Heise-Straße/Würdebach	W	0,9 ha	9
OT Köchstedt	nördlich Gutshaus (an Straße)	W	0,4 ha	4
Zscherben	alte LPG (Bauernsiedlung) – 50% ¹⁾ Standort Ersatzneubau Sporthalle	M	3,2 ha	15
	ehem. Gut Zscherben – nördlicher Bereich	W	0,4 ha	4
Gesamtgemeinde			16,5 ha	133
	davon	W M	11,0 ha 5,5 ha	108 25

¹⁾ Ausweisung im Flächennutzungsplan, bei der Darstellung als gemischte Baufläche wurde ein Anteil von 50% für Wohnzwecke angesetzt bzw. die Grundstücke entsprechend größer gewählt.

²⁾ Nettofläche (abzüglich Erschließung) 75% der Bruttofläche sowie 12 EFH/ha

Bereits im IGEK [11] wird in Hinblick auf die demografische Entwicklung ausgeführt, dass im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans Teutschenthal Wohnbauflächenausweisungen bzw. -anpassungen innerhalb des gesamten Gemeindegebietes vorgenommen werden müssen. Der Schwerpunkt sollte dabei grundsätzlich innerhalb des Grundzentrums Teutschenthal liegen. Jedoch wurde auch ausgeführt, dass die Ortschaften gutes Entwicklungspotenzial als attraktive Wohnstandorte aufweisen. Es wurde festgelegt, dass auf eine ausgewogene räumliche Verteilung der Wohnbauplätze innerhalb der Gemeinde Wert zu legen ist, die der Eigenentwicklung bzw. der städtebaulichen Abrundung dienen und so die Innen- vor Außenentwicklung und den Erhalt der historischen Ortslagen unterstützen.

Diesem Grundsatz wird im Rahmen der Neuausweisung von Wohnbauflächen (45 %) unter Berücksichtigung des noch vorhandenen Flächenpotenzials im Bestand (55 %) entsprochen, wie aus nachfolgender Aufstellung ersichtlich. Den größten Entwicklungsspielraum weist dabei das Grundzentrum Teutschenthal mit 50 % im Flächennutzungsplan ausgewiesenem Wohnbauflächenpotenzial (sowohl im Bestand als auch durch Neuausweisung) auf. In den einzelnen Ortschaften werden anteilig Wohnbauflächenpotenziale zwischen 5% und 15 % dargestellt.

Tab. 4.2: Übersicht der Wohnbaupotenziale in den einzelnen Ortschaften der Gemeinde Teutschenthal gegliedert nach Potenzialen im Bestand sowie Potenzial durch Neuausweisung von Wohnbauflächen

Ortschaft	Einwohner*	Potenzial Bestand (vgl. Pkt. 3.3.4)		Potenzial Planung	Summe	
		im Bebauungsplan	durch Nachverdichtung	Neuausweisung	Abs.	Anteil
Angersdorf	9 %	31	3	6	40	14 %
Dornstedt	5 %	15	1	0	16	5 %
Holleben	12 %	10	1	4	15	5 %
Langenbogen	17 %	9	1	35	45	15 %
Steuden	6 %	0	2	8	10	3 %
Teutschenthal	42 %	79	8	61	148	50 %
Zscherben	10 %	0	1	19	20	7%
Summe abs.	13.264	144	17	133	294	
Anteil	100 %	55 %		45 %		100 %

Quelle: eigene Berechnungen
*Stand 31.12.2022

Die in den einzelnen Ortschaften vorgenommenen Neuausweisungen erfolgen unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Bestandspotenziale in den bestehenden Bebauungsplänen sowie des Nachverdichtungspotenzials und werden als im Rahmen der Eigenentwicklung der jeweiligen Ortschaft als vertretbar betrachtet. So werden in Langenbogen als einwohnerstärkster Ortsteil nach dem Grundzentrum Teutschenthal ein Potenzial von 35 Wohneinheiten ausgewiesen, da ein Bestandspotenzial von nur 9 Wohneinheiten besteht. Für die (einwohnerschwächste) Ortschaft Dornstedt dagegen erfolgt keine Neuausweisung, da hier noch 15 Wohneinheiten durch Bestandsentwicklung möglich sind.

4.3 Gemischte Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Die historisch gewachsenen Ortskerne wurden im Bestand weitgehend als gemischte Baufläche dargestellt. Durch die u.a. gleichermaßen zulässige Unterbringung von Wohnen, Handwerk und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe wird dem Strukturwandel der Landwirtschaft und der veränderten Nutzungsfunktion der dörflich geprägten Ortsteile Rechnung getragen.

Das stadtplanerische Ziel besteht dabei vorrangig in der Erhaltung des typischen Siedlungscharakters der einzelnen Ortsteile und der Raumstruktur sowie der Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Umnutzung vorhandener ortsbildprägender Wirtschaftsgebäude. Bei einer Ersatzbebauung lassen sich die einzelnen Funktionen (Wohnen und Gewerbe) problemlos in den ihnen adäquaten Flächen unterbringen.

4.3.1 Bestand

Eine generalisierte Darstellung von gemischten Bauflächen erfolgt im Bereich der historischen Ortskerne mit Ausnahme des Ortsteils Köchstedt (Darstellung ausschließlich als Wohnbaufläche aufgrund des bestehenden Siedlungscharakters mit annähernd ausschließlicher Wohnnutzung).

Eine gezielte Ausweisung von Teilflächen als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, wie sie im Teil-FNP Steuden bisher erfolgte, wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Teutschenthal nicht mehr vorgenommen.

4.3.2 Planung

In der Ortschaft **Angersdorf** wird eine Gartenanlage im Innenbereich (Wilhelmshöhe) als gemischte Baufläche überplant, um einen Entwicklungsspielraum der wohnbaulichen Entwicklung sowie zur weiteren Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe zu ermöglichen. Eine Erschließung ist über die Straße An der Lauchstädter Straße gegeben.

Im Nordosten der Ortschaft **Zscherben** wird die Baufläche am alten LPG-Standort als gemischte Baufläche dargestellt. Durch die ehemalige Gemeinde Zscherben wurde bereits neben einer Wohnbebauung eine soziale, kulturelle, sportliche Entwicklung dieses Standortes (z.B. Errichtung eines Gemeindezentrums) verfolgt. Nunmehr besteht hier u. a. die Vorstellung, für die umliegende Wohnbebauung eine Möglichkeit zur Nahversorgung zu schaffen. Die Erschließung kann über die Teutschenthaler Straße aus erfolgen.

In der Ortschaft **Holleben** ist ein Lückenschluss entlang der Alten Bahnhofstraße vorgesehen.

Im Ortsteil **Benkendorf** wird das im Teil-FNP Holleben dargestellte Ziel der Entwicklung der Fläche südlich der L 171 und östlich der Merseburger Straße mit verdichteter Wohnbebauung aufgrund der Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Saale nicht weiter verfolgt. Darüber hinaus weist die Fläche einen sehr dichten Baumbestand auf, den es zu erhalten gilt.

4.4 Gewerbliche Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Teutschenthal werden gewerbliche Bauflächen gesichert. Dabei werden ausschließlich die gewerblich entwickelten Bestandsflächen und Altstandorte dargestellt, die nicht in gemischten Bauflächen integriert sind.

4.4.1 Bestand

Gemäß der unter Pkt. 3.4 beschriebenen Nutzungen werden die bestehenden gewerblichen Bauflächen dargestellt.

Aufgrund der historischen Entwicklung - auch in Verbindung mit dem Störgrad der Betriebe - handelt es sich dabei teilweise auch um außerhalb des Bebauungszusammenhangs gelegene kleinere Standorte und nachgenutzte ehemalige Stallanlagen.

Mit der Darstellung als gewerbliche Baufläche bekräftigt die Gemeinde ihre Absicht, diese Standorte langfristig zu sichern und auch eine Um- bzw. Nachnutzung für andere Betriebe mit den dazu erforderlichen Baumaßnahmen zu unterstützen.

Das betrifft in der Ortschaft Teutschenthal:

- nördlich Köchstedt / Parkstraße (Lobbe Industrieservice GmbH & Co. KG),
- Hallesche Straße/Pappelgrund (Gebrauchtwagenhandel),
- südlich Teutschenthal-Mitte / Feldstraße (Optimas) sowie
- Flächen am Industriestandort Etzdorf (Tagebau Amsdorf).

Darüber hinaus erfolgt die Darstellung der derzeit über den Bebauungsplan Nr. 36 „Innovationspark Mitteldeutschland (Teil A)“ (Aufstellungsbeschluss vom 27.08.2024) gewerblich zu entwickelnden Teilfläche des geplanten „Innovationsparks Mitteldeutschland“. Nach Erlangung der Rechtskraft erfolgt die Errichtung und der Betrieb eines Logistikzentrums durch die XXXLutz-Unternehmensgruppe innerhalb der durch den Bebauungsplan entwickelten Gewerbefläche und steht als gewerbliche Entwicklungsfläche (Potenzialfläche) nicht zur Verfügung.

Bei den unmittelbar an Wohnnutzungen angrenzenden gewerblichen Baufläche ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Bauantragsverfahren der schutzwürdigen Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft Rechnung zu tragen.

4.4.2 Planung

In Ergänzung des Teilgebietes A des „Innovationsparks Mitteldeutschland“ erfolgt die Ausweisung einer gewerblichen Erweiterungsfläche (Innovationspark Mitteldeutschland Teil B). Diese ca. 50 ha große Entwicklungsfläche schließt an den Teil A in östlicher Richtung an.

Der Standort weist, neben der Lage im Verflechtungsgebiet der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum sowie der Entfernung zum Siedlungskern (ca. 1.200 m) eine sehr gute Infrastrukturausstattung (direkter Anschluss an das mitteldeutsche Autobahndreieck (BAB 9, 14, 38, 71 und 143, Nachbarschaft zu Solar- und Windpark auf. Damit bestehen Ansiedlungsmöglichkeiten, welche in anderen, innerhalb oder direkt an den Siedlungskern angrenzende, gewerbliche bzw. gemischte Bauflächen unzulässig sind. Darüber hinaus sollen neben industriellen und gewerblichen Ansiedlungen u.a. mit hohen Flächenbedarfen auch Einrichtungen der Forschung und Entwicklung das Standortportfolio ergänzen.

Mit der Standortentwicklung und dem Ausbau differenzierter Angebote soll sowohl die Strukturverbesserung und -vielfalt innerhalb der Gemeinde Teutschenthal als auch der Region vorangetrieben werden.

Zusammen mit dem unter Pkt. 3.4.6 ermittelten Potenzial im Bestand (4,3 ha) stehen für Erweiterungen/Neuansiedlungen künftig insgesamt ca. 54,3 ha zur Verfügung.

4.5 Sondergebiete mit festgelegter Zweckbestimmung

Sonderbauflächen können sehr verschiedenen Zweckbestimmungen dienen. So ist es bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich, konkrete Zielsetzungen für künftige Nutzungen zu formulieren, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Im Folgenden werden die im Flächennutzungsplan dargestellten und durch Zweckbestimmung festgelegten Sondergebiete beschrieben und begründet.

4.5.1 Sondergebiet Autohof (SO_{AH})

Durch die Gemeinde besteht die Absicht, an der Anschlussstelle Teutschenthal der BAB 143 einen Autohof mit entsprechenden Nutzungen als Tank- und Rastanlage zu etablieren. Dadurch erfolgt die Ausweisung des Sondergebietes Autohof als **Planungsfläche**.

Durch das Vorhaben soll der von den BAB 9/14/38/143 gebildete Autobahnring im Umkreis der Stadt Halle um eine weitere Anlage, insbesondere zur Nutzung durch Schwerlast- und Fernverkehr, ergänzt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

4.5.2 Sondergebiet Einzelhandel (SO_{EH})

Verkaufseinrichtungen sind ab der Grenze der Großflächigkeit (i. d. R. 800 m Verkaufsfläche) ausschließlich in Sondergebieten zulässig.

Im Flächennutzungsplan als **Sondergebiet Einzelhandel im Bestand** werden folgende über Bebauungspläne entwickelte Standorte dargestellt:

In Teutschenthal wurde der **Standort „Poststraße“** über den Bebauungsplan Nr. 13 „Poststraße“ (rechtswirksam seit dem 04. März 2011) entwickelt. Aktuell wird die Fläche durch zwei Verbrauchermärkte sowie einzelnen Dienstleistungsunternehmen- und Fachgeschäfte vollständig ausgelastet.

Mit der laufenden Wohnbebauung zwischen Beethovenstraße und Kopfweg ist eine Erweiterung des Standortes nach Osten vorgesehen.

In **Angersdorf** wird ein unmittelbar an der Stadtgrenze zu Halle und westlich der Lauchstädter Straße gelegene Standort als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt. Die Darstellung erfolgt durch Übernahme des Planungsziels aus dem für den Standort aufgestellten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/91 „Angersdorf Bahnhof“.

Mit der Darstellung einer ca. 1,4 ha großen **Planungsfläche** östlich an das Sondergebiet Einzelhandel „Poststraße“ in Teutschenthal angrenzend wird eine Standorterweiterung im Zuge der geplanten Entwicklung der Wohnbaufläche zwischen Beethovenstraße und Kopfweg vorbereitet.

Zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

4.5.3 Sondergebiet Freizeit und Erholung (SO_{FE})

Um dem derzeit als Familien- und Naturbad genutzte Naherholungsgebiet „Pappelgrund“ Teutschenthal (Hallesche Straße 6) Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, wird die Fläche als Sondergebiet für Freizeit und Erholung im Bestand dargestellt. Neben der reinen Nutzung als Familien- und Naturbad sowie der angeschlossenen Bungalowsiedlung sollen zukünftig weitere freizeit- und naherholungsaffine Nutzungen sowie eine maßvolle Sicherung bzw. Errichtung erforderlicher baulicher Anlagen zulässig sein.

Zur planungsrechtlichen Sicherung und damit der langfristigen Standortentwicklung sowie der Definition der innerhalb des Sondergebietes zulässigen Nutzungen erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Naherholung Pappelgrund“ (Aufstellungsbeschluss vom 17.12.2024).

4.5.4 Sondergebiet Motorsport (SO_{Motor})

Zwischen den Ortschaften Teutschenthal und Teutschenthal-Bahnhof befindet sich der Talkessel der Motocross-Rennstrecke Teutschenthal einschließlich der nördlich der L 175 befindlichen Stellplatzflächen.

Die Gebietsdarstellung im Bestand beinhaltet alle Nutzungen, die im weitesten Sinne dem Zweck Motorsport und damit dem Betrieb der Motocross-Rennstrecke Teutschenthal dienen.

