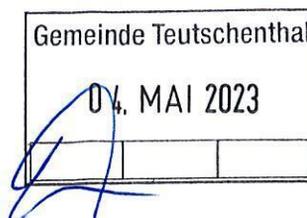


Landkreis Saalekreis

Der Landrat



Landkreis Saalekreis – Postfach 14 54 – 06204 Merseburg



Bürgermeister der Gemeinde Teutschenthal
Herrn Tilo Eigendorf
Am Busch 19
06179 Teutschenthal

Amt für Bauordnung und Denkmalschutz
SG Städtebau und Raumordnung
Gebäude Merseburg, Domplatz 9, ZG 005

Bearbeiter Steffen Fischer
Telefon 03461 40-2462
Fax 03461 40-1480
E-Mail steffen.fischer@saalekreis.de

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen
612000-23047

Datum
26.04.2023

Flächennutzungsplan der Gemeinde Teutschenthal

Vorentwurf mit Planungsstand vom Februar 2023

Hier: Stellungnahme Landkreis

Sehr geehrter Herr Eigendorf,

der Landkreis Saalekreis wurde um Stellungnahme zum o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes gebeten.

Es ergeht unter Einbeziehung nachfolgend genannter Fachämter zu den betroffenen öffentlichen Belangen folgende Hinweise/ Stellungnahme ohne Vorabwägung seitens der Bündelungsbehörde:

01. Amt für Bauordnung und Denkmalschutz / SG Städtebau und Raumordnung:

Raumordnung:

Regionalplanung:

Die Ausführungen zum großflächigen Einzelhandel sollten ergänzt bzw. präzisiert werden. Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel **kann** (unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches) in Grundzentren zugelassen werden, wenn sie 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.

TEP Amsdorf:

Die Ausführungen zum TEP Amsdorf sollten dahingehend ergänzt werden, dass im Jahr 2019 eine Gesamtfortschreibung des TEP Amsdorf eingeleitet wurde. Derzeit wird ein erster Entwurf durch die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle erarbeitet. Die künftigen Ausweisungen im TEP haben den gleichen Stellenwert wie die

**Hausanschrift und
Bürgerinformation Merseburg**
Anschrift Domplatz 9
06217 Merseburg
Telefon 03461 40-0
Fax 03461 40-1155
E-Mail info@saalekreis.de

Bürgerinformation Halle
Anschrift Hansering 19, 06108 Halle (Saale)
Telefon 0345 204-3201 oder -3202
Bürgerinformation Querfurt
Anschrift Kirchplan 1, 06268 Querfurt
Telefon 034771 73797-0

Bankverbindungen
Saalesparkasse
IBAN DE36 8005 3762 3310 0057 62
BIC NOLADE21HAL
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE91 1203 0000 0000 8116 46
BIC BYLADEM1001



Öffnungszeiten
und weitere
Informationen
finden Sie auf
www.saalekreis.de.

Ausweisungen im Regionalen Entwicklungsplan und entfalten somit Bindungswirkung für den Flächennutzungsplan.

Wohnbebauung:

Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan enthält eine ausführliche Wohnflächenbedarfsanalyse als Grundlage für Ausweisungen künftiger Wohnbauflächen. Insgesamt wurde ein Bedarf von 340 WE für die Gesamtgemeinde Teutschenthal für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes ermittelt, wovon 145 WE durch verfügbare Baugrundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen und Baulücken in den einzelnen Ortsteilen gedeckt werden können.

Die Differenz von 195 WE soll durch die Ausweisung neuer Bauflächen geschlossen werden.

In diesem Zusammenhang wird noch einmal eindringlich darauf hingewiesen, dass im Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel,“ für die Planungsregion lediglich dem Ortsteil Teutschenthal der Status eines Grundzentrums zugewiesen wurde.

Damit müssen sich alle anderen Ortsteile in ihrer Entwicklung auf die Eigenentwicklung konzentrieren. Vor diesem Hintergrund werden insbesondere zu den Neuausweisungen in Dornstedt, Langenbogen, Holleben und Zscherben Bedenken erhoben.

Gewerbegebiete:

Der geplante Innovationspark Mitteldeutschland ist derzeit nicht mit den Zielen der Raumordnung zur Landesplanung und Regionalplanung vereinbar. Dieser Zielkonflikt ist nur lösbar, wenn der Standort als Vorrangstandort für Industrie- und Gewerbeansiedlungen ausgewiesen wird. Dazu wird derzeit eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, in der eine Alternativflächenprüfung zur endgültigen Standortentscheidung (Mitte 2023) führen soll.

