



Quelle: [Geobasisdaten/ Stand] ©LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-8005321-12

Gemeinde Teutschenthal

Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet II“ 3. vereinfachte Änderung

BEGRÜNDUNG

März 2024



Auftraggeber: Mühlshlegel Besitz GmbH & Co. KG
Mühlstraße 3
86470 Thannhausen

Planungsträger: Gemeinde Teutschenthal
Am Busch 19
06179 Teutschenthal

Auftragnehmer: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)
Tel. (03 45) 239 772 13

Autoren: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

M.Sc. Stadtplanung
Lars Matthias
Stadtplanung

Dipl.-Ing. Anke Bäumer
Grünordnung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.: 23-522

Bearbeitungsstand: März 2024

Verfahrensstand: **Satzung**

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald
Stadtplaner

Dipl.-Ing. Anke Bäumer
Landschaftsplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen	4
2	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen	4
3	Verfahren.....	4
4	Geltungsbereich des Änderungsverfahrens.....	5
5	Darstellungsform	6
6	Planinhalte der Änderung	6
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.2	Bauweise.....	7
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	7
6.4	Verkehrerschließung.....	8
6.5	Grünordnung	8
6.5.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	8
6.5.2	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB).....	9
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
6.7	Hinweise und Empfehlungen	10
6.7.1	Denkmalschutz	10
6.7.2	Grünordnung	10
6.7.3	Nachbarrecht.....	10
6.7.4	Baugesuche.....	10
7	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	10
7.1	Natur und Landschaft	10
7.2	Bevölkerung.....	11
7.3	Wirtschaft	11
7.4	Sonstige Auswirkungen	11

1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet II“ ist seit 1993 rechtskräftig und seither zweimal geändert worden.

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wird aus dem für diesen Teil des Bebauungsplans aktuell gültigen Planungsstand des Bebauungsplans (2. Änderung, rechtskräftig seit 08. Februar 2000) entwickelt.

Bebauungspläne (und somit auch ihre Änderungen) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Momentan besteht für die Ortschaft Teutschenthal kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Mittels eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet soll nun eine zielgerichtete Entwicklung der Gemeinde gewährleistet werden. Dafür hat der Gemeinderat von Teutschenthal am 07. Juli 2020 die Erstellung eines ganzheitlichen und nachhaltigen Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen. Dieser befindet sich derzeit im Entwurfsstatus.

2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

Die Familie Mühlshlegel hat das bisherige Betriebsgrundstück des Unternehmens Schäfer's Brot- und Kuchenspezialitäten GmbH erworben und beabsichtigt auf der Fläche eine Produktionsanlage zur Mischung von Paniermehl zu errichten. Für die Anlagentechnik des Mischprozesses ist der Neubau eines Bühnenturms mit einer Grundfläche von ca. 10 m mal 16,5 m (zzgl. Übergangsbauwerk) und einer Höhe von ca. 23 m als Anbau an die Bestandshalle erforderlich.

Für die geplante Ansiedlung ist die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe von 12 m jedoch nicht ausreichend. Eine Rücksprache mit dem Landkreis Saalekreis hat ergeben, dass für die aufgrund technischer Gründe erforderlichen Höhe des geplanten Neubaus von mindestens 23 m eine Befreiung von den Festsetzungen nicht möglich ist.

Um die geplante Ansiedlung dennoch zu ermöglichen ist demnach eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet II“ notwendig.

Dabei dient das Vorhaben sowohl einer lückenlosen Nachnutzung eines bestehenden Produktionsstandortes und damit dem Erhalt von Arbeitsplätzen am Standort als auch der regionalen Wertschöpfung.

Die Änderung des Bebauungsplans soll die für die bauliche Entwicklung des Unternehmens notwendigen Rahmenbedingungen planungsrechtlich sichern. Sie bildet damit den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung.

