

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 der Gemeinde Teutschenthal

"Innovationspark Mitteldeutschland Teil A" Ortschaft Teutschenthal



Vorentwurf

Planungshoheit:

Gemeinde Teutschenthal
Am Busch 19
06179 Teutschenthal

Bearbeiter:

Begründung:



ARCHITEKTEN GmbH

IG Architekten GmbH
Kesselsdorfer Str. 13
01159 Dresden

Umweltbericht:



PlanConsultUmwelt
Kaseler Weg 1
66113 Saarbrücken

Stand der Planung:

Vorentwurf

Aktualitätsstand:

November 2025

Inhalt

A	STÄDTEBAULICHER TEIL.....	6
1	Planungsanlass	6
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	6
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Gemeindegebiet	6
2.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	6
3	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation.....	7
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP 2010)	7
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)	7
3.2	Flächennutzungsplan.....	8
3.3	Planungsrechtliche Situation.....	9
4	Verfahren.....	9
4.1	Aufstellungsbeschluss	10
5	Bestandsaufnahme.....	10
5.1	Eigentumsverhältnisse / Flurstücksverhältnisse	10
5.2	Baubestand / aktuelle Nutzung	10
5.3	Verkehrliche Erschließung	10
5.3.1	Motorisierter Individualverkehr	10
5.3.2	Fuß- und Radwege	10
5.3.3	Ruhender Verkehr.....	10
5.3.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	11
5.4	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	11
5.4.1	Naturräumliche Einordnung	11
5.4.2	Naturschutz	11
5.4.3	Pflanzen	11
5.4.4	Tiere	11
5.4.5	Klima / Luft	11
5.4.6	Landschaftsbild / Erholung.....	12
5.4.7	Topografie.....	12
5.4.8	Boden / Baugrund / Wasser	12
5.5	Immissionsschutz	13
5.5.1	Gefahrstoffe.....	13
5.6	Ver- und Entsorgung.....	13
5.7	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten	13
6	Planungskonzept.....	14

6.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)	14
6.2	Verkehrliches Konzept	14
6.2.1	Motorisierter Individualverkehr	14
6.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	15
6.2.3	Fuß- und Radverkehr	15
6.2.4	Innere Verkehrserschließung / Ruhender Verkehr	15
6.3	Belange der stadttechnischen Erschließung	15
6.3.1	Trinkwasser	15
6.3.2	Schmutzwasser	15
6.3.3	Regenwasser	15
6.3.4	Löschwasser	16
6.3.5	Gasversorgung	16
6.3.6	Elektroenergieversorgung	16
6.3.7	Fernmeldeversorgung (Telekom, Deutsche Glasfaser)	16
6.3.8	Müll- und Abfallentsorgung	17
6.4	Freiraum- und Grünkonzept	17
6.5	Planungsalternativen	17
7	Begründung der Festsetzungen	18
7.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)	18
7.2	Art und Maß der baulichen Nutzungen	18
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)	18
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
7.2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	20
7.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	20
7.3	Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	21
7.3.1	Straßen	21
7.3.2	Fuß- und Radwege	21
7.3.3	Ruhender Verkehr	21
7.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	22
7.5	Grünordnung	22
7.6	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.5 und 6 BauGB) und Hinweise	22
7.6.1	Kennzeichnungen	22
7.6.2	Nachrichtliche Übernahmen	22
7.6.3	Hinweise	23
8	Flächenbilanz	23
9	Planverwirklichung	23
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	23

10	Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)	23
10.1	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB)	23
10.2	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4,5 und 11 BauGB)	23
10.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).....	24
10.4	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs.6 Nr. 8 BauGB).....	24
10.5	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr. 9 BauGB).....	24
10.6	Belange des städtischen Haushaltes	24
10.7	Sonstige Belange	24
B	TEIL II DER BEGRÜNDUNG – UMWELTBERICHT	25
C	QUELLENVERZEICHNIS.....	26

A Städtebaulicher Teil

1 Planungsanlass

In seiner Sitzung am 27.08.2024 hat der Gemeinderat Teutschenthal den Aufstellungsbeschluss des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 36 „Innovationspark Mitteldeutschland Teil A“ gefasst. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 31/2024 vom 11.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Ein Vorhabenträger beabsichtigt, auf der aktuell als Ackerland genutzten Fläche nördlich der Landesstraße (L) 164n am östlichen Ortsausgang der Ortschaft Teutschenthal ein Logistikzentrum für das Lagern, den Transport und das Ausliefern von Produkten zu errichten. Für das Vorhaben und dessen planungsrechtliche Zulässigkeit ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes erforderlich.