Unabhängig davon bestehen Bedenken gegen die Ausweisung einer neuen Gewerbefläche östlich von Langenbogen. Diese Fläche schließt an einen rechtskräftigen Bebauungsplan an, der allerdings zu ca. 50 % mit Photovoltaikanlagen bebaut ist. Insofern ist ein zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen hier nicht nachvollziehbar.

Sondergebiete:

Zweckbestimmung Einzelhandel:

Zum ausgewiesenen Einzelhandelsstandort an der Albert-Heise-Straße wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 25 des Landkreises verwiesen, in der Bedenken gegen diesen Standort erhoben wurden.

Zweckbestimmung Photovoltaik:

Eine Ausweisung von großflächigen Photovoltaikanlagen benötigt eine gesamtgemeindliche Alternativflächenprüfung, die sich an der Handreichung des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales vom Oktober 2021 orientieren sollte. Derzeit existieren zwei Alternativflächenprüfungen, die zu harmonisieren und weiterzuentwickeln sind. Dabei sollten folgende Hinweise beachtet werden:

- In der Alternativflächenprüfung sind auch die Photovoltaikfreiflächenanlagen zu betrachten, die sich nicht in Sondergebieten befinden (z. B. Gewerbegebiet Langenbogen).
- Die Alternativflächenprüfung sollte die jüngste Änderung des Baugesetzbuches berücksichtigen, nach der entsprechend § 35 Abs. 1 Nr. 8 Freiflächenphotovoltaikanlagen beiderseits von Autobahnen und Schienenwegen des übergeordneten Netzes in einer Entfernung von 200 m privilegiert sind. Gerade Teutschenthal mit der BAB 143 und der Schienenverbindung Halle – Kassel ist von dieser Änderung massiv betroffen.

Diese Privilegierung könnte seitens der Gemeinde planungsrechtlich innerhalb des Flächennutzungsplanes gesteuert werden, in dem diese Flächen überprüft werden. Die Ausweisung von Sondergebieten für Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf der Grundlage einer fundierten und begründeten Alternativflächenprüfung ist als

öffentlicher Belang relevant (vgl. § 35 Abs. 3 BauGB: „*Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.*)

Zweckbestimmung Wind:

Das Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie Obhausen ist zu ergänzen, zumal der dazugehörige Bebauungsplan Nr. 2 „Windpark Dornstedt“ in seinen Grenzen dargestellt wurde.

Sonstige Hinweise:

Im weiteren Verfahren zum Flächennutzungsplan sollte sich die Gemeinde zu den Entwicklungsmöglichkeiten der sozialen Infrastruktur auseinandersetzen und in der Begründung zum FNP zum Ausdruck bringen. Die Feststellung, dass zum Bsp. die Kapazität der Kindereinrichtungen gemäß Betriebserlaubnis 2020 ausgeschöpft ist oder grundsätzlicher Sanierungsbedarf besteht, ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht ausreichend. Flächenausweisungen für Gewerbe und Wohnen bedingen den Ausbau und die Entwicklung auch der sozialen Infrastruktur.

In Ergänzung der Aussagen in der Begründung zum Entwurf des FNP Teutschenthal unter Punkt 3.7.4, S. 55 wird auf das Radverkehrskonzept auf der Homepage des Landkreises verwiesen (www.saalekreis.de/de/wirtschaft-wissenschaft.html). Der Landkreis bietet im Rahmen regelmäßiger Zusammenkünfte („Runder Tisch“) einen Austausch zu Planungsabsichten usw. an.

Städtebau:

Die Einheitsgemeinde Teutschenthal besteht aus den Ortschaften Angersdorf, Dornstedt, Holleben, Langenbogen, Steuden, Zscherben und Teutschenthal.

Mit Bezug auf die bauplanungsrechtliche Stellungnahme zum IGEK vom März 2022 ist die Entwicklung der Ortslage Teutschenthal als Grundzentrum, verbunden mit dem Ausbau und der Verbesserung der Infrastruktur des Gemeindegebietes, in den Vordergrund zu stellen.

Dem erheblichen Sanierungsbedarf und der Notwendigkeit zur Beseitigung städtebaulicher Missstände sollte im Rahmen von Entwicklungskonzepten in Verbindung mit verbindlicher Bauleitplanung entgegengewirkt werden.

Dabei kommt dem Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung eine wesentliche Aufgabe zur Ordnung des gesamten Gemeindegebietes zu.

Nach § 5 Abs.1 Satz 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet darzustellen.