3 Verfahren

3.1 Verfahrensverlauf

Das Verfahren zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet II“ wurde am 19. Oktober 2023 durch Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates eingeleitet (Beschluss-Nr. 369/2023).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2023 den Entwurf in der Fassung vom November 2023 gebilligt und die Entwurfsveröffentlichung beschlossen. Der Entwurf zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet II“ in der Fassung vom November 2023 wurde mit Begründung in der Zeit vom 08.02.2024 bis 10.03.2024 veröffentlicht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, wurde der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme übergeben.

Die Abwägung der im Rahmen der Veröffentlichung- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgte durch den Gemeinderat am In selbiger Sitzung wurde der Abwägungsbeschluss zu den im Rahmen der Veröffentlichung- und Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gefasst.

Der Satzungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat am gefasst.

Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden kann.

3.2 Vorzeitigkeit des Bebauungsplans

Die Gemeinde Teutschenthal verfügt derzeit nicht über einen Flächennutzungsplan für die gesamte Gemeinde. Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Teutschenthal befindet sich derzeit im Entwurfsstatus.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird er als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB aufgestellt, dessen Aufstellung begründet sein muss.

Gemäß § 8 Absatz 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Die erforderlichen Voraussetzungen sind hinreichend gegeben.

Zur Begründung ist Folgendes auszuführen:

Entscheidend für den vorzeitigen Bebauungsplan ist, dass die Planung auch in engem Zusammenhang mit dem längerfristigen Leerstand einer Gewerbefläche zu sehen ist.

Es liegt im Interesse der Gemeinde den Leerstand im „Gewerbegebiet II“ so gering wie möglich zu halten. Dieses Anliegen sollte sich besonders im Hinblick auf den in unmittelbarer Nähe befindlichen, leerstehenden Standort von Amazon nur noch verstärken.

Zudem besteht der konkrete Ansiedlungswille eines Investors und die damit einhergehende wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Teutschenthal verbunden mit zusätzlichen Steuereinnahmen für die Gemeinde.

Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass die Planung den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans widersprechen.

4 Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Bei dem Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet II“ handelt es sich um einen Bebauungsplan, der ausschließlich Industrie und Gewerbegebiete sowie die zugehörigen Straßen und öffentliche Grünflächen festsetzt.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und bis auf wenige Restflächen bebaut.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet II“ liegt nördlich der Bahnschienen im Ortsteil Eisdorf der Gemeinde Teutschenthal an der L173 und befindet sich direkt an der Grenze zur Einheitsgemeinde Salzatal.

Er hat insgesamt eine Fläche von ca. 21,5 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des 3. vereinfachten Änderungsverfahrens umfasst nur einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 2,27 ha, was etwa 10,6% des Plangebietes entspricht.

Er beinhaltet nach aktuellem Katasterstand die folgenden Flurstücke der Flur 17 der Gemarkung Teutschenthal vollständig:

3/111, 3/150, 3/165, 4/3, 80/7, 81/5

und eine Teilfläche des Flurstücks 174/5 der Flur 16 der Gemarkung Teutschenthal.

5 Darstellungsform

Die Kartengrundlage wurde an den aktuellen Stand angepasst, die Bearbeitung erfolgt digital. Grundlage ist ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS).

In der Begründung zur 3. vereinfachten Änderung werden nur Aussagen zu den Änderungen getroffen. Sie ist daher immer nur *im Zusammenhang mit der Begründung zum Ausgangsbauungsplan* sowie den Begründungen der 1. Änderung und der 2. Änderung zu sehen.

Die Lage und Abgrenzung des gesamten Bebauungsplans ist dem Übersichtsplan, die des Geltungsbereichs der 3. vereinfachten Änderung zudem der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

6 Planinhalte der Änderung

Im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung wurden die Festsetzungen für eine Teilfläche entsprechend der baulichen Anforderungen des Vorhabenträgers geändert.