4.5.5 Sondergebiet Photovoltaik (SO_{Photo})

Innerhalb des Gemeindegebietes wurden bereits verschiedene Bebauungspläne zur Errichtung von Photovoltaikanlagen erstellt. Mit der Darstellung des Sondergebietes Zweckbestimmung Photovoltaikanlage im Bestand erfolgt die Übernahme der in den Bebauungsplänen festgesetzten städtebaulichen Zielstellung. Es handelt sich um folgende Planungen in den jeweiligen Orten:

- Angersdorf: BP Nr. 5 „Die Langen Klägen“ (anteilig Festsetzung SO_{Photo})
vBP Nr. 35 „Freiflächenphotovoltaikanlage am Grubenfeld Angersdorf“
- Holleben: BP Nr. 27 „Solarpark an der A 143 – Holleben“
- Langenbogen: vBP Nr. 15 „Photovoltaik-Freiflächenanlage ehem. Zuckerfabrik“
- Teutschenthal: BP Nr. 14 „Photovoltaik-Freiland-Kraftwerk Teutschenthal“
BP Nr. 18 „Photovoltaik nördlich der B 80“
vBP Nr. 21 „Solarpark ehem. Kiesgrube Eisdorf“
vBP Nr. 22 „Betriebsgelände GTS GmbH Teutschenthal Bahnhof“
vBP Nr. 29 „Solarpark Eisdorf“
- Steuden: vBP Nr. 19 „Agrar-Energie-Park Etzdorf“ (Teilfläche westlich Etzdorf)

In der durch die Gemeinde Teutschenthal erarbeiteten gesamtgemeindlichen Alternativflächenprüfung [12] wurden Potenzialflächen zur Errichtung großflächiger Freiflächenphotovoltaikanlagen festgelegt. Diese Flächen werden zur Dokumentation des gemeindlichen Planungsziels in den Flächennutzungsplan, soweit sich für die jeweilige Fläche noch kein Bebauungsplan in Aufstellung befindet, als **Planungsfläche** übernommen. Zur Entwicklung ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

Als Potenzialfläche wird der Betriebsteil des ehemaligen Betonwerkes Gröbzig südlich Köchstedt in den Flächennutzungsplan übernommen. Die derzeit anteilig belegten Werkwohnungen werden als Grünfläche überplant, sie genießen Bestandsschutz. Als weitere Planungsflächen werden die Standorte Teutschenthal/Bahnhof – Rückstandshalte Ost, die Halde südlich der Kolonie Etzdorf im Norden von Dornstedt an der L 164 sowie die nördliche Teilfläche des Grubenfeldes Angersdorf (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 35) in den Flächennutzungsplan aus der gesamtgemeindlichen Alternativflächenprüfung [12] übernommen.

4.5.6 Sondergebiet Windkraft (SO_{Wind})

Den im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebieten Zweckbestimmung Windkraftanlagen im Bestand wurden die im REP Halle 2010 und seiner Planänderung 2023 festgelegten Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten (VRG Nr. XVI Wansleben am See – westlich von Teutschenthal bzw. südlich von Wansleben am See und VRG Nr. XV Obhausen – südwestlich Dornstedt) sowie das Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie (EG Nr. 1 Teutschenthal – südöstlich Teutschenthal bzw. westlich von Holleben) zu Grunde gelegt.

In Vorranggebieten mit der Wirkung von Eignungsgebieten (VRG) wird der Privilegierung von Windenergieanlagen gegenüber anderen Nutzungen Rechnung getragen. Eignungsgebiete (EG) stehen grundsätzlich für die Errichtung von Windkraftanlagen zur Verfügung, hier sind aber auch andere Nutzungen, Belange und Planungen zu berücksichtigen.

Die planerisch-inhaltliche Aufteilung und Zuordnung der im REP Halle ausgewiesenen Eignungsgebiete und Vorranggebiete mit der Wirkung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung basiert auf einem flächendeckenden Gesamtkonzept. Dabei wird dem Entwicklungsgebot des § 6 Abs. 1 ff. LPIG LSA Rechnung getragen. Demnach sind insbesondere alle Möglichkeiten für den Einsatz Erneuerbarer Energien auszuschöpfen. Die Errichtung von raumbedeutsamen Windkraftanlagen ist wegen ihrer vielfältigen Auswirkungen räumlich zu steuern.

Außerhalb dieser Vorranggebiete ist eine Windkraftnutzung (für raumbedeutsame Windenergieanlagen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB) im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Gemeinde ausgeschlossen. Eine Ausweitung bzw. ein Zurückbleiben verstößt gegen die Festlegungen des REP Halle und die Anpassungs-/Beachtungspflicht.

Mit der Ausweisung der Ziele des REP Halle im Flächennutzungsplan ist gewährleistet, dass sich zukünftige Windenergieanlagen auf diesen Bereichen konzentrieren.

Die im REP Halle ausgewiesenen Eignungsgebiete bzw. Vorranggebieten (mit der Wirkung von Eignungsgebieten) und im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Zweckbestimmung Windkraftanlagen ausgewiesenen Flächen werden bereits durch errichtete Windkraftanlagen der Windfarm Große Schanze westlich der BAB 143 (EG Nr. 1 Teutschenthal) in der Gemarkung Holleben sowie des Windparks Wansleben am See (VRG Nr. XVI Wansleben am See) und des Windparks Obhausen/Dornstedt (VRG Nr. XV Dornstedt) vollständig ausgelastet.

Darüber hinaus wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Windkraftanlagen errichtet, die jedoch, auch aufgrund anderer gesetzlicher Vorgaben, nicht oder nicht vollständig in den vg. Gebieten liegen. Vorrangig betrifft dies Anlagen des Windparks Holleben (östlich der BAB 143 in der Gemarkung Holleben) sowie des Windparks Dornstedt.

Östlich des Eignungsgebietes für die Nutzung von Windenergie EG 1 Teutschenthal zwischen der BAB 143 und der Ortslage Holleben wurde der **Windpark Holleben** entwickelt und im Rahmen von BlmSch-Verfahren 17 Windkraftanlagen errichtet [Quelle: ROK].

Für diese Anlagen besteht Bestandsschutz. Nach den übergeordneten Vorgaben können die Flächen im Flächennutzungsplan nicht als Sondergebiet dargestellt werden.

Der **Windpark Dornstedt** (östlich an das VRG Nr. XV Dornstedt angrenzend) wurde über den seit dem 8. März 2005 rechtskräftigen VEP Nr. 2 „Windpark Dornstedt“ errichtet. Innerhalb des Geltungsbereiches, der sich südlich der BAB 38 bis zur Gemarkungsgrenze erstreckt, wurden zwischenzeitlich 14 Windkraftanlagen errichtet [Quelle: ROK]. Vier der Windkraftanlagen befinden sich innerhalb des im REP Halle ausgewiesenen Vorranggebietes mit der Wirkung eines Eignungsgebietes für die Nutzung der Windenergie VRG XV Obhausen, die verbleibenden 10 Anlagen liegen außerhalb des Vorranggebietes. Auch für diese Anlagen besteht Bestandsschutz. Trotz des vorliegenden rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgt unter Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben keine Ausweisung des Windparks Dornstedt über die im REP Halle festgelegte Abgrenzung des Vorranggebietes mit der Wirkung eines Eignungsgebietes für die Nutzung der Windenergie als Sondergebiet.

4.5.7 Sondergebiet Biogas (SO_{Bio})

Die überwiegend mit Anlagen der Tierhaltung in Verbindung stehenden Biogasanlagen in den Ortschaften Teutschenthal und Holleben werden als Sondergebiete Zweckbestimmung Biogasanlage im Bestand ausgewiesen. Grundlage bilden vorliegende rechtskräftige Bebauungspläne.

- Teutschenthal: BP Sonstiges Sondergebiet für Erneuerbare Energien
„An der Ober-Bluh“
- Holleben: vBP Nr. 12: „Sondergebiet Biogasanlage in der Gemarkung Holleben“

4.5.8 Sondergebiet Landwirtschaft / Erneuerbare Energie (SO_{LW/EE})

Durch die Gemeinde Teutschenthal wird der Ansatz der erneuerbaren Energiegewinnung parallel zur Nutzung der im Gemeindegebiet vorhandenen wertvollen Ackerböden verfolgt, um einen weiteren Betrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sowie zum Klima- und Umweltschutz zu leisten. Zur Vorhabenumsetzung befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Agrar-Energie-Park Etzdorf“ (Teilfläche nördlich Etzdorf) in Aufstellung.

Zielstellung ist die Doppelnutzung der landwirtschaftlichen Nutzfläche durch Agri-Photovoltaik-Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung. Durch die Sicherung der landwirtschaftlichen Produktion als Hauptnutzung sowie einer Sekundärnutzung in Form der erneuerbaren Energiegewinnung mittels Agri-Photovoltaik-Anlagen wird dem Grundsatz des schonenden und sparsamen Flächenverbrauchs entsprochen. Die betreffenden Flächen werden im Flächennutzungsplan entsprechend durch das Sondergebiet Zweckbestimmung Landwirtschaft / Erneuerbare Energien dargestellt.

4.5.9 Sondergebiet Landwirtschaft (SO_{Lawi})

Im Gemeindegebiet sind landwirtschaftliche Betriebe (bestehende Anlagen am Ortsrand von Asendorf und Steuden) angesiedelt, die vorrangig Ackerbau und Pflanzenproduktion betreiben. Darüber hinaus erfolgen an diesen Standorten weitere, wirtschaftlich in direktem Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Produktion stehende, Nutzungen. Die anteilig am jeweiligen Standort betriebene Tierproduktion bildet jedoch nicht das Hauptgeschäftsfeld des Betriebes.

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft können weitere landwirtschaftsaffine Nutzungen sowie die Nutzung regenerativer Energiequellen und/oder anfallenden Abprodukte sowohl der Pflanzen- als auch Tierproduktion möglich sein. Innerhalb des Sondergebietes sind bauliche und sonstige Anlagen zur Lagerung (z.B. von anfallenden Rückständen der Biogasherstellung, von Wirtschaftsdüngern sowie nachwachsender Rohstoffe „Nawaro“), zur Instandhaltung landwirtschaftlicher Geräte und Anlagen, Anlagen zur Speicherung und/oder Lagerung landwirtschaftlicher Produkte u.ä. zulässig.

In diesem Zusammenhang wird auf die Einhaltung der entsprechenden Gesetzlichkeiten und Verordnungen zum Immissions- und Umweltschutz sowie insbesondere des Schutzes umgebender sensibler Nutzungen hingewiesen.

4.5.10 Sondergebiet Tierhaltung (SO_{Tier})

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich einzelne landwirtschaftliche Betriebe die hauptsächlich Tierhaltung und -produktion und zu einem geringen Anteil Pflanzenproduktion betreiben. Diese Betriebe sind als Sondergebiete darzustellen, da die Futtermittelherstellung nicht vorrangig auf betriebseigenen Flächen sondern vorwiegend durch Zukauf erfolgt.

Dabei handelt es sich um bestehende Anlagen am Ortsrand von Holleben und Steuden sowie im Außenbereich westlich Steuden/Etzdorf und südöstlich von Teutschenthal/Eisdorf. Ein

weiterer Standort in Verbindung mit einer Biogasanlage befindet sich am Rand der Gemarkung Holleben zu Teutschenthal.

Durch die Ausweisung der Standorte als Sondergebiet im Bestand wird die von den ansässigen Unternehmen betriebene Tierhaltung weiterhin gesichert. Gleichzeitig wird bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung auf die Standorte und die von ihnen ausgehenden Emissionen hingewiesen, was z.B. bei einer Überplanung als landwirtschaftliche Fläche nicht unmittelbar der Fall wäre.

Auch ist die Massentierhaltung im Nutzungskatalog nach § 9 BauNVO nicht enthalten. Mit der Darstellung als Industriegebiet würde die Ansiedlung aller Industriebetriebe nach BauNVO planerisch vorbereitet. Da dies nicht Gegenstand der Planung ist, erfolgt im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Sondergebiet Zweckbestimmung Tierhaltung im Sinne des § 11 BauNVO.

4.5.11 Sondergebiet Sport und Freizeit (SO_{SF})

Der südliche Ortsausgang des Ortsteils Zscherben ist durch sportliche Einrichtungen (Sportplatz, Sporthalle, Kegelbahn) geprägt, die durch die verschiedensten örtlichen Vereine sehr intensiv genutzt werden. Bereits im IGEK Teutschenthal [11] wurde für die Sporthalle ein dringender Sanierungsbedarf bescheinigt. Zwischenzeitlich wurde die Sporthalle aufgrund des hohen Sanierungsstaus für die Vereinsnutzung geschlossen.

Die Gemeinde ist bestrebt, den Sportstandort Zscherben zu sichern und als gemeinschaftliches Zentrum zu entwickeln. Aus diesem Grund erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes Zweckbestimmung Sport am südlichen Ortsausgang in unmittelbarer Nähe zum Sportplatzgelände. Hier sollen vielfältige Maßnahmen zur Ergänzung bzw. Erweiterung des sportlichen Angebotes erfolgen. U.a. ist ein (Ersatz-)Neubau der Sporthalle in Form eines Mehrzweckgebäudes, welcher als Entwicklungsansatz im IGEK [11] bereits formuliert wurde, avisiert. Neben dem vielfältigen Vereinssport soll das Gebäude auch kulturelle und sonstige Nutzungen ermöglichen und der breiten Bevölkerung offen stehen.

4.6 Einrichtungen und Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden die in Pkt. 3.5.1 genannten Schulstandorte in Teutschenthal und Holleben (einschließlich Berufsschulzentrum). Darüber hinaus werden, aufgrund der Flächengröße der Bereich des Ersatzneubaus Kita Angersdorf sowie die Seniorenwohnanlage in Benkendorf als Gemeinbedarfsfläche mit entsprechendem Planzeichen dargestellt.

Die Standorte der unter Pkt. 3.5 benannten und für die Daseinsvorsorge elementären Funktionen wie Kita-/Horteinrichtungen (inkl. Ersatzneubau in Angersdorf), die Freiwilligen Feuerwehr, der Sitz der Gemeindeverwaltung, die Kirchenstandorte sowie die Sporthallen im Gemeindegebiet werden in der Planzeichnung mit einem Symbol für ihre Zweckbestimmung versehen. Sie sind innerhalb der jeweiligen Baufläche zulässig.

Weitere unter Pkt. 3.5 genannten und vorrangig sozialen Zwecken dienenden Gemeinbedarfseinrichtungen, wie z.B. Jugendeinrichtungen, Altenpflege/Betreuung von Menschen mit Behinderungen oder gesundheitlichen Zwecken dienenden Einrichtungen, werden unter Berücksichtigung der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit nicht in der Planzeichnung gekennzeichnet. Diese Nutzungen sind in Wohnbauflächen sowie in gemischten Bauflächen zulässig.