Mit Aufstellungsbeschluss am 07.07.2020 hat die Gemeinde das förmliche Verfahren zur Aufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes eingeleitet.

FNP Ortschaften

Die rechtskräftigen Teilflächennutzungspläne gelten bis zum Wirksamwerden des Gesamtflächennutzungsplan für jede einzelne Ortschaft separat fort. Gemäß Begründung baut der Gesamtflächennutzungsplan auf vorhandene auf.

Der Überblick zur vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) der Ortschaften auf Seite 10, Tabelle 1.1 der Begründung stimmt bzgl. Datum der Rechtskraft nicht vollständig mit den Angaben und Informationen des Landkreises Saalekreis überein.

Bauleitplanung

Die Ortschaften verfügen über verbindliche Bebauungspläne, welche zum Großteil zu Beginn der 90er Jahre bis ca. 2000 ihre Rechtskraft erlangten.

Zu den in Anlage 1 der vorgelegten Planunterlagen dargestellten und aufgelisteten Bebauungsplänen nach Ortsteilen bedarf es einer umfassenden Abstimmung zwischen dem Landkreis Saalekreis und der Gemeinde Teutschenthal, um den gleichen Arbeitsstand der tatsächlich vorhandenen, rechtskräftigen und anwendbaren Bebauungspläne zu erzielen. Dabei sollte der Zeitpunkt der Genehmigung bis zum Erlangen der Rechtskraft überprüft und festgehalten werden.

Im Rahmen der Überprüfung sind möglichst anzuwendende B-Pläne bzgl. der Ausfertigung zu kontrollieren und im Sinne von § 215 BauGB „zu heilen“. Bei Erforderlichkeit ist ein Änderungsverfahren anzustreben. Rechtskräftige B-Pläne, welche keine Anwendung finden sollen, sind im Verfahren nach § 8 Abs. 2 bzw. 4 BauGB aufzuheben.

Das Ergebnis ist in den nachfolgenden Entwurf zum Gesamtflächennutzungsplan aufzunehmen bzw. zu ergänzen.

Planzeichnung:

Die Planzeichnung enthält Darstellungen zu den Bauflächen nach § 1 Abs. 1 i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in generalisierter Form, d.h. vereinfacht, nicht grundstücksgenau und strukturbestimmend für angrenzende Flächendarstellungen.

Der Standort der Gemeindeverwaltung wurde nicht als Anlage für Verwaltungen dargestellt. Aufgrund der übergeordneten Bedeutung für die Einheitsgemeinde ist er als Solcher darzustellen.

Folgende Korrekturen sind in der zeichnerischen Darstellung vorzunehmen:

- Korrektur Symbol SO_{Tier} in SO_{PV} (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Solarpark ehemalige Kiesgrube Eisdorf" Gemeinde Teutschenthal),
- Korrektur Symbol SO_{ST} (Sport- und Freizeit?) in SO_{PV} (B-Plan Nr. 14 „Photovoltaik-Freiland-Kraftwerk“ Teutschenthal OT Köchstedt).

Begründung:

Wohnen

Die regionalisierte Bevölkerungsprognose bis 2035 weist für die Gemeinde Teutschenthal im Vergleich eine Differenz von prozentual -12,3 % (Tab. 3.6 Seite 31) aus.

Nach dargelegter Bevölkerungsentwicklung im Folgenden sinkt die Bevölkerungszahl bis 2035, der Leerstand steigt.

Die langfristige Entwicklung der Haushaltsgrößen wiederum - beeinflusst durch steigende Haushalte mit sinkender Haushaltsgröße – hat einen erhöhten Bedarf an Wohnungen zur Folge, welcher teilweise von Leerstand ausgeglichen werden soll.

Der ermittelte Wohnflächenbedarf (Seite 36) von 340 WE als Differenz zum Bestand wird nicht gedeckt, da gemäß Wohnflächenpotential nur 145 WE ermittelt wurden (Seite 38).

Das erläuterte Flächenpotential unter Kap. 3.3.4 lässt erkennen, dass B-Pläne nicht vollständig umgesetzt wurden, vor allem im Grundzentrum Teutschenthal.

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes ist in Bezug auf die o.g. Betrachtungsweisen der Bevölkerungsentwicklung schwierig nachzuvollziehen.

Eine Überprüfung und Konkretisierung des gesamten Wohnflächenbedarfs unter Einbeziehung von Wohnflächenpotential in Aufstellung befindlicher B-Pläne ist, unter Beachtung der raumordnerischen Belange notwendig.