Für die restlichen Flächen gelten die Festsetzungen des Ausgangsbauungsplans hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung fort und es besteht auch keine Veranlassung zur Änderung.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die zu ändernde Fläche setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ein Industriegebiet fest. Folgende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wurde getroffen.

TF 1.1 Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, die der Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes wie Lebensmitteln, Textilien, Schuh- und Lederwaren dienen, mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m² nicht zulässig.

Ebenfalls sind Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Diskotheken nicht zulässig.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung unverändert beibehalten.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich gelten die in der Nutzungsschablone festgelegten zulässigen Höchstwerte.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für den Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung wird die im Ausgangsbauungsplan festgesetzte GRZ von 0,8 unverändert beibehalten.

Höhe der baulichen Anlagen

Im Ausgangsbauungsplan wurde die Höhe der baulichen Anlagen auf der Teilfläche der 3. vereinfachten Änderung auf max. 12 m festgesetzt.

TF 2.1 Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als relative Höhe festgesetzt. Als zugehöriger unterer Bezugspunkt wurde die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), gemessen über NN definiert. Dabei darf die EFH max. 1 m über der gemittelten Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Der obere Bezugspunkt ist bei geneigten Dachflächen die Wandhöhe und bei Gebäuden mit Flachdächern die oberste Außenwandbegrenzung. Als Wandhöhe wurde der Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt, bezogen auf die EFH.

In der 3. vereinfachten Änderung wird die Höhe baulicher Anlagen auf max. 24 m über NHN festgesetzt, um das vom Bauherrn vorgesehene Bauvorhaben rechtlich ermöglichen zu können.

6.2 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird im Bereich der Planänderung verzichtet. Das ist folgendermaßen zu begründen:

Da der Standort von der Landstraße 173 zurückgesetzt ist, besteht aus städtebaulichen Gründen kein Anlass die Gebäudelängen zu begrenzen. Durch die Grundstücksgröße ist sichergestellt, dass die Abmessung des Gebäudes eine ortsbildverträgliche Dimension nicht überschreitet.

Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung des Gebietes sind nicht zu befürchten, da die Bauweise mittelbar durch die Baugrenzen festgesetzt wurde. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Vergleich zur aktuell gültigen Fassung des Bebauungsplans insofern angepasst, dass die Baugrenze an die neue Plangrenze der 2. Änderung des Bebauungsplans angepasst wird (im Westen des Plangebietes). Hier wird die Baugrenze im Abstand von 5 m zur Plangrenze neu gezogen.

TF 3.1 Durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Im Norden, Osten und Süden bleibt die Baugrenze der aktuell gültigen Fassung des Bebauungsplans erhalten.

TF 3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen/Baulinien sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Werbeanlagen nicht zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind für Ausgleichsmaßnahmen sowie eine Eingrünung vorgesehen und somit von Nebenanlagen freizuhalten.

6.4 Verkehrserschließung

Im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung wird auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung des Gewerbegrundstücks verzichtet.

Das Plangebiet wird auch zukünftig ausgehend von der Erschließungsstraße „Am Gewerbegebiet II“ äußerlich erschlossen.

Die innere Erschließung im Plangebiet erfolgt über eine innerbetriebliche Zufahrt.

Stellplätze sind innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes in ausreichender Zahl vorhanden.

6.5 Medientechnische Erschließung

Das Grundstück ist trinkwasser-, schmutzwasser- und niederschlagswassertechnisch erschlossen und angeschlossen. Da es sich um ein im Bestand bereits genutztes Grundstück handelt, ist davon auszugehen, dass das Grundstück auch löschwassertechnisch erschlossen ist.

Das Plangebiet hat Anschluss an die Strom- und Gasversorgung der Mitteldeutschen Netzgesellschaft.

Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch erschlossen.

6.6 Grünordnung

Im Bereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wird auf die zeichnerische Festsetzung von Grünflächen verzichtet. Grünordnerische Maßnahmen erfolgen ausschließlich über die textlichen Festsetzungen.