Die in den einzelnen Orten bestehenden und unter Pkt. 3.5.5 benannten Dorfgemeinschaftshäuser werden durch Planzeicheneintrag gesichert. Weitere, dem kulturellen und gesellschaftlichen, dem Gemeinschaftsleben dienende Einrichtung (Zuordnung als Anlage für kulturelle Zwecke) (vgl. Pkt. 3.5) sind sowohl in Wohnbauflächen als auch in gemischten Bauflächen zulässig. Eine Sicherung dieser Einrichtungen durch Planzeicheneintrag erfolgt

aufgrund der Lesbarkeit der Planzeichnung nicht.

4.7 Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Straßenverkehr

Als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen werden die klassifizierten Straßen einschließlich ihrer Ortsdurchfahrten sowie die Ortsverbindungsstraßen ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wird auf die Einhaltung der Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) und hier besonders die Berücksichtigung des § 9 FStrG hingewiesen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der (grundhafte) Ausbau bestehender Straßen nicht von ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan abhängig ist.

Schienerverkehr

Innerhalb des Plangebietes wird neben der Bahnstrecke Halle – Hannoversch Münden auch der Streckenverlauf der Bahnlinie Merseburg – Halle-Nietleben dargestellt.

Rad- und Wanderwege

In den Flächennutzungsplan werden die übergeordneten Rad- und Wanderwege (vgl. Pkt. 3.7.4) dargestellt.

Das lokale und örtliche Radwegenetz wird aufgrund der Übersichtlichkeit der Planzeichnung nicht dargestellt.

4.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Als Flächen für Versorgungsanlagen werden folgende Anlagen mit entsprechendem Planzeichnen ausgewiesen:

mit der Zweckbestimmung *Elektrizität*: Schwerlastspeicheranlage (Angersdorf, westl. L 164)

mit der Zweckbestimmung *Gas*: Biogaseinspeiseanlage Holleben

mit der Zweckbestimmung *Abfall*: Abfallverwertung MUEG nördlich Dornstedt

4.9 Hauptleitungsnetze gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Die in Punkt 3.8 benannten Hauptversorgungsleitungen (unterirdisch verlegt bzw. oberirdisch verlaufend) werden durch Planzeichen nachrichtlich dargestellt. Zum Verständnis erfolgt eine Beschriftung der Hauptver- bzw. -entsorgungsleitungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Nutzungsbeschränkungen bestehen, die sich im Bereich der Schutzstreifen der einzelnen Ver- und Entsorgungsleitungen ergeben. Die Schutzstreifen sind gemäß der für jedes Medium entsprechenden Richtlinie z.B. von Überbauung oder Anpflanzungen freizuhalten.

4.10 Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr.5 BauGB

Als Grünflächen dargestellt und mit einem Symbol der Zweckbestimmung versehen werden folgende Flächen:

4.10.1 Parkanlagen

Als Parkanlagen werden die geschützten Parkanlagen in Holleben/Benkendorf sowie in Teutschenthal (vgl. Tab. 3.20) mittels Planzeichen ausgewiesen.

4.10.2 Sportanlagen

Die in den Ortsteilen bestehenden Sportplätze (vgl. Tab. 3.19) werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Eine Ausnahme bildet der Sportplatz von Eisdorf. Dieser befindet sich außerhalb der Gemarkung und wird demnach nicht durch Planzeichen dargestellt.

Die unter Pkt. 3.9.2 weiteren benannten Sportanlagen (Badeplatz Pappelgrund, Reit- und Schießsportanlagen) werden aufgrund der Übersichtlichkeit der Planzeichnung nicht durch Planzeichen gekennzeichnet. Der Badeplatz Pappelgrund ist im Sondergebiet Zweckbestimmung Freizeit und Erholung integriert.

4.10.3 Zeltplätze

Als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ versehen ist die temporär als Zeltplatz zu nutzende Fläche nördlich der Motocross-Strecke (vgl. Tab. 3.20).

4.10.4 Spielplätze

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Spielplätze sind unter Pkt. 3.9.3 in Tab. 3.20 aufgezählt. Aufgrund der Lesbarkeit und Übersichtlichkeit der Planzeichnung erfolgt keine Kennzeichnung der Spielplätze.

4.10.5 Friedhöfe

In allen Ortsteilen werden die Friedhöfe entsprechend dem Bestand (vgl. Pkt. 3.9.3) ausgewiesen, darüber hinaus besteht kein Bedarf.

4.10.6 Dauerkleingärten

Kleingartenanlagen werden entsprechend ihrem Bestand (vgl. Pkt. 3.9.4) in allen Ortschaften durch Symbol gekennzeichnet. Lediglich die bereits aufgegebene Kleingartenanlage in Dornstedt wird nicht durch Planzeichen gekennzeichnet.

4.10.7 Sonstige Grünflächen

Grünflächen ohne Zweckbestimmung wurden in die Planzeichnung übernommen, da sie wertvolle Strukturen innerhalb der Siedlungskerne bzw. in dessen Übergangsbereich zur freien Landschaft darstellen.

Weitere Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung ergeben sich im Zusammenhang mit landschaftspflegerischen Maßnahmen.

4.11 Wasserflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB

Die im Plangebiet vorhandenen fließenden Gewässer werden als Wasserflächen dargestellt. Dabei handelt es sich um die unter Punkt 2.2.1 aufgeführten Gewässer 1. Ordnung.

Stehende Gewässer (vgl. Pkt. 2.2.1) werden, wenn sie eine entsprechende Größe aufweisen, als Wasserflächen dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Gewässern entsprechende Schutzstreifen (gemäß Wasserhaushaltsgesetz WHG sowie Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt WG LSA) zu beachten sind.

4.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB

Die im Gemeindegebiet bestehenden Bergbauberechtigungen sowie die grundeigenen Bodenschätze werden in die Planzeichnung übernommen (vgl. Pkt. 2.2.2 und Anlage 4).

4.13 Flächen für Landwirtschaft und Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

4.13.1 Landwirtschaft

Im Zuge der Erarbeitung des Flächennutzungsplans Teutschenthal erfolgte auf der Grundlage der Auswertung der vorhandenen Arbeitsstände der Teil-FNP sowie durch Luftbildauswertung und Geländebegehung eine Generalisierung hinsichtlich der Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft.

Der Begriff Landwirtschaft wird im § 201 BauGB erklärt. Demnach bedeutet der Begriff Landwirtschaft im Sinne des BauGB insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstanbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei. So werden Wiesen, Grünland, Weideflächen und Koppeln, kleinere Feldgehölze, Hecken, straßenbegleitende Baumpflanzungen, Unland und Feldwege als Bestandteil der Fläche für Landwirtschaft angesehen.

Das Ziel der Darstellung besteht in der Sicherung und Weiterführung der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Planteil des Flächennutzungsplans sind die Ackerebenen der Querfurter Platte, die Ausläufer des Harzvorlandes sowie die Flächen in der Saaleaue als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. In diesem Zusammenhang wird auf den Hochwasser- und Naturschutz und die dazu geltenden gesetzlichen Regelungen verwiesen.

Die Flächen in der Gemarkung Dornstedt und Steuden sind mit Ausnahme der die BAB 38 begleitenden Bereiche im REP Halle als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Vorbehaltsgebiet gemäß REP Halle sind weite Bereiche südlich der Bahnstrecke Halle-Kassel.

Die großen Ackerflächen südlich der Bahnstrecke werden aufgrund der hohen Bodenwertzahlen auch weiterhin intensiv bewirtschaftet. Hier kam es bereits zu Einschränkungen durch den Bau der Autobahnen. Zwischen den Windkraftanlagen bzw. den oberirdischen Bauwerken des Gasspeichers ist eine weitgehende ackerbauliche Nutzung der Flächen weiterhin möglich.

Innerhalb der als Landwirtschaft dargestellten Flächen befinden sich bauliche Anlagen landwirtschaftlicher Betriebe. Diese Wirtschaftsstellen sind im Außenbereich nach § 35 BauGB privilegiert, eine Darstellung als Baufläche ist auch für entsprechende Erweiterungen nicht erforderlich. Darüber hinaus gilt für eine Bebauung Bestandsschutz.

4.13.2 Wald/Forstwirtschaft

Die im Flächennutzungsplan Teutschenthal dargestellte Waldflächen beruhen auf der Übernahme der Flächen aus den wirksamen Teil-Flächennutzungsplänen der Ortschaften. Des Weiteren erfolgte eine Überprüfung und Anpassung der Flächen hinsichtlich ihrer Abgrenzung anhand aktueller topografischer Karte (DTK 10), mittels Luftbild, der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) sowie aufgrund von Hinweisen der unteren Forstbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung.

4.14 Weißfläche gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Im zentralen Ort Teutschenthal befindet sich südlich der Albert-Heise-Straße eine Brachfläche. Diese Fläche ist durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 9 zum Baugebiet – Flurstück 4/4 – Flur 11 in Teutschenthal, Albert-Heise-Straße, rechtskräftig seit dem 27.06.1997, überplant.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches des VEP Nr. 9 ist noch aktiv in gewerblicher Nutzung.

Auf der brachliegenden westlichen Teilfläche des VEP Nr. 9 bestand das Bestreben der Entwicklung eines Standortes für großflächigen Einzelhandel, was durch die Aufstellung des Bebauungsplans (BBP) Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ in Teutschenthal (Aufstellungsbeschluss vom 10.03.2020, Entwurfsbeteiligung 11/2022) dokumentiert ist.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass das Planungsziel nicht mit den übergeordneten raumordnerischen Zielen vereinbar ist.

Aufgrund der Teilüberlagerung des VEP Nr. 9 mit dem BBP Nr. 25 würde dem Gewerbestandort an der Albert-Heise-Straße die von der Gemeinde 1997 langfristig gesicherte Rechtsgrundlage mit Erlangung der Rechtskraft des BBP Nr. 25 entzogen werden.

Beide Konflikte konnte bisher nicht gelöst werden, so dass das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 25 zum Erliegen kam. Eine Wiederaufnahme des Verfahrens ist derzeit nicht absehbar.

Seitens der Gemeinde Teutschenthal sind die Entwicklungsmöglichkeiten und -ziele nach einer aktuell laufenden und nicht abgeschlossenen intensiven Prüfung der Standortgegebenheiten und -restriktionen neu festzulegen.

Da das zukünftige Entwicklungsziel für die beschriebene Teilfläche noch nicht eindeutig definiert ist, kann eine konkrete Darstellung der zukünftigen Flächennutzung zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorgenommen werden.

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB können aus dem Flächennutzungsplan Flächen oder sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die darzustellenden Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.

Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Teutschenthal Gebrauch. Die Fläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 24 wird aus der Darstellung des FNP Teutschenthal ausgenommen und als Weißfläche geführt.

4.15 Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB

4.15.1 Flächen für besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Altbergbau)

Die unter Pkt. 2.2.2 bzw. in Anlage 4 einzeln aufgeführten stillgelegten und Altbergbauflächen werden in ihrer Gesamtheit als Flächen gekennzeichnet, „*bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind*“. Unter den vg. Punkten wird auch auf die Auswirkungen der früheren bergbaulichen Tätigkeit hingewiesen.

Ebenfalls in dieser Form dargestellt wird der Einwirkungsbereich der Grube Teutschenthal.

Um die Flächen des Altbergbaus von denen zu unterscheiden, die für den Abbau noch vorgesehen sind, erfolgt eine Kennzeichnung mit dem Planzeichen 15.11 nach PlanzV in der schwarz-weiß-Fassung und eine detaillierte Zuordnung im Beiplan.

Mit der Kennzeichnung kommt die Gemeinde Teutschenthal ihrer Hinweispflicht nach.

4.15.2 Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BBodSchG durch das Planzeichen Umgrenzung der Verdachtsflächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. als Punktsignatur gekennzeichnet, die im flächendeckenden Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen (DSBA) im Landkreis Saalekreis erfasst sind. Die Standorte sind über die Anlage 3 zuzuordnen.

Die im Kataster archivierten Standorte werden nicht in die Planzeichnung übernommen, da sie keine Relevanz für zukünftige Planungen besitzen. Es erfolgt eine nachrichtliche Darstellung der in der DSBA archivierten Flächen in Anlage 3, um auf die historische Nutzung der Flächen und möglicher Auswirkungen bei Nutzungsänderungen hinzuweisen.

4.16 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4, 4a BauGB

4.16.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Alle innerhalb der Gemeinde Teutschenthal verordneten Schutzgebiete wurden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Hauptplan übernommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Darstellung lediglich der Information dient. Die konkrete rechtsverbindliche Abgrenzung der verordneten Schutzgebiete ergibt sich aus den zugrundeliegenden Verordnungen mit jeweils entsprechenden Karten.

Zur Zuordnung der einzelnen Flächen wird auf die Anlage 2 verwiesen.

4.16.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im östlichen Bereich der Gemarkung Holleben wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des ehem. Sommerlagers Hohenweiden/Holleben) dargestellt. Dabei handelt es sich um einen Bestandteil der Flächenkulisse des Bundesprogramms „Blaues Band Deutschland“ mit dem Ziel der Renaturierung von Bundeswasserstraßen und Auen u.a. durch Maßnahmen zur ökologischen Entwicklung und Sicherung der vielfältigen Lebensräume von oftmals bedrohten Tier- und Pflanzenarten entlang der Wasserstraßen.

Südlich des Pappelgrundes sowie entlang der BAB 143 befinden sich Bereiche mit planfestgestellten und bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Errichtung der BAB 143. Dabei handelt es sich um die Herstellung von Sukzessionsflächen und mesophilem Grünland, die Anlage von Gehölzpflanzungen und Baumreihen sowie Neuaufforstungen.

Die Flächenabgrenzungen werden nachrichtlich gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in den Flächennutzungsplan sowie in der Anlage 2 dargestellt.

4.16.3 Denkmalschutz

Die im Denkmalverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie katalogisierten Bau- und Kunstdenkmale für das Plangebiet sind in der Anlage 5 in tabellarischer Form gegliedert nach Ortsteilen aufgelistet. Auf eine nachrichtliche Übernahme der Bau- und Kunstdenkmale in die Planzeichnung wurde im Interesse der Lesbarkeit der Planzeichnung verzichtet.

Innerhalb des Plangebietes befindliche und durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erfasste archäologische Kulturdenkmale sind in der Anlage 5 gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine angenäherte Darstellung der Denkmalsbereiche handelt. Die Entdeckung weiterer archäologischer Kulturdenkmale ist jederzeit möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass denkmalschutzrechtlich relevante Geodaten (z.B. Lage und Abgrenzung der Bau- und Kunstdenkmale) für Sachsen-Anhalt durch jedermann unter der Adresse https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/gfds/de/startseite_viewer.html im Internet einzusehen sind.

4.16.4 Überschwemmungsgebiete

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Saale wurde nachrichtlich gemäß § 5 Abs. 4a BauGB in den Flächennutzungsplan sowie in der Anlage 2 dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78 WHG besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten und einzuhalten sind.