Hinweis:

Aktuell sind der Bebauungsplan Nr. 31 „Wohnen Drosselweg“ im OT Eisdorf und der B-Plan Nr. 32 "Wohnen Milanweg" im OT Dornstedt im Verfahren, dessen Wohnbauflächenpotential zu ergänzen ist (Tab. 3.10 – B-Pläne)

Hinweise zu den Ortsteilen:

Teutschenthal:

Der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBPL) Nr. 25 „Sondergebiet Handel“ wurde als geplantes Sondergebiet ausgewiesen und befindet sich zum Großteil im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 9 der seine Rechtskraft am 27.06.1997 durch Bekanntmachung erlangte.

Der östliche Teil (Betonwerk mit Fuhrbetrieb) im Geltungsbereich des VEP und außerhalb des VBPL wird noch vom Unternehmen Jahnke betrieben.

Erlangt der VBPL Rechtskraft, ist der VEP nicht mehr in seiner ursprünglichen Fassung anwendbar. Der Gewerbestandort verliert die von der Gemeinde 1997 langfristig gesicherte Rechtsgrundlage – notwendiges Verfahren zur Aufhebung des VEP, womit die zukünftig beabsichtigte bzw. mögliche Nutzung des Standortes abgewogen wird.

Das Verfahren zur Aufhebung des VEP Nr. 9 ist von der Gemeinde Teutschenthal zu führen (Planungshoheit).

Die Gemeinde beabsichtigt, den Badebetrieb im Naherholungsgebiet „Pappelgrund“ wieder aufzunehmen, hat jedoch im FNP keine Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Nachnutzungen vorhandener Gebäude am Standort lässt lediglich eine Übergangslösung mit befristeter Nutzungsdauer zu.

Mit Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der Grundlage eines ausgewiesenen Sondergebietes (z.B. SO Naherholungsgebiet mit Badestrand) im Sinne von § 8 Abs. 2 bzw. 3 BauGB ermöglicht langfristig eine Standortentwicklung.

Dabei sollten angrenzende Gewerbeflächen in östlicher Richtung bzgl. Störfaktors berücksichtigt werden.

Köchstedt:

Im Bereich Köchstedt wurden lediglich Wohnbauflächen ausgewiesen. Der vorhandenen Zimmereisandort und die angrenzende bzw. geplante Bauschuttdeponie sind mit der geplanten Nutzung nicht vereinbar (Gebietserhaltungsanspruch). Dieser Konflikt ist zu prüfen.

Hinweise zum Verfahren:

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist nach § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung beim Landesverwaltungsamt als Obere Bauaufsichtsbehörde einzureichen, da es sich hier um eine komplette Neuaufstellung eines Gesamtflächennutzungsplanes handelt. Auf die Verordnung zur Übertragung von bauplanungsrechtlichen Aufgaben und Befugnissen vom 28.04.2010, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt GVBl. LSA S. 296 wird verwiesen.

In der Begründung wird auf den Anlass der Neuaufstellung eingegangen. Folgende Ergänzung: Nach § 204 Abs.2 BauGB sind die bisher gültigen Flächennutzungspläne der bis zum Zusammenschluss zur Einheitsgemeinde im Jahr 2010 noch selbständigen Orte als Teilflächennutzungspläne weiterhin gültig.

Die Aufstellung sollte dahingehend ergänzt werden, um welchen Arbeitsstand (Urfassung oder z.B. 1. Änderung) es sich handelt.

Angewandte Rechtsgrundlagen (BauGB, BauNVO PlanZV etc.) sind in der im Verfahren angewandten Fassung anzugeben.

Sollten Übergangsregelungen Anwendung finden, ist dies zu begründen.

Nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde und Ausfertigung der Planunterlage ist der FNP gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und erlangt seine Wirksamkeit. Auf § 6a BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

02. SG Naturschutz/ Wald- und Forstschutz:

Gemarkung Langenbogen

- Das FFH-Gebiet Salzatal bei Langenbogen (FFH0124LSA) ist in der Planzeichnung nur im Bereich der Salza und im Bereich der Gartenanlage gekennzeichnet. Die Kennzeichnung bzw. Beschriftung ist auf der Planzeichnung entsprechend den verordneten Grenzen zu erweitern.
- Die Flächennaturdenkmale „Hammerlöcher bei Langenbogen“ und „Hügel südöstlich des See-Berges“ fehlen in der Planzeichnung. Die Flächennaturdenkmale „Salzstelle bei Teutschenthal-Bahnhof“ und „Salz- und Trockenrasenvegetation bei Langenbogen“ sind in der Planzeichnung fälschlicherweise als Naturdenkmale gekennzeichnet – im Teilplan Naturschutz jedoch richtig als FND.