6.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Maßnahmen zur Gestaltung der befestigten Flächen wurden aus den baurechtlichen Festsetzungen größtenteils beibehalten, aber als planungsrechtliche Festsetzungen unter dem Punkt der Grünordnung aufgenommen. Das gleiche gilt für die Festsetzungen für Stellplätze und Nebenanlagen.

TF 4.1 Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen/Baulinien und den öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von Parktaschen mit einer gebündelten Zufahrt zulässig. Sie sind rechtwinklig zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einem Mindestabstand von 2,5 m anzuordnen. Diese Abstandsfläche ist als Pflanzstreifen mit standortgemäßen Gehölzen anzulegen. Dabei ist an der Ausfahrt ein angemessenes Sichtfeld zu berücksichtigen.

- TF 4.2 *Stellplätze innerhalb der Baugrenzen sind zu einem Anteil von mind. 50% in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.*
- TF 4.3 *Parkplätze mit mehr als 6 Stellplätzen sind durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu gliedern*
- TF 4.4 *Ein- und Ausfahrt sind im Industriegebiet bis zu einer Breite von 10 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen Ein- und Ausfahrten wird mit 50 m festgelegt.*

6.6.2 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Die Pflanzliste aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird übernommen. Auf Festsetzungen von Rankpflanzen, Schlingern und Bodendeckern wird verzichtet, da es sich hierbei um eine nicht mehr zeitgemäße Überregulierung handelt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden für das Plangebiet der 3. vereinfachten Änderung die Pflanzgebote pg 1, pg 2 und pg 5 festgesetzt.

Die Pflanzgebote pg 1 und pg 2 bleiben in angepasster Form erhalten.

Das Pflanzgebot pg 1 sieht Baumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme und zur Gliederung des Baugebietes gem. NatschG LSA auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vor.

TF 5.1 *Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind standortgerechte, großkronige Bäume für je 400 m² Fläche zu pflanzen. (siehe Nr. 6 Pflanzenliste)*

Zusätzlich sind auf den Flächen als Unterpflanzung standortgerechte Gehölze und Sträucher zu pflanzen.

Von dem Gebot zur flächendeckenden Bepflanzung sind ausgenommen:

- *Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke*
- *Stellplätze der Arbeitskräfte und Besucher der Baugrundstücke*

Das Pflanzgebot pg 2 sieht Baumpflanzungen auf den Flächen für Stellplätze als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme vor.

TF 5.2 *Für je 10 auf dem Baugrundstück nachzuweisende notwendige Stellplätze ist als Ausgleichsmaßnahme gem. NatschG LSA mindestens 1 standortgerechter großkroniger Baum zu pflanzen. (siehe Nr. 6 Pflanzenliste)*

Die Pflanzfläche muss bei einer Mindestabmessung von 2,5 m eine Mindestfläche von 10 m² umfassen. Diese ist durch Hochbord gegen Überfahren zu sichern.

Das Pflanzgebot pg 5 sieht eine Fassadenbegrünung der baulichen Anlagen vor.

Dies wurde beim Bestandsbau jedoch nie realisiert und ist bei dem geplanten Baukörper technisch schwierig umzusetzen. Zudem ist es vor allem im Hinblick auf die Gebäudenutzung zur Lebensmittelproduktion unerwünscht, da die Fauna im direkten Umfeld des Produktionsbetriebs unerwünscht ist (Stichwort Lebensmittelhygiene).

Auf das Pflanzgebot pg 5 wird demnach verzichtet.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es sehr detaillierte Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung. Diese Festsetzungen stellen eine Überregulierung dar, die für das Plangebiet „auf der grünen Wiese“ aus heutiger Sicht nicht angemessen sind. Auf Festsetzungen zur Fassadengestaltung wurde deshalb im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung für den Geltungsbereich verzichtet.