5 Klimaschutz

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches wurde zur Konkretisierung des Klimaschutzzieles festgelegt, dass Bauleitpläne dem Klimaschutz und der Klimaanpassung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) Rechnung tragen sollen (Klimaschutznovelle vom August 2011).

Der Flächennutzungsplan Teutschenthal verfolgt das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung. Dabei soll die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich reduziert sowie eine kompakte Siedlungsstruktur und die Innenentwicklung gefördert werden. Damit wird der Bodenschutzklausel des BauGB (§ 1 Abs. 2 BauGB) entsprochen.

Durch die Darstellungen im Flächennutzungsplans Teutschenthal werden Voraussetzungen für die Gewährleistung eines siedlungsnahen CO₂-Austauschs sowie der Reduzierung der Überhitzung der Siedlungsbereiche geschaffen. Es werden die vorhandenen Waldflächen als CO₂-Senken gesichert. Darüber hinaus erfolgt die Sicherung der weiträumigen Ackerfluren sowie der vorhandenen stehenden und fließenden Gewässer als Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftschneisen. Dem Ziel der Sicherung und Erweiterung innerörtlicher Grünzüge und grüner Inseln wird durch die Darstellung von Grünflächen (Parkanlagen, Kleingärten, Sportplätze und sonstige öffentliche Sportanlagen sowie Friedhöfe) oder Waldflächen entsprochen.

Dem Ziel der Erhöhung des Anteils an erneuerbarer Energien wird durch die Sicherung und Darstellung von Sondergebieten für erneuerbare Energien (untergliedert in die Zweckbestimmungen Photovoltaik-, Windkraft-, Biogasanlage) entsprochen. Darüber hinaus erfolgt die Darstellung von Flächen zur Parallelnutzung der im Gemeindegebiet wertvollen Ackerböden mittels Agri-Photovoltaik-Anlagen (Zweckbestimmung Landwirtschaft/Erneuerbare Energien), wodurch dem Grundsatz des schonenden und sparsamen Flächenverbrauchs entsprochen wird.

Durch die oben beschriebenen Darstellungen wird durch die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Teutschenthal ein konkreter Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung vorgegeben.

6 Eingriffe und Ausgleichbarkeit

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG). Das BNatSchG regelt darüber hinaus in § 18 das Verhältnis zur Bauleitplanung, wonach bei zu erwartenden Eingriffen beispielsweise bei der Aufstellung von Bauleitplänen über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist. Das BauGB verweist unter § 1a Abs. 3 zum einen auf die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und zum anderen auf den Abwägungsprozess, in den Vermeidung und Ausgleich zu erwartender erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einzustellen sind. Der Ausgleich dieser Beeinträchtigungen kann im Flächennutzungsplan durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 5 BauGB erfolgen.

7 Flächenbilanz

Die folgende Bilanz umfasst alle in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Teutschenthal enthaltenen Flächenausweisungen. Sie wurde automatisch aus dem GIS-Programm erzeugt.

Tab. 7.1: Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche [ha]	davon geplante Fläche [ha]	Flächenanteil am Gemeindegebiet
Wohnbaufläche (W)	319,3	11,0	3,5%
gemischte Baufläche (M)	296,9	5,5	3,3%
gewerbliche Baufläche (G)	349,8	50,0	3,8%
Sonderbaufläche (SO)	493,5	25,6	4,8%
Bauflächen gesamt	1.406,1*	92,1	15,4%
Flächen für Gemeinbedarf	11,0		0,1%
Ver- und Entsorgung	9,1		0,1%
Wasserfläche	63,6		0,7%
Abgrabungen/Aufschüttungen	41,4		0,5%
Grünfläche	563,8		6,2%
Landwirtschaft	6.541,9		71,8%
Wald	272,3		3,0%
Straßenverkehrsfläche	132,9		1,5%
Bahnanlagen	61,4		0,7%
Weißfläche	1,5		0,0%
Summe	9.105,0		100,0%

Quelle: automatisch aus Planzeichnung, Geo Office erzeugt, Ausgabe: 03/2025

* davon 44,2 ha Entwicklung als AGRI-PV (Darstellung als Sondergebiet Landwirtschaft/Erneuerbare Energien)

Teil II der Begründung – Umweltbericht

nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 3 BauGB

8 Einleitung

8.1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Teutschenthal beabsichtigt zur planerischen Steuerung der Entwicklung ihres Gemeindegebietes die Erarbeitung eines gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplans. Damit soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im Gemeindegebiet erreicht werden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben.

Für die ehemals selbstständigen Gemeinden Angersdorf, Dornstedt, Langenbogen und Steuden liegen bereits rechtswirksamen Flächennutzungspläne vor. Um jedoch den gesamtgemeindlichen Ansatz zu berücksichtigen, wird für das Basisszenario das gesamte Gemeindegebiet betrachtet.

8.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung

Das Gemeindegebiet in seinen jetzigen Grenzen umfasst eine Fläche von 9.105 ha. Die Gemeinde Teutschenthal hat 13.066 Einwohner (Stand: 31.12.2023).

Es werden im Hinblick auf Bauflächen Darstellungen zu

- Wohnbauflächen
- Gemischten Bauflächen
- Gewerblichen Bauflächen
- Sonderbauflächen

getroffen. Des Weiteren werden außerhalb der Ortschaften folgende Flächenausweisungen vorgenommen:

- Grünflächen
- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Auch innerhalb der Ortschaften werden Grünflächen dargestellt, die überwiegend mit Zweckbestimmungen überlagert sind. Zweckbestimmungen sind beispielsweise Parkanlage, Sportplatz, Friedhof, Spielplatz oder Dauerkleingarten.

In Bezug auf die Infrastruktur (Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen usw.) werden mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans keine neuen Vorhaben vorbereitet.

Im Flächennutzungsplan werden weiterhin Flächen gemäß folgender Flächenkategorien gekennzeichnet und/oder nachrichtlich übernommen:

Flächen für Nutzungsbeschränkungen bzw. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Immissionen

- Altbergbauflächen
- Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen

- Abgrabungen
- Aufschüttungen
- Bergbaubewilligungen

Schutzgebiete und -objekte

- Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht
- Schutzgebiete und -objekte für den Denkmalschutz
- Überschwemmungsgebiete

Weiterführende Erläuterungen zu den Darstellungen sind Pkt. 4 im Teil I der Begründung sowie den zeichnerischen Darstellungen zu entnehmen.

Im Hinblick auf die Umweltprüfung sind insbesondere Ausweisungen in die Umweltprüfung einzustellen, die mit einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verbunden sind. Unberücksichtigt bleiben Flächen, für die bereits in Bebauungsplan rechtskräftig vorliegt bzw. ein Aufstellungsverfahren abgeschlossen ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Umweltprüfung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan durchgeführt worden ist. Eine Übersicht zu allen Bebauungsplänen ist der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen.

Derzeit befinden sich Bebauungspläne in Aufstellung, für die bislang nur ein Aufstellungsbeschluss gefasst worden ist bzw. für die derzeit teilweise Vorentwürfe erarbeitet werden. Diese Bebauungspläne werden in die Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan eingestellt. In der nachfolgenden Tabelle sind diese Bebauungspläne aufgelistet.

Tab. 8.1 Übersicht der sich in Aufstellung befindenden Bebauungspläne

Ortschaft / Bezeichnung	Art baul. Nutzung	Fläche	Ergänzungen/ Bemerkungen
Angersdorf			
BP Nr. 35 „Freiflächenphotovoltaikanlage am Grubenfeld Angersdorf“	SO PV	4,5 ha	Aufstellungsbeschluss 14.05.2024
Dornstedt			
BP Nr. 20 Erweiterung Industriestandort Etzdorf	G	9,2 ha	Vorentwurf 9/2017
Holleben			
vBP Nr. 27 „Solarpark an der A 143 – Holleben“	SO PV	4,8 ha	Aufstellungsbeschluss 28.09.2021 Vorentwurf Januar 2022
BP Nr. 28 „Wohnen am Mühlgraben“	WA	0,8 ha	Aufstellungsbeschluss 17.05.2022, Entwurf März 2023
Steuden			
vBP Nr. 19 „Agrar-Energie-Park Etzdorf“	SO PV/LW	55,5 ha	Aufstellungsbeschluss 17.05.2022 Vorentwurf Juli 2022
Teutschenthal			
vBP Nr. 29 „Solarpark Eisdorf“	SO PV	3,9 ha	Aufstellungsbeschluss 16.08.2022
vBP Nr. 34 „Naherholung Pappelgrund“	SO Freiz./Erh.	6,7 ha	Aufstellungsbeschluss 17.12.2024
BP Nr. 36 „Innovationspark Mitteldeutschland Teil A“	G	42,0 ha	Aufstellungsbeschluss 27.08.2024
Summe		127,4 ha	

Quelle: eigene Recherche

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Ortschaft Langenbogen keine Bebauungspläne in Aufstellung befinden.

Der Bedarf an Grund und Boden ist für das Gemeindegebiet in Pkt. 7 der Begründung, Teil I aufgelistet. In Bezug auf die Neuinanspruchnahme von Bodenfläche ergibt die Auflistung einen Bedarf von 127,4 ha, die sich nach geplanter Nutzungsart wie folgt gliedern:

- 68,7 ha SO Photovoltaik
- 51,2 ha G
- 0,8 ha WA
- 6,7 ha SO Freizeit und Erholung

8.3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Flächennutzungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

8.3.1 Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der vorliegende Umweltbericht berücksichtigt die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB und betrachtet die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange und insbesondere die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander.

Für den vorliegenden Flächennutzungsplan sind aufgrund seiner besonderen räumlichen Lage auch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Hierbei ist insbesondere eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft sicherzustellen.

8.3.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und insbesondere zum Umfang und Detaillierungsgrad wurde ein Scoping in Form der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Diese frühzeitige Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 14. März 2023.

In die Umweltprüfung sind im Ergebnis der Hinweise der Träger öffentlicher Belange insbesondere folgende Aspekte einzustellen:

- Belange des Biotopschutzes
- Belange des Bodenschutzes (Böden mit Archivfunktion)
- Belange des Wasserschutzes (Überschwemmungsgebiete, Gewässer 2. Ordnung)
- Belange des Denkmalschutzes (archäologische Kulturdenkmale)

8.3.3 Fachplanungen

Im *Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP)* als auch im *Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)* werden Ziele des Umweltschutzes für das Gemeindegebiet von Teutschenthal formuliert, die auch bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes Teutschenthal zu beachten sind. Das Gemeindegebiet befindet in einem Bereich, in dem Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ausgewiesen sind:

LEP

- Ziffer 136 Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung
Nr. VI – Speicherfeld Teutschenthal – Bad Lauchstädt
- Ziffer 124 Vorranggebiet für den Hochwasserschutz
Überschwemmungsgebiet Saale
- Ziffer 119 Vorranggebiet Natur und Landschaft
XIII Salzatal
- Ziffer 4.1.1 Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
9 – Teile der Querfurter Platte

Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (A 143, B 80)

REP

- Ziffer 5.3.1.3 Vorranggebiet für Natur und Landschaft
XXVI Muschelkalklandschaft bei Köllme und Salztal
- Ziffer 5.3.2.3 Vorranggebiete für Landwirtschaft
II Querfurter Platte
- Ziffer 5.3.4.3 Vorranggebiet für Hochwasserschutz
Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer: Saale
- Ziffer 5.3.6.4 Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung
II Braunkohlelagerstätten Amsdorf
XXXI Solefeld Holleben-Bad Lauchstädt-Teutschenthal
- Ziffer 5.8.2.2 Vorranggebiet für die Nutzung von Windenergie
XV Obhausen
XVI Wansleben am See
- Ziffer 5.5.4.1 regional bedeutsamer Standort für großflächige Freizeitanlage
Teutschenthal (Motocross-Strecke)
- Ziffer 5.7.1.3 Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
6 Gebiete der Querfurter Platte
- Ziffer 5.7.3.4 Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
2 Gebiete des Süßen und Salzigen Sees einschließlich Laweke- und Salzatal
4 Tongrube bei Wansleben
- Ziffer 5.8.3.3 Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie
1 Teutschenthal

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan werden die relevanten Umweltschutzziele dargestellt.

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, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

9 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

9.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

9.1.1 Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet befindet sich in Sachsen-Anhalt westlich der Stadt Halle (Saale). Es umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Teutschenthal mit den Ortschaften Angersdorf, Dornstedt, Holleben, Langenbogen, Steuden, Teutschenthal und Zscherben.

An die Gemeinde Teutschenthal grenzen folgende Gemeinden an:

im Norden:	die Gemeinde Salztal (SK),
im Osten:	die Stadt Halle (Saale),
im Süden:	die Gemeinden Schkopau und Obhausen sowie die Goethestadt Bad Lauchstädt (alle SK) und
im Westen:	die Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land (MSH).

Es werden ca. 6.756 ha des Gemeindegebietes (das entspricht ca. 74,5 %) als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Weitere Hauptnutzungen sind Siedlungsflächen (ca. 1.127 ha bzw. 12,5 %) und Verkehrsflächen mit 484 ha bzw. 5,3 % des Gemeindegebietes [25].

In den Ortschaften Langenbogen, Teutschenthal und Zscherben dominiert die Wohnnutzung. Die weiteren Ortschaften sind eher dörflich geprägt. Darüber hinaus sind zahlreiche gewerbliche Standorte vorhanden (z.B. Gewerbegebiet Zscherben-Ost, Gewerbepark II Teutschenthal, Gewerbegebiet Lange Lauchstädter Straße Teutschenthal).

Innerhalb der Ortslagen befinden sich Grünflächen. Sport-, Erholungs- und Freizeitflächen sowie Friedhöfe und Hausgärten. Kleingartenanlagen bilden den Übergang in den freien Landschaftsraum.

Die Saale und Gräben in der Saaleaue sowie die Salza und der Würdebach bilden mit ihren Gewässerrandstreifen und ihren begleitenden Grünzügen wertvolle landschaftliche Strukturelemente.

9.1.2 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 in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

9.1.2.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Daraus abgeleitet sind die Wohn- und Wohnumfeldsituation und die naturbezogene Erholung zu berücksichtigen.

Die Wohn- und Wohnumfeldfunktion wird im Wesentlichen durch das vorhandene naturräumliche Potenzial (Acker-, Wald- bzw. Gehölzflächen) bestimmt. Die Ortsteile des Gemeindegebietes sind überwiegend ländlich geprägt. So ist in den Orten eine eher lockere Bebauung in Verbindung mit Erholungs- oder Nutzgärten vorherrschend. Allerdings fand in den vergangenen Jahren zunehmend eine Überprägung der dörflichen Strukturen durch große Einfamilienhausgebiete statt. Zu nennen sind insbesondere Angersdorf, Langenbogen und Teutschenthal.