Das ca. 40 ha große Plangebiet ist derzeit als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) (1) einzustufen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines Gewerbestandes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Ziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (2) für nahezu die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches. Durch die beabsichtigten Festsetzungen sollen weitere konkret benötigte gewerblichen Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Das entspricht auch der kommunalen Zielstellung, Arbeitsplätze in der Gemeinde Teutschenthal zu schaffen und die Wirtschaftsstruktur zu fördern. Die Flächen liegen vollumfänglich innerhalb des Bereiches, der gemäß Grundsatzbeschluss der Gemeinde Teutschenthal für die Ansiedlung von weiteren Gewerbeflächen vorgesehen ist.

Die Festsetzungen für den Bebauungsplan sind so zu treffen, dass die Errichtung eines Logistikstandortes mit den zugehörigen ergänzenden Nutzungen, der erforderlichen Mitarbeiterstellplätze und von weiteren für das Vorhaben erforderlichen Aufstellflächen ermöglicht wird.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortsrand der Ortschaft Teutschenthal nördlich der L 164n. Die Ortschaft Teutschenthal gehört zur Gemeinde Teutschenthal, die im Bundesland Sachsen-Anhalt im westlichen Teil des Landkreises Saalekreis liegt. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 40 ha.

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 14 in der Gemarkung Teutschenthal und umfasst die Flurstücke 15/14, 15/15, 15/16, 15/17, 15/18, 15/21, 15/22, 15/23, 15/24, 15/25, 33/3, 33/4, 33/5, 85, 87, 89, 91, 93, 95 sowie Teilflächen der Flurstücke 1, 14/1, 15/43, 17/1, 33/7, 82, 83.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Festsetzung des Geltungsbereiches zum vorzeitigen Bebauungsplan bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB (1).

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ebenfalls Teilflächen der L164n einbezogen, um eventuell erforderlich werdende Anpassungen des Kreuzungsbereichs L164n / Abzweig Holleben festsetzen zu können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch:

nach Norden: die südliche Grenze der Flurstücke 15/19 und 15/20

nach Osten: einen ca. 10-20 m breiten Streifen des westlichen Teils der Flurstücke 15/43, 33/7 und 83

nach Süden: die nördliche Straßenbegrenzungslinie der L164n

nach Westen: die östliche Grenze der Flurstücke 97, 33/2 und 18

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

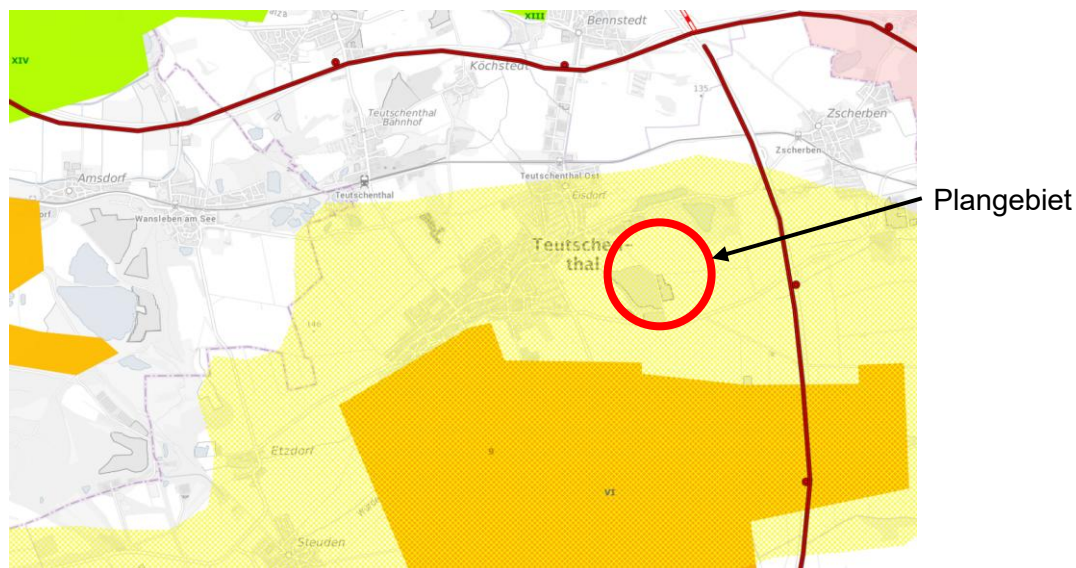
3.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

Der Landesentwicklungsplan 2010 (3) ist nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 in Kraft getreten. Er enthält die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung. Die in der Präambel formulierte Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

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

Für das Plangebiet sind folgenden Ausweisungen relevant:

Abb. 3.1: Auszug aus dem LEP 2010



Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, der als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert ist.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)