Gemarkung Teutschenthal

- Die Naturdenkmale „Stiel-Eiche am Buschholz bei Teutschenthal“, „Ginkgo in Unterteutschenthal“, „Stiel-Eiche in Teutschenthal-Mitte“ und „Sommer-Linden-Allee in Teutschenthal“ fehlen im Teilplan Naturschutz und in der Planzeichnung.
- Das geplante SO Photovoltaik zwischen Köchstedt und dem Bebauungsplan Nr. 3 Gewerbegebiet II überplant ein gesetzlich geschütztes Biotop und verbindlich festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen sowie ein zugeordnetes Ökokonto. Der Geltungsbereich des SO Photovoltaik ist anzupassen.
- Das geplante SO Photovoltaik in Teutschenthal Bahnhof zwischen der Halde und dem Gewerbegebiet am Bahnhof überplant ein gesetzlich geschütztes Biotop.
- Das geplante Gewerbegebiet südlich vom Pappelgrund überplant gesetzlich geschützte Biotope und rechtsverbindlich festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen.
- In der Planzeichnung ist die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 "Solarpark ehemalige Kiesgrube Eisdorf" als SO Tier bezeichnet.

Gemarkung Angersdorf

- Das Vogelschutzgebiet SPA0021LSA „Saale-Elster-Aue südlich Halle“ fehlt in der Planzeichnung.

Gemarkung Holleben

- Die Naturdenkmale „Stiel-Eiche in Holleben“ und „Gemeine Esche in Holleben“ fehlen sowohl im Teilplan Naturschutz als auch in der Planzeichnung. Östlich von Benkendorf ist ein Sondergebiet gekennzeichnet. Dieser Bereich befindet sich im SPA-Gebiet SPA0021LSA „Saale-Elster-Aue südlich Halle“, welches nicht in der Planzeichnung enthalten ist.

Für das gesamte Gemeindegebiet fehlt die Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA) und der geschützten Baumreihen und Alleen nach § 21 NatSchG LSA. Diese sind zu ergänzen.

Laut dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sind 255,9 ha neue Bauflächen geplant. Der Ausgleich der dadurch entstehenden Beeinträchtigung kann bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellungen und Festsetzungen nach § 5 BauGB erfolgen. Im vorliegenden Vorentwurf sind keine geeigneten Ausgleichsflächen dargestellt oder festgesetzt. Dies ist nachzuholen.

Eine Aussage zu Wald und Waldflächen erfolgt erst im Entwurf zum FNP. Eine Abstimmung durch das Planungsbüro sollte vor der Vorlage des Entwurfs mit der Unteren Forstbehörde erfolgen.

03. SG Gewässerschutz:

Die Gemeinde Teutschenthal beabsichtigt zur planerischen Steuerung der Entwicklung ihres Gebietes die Erarbeitung eines aktuellen Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet.

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen gegen den Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Teutschenthal grundsätzlich keine Bedenken.

Hinweise:

Fließgewässer/Bau an Gewässern:

Die Gemeinde Teutschenthal wird im Osten vom Gewässer Saale und im Nordwesten vom Gewässer Salza als Gewässer I. Ordnung tangiert. Innerhalb des Gemeindegebietes bestehen noch Berührungspunkte mit einer Vielzahl an Gewässern II. Ordnung. Hier finden die Rechtsvorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt Anwendung. Die Unterhaltung der Gewässer I. Ordnung obliegen dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt und für die Gewässer II. Ordnung dem Unterhaltungsverband „Untere Saale“.

Die Errichtung, Stilllegung sowie die wesentliche Änderung baulicher Anlagen, auch von Aufschüttungen oder Abgrabungen in, an, über sowie unter oberirdischen Gewässern bedürfen unabhängig vom Flächennutzungsplan der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde (§ 36 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 49 Abs. 1 Satz 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt).

Gewässerrandstreifen betragen im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches zehn Meter bei Gewässern I. Ordnung und 5 m bei Gewässern II. Ordnung. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. [§ 38 Absätze 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz]

Im Gewässerrandstreifen ist es nach § 50 Absatz 2 WG LSA verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist. Die Wasserbehörde kann gemäß § 50 Absatz 3 WG LSA im Einzelfall Ausnahmen vom Verbot des Absatzes 2 zulassen, soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert und der Nachweis erbracht wird, dass nachteilige negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind.