In Bezug auf die Erholungsfunktion sind die Saaleaue im Osten und das Salzatal im Norden hervorzuheben. In den Ortsteilen sind öffentliche Grünanlagen, Spiel-, Sport- und Kleingartenanlagen sowie vereinzelt Parkanlagen für eine Erholungsnutzung vorhanden.

Die Orte sind teilweise durch Radwege verbunden, die auch eine (über-) regionale Bedeutung haben. So wird das Gemeindegebiet durch den Himmelscheibenradweg, den Radweg Saale-Harz und den Goetheradweg durchzogen.

Industrielle Ansiedlungen sind überwiegend in Verbindung mit dem Bergbau entstanden (Lange Lauchstädter Straße Teutschenthal, Teutschenthal-Bahnhof, Schacht Angersdorf). Zudem haben sich verschiedene Gewerbegebiete aufgrund einer guten verkehrlichen Anbindung entwickelt: Zscherben-Ost, Gewerbepark II Teutschenthal, "Am Dachsberg" Langenbogen, "An der Birnenstraße" Dornstedt.

Kleine bzw. mittelständische gewerbliche Nutzungen befinden sich überwiegend an den Ortsrändern.

Die Ortsteile und Siedlungsbereiche werden durch Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen durchquert, wodurch eine generelle Vorbelastung durch Verkehrslärm sowie durch den Schadstoffausstoß der Fahrzeuge auftritt und die Wohnumfeldqualität mindert. Allerdings befindet sich im unmittelbaren Wirkungsbereich der Bundesautobahnen BAB 38 und BAB 143 und der Bundesstraße B 80 keine schutzbedürftigen Nutzungen. Aufgrund der teils sehr beengten Straßenräume sowie des hohen Verkehrsaufkommens ist das Schutzgut Mensch entlang der Landesstraßen L 163 (Angersdorf), L 173 (Teutschenthal) und K 2147 (Zscherben) besonders durch Verkehrslärm und Schadstoffemissionen beeinträchtigt.

Im Grenzbereich zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Wohnbebauung treten Interessenüberschneidungen und Konflikte durch Geruchs-, Lärm- sowie Staubemissionen vorrangig im Zusammenhang mit der Flächenbewirtschaftung (Feldbestellung und Ernte, Ausbringen von Gülle, Lärmbelästigung von an- und abfahrenden Landmaschinen) auf und führen zu einer temporären Belastung des Schutzgutes Mensch.

Darüber hinaus treten von den im Gemeindegebiet befindlichen Anlagen zur Tierhaltung vorrangig Geruchs- und Lärmemissionen aus. Die im Gemeindegebiet vorhandenen Anlagen und Gebäude zur Tierhaltung befinden sich größtenteils in einem Abstand zu den Siedlungsflächen bzw. wurden auf der windabgewandten Seite des besiedelten Bereiches errichtet und sind zusätzlich mit Entlüftungs- und Filteranlagen ausgestattet. Ausgenommen von dieser Einschätzung ist ein Standort in Steuden, der unmittelbar an die Bebauung angrenzt.

Vorhandene Windenergieanlagen entlang der Bundesautobahnen BAB 143 und BAB 38 und nördlich von Etdorf befinden sich außerhalb der Schutzabstände zu den Siedlungskörpern.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch wären in die Betrachtungen auch Abgrabungen sowie Bergbauberechtigungen einzubeziehen, da diese Nutzungen im Allgemeinen mit Beeinträchtigungen durch Staubbelastungen und/oder Verkehr verbunden sind. Westlich von Köchstedt ist beispielsweise ein Standort zur Gewinnung von Kiessanden vorhanden. Die Grube

Teutschenthal wird zur Herstellung der dauerhaften Standsicherheit verfüllt. Der Flächennutzungsplan trifft für diese Nutzungen keine neuen oder zusätzlichen Ausweisungen. Sie werden daher nicht in eine Umweltprüfung eingestellt. Für diese derzeit stattfindenden Nutzungen liegen entsprechende Genehmigungen vor. Im Rahmen der Erteilung der Genehmigungen sind die Umweltbelange geprüft worden.

9.1.2.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des BNatschG und des NatSchG LSA 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.

Naturräumliche Ausstattung

Die naturräumlichen Bedingungen im Gemeindegebiet sind durch die Lage im ländlich geprägten Raum bestimmt. Zudem befindet sich das Gebiet im Übergangsbereich vom Halle-Naumburger-Saaletal im Osten, der Querfurter Platte im Süden und dem Östlichen Harzvorland im Norden. Im westlichen Randbereich ragt die Tagebauregion Amsdorf in das Gemeindegebiet, die aufgrund der anthropogenen Vorprägung eine gesonderte Landschaftseinheit darstellt.

Der Landschaftsraum wird im südlichen Bereich überwiegend durch ein waldarmes, nahezu ungegliedertes Offenland geprägt. Der nördliche Teil ist durch Geländeerhebungen, Gehölz- und Wasserflächen kleinteiliger gegliedert.

Das Gemeindegebiet ist großflächig durch anthropogene Überformungen gekennzeichnet. Zu nennen sind insbesondere der Bergbau und die Windenergieanlagen.

Die Ackerflächen sind östlich und westlich des Ortsteils Teutschenthal nahezu ungegliedert. Markant ist daher für diesen Bereich ist der Pappelgrund mit Gehölz- und Wasserflächen.

Die Saaleaue östlich von Holleben und Angersdorf wird durch Grünland genutzt und die Ortsränder durch Heckstrukturen eingenommen.

Schutzgut Pflanzen

Die potentiell natürliche Vegetation im Landschaftsraum ist der Winterlinden-Traubeneichen-Hainbuchenwald.

Im Gemeindegebiet dominieren Ackerflächen, die meist bis an ihre Begrenzungen (Wege, Straßen, Gewässer) heran bearbeitet, so dass nur kleinflächig schmale Ackerrandstreifen ausgebildet sind. Östlich von Angersdorf und Holleben ist in der Saaleaue Grünland vorhanden.

Der Flurgehölzbestand an Straßen und Wegen wurde teilweise im Zuge von Neubaumaßnahmen (z.B. an der L 164n) oder Ausgleichsmaßnahmen durch Anpflanzungen erhöht. Die Funktion als Bindeglied innerhalb eines Biotopverbundsystems ist insgesamt nur sehr eingeschränkt wirksam, da entlang der Wirtschaftswege, Straßen und Gräben Gehölzstrukturen fehlen,

Zahlreiche Klein- und Privatgärten aber auch die vorhandenen Dauerkleingärten tragen zu einer vielfältigen Zusammensetzung von Obst-, Laub- und Ziergehölzbeständen bei. Diese bieten wiederum Rückzugsräume, besonders für die Tierwelt.

Insbesondere vor dem Hintergrund der ausgeräumten Ackerlandschaften bilden die vorhandenen Gehölz- und Waldflächen wertvolle Rückzugsorte und Lebensräume für die Fauna.

Schutzgut Tiere

Aufgrund der unterschiedlichen naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes sind verschiedenste Tierarten anzutreffen. Wälder und Gehölzstrukturen einschließlich deren Übergangsbereiche in die offene Flur sowie die vorhandenen Gewässer bilden wertvolle Lebensräume für verschiedenste Vögel, Insekten und Säugetiere. Altbaumbestände bieten Greifvögeln geeignete Horstmöglichkeiten. Aber auch andere Vogelarten finden einen Lebensraum. Den Kleingehölzen kommt als Brut- und Nahrungshabitat für heimische Vögel, Insekten und Säugetiere sowie zur Biotopvernetzung eine besondere Bedeutung zu.

Auch für Amphibien und Reptilien sind im Plangebiet zahlreiche und vielgestaltige Lebensräume vorhanden. So besiedelt die Zauneidechse sonnenexponierte Lagen, die vielfältige Kleinstrukturen aufweisen. Sie ist bevorzugt in Gärten und Parks und den an Hanglagen befindlichen Gärten zu finden.

Amphibien hingegen sind stark an intakte Gewässer mit angrenzenden nahrungsspendenden Biotopstrukturen gebunden.

Grünländer sind als Offenlandbereiche wertvoll für Bodenbrüter (z.B. Fasan und Rebhuhn). Allgemein verbreitet auf den Ackerflächen ist die Feldlerche. Die Ackerflur wird zudem auch von Hasen und Feldhamster als Lebensraum genutzt.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen (Stand- und Fließgewässer, Wald- und Gehölzflächen, Ortschaften, Offenland) ist weiterhin zu erwarten, dass zahlreiche Fledermausarten vorkommen. Insbesondere in den Ortslagen werden Scheunen und Keller als Wochenstuben oder Winterquartiere genutzt. Aber auch der Altbaumbestand wird besiedelt.

Die gewerblich geprägten Flächen aber auch die Wohn- und Sonderbauflächen bieten in Abhängigkeit von der Bebauungsstruktur einen Lebensraum für Flora und Fauna (beispielsweise für verschiedene Vogelarten). Zu den charakteristischen Brutvogelarten, die diese naturfernen Strukturen zum Brüten nutzen, gehören Turmfalke, Hausrotschwanz und Schwalben-Arten. Diese Arten finden in älteren, baulich vielfältig strukturierten Gebäuden ein reiches Angebot an Nischen, Höhlen und Öffnungen zur Anlage von Niststätten.

9.1.2.3 Schutzgüter Boden / Fläche

Der Boden besitzt unterschiedliche Funktionen im Naturhaushalt. Zum einen dient er Menschen, Tieren und Pflanzen als Lebensgrundlage und -raum. Zum anderen wirkt er in Bezug zum Grundwasser als Schutz, Filter und Puffer gegenüber Umweltschadstoffen. Durch diese Filterfunktion wird er jedoch auch selbst belastet.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind durch die geologischen Verhältnisse bestimmt, wobei großflächige anthropogene Überformungen infolge der intensiven Landwirtschaft und insbesondere durch Bergbau zu verzeichnen sind.

Im Landschaftsraum sind Löß-Schwarzerden dominant. Auf erosionsbeeinflussten Standorten sind an ihrer Stelle Löß-Pararendzinen entstanden. In den Bachgründen lagern Kolluviallöß-Schwarzerden und -Schwarzgleye.

Bedingt durch ihren hohen Anteil an Löß und Schwarzerde weisen die Böden im Plangebiet eine hohe Bodenfruchtbarkeit auf. Es werden Ackerzahlen zwischen 80 und 90 erreicht.

Entlang der Fließgewässer und hier insbesondere auch der Saale sind durch Vergleyung geprägte Böden vorhanden. Dabei handelt es sich um Böden, die in direkter Verbindung mit dem Grundwasserspiegel stehen. Diese Böden sind relativ empfindlich gegenüber Einträgen aus der Landwirtschaft sowie aus den Siedlungen.

In den Ortslagen, gewerblich genutzten Bereichen und weiteren baulich genutzten Flächen ist der Boden durch Bebauung und Versiegelung überwiegend überformt, natürliche Bodenfunktionen sind in Abhängigkeit vom Grad der Versiegelung nur noch eingeschränkt vorhanden.

Der Boden ist aufgrund seiner konkurrierenden Nutzungsmöglichkeiten ein stark beanspruchtes Schutzgut. Verschiedene Formen der Bodennutzung gefährden den Boden in seiner natürlichen Entwicklung und Funktion. Das ist beispielsweise auf den Bergbau sowie Altablagerungen von unbekannter Zusammensetzung zurückzuführen. Detaillierte Ausführungen zum Bergwesen und den Altlastenverdachtsflächen einschließlich ihrer Bewertung sind der Anlage 3 der Begründung zum Flächennutzungsplan Teutschenthal zu entnehmen.

Böden, die die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen, sind in Form von Bodendenkmälern (vgl. Pkt. 2.2.6 der Begründung) vorhanden. Die Schutzwürdigkeit der Bodendenkmäler wird als hoch eingeschätzt.

Die Neuausweisungen werden überwiegend auf Ackerflächen vorgenommen. Zu nennen sind insbesondere der Innovationspark Mitteldeutschland mit der Teilfläche A (Bebauungsplan Nr. 36) und der Teilfläche B (Gewerbliche Baufläche Planung) und der Bebauungsplan Nr. 19 (Agri-Photovoltaik), die Ackerflächen in Anspruch nehmen. Mit den geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Bereich der Grube Angersdorf (Bebauungsplan Nr. 35) sowie der südlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 19 werden aber auch Altstandorte überplant.

9.1.2.4 Schutzgut Wasser

Im Naturhaushalt kommen dem Wasser unterschiedliche Aufgaben zu. Es wird in Grundwasser und Oberflächenwasser unterschieden. Zu berücksichtigende Funktionen des Schutzgutes sind:

- die Grundwasserdargebots-, -schutz- und -neubildungsfunktion
- die Abflussregulationsfunktion von Oberflächengewässern
- Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern

Oberflächengewässer (fließend und stehend)

Das Gemeindegebiet wird im Osten von der Saale und im Nordwesten von der Salza tangiert. Beide sind Gewässer I. Ordnung nach Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) und haben somit eine erhebliche wasserwirtschaftliche Bedeutung.

Alle übrigen Fließgewässer sind Gewässer II. Ordnung. Dazu zählen insbesondere folgende Gewässer: Würdebach, Stollengraben, Langenbogener Graben, Rossgraben, Hollebener Mühlgraben, Graben südlich Weinbergstraße, Graben Holleben, Graben In der Mühle, Delitzer Graben, Graben aus der Großen Aue.

Im Gemeindegebiet befinden sich stehende Gewässer, die teilweise aus ehemaligen Tagebaurestlöchern (wie z.B. der Pappelgrund, Langes Handtuch) entstanden sind. Hervorzuheben ist der Mäander nordöstlich von Langebogen, der den natürlichen Verlauf der Salza markiert.

Typische Ausstattungselemente ländlich geprägter Siedlungen sind Teiche und Tümpel. Sie sind künstliche, meist ablassbare Standgewässer von überwiegend geringer Größe und befinden sich innerhalb der Ortslagen oder in deren Randlage. Sie besitzen eine geringe ökologische Bedeutung, da sie oftmals als Betonbecken ausgebildet sind, und werden oftmals als Feuerlöschteich bzw. zum Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers genutzt.

Die Verschmutzungen der Oberflächenwässer wurden in der Vergangenheit besonders durch die bergbauliche und landwirtschaftliche Nutzung sowie durch kommunale Stoffeinträge hervorgerufen.

Eine Belastung der Oberflächengewässer erfolgt vorrangig durch diffuse Stoffeinträge. Besonders im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgen diffuse Stoffeinträge, wenn keine gewässerbegleitenden Gehölz- oder Gewässerschonstreifen vorhanden sind, über ablaufendes Niederschlagswasser in das Gewässer.

Grundwasser

Die oberflächennahen Grundwässer haben einen bedeutenden Einfluss auf den Gebietswasserhaushalt und nehmen damit eine wichtige Stellung im Landschaftshaushalt ein.