Die Festsetzungen zu Geländeänderungen sind aus heutiger Sicht ebenfalls nicht notwendig und auch die Festsetzungen zu den technischen Anlagen stellen eine Überregulierung dar. Demnach wird auf diese Festsetzungen im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung für den Geltungsbereich verzichtet.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen und Werbeanlagen werden beibehalten.

6.8 Hinweise und Empfehlungen

6.8.1 Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bisher unbekannte Funde und Fundplätze entdeckt werden. In die Baugenehmigung ist ein Hinweis auf die Meldepflicht von Funden aufzunehmen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die untere Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung der Frist zustimmt.

6.8.2 Grünordnung

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan vom 06.05.1993 des Ing.-Büro Klaus Marzahn, 7300 Esslingen. Dieser Plan liegt als Anlage bei und enthält weitere Angaben zu den Festsetzungen in Pflanzlisten und Pflanzhinweisen.

6.8.3 Nachbarrecht

Für die Errichtung von baulichen Anlagen und für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Grundstücksgrenzen gelten die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes. Diese bleiben durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.

6.8.4 Baugesuche

An den im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Hinweisen und Empfehlungen zu den Baugesuchen wird im Bereich der 3. vereinfachten Änderung nicht festgehalten, da die benötigten Unterlagen ohnehin mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind.

7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Natur und Landschaft

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden **keine Eingriffe** in Natur und Landschaft verbunden sein, da lediglich eine weitere bauliche Anlage auf einer vollständig versiegelten Fläche errichtet wird. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Industriegebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 bleibt dabei erhalten.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines Industriegebietes. Derzeit sind die Flächen bereits hochgradig versiegelt. Die nicht bebauten oder versiegelten Flächen sind als schmale Grünstreifen ausgebildet. Daher ist nur sehr eingeschränkt eine Lebensraumeignung für Tiere abzuleiten. Im Hinblick auf Belange des besonderen **Artenschutzes** und insbesondere in Bezug auf § 44 Abs. 1 BNatSchG ergibt sich nach überschlägiger Einschätzung lediglich eine Betroffenheit von Brutvögeln. Über eine zeitliche Einschränkung zu den Fällzeiten kann das Eintreten von Zugriffsverboten verhindert werden. Gehölzentfernungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

7.2 Bevölkerung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet II“ grenzt im Süden des Plangebiets ein weiteres Industriegebiet an. Dieses ist im Grenzbereich vorrangig vom Betriebsleiterwohnen geprägt.

Durch die Planänderung ist Abseits der Bauarbeiten keine Mehrbelastung auf die Belange der Bevölkerung zu erwarten.

Der zu erwartende Verkehr fließt über das überörtliche Verkehrsnetz ab. Zudem ist im Zuge des Eigentümerwechsels mit einer Reduzierung der Verkehrsmenge zu rechnen.

7.3 Wirtschaft

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die lückenlose Nachnutzung eines bestehenden Gewerbestandortes sowie die weitere betriebliche Entwicklung am Standort ermöglicht.

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet.

Das Planungsziel der wirtschaftlichen Entwicklung einen möglichst großen Handlungsspielraum zu geben und die künftige Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten, wird damit erreicht. Positive Auswirkungen der Planung liegen insbesondere in der Stärkung der Gemeinde Teutschenthal als Gewerbe- und Industriestandort.

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

7.4 Sonstige Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen sind durch die Änderung der rechtskräftigen Planung nicht zu erwarten. Das Gewerbegebiet ist größtenteils bebaut.

Die geänderten Festsetzungen haben keine Auswirkungen auf die Grünordnung.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild infolge der höheren Bebauung sind zu vertreten, da lediglich eine kleine Fläche, innerhalb eines großen Gewerbegebietes betroffen ist und im weiteren Umfeld bereits weitere ortbildprägende Industriebauten vorhanden sind.

Weitere Inhalte der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.