Überschwemmungsgebiet:

Bereiche in den Ortsteilen Angersdorf und Holleben der Gemeinde Teutschenthal befinden sich im durch Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Saale. Das hier in Rede stehende Überschwemmungsgebiet der Saale wurde durch Verordnung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt mit Datum vom 26.04.1999 festgesetzt, durch Verordnung des Landesverwaltungsamtes (LVWA) vom 15.09.2006 aktualisiert und durch Verordnung des LVWA vom 16.11.2010 geändert. Entsprechend des § 106 Absatz 3 WHG

gilt dieses Überschwemmungsgebiet als festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Absatz 2 WHG.

Sollten sich bauliche Planungen im Überschwemmungsgebiet befinden, ist folgendes zu beachten:

Die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 1 WHG untersagt bzw. nach § 78 Abs. 2 WHG nur ausnahmsweise unter konkreten Voraussetzungen zulässig.

Gemäß § 78 (4) WHG ist insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33 - 35 des Baugesetzbuches (BauGB) innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebietes untersagt. Nach § 78 Absatz 5 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- a.) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b.) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c.) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d.) hochwasserangepasst ausgeführt wird
- oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Gleichfalls ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können, das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen, untersagt (§ 78 a Absatz 1 WHG).

Entsprechend § 78 a Absatz 2 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 1 Ausnahmen im Einzelfall zulassen.

In den Bereichen Beuchlitz und Angersdorf können bei geplanten Maßnahmen Betroffenheit des Schutzstreifens für den Hochwasserschutzdeich für das Gewässer „Saale“ vorliegen. Gemäß § 97 Abs. 2 Wassergesetz LSA dürfen sonstige bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung von 50 m von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet werden.

In § 97 Abs. 3 Wassergesetz LSA wird die Möglichkeit der Ausnahmezulassung eröffnet. Nach aktueller Zuständigkeitsregelung hat über die Ausnahme vom Bauverbot das LVWA als Obere Wasserbehörde zu entscheiden.

Ein Trinkwasserschutzgebiet befindet sich nicht innerhalb des Gemeindegebietes.

04. SG Immissionsschutz:

Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen den geplanten Entwurf keine Einwände.

Gemäß dem Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen, einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich und überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

In der Planzeichnung des Entwurfs konnte kein Widerspruch zu diesem Planungsgrundsatz erkannt werden. Die geplanten Gebietseinstufungen sind einander sinnvoll zugeordnet.

Tabelle Tab. 3.14 A des Entwurfes soll eine Übersicht über die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen auf dem Gemeindegebiet geben. Diese Tabelle ist nicht aktuell. Sie sollte entweder überarbeitet oder aus dem Entwurf gestrichen werden.

Im Anhang zu dieser Stellungnahme wird eine durch die Untere Immissionsschutzbehörde überarbeitete Übersicht übergeben. Alle genehmigungsbedürftigen Anlagen in Zuständigkeit des Landkreises wurden ergänzt bzw. aktualisiert.

Außerdem wurden anhand des Anlageninformationssystems des Landes Sachsen-Anhalt die Anlagen in Zuständigkeit des Landesverwaltungsamtes (LVwA) als Obere Immissionsschutzbehörde und des Landesamtes für Geologie und Bergwesens (LAGB) korrigiert. Da sich das Landesportal aber gerade in Umstellung befindet, kann eine Vollständigkeit/Aktualität der Angaben nicht garantiert werden. Die Angaben zu genehmigungsbedürftigen Anlagen in Zuständigkeit von LVwA und LAGB sollten daher bei den Behörden selbst überprüft werden.

05. SG Abfall und Bodenschutz:

In der Begründung zum FNP-Entwurf Teutschenthal sind unter Pkt. 2.2.7 (Seite 23) die gesetzlichen Regelungen mit Erläuterung der Begriffsbestimmungen anhand des Bundesbodenschutzgesetzes eingeflossen.

Die erfassten ALVF wurden auch für die Planung von Photovoltaikflächen berücksichtigt (Seite 25).

Unter dem Pkt. 4.16.2. sind Ausführungen zur planerischen Darstellung der ALVF ergangen. Der Unteren Bodenschutzbehörde wurde in diesem Zusammenhang eine tabellarische Auflistung der Altlastenverdachtsflächen (ALVF) der Gemeinde Teutschenthal mit den dazugehörigen Gemeinden Angersdorf, Langenbogen, Holleben, Dornstedt, Steuden und Zscherben übermittelt sowie die Darstellung aller Flächen in einer separaten Übersichtskarte als Anlage 3 der Begründung beigelegt.