Der Grundwasserflurabstand variiert innerhalb des Plangebietes. Neben jahreszeitlichen Schwankungen des Grundwasserflurabstandes ist auch eine Differenzierung hinsichtlich der Lage im Raum zu verzeichnen. Im Bereich der Saale ist der Flurabstand geringer als auf den höher gelegenen Ackerflächen. Jedoch ist auch im Bereich der Ackerflächen nicht von einem einheitlichen Niveau auszugehen, da der Abstand durch die Bodenverhältnisse beeinflusst wird.

Gefährdungen des Grundwassers gehen vorrangig von der intensiven ackerbaulichen Nutzung durch Stoffeinträge wie auch von den Altlastverdachtsflächen durch Auswaschungen aus.

Des Weiteren sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch einen zunehmenden Oberflächenabfluss infolge einer zunehmenden Versiegelung bislang un bebauter Flächen zu verzeichnen. Insbesondere großflächige Versiegelungen, wie sie in Gewerbegebieten im Allgemeinen zu verzeichnen sind, führen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf den hochgradig versiegelten Flächen nicht versickern. Das betrifft innerhalb der Gemeinde Teutschenthal insbesondere die Ausweisungen der Erweiterung des Industriestandortes Etdorf (Bebauungsplan Nr. 20) und den Innovationspark Mitteldeutschland (Teil A: Bebauungsplan Nr. 36 und Teil B: Gewerbliche Baufläche Planung).

9.1.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Landschaftsraum ist durch die Lage im Regenschatten des Harzes geprägt und zeichnet sich insbesondere durch sehr trockene, warme Sommer aus.

Die Jahresmitteltemperaturen von 8,5 bis 9,0 °C und die mittleren Julitemperaturen von mehr als 18 °C weisen auf die klimatische Lage im subkontinental geprägten Übergangsbereich des Binnenklimas hin. Die mittleren Jahresniederschläge erreichen ca. 500 – 550 mm.

Einflüsse auf das Klima haben Emissionen in Form von Luftschadstoffen. In der heutigen Zeit bilden besonders das CO₂ und der Feinstaub die größte Belastung. Sie entstehen unter anderem durch den Fahrzeugausstoß sowie bei Verbrennungsprozessen in gewerblichen Energie- und Industrieanlagen. Zu diesen Belastungen kommen die Emissionen, welche bei der landwirtschaftlichen Produktion entstehen. Auch wenn das Gemeindegebiet von Hauptverkehrsstrassen (B 80, BAB 38, BAB 143) durchzogen wird, sind zu den Ortschaften ausreichend große Abstände vorhanden, so dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu verzeichnen sind.

Beeinträchtigungen auf die Luftqualität können auch von gewerblich-industriellen Nutzungen ausgehen. Im Hinblick auf die Gewerbestruktur sind Emissionen insbesondere durch Unternehmen der Baubranche (Betonteilewerk, Betonmischanlage) sowie des Bergbaus (Kiesgewinnung, Grube Teutschenthal) zu verzeichnen. Diese Nutzungen sind beispielweise mit Staubbelastungen verbunden.

Von Anlagen zur Tierhaltung gehen Geruchsbelastungen aus. Überwiegend sind diese daher außerhalb der Siedlungskörper ansässig.

Innerhalb von Siedlungskörpern kommt es aufgrund der Bebauung und der Straßen zu Änderungen der klimatischen Situation. So kann es innerhalb der Ortschaften zu einer Erhöhung der Temperatur durch den sogenannten Wärmeineffekt kommen. Weiterhin kann sich die Windrichtung innerhalb von Siedlungen aufgrund der Höhe der Gebäude stauen und umgeleitet werden, wodurch Windkanäle entstehen.

Daher kommt den Grün- und Freiflächen (Parks, Gärten, Friedhöfe) innerhalb der Siedlungskörper eine ausgleichende Funktion zu. Die Siedlungen im Gemeindegebiet sind überwiegend dörflich geprägt, d.h. sie weisen eine starke Durchgrünung auf. Die Ortsränder werden durch Gärten, Obstwiesen und Feldfluren eingefasst. Ausgenommen von dieser Einschätzung sind die seit den 1990er Jahren errichteten Einfamilienhaussiedlungen, die keine Randeingrünung und auch keine klimatisch wirksame innere Durchgrünung beispielweise mit Grünflächen oder einen hohen Anteil an Laubbäumen aufweisen (Wohngebiet Eislebener Breite in Langenbogen, Kopfweg in Teutschenthal).

Die die Siedlungsflächen umgebenden Acker- und Gehölzflächen können als Kalt- und Frischluftproduzenten positiv auf das Klima innerhalb der Siedlungsgebiete wirken. Diesen kommt daher eine große Bedeutung für den Klimaschutz und die Wohnumfeldqualität zu.

9.1.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

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- u. Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Landschaftsbild im Gemeindegebiet ist in drei Bereiche zu differenzieren: einen östlichen, südlichen und nördlichen Bereich.

Der östliche Bereich erstreckt sich von der Saale im Osten bis zum Siedlungsband Angersdorf – Holleben im Westen. Dieser Bereich ist durch die Saaleaue mit den vielfältigen Strukturen aus Grünland, Gehölzen und den Gräben gekennzeichnet.

Die Flächen südlich der Bahnstrecke Halle – Eisleben werden durch ausgedehnte, zumeist ungegliederte Ackerflächen dominiert. Das Landschaftsbild weist einen ausgeräumten Charakter auf. Eine Naturnähe ist nicht mehr wahrnehmbar. Zum einen zerschneidet die BAB 143 den Raum und zum anderen stellen die hochaufragenden Windenergieanlagen eine Beeinträchtigung dar.

Nördlich der Bahnstrecke Halle – Eisleben ist die Landschaft kleinteiliger strukturiert. Auch hier sind Zerschneidungen durch die Verkehrsstrassen (B 80, BAB 143) gegeben, die jedoch nur eingeschränkt wahrnehmbar sind. Mit den natürlichen und anthropogen hergestellten Geländeerhebungen ergeben sich vielfältige Blickbeziehungen. Auch wenn die Kaliabraumhalden als technogenes Element im Landschaftsbild weithin sichtbar sind, gehören sie seit Jahrzehnten zum vertrauten Bild. Andere Ablagerungen sind überwiegend begrünt und fügen sich somit in das Landschaftsbild ein.

Neben den genannten Windenergieanlagen und bestehenden Gewerbeflächen außerhalb der Siedlungskörper überformen zunehmend Photovoltaikanlagen den Landschaftsraum. Insbesondere aufgrund ihrer Großflächigkeit und Eintönigkeit beeinträchtigen sie das Landschaftsbild.

Die Erholungseignung eines Raumes ergibt sich nicht zuletzt aus der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes. Sie nimmt mit zu je vielfältiger eine Landschaft ausgeprägt ist.

Die Saaleaue weist ein hohes Erholungspotenzial auf und ist durch Wege gut erschlossen. Die ausgedehnte Ackerflur ist zwar auch durch Wege erschlossen, bietet aber aufgrund fehlender gliedernder Elemente nur wenig Abwechslung.

Der sich aus der Geländestruktur ergebende hohe Erholungswert des nördlichen Gemeindeteil wird durch die B 80 gemindert, da diese eine Zäsur darstellt und der Verkehr zu einer Verlärmung der unmittelbar angrenzenden Flächen führt. Die sich aus der Zerschneidung durch die B 80 ergebenden Erholungsbereiche weisen dennoch eine reizvolle Landschaft für die wohnortnahe Erholung auf. Im Hinblick auf den Bereich um Langebogen ist der Erholungswert

auch im Zusammenhang mit den sich außerhalb des Gemeindegebietes fortsetzenden Strukturen und Funktionen zu bewerten, so dass dieser Bereich auch eine hohe regionale Bedeutung hat.

Darüber hinaus bieten die den Grundstücken zugeordneten Haus- und Kleingärten, die Kleingartenanlagen sowie die innerörtlichen Grünflächen der Ortsteile wohnortnahes Erholungspotenzial für die Bevölkerung.

9.1.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Das Schutzziel besteht daher in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile.

Dem Denkmalschutz unterliegen Kulturdenkmale als Zeugnisse und Quellen menschlicher Geschichte, die Bestandteile der Kulturlandschaft sind. Kulturdenkmale sind Baudenkmale und Denkmalbereiche, archäologische Kulturdenkmale und Flächendenkmale sowie bewegliche und Kleindenkmale

Im Gemeindegebiet sind zahlreiche archäologische Kulturdenkmale bekannt. Auch innerhalb der Ortschaften sind Kulturgüter unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten verzeichnet. Insbesondere die Baudenkmale und Denkmalbereiche bereichern das Ortsbild der einzelnen Ortschaften. Angaben dazu sind der Anlage 5 der Begründung zu entnehmen.

9.1.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter auf der Grundlage des BauGB sollten nicht nur einzeln, sondern auch in Kombination betrachtet werden. Denn sie beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße, wodurch Wechselwirkungen entstehen können.

Auch im Gemeindegebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. An dieser Stelle soll auf wesentliche eingegangen werden.

Beispielsweise beeinflussen die Bodenverhältnisse den Grundwasserzustand. Der Boden hat demnach eine Filter- und Abbaufunktion gegenüber Schadstoffen, so dass diese nicht ungehindert in das Grundwasser abgeleitet werden. Bei durchlässigen Böden versickert anfallendes Niederschlagswasser und trägt somit zur Grundwasserneubildungsrate bei. Weiterhin kann Grundwasser Einfluss auf die Oberflächengewässer nehmen. Niedrige Grundwasserstände können zu einem Austrocknen der Oberflächengewässer führen, wodurch auch Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt in und an Gewässern zu verzeichnen sind.

9.1.2.9 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes sind mit der Landesverordnung NATURA 2000 Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie (SPA) und der FFH-Richtlinie verordnet und somit rechtlich gesichert worden.

Nachrichtlich sind die Abgrenzungen dieser Schutzgebiete sowohl in die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan Teutschenthal als auch in den Beiplan 2 (Naturschutz) übernommen worden. Eine Auflistung ist zudem Pkt. 2.2.4 der Begründung, Teil I zu entnehmen.

Auf eine Wiedergabe wird verzichtet, da die Neuausweisungen diese Schutzgebiete nicht berühren.

9.1.2.10 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Gemeindegebietes sind darüber hinaus Schutzgebiete gemäß BNatSchG und NatSchG LSA verordnet. Nachrichtlich sind die Abgrenzungen in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan Teutschenthal sowie in der Anlage 2 dargestellt. Eine Auflistung ist Pkt. 2.2.4 der Begründung, Teil I zu entnehmen. Auf eine Wiedergabe wird verzichtet, da die Neuausweisungen diese Schutzgebiete nicht berühren.

Im Gemeindegebiet haben sich außerdem gesetzlich *geschützte Biotope* herausgebildet, die sich aufgrund der mitunter besonderen Umwelt- und Standortbedingungen entwickelt haben. Die Lage der derzeit erfassten geschützten Biotope und die Biotoptypen sind der Anlage 2 zu entnehmen. Im Rahmen eines konkreten Entwicklungsvorhabens sind zur jeweiligen Fläche Informationen bezüglich des Vorkommens geschützter Biotope im jeweiligen Plangebiet sowie zu deren genauen Lage, Ausdehnung und Beschreibung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Saalekreis einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass ergänzend zu den bei der unteren Naturschutzbehörde registrierten Biotopen sich jederzeit neue Biotope entwickeln bzw. vorhandene sich weiter ausdehnen können, so dass die Auskunft nicht abschließend ist. Im Rahmen der jeweiligen Vorhabenplanung sind die Flächen daher zu kontrollieren.

Hochwasserschutz

Entlang der Saale sind Flächen für den *Hochwasserschutz* gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. WG LSA verordnet. Es handelt sich dabei um ein Überschwemmungsgebiet. Dieses wurde nachrichtlich in die Planzeichnung und in die Anlage 2 übernommen.

Weitere Schutzgebiete im Hinblick auf Umweltbelange (z.B. Trinkwasserschutzgebiete) sind nicht ausgewiesen.

9.1.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine geordnete städtebauliche Entwicklung verhindert werden, d. h. Wohn- und Gewerbeflächen könnten sich ungeordnet entwickeln; was wiederum mit unnötigem Flächenverbrauch bzw. Versiegelungen und negativen Einflüssen auf Umweltbelange einherginge.

9.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

9.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der zukünftig beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde dar.

Neben der Festlegung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen stellt der Flächennutzungsplan auch die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Flächen für die Landwirtschaft, Grün- und Waldflächen, Wasserflächen) dar.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanung wird das Ziel der kompakten Siedlungen und Baustrukturen verfolgt. Eine Zersiedelung der Landschaft wird durch die Darstellung geschlossener Bauflächen vermieden. Dies entspricht dem Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen

sowie die Grün- und Offenlandflächen bleiben erhalten und bilden einen wertvollen Lebensraum.

Ausgenommen davon sind die Ausweisung großflächiger Gewerbegebietsflächen.

Allgemein ist festzustellen, dass im Gemeindegebiet unbebaute Bauflächen dargestellt sind, für die bereits verbindliche Bauleitplanung (rechtskräftig sowie im Verfahren) bestehen. Für diese Flächen werden bzw. wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Diese Flächen werden nicht in die Umweltprüfung eingestellt (vgl. hierzu auch Pkt. 8.2 der Begründung Teil II).

Im Wesentlichen sind mit den Neuausweisungen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser und deren Funktionen zu erwarten.

Im Flächennutzungsplan werden die in der nachfolgenden Übersicht dargestellte Bauflächen vorbereitend ausgewiesen, die bislang noch nicht über einen rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert sind. Es wird auch auf die Übersicht in der Anlage 1 zur Begründung Teil I verwiesen.

Tab. 9.1: Übersicht zu den Nutzungen geplanter Neuausweisungen

geplante Nutzung		derzeitige Nutzung
BP Nr. 35 „Freiflächenphotovoltaikanlage am Grubenfeld Angersdorf“	SO PV	Altstandort, Grünfläche
BP Nr. 20 Erweiterung Industriestandort Etdorf	GI	Acker
vBP Nr. 27 „Solarpark an der A 143 – Holleben“	SO PV	Acker
BP Nr. 28 „Wohnen am Mühlgraben“	WA	Altstandort (Stallanlage)
vBP Nr. 19 „Agrar-Energie-Park Etdorf“	SO PV/LW	Altstandort (Stallanlage), Acker
vBP Nr. 29 „Solarpark Eisdorf“	SO PV	Acker
vBP Nr. 34 „Naherholung Pappelgrund“	SO Freizeit/ Erholung	Naherholung
BP Nr. 36 „Innovationspark Mitteldeutschland Teil A“	G	Acker
„Innovationspark Mitteldeutschland Teil B“	G	Acker

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sollten vorrangig im freien Landschaftsraum und im Interesse der Erlebbarkeit in Ortsnähe erfolgen. Für externe Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Lage der Ausgleichsfläche innerhalb der freien Landschaft des Gemeindegebietes,
- ökologische Aufwertung geringwertiger Flächen
- landschaftsnahe Rückführung von anthropogen überprägten Flächen, z.B. Umnutzung von brachgefallenen Friedhofsflächen, Kleingartenanlagen usw.