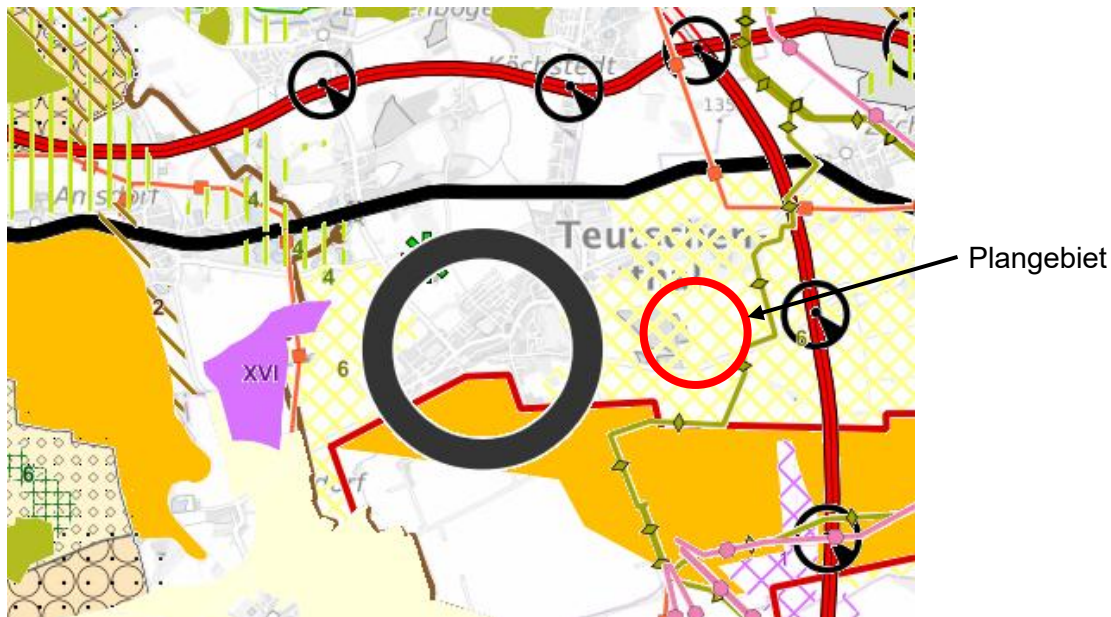
Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (4) ist am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten. Damit sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und

Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Zuge der Planänderung erfolgte eine Anpassung des REP Halle 2010 an die Vorgaben des seit dem 12.03.2011 rechtswirksamen Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (LEP 2010). Dazu wurden folgende einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt. Für den Planbereich wurden keine Änderungen vorgenommen.

Für das Plangebiet sind folgenden Ausweisungen relevant:

Abb. 3.2: Ausschnitt Karte REP Halle, 2010



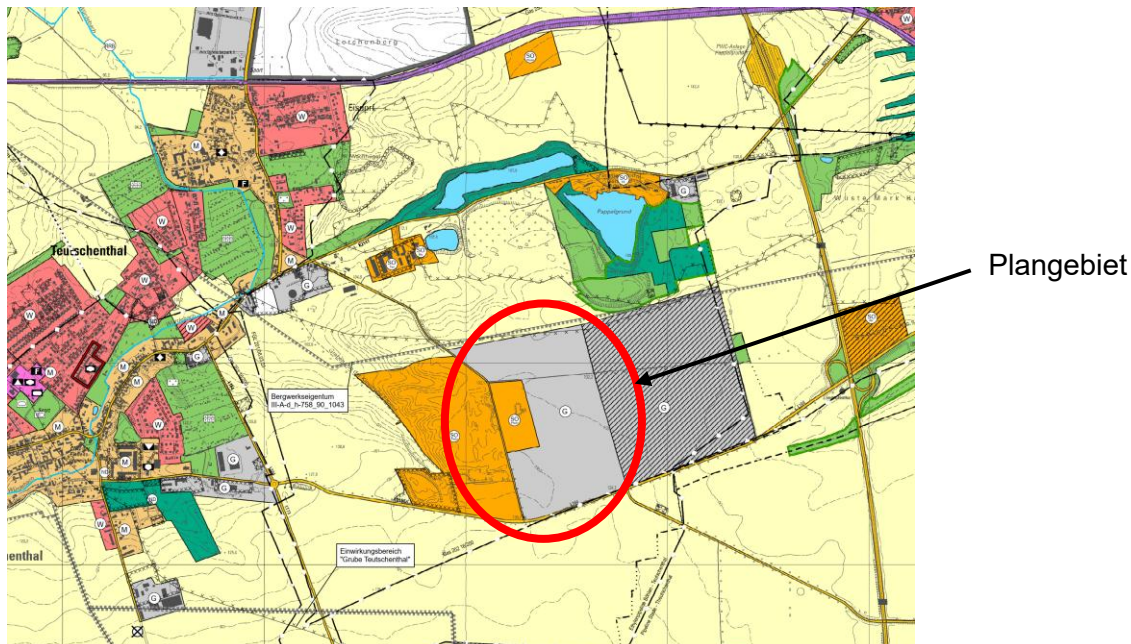
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, der als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert ist.