Die Untere Bodenschutzbehörde hat die Tabelle erweitert und ergänzt. Zur besseren Übersicht wurde für jede Gemeinde eine Liste erstellt (Anlage1). Die Kennzeichnung notwendiger ALVF in der Hauptkarte ist gegeben.

Einige Unstimmigkeiten gibt es bei der aktuellen bzw. zukünftigen Nutzung. Es sollte überlegt werden, ob man nur die zeichnerische Darstellung der ALVF ohne Angabe einer Nutzung vermerkt, wie es auch das BauGB vorsieht. Bei eindeutig festgelegter Nutzung/Nachnutzung der ALVF kann ein Vermerk erfolgen. Es gibt Unstimmigkeiten, wenn z. B. eine ALVF für eine landwirtschaftliche Nutzung oder Wohnnutzung ausgewiesen ist.

Die Untere Bodenschutzbehörde bietet deshalb dem Planungsbüro an, in einer gemeinsamen Beratung solche Problemfälle ausführlich zu klären.

Grundsätzlich ist immer bei allen Planungen/Bauvorhaben im Bereich von Altlastenverdachtsflächen die Untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Saalekreis zu beteiligen. Auch neue Erkenntnisse sind den Unteren Bodenschutzbehörden nach § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt – BodSchAG LSA mitzuteilen.

Der Entwurf enthält keine Ausführungen zum Bodenschutz. Es wird auf den Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB (Bauleitplanung)“ verwiesen. Darstellung, wo Böden mit hohem Funktionserfüllungsgrad sowie schutzwürdige Böden vorliegen und demzufolge eine Minimierung von Eingriffen erfolgen muss. Da die Archivfunktion nicht wieder herstellbar ist, sollten Böden mit Archivfunktion nicht überplant werden.

Der Entwurf enthält dazu keine Aussagen oder Darstellungen und ist dahingehend zu ergänzen.

06. Straßenverkehrsamt:

Seitens der Unteren Verkehrsbehörde werden nachfolgende Hinweise gegeben:

- Zum Punkt 2.2.5 Verkehrsplanung: Hier sollte eine Radwegeverbindung entlang der L 164 zwischen Teutschenthal und der Stadt Halle im weiteren Bedarf eingeordnet werden. Da die Entwicklung eines regionalen und touristischen Radwegenetzes eine hohe Priorität besitzt, ist darauf zu achten das beim Ausbau von Feldwegen eine Mindestfahrbahnbreite von 4,80 m entsprechend der RAST 06 für den Begegnungsfall Lastkraftwagen/Radfahrer notwendig ist. Alternativ dazu können auch Ausweichflächen in zumutbaren Abständen geschaffen werden.
- Nach dem Nahverkehrsplan Fortschreibung 2023 des Landkreises Saalekreis sollte der Haltestelleneinzugsbereich um den Standort einer Haltestelle maximal einen Radius von 300 m betragen. Innerhalb von maximal 5 Gehminuten muss die Haltestelle erreichbar sein. In den weiteren Planungen müssen die Entfernungen zu den Haltestellen geprüft werden.
- Im Punkt 3.7.3 ÖPNV sind die neuen Buslinien zu ergänzen:
 - Linie 326 Teutschenthal – Halle-Neustadt – Merseburg (Saale-Würde-Linie), diese ist in der stündlichen Taktung ein Plus-Bus,
 - Linie 327 Bad Lauchstädt – Teutschenthal und
 - Linie 312 ist ebenfalls eine Plus-Bus-Linie und verkehrt stündlich.
- Bei Veränderungen von Schuleinzugsbereichen müssen auch die Schulwegpläne angepasst werden. Gleichzeitig sind Maßnahmen zur Schulwegsicherung mit dem Schulverwaltungsamt und dem Straßenverkehrsamt abzustimmen.
- Da sich die allgemeine Tendenz der Überalterung in der Gemeinde Teutschenthal abzeichnet (knapp 30%), ist dies bei der Anlage von Gehwegen und Bushaltestellen (Gehwegbreite, behindertengerechter Ein- und Ausstieg, abgesenkte Borde an Straßenquerungen, ...) zu berücksichtigen.

07. Bauamt SG Straßenbau:

Durch den o. g. FNP werden die Kreisstraßen K 2267, 2149, 2147, 2150, 2156 und 2157 die sich in der Baulastträgerschaft des Landkreises Saalekreis befindet, berührt.

Außerhalb der geschlossenen Ortslage muss im Bereich der o. g. Kreisstraßen für die Errichtung von baulichen Anlagen die Bauverbotszone gemäß § 24 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn bis zur baulichen Anlage) eingehalten werden.