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sollten die bereits anthropogen vorgeprägten Bauflächen zudem in die umgebende Landschaft durch eine Randeingrünung eingebunden werden.

9.2.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan). Die Umsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt mittels der verbindlichen Bauleitplanung. Somit werden erst mit der Erstellung der verbindlichen

Bauleitplanung Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der künftigen Flächennutzung getroffen. Erst auf dieser Grundlage kann eine qualifizierte Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt, differenziert in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen, vorgenommen werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist diese Bewertung nur sehr grob möglich. Maßstab dieser Bewertung sind die Darstellungen und Regelungstiefe des Flächennutzungsplans. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

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

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, können Auswirkungen des Baus nicht abgeschätzt werden. Auch eine Einschätzung zu Auswirkungen, die sich aus Abrissarbeiten ergeben können, kann, sofern Abrissarbeiten überhaupt notwendig sind, nicht vorgenommen werden. Eine Auseinandersetzung dazu erfolgt im Rahmen der zur jeweiligen Entwicklungsfläche aufzustellenden verbindlichen Bauleitplanung. Jedoch sind Auswirkungen nur bei Nutzung von Altstandorten zu verzeichnen. Das betrifft vorliegend im Wesentlichen die alten Stallanlagen (Bebauungsplan Nr. 19 und Nr. 28).

Mit den geplanten zusätzlichen Nutzungen erfolgt in erster Linie eine Überprägung des Bodens. Dieser wird im Bereich der gewerblichen Nutzung großflächig und nachteilig beeinträchtigt. Eine Minimierung der damit einhergehenden Auswirkungen auf die Naturgüter ist bei der angestrebten Nutzung nur in geringem Umfang möglich. Der Bebauungsgrad ist jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen, wodurch die mögliche Versiegelung und damit der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, der Beeinflussung des Mikroklimas sowie der Beeinflussung von Flora und Fauna auf den jeweiligen Flächen gesteuert werden kann. Darüber hinaus können aufgrund der zusätzlichen Bebauung, Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch z.B. durch Emissionen der Bauflächen auftreten. Mögliche Auswirkungen werden entsprechend des jeweiligen Vorhabens im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens erfasst sowie die geltenden Umweltstandards berücksichtigt.

9.2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Alle in die Umweltprüfung einzustellenden Neuausweisungen sind mit einer Nutzung natürlicher Ressourcen verbunden. Vorhabenabhängig ist diese differenziert zu betrachten. Die großflächigen gewerblichen Bauflächen und Freiflächenphotovoltaikanlagen sind mit erheblichen Auswirkungen insbesondere auf den Boden und damit alle Naturgüter verbunden. Bei Nutzung von Altstandorten sind in besonderem Maße Betroffenheiten von Tieren nicht auszuschließen, die seit der Nutzungsaufgabe, beispielweise der Stallanlagen, die Flächen besiedelt haben.

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

Die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Grundlage dafür bilden die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen.

In Bezug auf die gewerblichen Bauflächen ist jedoch darauf zu verweisen, dass diese mit einem Schutzabstand zur Ortslage Teutschenthal (Bebauungsplan Nr. 36) bzw. in einem bergbaulich vorgeprägten Bereich (Bebauungsplan Nr. 20) ausgewiesen werden. Die genannten Emissionen können hier auftreten, sind jedoch erst in den nachfolgenden Planungsstufen zu qualifizieren und zu quantifizieren. Es kann jedoch überschlägig eingeschätzt werden, dass

Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen nicht erheblich sein werden.

9.2.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Grundlage dafür bilden die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen.

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

Informationen bezüglich des kulturellen Erbes, hier vor allem die im Plangebiet vorkommenden Kultur- und Sachgüter, sind in der Anlage 5 enthalten.

Mögliche Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind zum aktuellen Planungsstand nicht erkennbar.

9.2.2.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierende Auswirkungen sind vorliegend nicht zu erwarten. Aufgrund der Größe des Gemeindegebietes und der Verteilung der geplanten Ausweisungen im Gemeindegebiet sind keine Wirkungen zu verzeichnen, die infolge von Kumulationseffekten zu einer erheblichen größeren Auswirkung führen. So sind beispielsweise differenzierte Auswirkungen mit der Errichtung einer Photovoltaikanlage und eines Gewerbegebietes verbunden. Während die Photovoltaikanlage die Bodenflächen lediglich überstellt, ist ein Gewerbegebiet mit einer großflächigen Versiegelung des Bodens verbunden. Folglich ist keine sich aus Kumulation ergebende zusätzliche Auswirkung zu verzeichnen.

In Bezug auf Ausweisungen der Nachbarkommunen ist festzustellen, dass beispielsweise die Gemeinde Salzatal ein Gewerbegebiet östlich des Gewerbestandortes II im aufzustellenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Salzatal (Planungsstand: Vorentwurf September 2024) vorgesehen hat. Da der Gewerbestandort II vollständig belegt ist, gehen von diesem keine neuen oder zusätzlichen Wirkungen aus. Eine Betrachtung der kumulierenden Wirkungen ist daher nur für die Neuausweisung in der Gemarkung Benndorf (Salzatal) sinnvoll.

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

Auswirkungen auf das Klima und den Klimawandel sind zum jetzigen Planungsstand nicht zu erkennen. Es erfolgt die Sicherung der siedlungsnahen Freiflächen (Wald-, Grün-, Ackerflächen), der Gewässerflächen sowie der innerörtlichen Grünflächen, wodurch die Klimaaustauschfunktion des Raumes erhalten bleibt.

Mit Realisierung des Innovationsparkes Mitteldeutschland sind erhebliche Auswirkungen auf das Klima und insbesondere die Frischluftproduktion nicht auszuschließen. Dieser Innovationspark soll als gewerbliche Baufläche mit einer Flächengröße von ca. 92 ha entwickelt werden. Beeinträchtigungen der Wohnqualität werden ggf. in der Ortslage Zscherben zu verzeichnen sein, da sich diese in der Hauptwindrichtung befindet. Es sind daher umfangreiche Maßnahmen in der Vorhabenumsetzung zu berücksichtigen, um diese Auswirkungen zu mindern (vgl. hierzu auch Pkt. 9.3.2 und 9.3.6 der Begründung Teil II).

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind für das jeweiligen Entwicklungsvorhaben die Auswirkungen auf das Klima sowie die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels anhand der Festsetzungen zu bewerten.

9.2.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, sind weder eingesetzte Techniken noch Stoffe bekannt.

9.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

9.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

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. 2 BauGB der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG ist die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes erfolgt kein direkter Eingriff in Natur und Landschaft i.S. von § 14 BNatSchG. Im Flächennutzungsplan werden die Ziele der zukünftigen Flächennutzung einer Gemeinde beschrieben und dargestellt.

Im Folgenden werden jedoch Ansätze für Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter beschrieben, soweit diese auf der Ebene des Flächennutzungsplanes herleitbar sind.

9.3.2 Schutzgut Mensch

Aufgrund der bestehenden Nutzung im Gemeindegebiet sind mit Umsetzung der Entwicklungsvorhaben Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch nicht auszuschließen. Diese können in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung sehr vielfältig sein. Zu nennen sind beispielsweise Lärm- und Staubimmissionen oder eine verminderte Frischluftzufuhr.

Die genannten Wirkungen sind in besonderem Maße mit gewerblichen Bauflächen verbunden. Eine erhebliche Minderung kann bereits mit der Standortwahl herbeigeführt werden. So befindet sich die Erweiterung des Industriestandortes Etzdorf (Bebauungsplan Nr. 20) in einem ausreichend großem Abstand zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung.

Auch der Standort des Innovationsparks Mitteldeutschland wird außerhalb des unmittelbaren Wirkungsbereiches zu schutzbedürftigen Nutzungen ausgewiesen. Zudem kann durch die unmittelbare Lage an der BAB 143 der Verkehr auf kurzem Weg und ohne Beeinträchtigung der Ortschaften abfließen. Um Auswirkungen auf die Frischluftentstehung sowie den -abfluss zu mindern, ist eine intensive Durchgrünung des Innovationsparkes zu realisieren. Des Weiteren sind mindestens alle Flachdächer der Hauptnutzungen zu mindestens 60 % mit einer Dachbegrünung zu versehen. Auch im Hinblick auf die Aufenthaltsqualität im Vorhabengebiet sind Maßnahmen notwendig. So sind die inneren Erschließungsstraßen mit Baumreihen zu begleiten. An den Gebäudekörpern sind Fassadenbegrünungen vorzusehen. PKW-Stellplätze sollen mit Laubbäumen überstellt werden, die durch Verschattung der Stellplätze positive Wirkungen auf das Mikroklima entfalten.

Innerhalb des Gemeindegebietes sind zahlreiche Freiflächenphotovoltaikanlagen ausgewiesen. In einem Fall soll diese als Agri-PV-Anlagen (Bebauungsplan Nr. 19) ausgeführt werden. Im Allgemeinen sind Photovoltaikanlagen nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden. Ausgenommen von dieser Einschätzung sind ggf. Blendwirkungen. Diese können jedoch erst im Rahmen einer konkreten Standortplanung beurteilt werden. Aus der Ausweisung der Flächen im Flächennutzungsplan sind zunächst keine Betroffenheiten zu erwarten.

Eine Entwicklung der im Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Bauflächen bedingt die

Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes für die jeweilige Fläche. Die Aufstellungsbeschlüsse sind bereits überwiegend gefasst. In diesen Verfahren sind Vorkehrungen zum Schutz des Menschen z.B. durch Festsetzungen zu treffen. Grundlage dazu bilden Fachgutachten (z.B. zum Immissionsschutz), aus denen Maßnahmen und Festsetzungen abzuleiten sind.

9.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt sowie die Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der durch das jeweilige Vorhaben entstehenden Umweltauswirkungen sind im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens flächengenau zu prüfen.

Insbesondere mit den Neuausweisungen sind Beeinträchtigungen von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere zu verzeichnen. Diese Eingriffe sind, sofern sie nicht vermeidbar sind, auszugleichen (§ 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG).

Zukünftig sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen (z.B. die Ausweisung von Kompensationsflächen), sofern möglich, vorzugsweise im Eingriffsbereich bzw. eingriffsnah vorzusehen. Der Flächennutzungsplan umfasst kein Maßnahmenkonzept. Die in Anlage 2 dargestellten Maßnahmeflächen sind bereits Eingriffsvorhaben zugeordnet.

Da die Gemeinde nicht über ausreichend große bzw. zusammenhängende Flächen verfügt, wird auf die Ausweisung von Flächenpools für Kompensationsmaßnahmen verzichtet.

Bei der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen sollte von folgenden Grundsätzen ausgegangen werden:

- Entwicklung von Flächen im Sinne eines Biotopverbundes (z.B. Gehölzstreifen und Grünlandflächen entlang der Gräben und Bäche)
- Ergänzende Anpflanzung von Baumreihen entlang der Wirtschaftswege und Ortsverbindungsstraßen
- Entwicklung von Flächen im Randbereich von geschützten Biotopen und Schutzgebieten
- Ergänzende Anpflanzungen von Gehölzstrukturen in den Randbereichen der Ortschaften
- Ökologisch hochwertige Gestaltung von Rückbauflächen

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen den Belangen des Artenschutzes per se nicht entgegen. Es sind auch nach jetzigem Kenntnisstand keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten bekannt, für die mit der Umsetzung der Neuausweisungen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, die nicht durch geeignete Maßnahmen überwunden werden können. Im Rahmen der nachfolgenden Entwicklungsplanungen bzw. bei der Umsetzung von Bauvorhaben (Bebauungsplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren) sind artenschutzrechtliche Betroffenheiten zu prüfen, zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Artenschutz festzusetzen.

9.3.4 Schutzgüter Boden / Fläche

Der Boden ist durch seine konkurrierenden Nutzungsmöglichkeiten ein stark beanspruchtes Schutzgut. Das Bodenpotenzial wird durch die versiegelten Flächen (Bauflächen, Verkehrsflächen) belastet, die die oberen Bodenschichten entwerten oder zerstören.

Durch die Planung und die damit einhergehende Flächenversiegelung durch Baumaßnahmen sind weitere negative Einflüsse auf den Boden und seine Funktionen zu erwarten, hier insbesondere durch Versiegelungs- und Verdichtungsmaßnahmen. Es sind damit Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktion verbunden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Eingriffe zu quantifizieren und entsprechende Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich festzusetzen. Unter

Beachtung der Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes sind vorrangig Maßnahmen umzusetzen, die beispielsweise nach Flächenentsiegelungen wieder offene Bodenflächen herstellen. Insbesondere sind Altstandorte, für die keine Nachnutzungskonzepte bestehen, diesbezüglich zu prüfen. Neben Stallanlagen oder gewerblichen Flächen im Außenbereich, sind gemäß § 1 BBodSchG auch Silos oder Lagerflächen zu berücksichtigen. Es kann jedoch eingeschätzt werden, dass für die Neuausweisungen kein adäquater Ausgleich durch Entsiegelung zu erzielen sein wird. Es sind nur kleinflächig Altstandorte vorhanden und die Verfügbarkeit wäre zu prüfen.

Im Hinblick auf die ausgewiesenen Photovoltaikstandorte wird eingeschätzt, dass, sofern es sich nicht um Agri-PV-Anlagen handelt, die tatsächliche Versiegelung von Bodenfläche gering ist. Das Überstellen des Bodens verändert zwar durch Verschattung die Bedingungen im Boden, führt aber nicht zu einer vollständigen Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen. Mit Rückbau der Anlagen kann beispielsweise eine landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden. Je nach Ausführungsart können die Bodeneingriffe bei Agri-PV-Anlagen größer sein. Nach einem Rückbau sind daher höhere Aufwendungen notwendig, um den Boden wieder herzustellen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 wird auf einer Teilfläche eine ehemalige Stallanlage überplant. Auch mit dem Bebauungsplan Nr. 28 wird ein Altstandort einer neuen Nutzung zugeführt. Diese Vorhaben entsprechen in besonderem Maße dem Bodenschutz.

Darüber hinaus sind die Böden des Gemeindegebietes aufgrund der Geländerelevation der Erosion durch Wind und Wasser ausgesetzt. Deshalb wird empfohlen, besonders die großen Ackerschläge durch Feldhecken und wegebegleitende Baumreihen zu gliedern. Insofern sind Ausgleichsmaßnahmen für beabsichtigte Bodenversiegelungen auch unter diesem Aspekt des Bodenschutzes umzusetzen.

9.3.5 Schutzgut Wasser

Für die Oberflächengewässer sind Vorbelastungen festzustellen. So sind insbesondere diffuse Stoffeinträge bei angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung zu verzeichnen. Durch die Anlage von Gehölzstreifen entlang der Gewässer und weitere Begrünung von Gewässerrandstreifen kann eine Verminderung des Stoffeintrages erreicht und damit die Gewässerqualität verbessert werden.

Darüber hinaus wird im Bereich der geplanten Bauflächen die Grundwasserneubildungsrate beeinflusst. Anfallendes Niederschlagswasser kann nicht mehr breitflächig versickern. Bei PV-Anlagen läuft es von den Modulen ab und versickert unterhalb der Abtropfkante. Insgesamt wird das Niederschlagswasser jedoch vollständig dem Boden zugeführt.

Großflächige Versiegelungen auf den gewerblichen Bauflächen haben regelmäßig einen erhöhten Oberflächenabfluss zur Folge. Daher sind Maßnahmen umzusetzen, die das Niederschlagswasser im jeweiligen Vorhabengebiet halten und nur ausnahmsweise ableiten. Vorrangig sind ausreichend große Flächen für ein Sammeln, ggf. Zwischenspeichern und Versickerung vorzuhalten.

9.3.6 Schutzgüter Klima / Luft

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass derzeit im Gemeindegebiet eine gleichmäßig hohe Wärmeausgleichsfunktion anzutreffen ist. Klimatische Beeinträchtigungen innerhalb der bebauten Flächen können weitgehend durch die Freiflächen ausgeglichen werden. Darüber hinaus besitzt das große Potenzial der Kaltluftentstehungsgebiete eine hohe Bedeutung für den Naturraum insgesamt.

Im Hinblick auf das Klima sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder in der jeweiligen Vorhabenplanung vielfältige Maßnahmen zur Durchgrünung der Baugebiete vorzuhalten, um eine gute Durchlüftung zu gewährleisten und die Ausbildung von Wärmeinseln zu vermeiden.

Des Weiteren ist, wie bereits ausgeführt, auch eine intensive Durchgrünung des Freiraums anzustreben. Zu nennen sind insbesondere straßen- und wegebegleitende Baumreihen.

Im Zuge von Flächenentwicklungen, besonders bei der Neuanlage industriell-gewerblicher Bauflächen, sind immissionsschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Es sind auf der Grundlage von Immissionsschutzgutachten Maßnahmen bezüglich des Lärm- und Klimaschutzes abzuleiten.

9.3.7 Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Wie unter Pkt. 9.1.2.6 dargestellt, ist das Landschaftsbild differenziert zu betrachten. Im östlichen und nördlichen Bereich des Gemeindegebietes weist es eine gute Durchgrünung auf. Die ausgedehnten Ackerflächen im Bereich der Ortschaft Teutschenthal hingegen sind überwiegend ungegliedert. Daher sind notwendig zu erbringende Ausgleichsmaßnahmen auf diesen Bereich zu lenken. Auf die Begrünung der Wirtschaftswege, Ortsverbindungsstraßen oder Gräben wurde bereits hingewiesen.

Einen weiteren Maßnahmenswerpunkt stellen Randeingrünungen dar. Randeingrünungen sind entlang der Ortsränder und vorhandener baulicher Nutzungen zu entwickeln, wieder herzustellen oder zu ergänzen. Auch bei Neuplanungen im Außenbereich (z.B. Innovationspark Mitteldeutschland) sind Eingrünungen mittels Baum-Strauch-Hecken vorzusehen.

Einschränkungen ergeben sich bei Photovoltaikanlagen, da durch hochaufragende Gehölze eine Verschattung der Module und damit eine geringere Effizienz zu verzeichnen ist. Dem kann durch die entsprechende Artenauswahl und dem Abstand zwischen Hecke und erster Modulreihe Rechnung getragen werden.

Im Hinblick auf die Ausdehnung des geplanten Innovationsparkes Mitteldeutschland sind neben der Randeingrünung und der Durchgrünung beispielweise entlang der Straßenachsen als wertvolle Maßnahme auch die Fassadengestaltung der oftmals eintönigen Gewerbebauten einschließlich Fassadengrünung zu nennen.

Die genannten Maßnahmen haben auch große Effekte auf die Erholungseignung des Freiraums. Je abwechslungsreicher dieser gestaltet ist, je attraktiver ist der Bereich für Erholungssuchende.

9.3.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb der Ortschaften sind zahlreiche Kulturgüter unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten verzeichnet.

Beeinträchtigungen der Baudenkmale sind durch die Planungen nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen können jedoch hinsichtlich archäologischer Denkmale nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten (vgl. hierzu auch Pkt. 4.16.3 der Begründung Teil I)

9.3.9 Eingriffe und Ausgleichbarkeit

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG). Das BNatSchG regelt darüber hinaus in § 18 das Verhältnis zur Bauleitplanung, wonach bei zu erwartenden Eingriffen beispielsweise bei der Aufstellung von Bauleitplänen über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist. Das Baugesetzbuch verweist unter § 1a Abs. 3 zum einen auf die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und zum anderen auf den Abwägungsprozess, in den Vermeidung und Ausgleich zu erwartender erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

einzustellen sind.

Der Ausgleich dieser Beeinträchtigungen kann nach § 5 BauGB im Flächennutzungsplan durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen erfolgen. Dabei wird besonders dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gefolgt. Darüber hinaus kann bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung das Ziel der Verringerung, Vermeidung des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaft sowie der mögliche Ausgleich verfolgt werden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Teutschenthal werden noch keine Flächen dargestellt, die für Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind. Erhebliche Eingriffe sind mit den großflächigen Freiflächenphotovoltaikanlagen sowie den Ausweisungen gewerblicher Bauflächen verbunden.

9.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt die Darstellung der zukünftigen Flächennutzung entsprechend des zukünftigen Bedarfes. Unter Berücksichtigung der in der Planungsebene vorgenommenen Ermittlungen des Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfes sowie einer Alternativenprüfung zur Entwicklung von großflächigen Photovoltaikstandorten im Gemeindegebiet erfolgte auch die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten. Das Ergebnis und damit die zukünftige städtebauliche Zielstellung der Gemeinde Teutschenthal erfolgt im Flächennutzungsplan durch die Darstellung der Bauflächen, der Grünflächen und der Flächen für die Landwirtschaft. Mit den vorgenommenen Darstellungen konzentriert die Gemeinde Teutschenthal ihre Entwicklung überwiegend auf Standorte, für die konkrete Ansiedlungsabsichten bestehen und für die bereits Aufstellungsbeschlüsse gefasst sind sowie rechtskräftige Pläne vorliegen. Im Falle des Innovationsparks Mitteldeutschland werden im Hinblick auf eine wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde auch großflächige Gewerbeansiedlungen vorbereitet.

10 Zusätzliche Angaben

10.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Methoden

Die Umweltprüfung basiert auf den aktuell geltenden Fachgesetzen und Fachplanungen.

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst. Unter Berücksichtigung von Fachplanungen und Vorgaben übergeordneter Planungen wurde der mögliche Grad der Auswirkungen auf die Umwelt bewertet.

Informationen bezüglich einzelner Schutzgüter (Altlastenverdachtsstandorte, Überschwemmungsgebiete, Bau-, Kultur und Flächendenkmale, ...) wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan erfasst und bilden eine Bewertungsgrundlage.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Anhaltspunkte für vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben sich erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung verbunden sein werden, sind in verfahrensbegleitenden Fachgutachten zu prüfen, um eine umweltverträgliche Realisierung der Planungsziele zu erreichen.

10.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Mit dem Flächennutzungsplan für die Gemeinde Teutschenthal werden Umweltauswirkungen vorbereitet. Diese werden jedoch erst im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplans vorhabenkonkret ermittelt und bewertet, so dass dort ggf. notwendige Maßnahmen zur Überwachung festzuschreiben sind.

Darüber hinaus haben entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinde Teutschenthal zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung eines Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Verwaltung als auch die Ämter der Verwaltung selber. Ferner sollten die Behörden und Ämter die Gemeinde über Beschwerden zu Umweltbelangen informieren, die diese in Bezug auf die Relevanz für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Teutschenthal prüfen.

10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach erfolgter Gemeindegebietsreform, die im Jahr 2010 ihren Abschluss fand, setzt sich das Gemeindegebiet der Gemeinde Teutschenthal aus 7 Ortsteilen zusammen.

Für die Einheitsgemeinde liegt bisher kein gesamtgemeindlicher Flächennutzungsplan vor.

Zur planerischen Steuerung der Entwicklung des Gemeindegebietes erfolgt nunmehr die Aufstellung eines gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplans. Damit soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im Gemeindegebiet erreicht werden. Es werden Flächen für den Wohnungsbau, Gewerbe- und Mischnutzungen sowie für Sondernutzungen dargestellt. Die Flächenausweisung erfolgt entsprechend des tatsächlichen und in Bezug auf gewerbliche Entwicklungen des prognostizierten Bedarfes. Dabei sind auch Auswirkungen auf die Umwelt berücksichtigt worden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, die mit dem Flächennutzungsplan vorbereitet werden, sind Bodenversiegelungen, Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsfunktion zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen - sofern möglich - eingriffsnah durchgeführt werden. Für Gebiete, in denen dies nicht möglich ist, sind sogenannte Kompensationsflächen außerhalb des jeweiligen Plangebietes vorzusehen.

Für Gewerbeflächen sind Vorkehrungen für im Wirkungsbereich liegender schutzbedürftiger Nutzungen vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen; ggf. sind Nutzungsbeschränkungen in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplänen festzusetzen.

Die Ausweisung von Wasser-, Wald- und Grünflächen besitzt erhebliche positive Wirkungen auf den gesamten Landschaftsraum. Damit werden die Möglichkeiten zur Entwicklung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen und zur Entstehung neuer Biotope geschaffen.

Bestehende Schutzgebiete sowie Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Abschließend ist festzuhalten, dass detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Planungen und den Schutzgütern in den weiterführenden verbindlichen Bauleitplänen abgeleitet werden müssen.

Mit den Ausweisungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Teutschenthal und unter Beachtung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

10.4 Referenzliste der Quellen, die für die Beschreibung und Bewertung herangezogen wurden

Es sind über die in Pkt. 11 genannten Quellen keine weiteren für die Umweltprüfung herangezogen worden.

11 Literatur-/ Quellenverzeichnis

- [1] **Thieme & Sparfeld GmbH, 06/2006:**
Gemeinde Angersdorf, Flächennutzungsplan, mit Heilungsverfahren 12/2007
- [2] **SALEG:**
Gemeinde Dornstedt, Flächennutzungsplan, Genehmigungsfassung 05/2003
- [3] **SALEG:**
Gemeinde Langenbogen, Flächennutzungsplan, Genehmigungsfassung 12/2001
- [4] **SALEG:**
Gemeinde Steuden, Flächennutzungsplan, Genehmigungsfassung 04/2003
- [5] **Acerplan Planungsgesellschaft mbH:**
Gemeinde Holleben, Flächennutzungsplan, Entwurf 09/2003
- [6] **SALEG:**
Gemeinde Teutschenthal, Flächennutzungsplan, 3. Entwurf, 01/2002
- [7] **SALEG:**
Gemeinde Zscherben, Flächennutzungsplan, Fassung für den abschließenden Beschluss, 06/2002
- [8] **Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt:**
Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalt, Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogrammes des Landes Sachsen-Anhalt, Stand 01.01.2001
- [9] **Landratsamt Saalkreis:**
Landschaftsrahmenplan Landkreis Saalkreis
- [10] **Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt:**
Ökologisches Verbundsystem Sachsen-Anhalt - Landkreis Saalkreis und kreisfreie Stadt Halle (2000)
- [11] **KEWOG Städtebau GmbH:**
Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Teutschenthal, Juni 2022

Aktualisierung / Ergänzung Pkt. 5.3 „Einzelhandel und Nahversorgung“ des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEK) Teutschenthal, beschlossen durch Gemeinderat am 19.11.2024 (Beschluss-Nr.: 58/2024)
- [12] **StadtLandGrün:**
Gemeinde Teutschenthal, Alternativflächenprüfung zur Errichtung großflächiger Photovoltaikanlagen für das gesamte Gemeindegebiet, 14.02.2024

- [13] **Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt:**
Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen, Gemeinde Teutschenthal, am 09. Mai 2011
- [14] **Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt:**
Zensus 2011, Bevölkerung und Haushalte, Gemeinde Teutschenthal, am 09. Mai 2011
- [15] **Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt:**
1. Prognose privater Haushalte Sachsen-Anhalt, April 2022
- [16] **Statistisches Bundesamt (Destatis):**
Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung - 2020
- [17] **Ingenieurbüro für Systemberatung und Planung GmbH (ISUP):**
Radverkehrskonzept Saalekreis, 14. Januar 2022
- [18] **Gemeinde Teutschenthal:**
Grundsatzbeschluss – Erneuerbare Energien in der Gemeinde Teutschenthal, Beschluss -Nr. 124/2020, vom 01.09.2020
- [19] **Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie:**
Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt, RdERI. Des MULE vom 15.02.2020 – 24.2-2247, veröffentlicht in MBl. LSA. 19/2020 vom 02.06.2020
- [20] **Landkreis Saalekreis:**
Demografie-Monitoring Saalekreis, Bestandsdaten zum Stichtag 31.12.2021 / 31.12.2022 / 30.06.2023 auf Ortsteilebene und Prognose auf Ortsteilebene (Basisjahr 2022), Abrufdatum: 23.10.2023 und www.saalekreis.de/de/demografie.html, Abrufdatum 22.11.2023
- [21] **Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt:**
Bauabgang von Gebäuden, Wohnungen, Wohn- und Nutzfläche in den Gemeinden, Statistik des Bauabgangs, Abrufdatum 12.12.2024 und
Baufertigstellungen zur Errichtung neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Zahl der Wohnungen und Wohnflächen in den Gemeinden – Statistik der Baufertigstellungen, Neubau Wohngebäude, Abrufdatum 12.12.2024
- [22] **Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt:**
Datenblatt zur Ermittlung der amtlichen Einwohnerzahl der Gemeinde Teutschenthal, Zensus 2022
- [23] **Verein Lokale Aktionsgruppe Unteres Saaletal und Petersberg e.V. (i.G.):**
Lokale Entwicklungsstrategie (LES) als Wettbewerbsbeitrag für die LEADER/CLLD-Aktionsgruppe „Unteres Saaletal und Petersberg“ STADT.LAND.FLUSS., Juli 2022
www.leader-saale-petersberg.de
- [24] **Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale):**
7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose, Juni 2021
- [25] **Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale):**
Statistischer Bericht Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung, Stichtag: 31.12.2022, Juli 2023