Nach derzeitigem Stand planen wir im Geltungsbereich des o. g. FNP keine Kreisstraßenausbaumaßnahmen. Vom SG Straßenbau ist auch kein überörtlicher Radweg an der K 2149 geplant.

Des Weiteren erfolgt eine Berührung mit der BAB 38 und 143, Bundesstraße B 80, Landesstraßen L 156, 163, 164, 171, 173, 174, 175, 177 sowie mit Gemeindestraßen.

Hierzu sind Abstimmungen mit den zuständigen Straßenbaulastträgern, der Autobahn GmbH des Bundes, NL Ost, Magdeburger Straße 51, 06112 Halle, Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Süd, An der Fliederwegkaserne 21, 06130 Halle und der Gemeinde Teutschenthal, Am Busch 19, 06179 Teutschenthal, erforderlich.

08. Untere Denkmalschutzbehörde:

Die Auflistung der bekannten Kulturdenkmale (archäologische Kulturdenkmale, Baudenkmale und Denkmalbereiche) unter Anlage 5 ist vollständig.

Eine Kartierung der archäologischen Kulturdenkmale hat das Denkmalfachamt zur Verfügung gestellt und ist beigefügt.

09. Ordnungsamt / SG Katastrophenschutz und Rettungswesen:

Entsprechend § 8 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM- GAVO) vom 20. April 2015 (GVBl. LSA, Nr. 8/2015) ist der Landkreis Saalekreis als Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zuständig.

Die Flächen für die o.a. Maßnahme wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand der Unterlagen und Erkenntnisse überprüft. Die Flächen sind teilweise als Kampfmittelverdachtsflächen (Verursacherszenario Luftangriffe und militärische Nutzung) eingestuft.

Dies stellt gemäß § 3 Nummer 3 f des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt (SOG LSA) vom 20. Mai 2014 eine abstrakte Gefahr dar.

Im Zuge der allgemeinen Gefahrenabwehr nach § 13 SOG LSA müssen die betreffenden Flächen vor Beginn der erdeingreifenden Bautätigkeiten auf das Vorhandensein von Kampfmittel überprüft werden, um eine Gefahr für Leib oder Leben gemäß § 3 Nummer 3 d SOG LSA auszuschließen.

In diesem Gebiet sind somit Funde von Kampfmitteln möglich.

Um die Flächen entsprechend einzeln aufzuführen ist eine gesonderte Aufstellung notwendig um die Anfragen entsprechend zu differenzieren.

Dies begründet den Verdacht, dass Sie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen auf solche Kampfmittel stoßen könnten.

Ein solcher Fund würde aufgrund der Explosionsgefahr der Kampfmittel, eine konkrete Gefahr für die öffentliche Sicherheit im Sinne des § 3 Nr. 3 a SOG LSA darstellen. Diese müssen vor Beginn der Baumaßnahme überprüft und beseitigt werden müssen.

Aufgrund der Art des Vorhabens ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt personell und technisch nicht in der Lage den Auftrag zur Überprüfung der betroffenen Flächen zu übernehmen.

Als Antragsteller werden Sie aufgefordert für die Überprüfung der Flächen eine private Kampfmittelräumfirma zu beauftragen.

Die Kosten der privaten Kampfmittelräumfirma hat der jeweilige Antragsteller zu tragen.

Sollten Erkenntnisse vorliegen, dass in der Vergangenheit, die aufgeführten Flächen schon einmal auf Kampfmittel überprüft worden sind, können diese Unterlagen zur Prüfung an das SG KR per Mail: Katastrophenschutz@saalekreis.de eingereicht werden.

Nach dem § 4 der KampfM- GAVO müssen die **privaten Kampfmittelräumfirmen** die Tätigkeiten beim KBD des Landes Sachsen-Anhalt **über** die Sicherheitsbehörde Landkreis Saalekreis anzeigen. Die Räumstellenanzeige ist bei der Sicherheitsbehörde per Mail unter Katastrophenschutz@Saalekreis.de einzureichen. Der Nachweis der Kampfmittelfreiheit ist vor Beginn erdeingreifender Maßnahmen einzureichen bzw. eine kampfmitteltechnische Baubegleitung entsprechend nachzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Kleinert
Amtsleiterin/ Dezernentin III

Anlagen:

- Anlage 1: Tabellarische Auflistung der Altlastverdachtsflächen
- Anlage 2: Lage der archäologischen Kulturdenkmale
- Anlage 3: Tabelle 3.14. A (Korrektur)