3.2 Flächennutzungsplan

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

Das jetzige Gemeindegebiet der Gemeinde Teutschenthal entstand durch den Zusammenschluss aus den Gemeinden Angersdorf, Dornstedt, Holleben, Langenbogen, Steuden, Teutschenthal und Zscherben vor dem Hintergrund der Gemeindegebietsreform in Sachsen-Anhalt. Die Gemeinde verfügt noch nicht über einen gesamten rechtswirksamen Flächennutzungsplan für ihr Gebiet. In seiner Sitzung am 07. Juli 2020 hat der Gemeinderat von Teutschenthal die Erstellung eines ganzheitlichen Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen, dieser liegt aktuell im Entwurf vor (5). Hierin ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Abb. 3.3: Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Ortschaft Teutschenthal



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

Das dringende Planungserfordernis begründet sich aus dem Ziel der Gemeinde, ein weiteres Unternehmen im Gemeindegebiet anzusiedeln, Arbeitsplätze zu schaffen und damit Einwohner und Einwohnerinnen im Gemeindegebiet zu halten.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 36 planungsrechtlich als Teil des Außenbereiches einzustufen. Bauvorhaben beurteilen sich dementsprechend nach § 35 BauGB. Im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sind vor allem die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sowie die weiteren in § 35 Abs. 1 BauGB bezeichneten privilegierten Vorhaben zulässig. Des Weiteren können gemäß § 35 Abs. 2 und 3 BauGB sonstige Vorhaben im Einzelfall zu gelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Das ist mit der vorliegenden Planung nicht der Fall, da mit der Umsetzung der Planung Belange der Umwelt betroffen sind.

Sonstige Planungen und Satzungen liegen nicht vor. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Gewerbe- und Logistikstandortes ist es erforderlich, einen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

4 Verfahren

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

Im Planverfahren werden die Auswirkungen und Randbedingungen zur Erreichung der Planungsziele untersucht, bewertet und abgewogen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen

des Planverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter durch das Vorhaben sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen ermittelt und in dem zur Begründung zugehörigen Umweltbericht (Teil B) dargestellt.

Rechtsgrundlage für Aufstellung und Inhalt des Bebauungsplanes bilden die §§ 9 und 10 BauGB. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan auf der Grundlage des Flächenbedarfs sowie der Regelungen des BauGB.

4.1 Aufstellungsbeschluss

In seiner Sitzung am 27.08.2024 hat der Gemeinderat Teutschenthal den Aufstellungsbeschluss des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 36 „Innovationspark Mitteldeutschland Teil A“ gefasst. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 31/2024 vom 11.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Eigentumsverhältnisse / Flurstücksverhältnisse

Die Flurstücke 15/14, 15/15, 15/16, 15/17, 15/18, 15/21, 15/22, 15/23, 15/24, 15/25, 33/3, 33/4, 33/5, 85, 87,89, 91, 93, 95 sowie Teilflächen der Flurstücke 14/1, 15/43, 17/1, 33/7 und 83 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Teilflächen der Flurstücke 1 und 82 befinden sich im Eigentum des Straßenbaulasträgers.

5.2 Baubestand / aktuelle Nutzung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind unbebaut und aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ausnahmen bilden eine das Plangebiet querende Wegfläche (Teilfläche des Flurstücks 17/1) sowie die Straßenverkehrsflächen der L164n (Teilflächen der Flurstücke 1 und 82).

5.3 Verkehrliche Erschließung

5.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Straße Landesstraße (L) 164n erschlossen, die südlich angrenzend verläuft.

Die L 164n führt in westliche Richtung auf die L173 und in die Ortslage Teutschenthal. In westliche Richtung führt die L 164n zunächst zur Anschlussstelle Teutschenthal der Bundesautobahn (A) 143, im weiteren Verlauf wird die Stadt Halle (Saale) erreicht.

Für das Plangebiet gelten die anbaurechtlichen Beschränkungen des § 24 Abs. 1 und 2 des Straßengesetzes (6) für das Land Sachsen-Anhalt. Für zukünftige Bebauungen ist zunächst ein Abstand von 20 m zur äußeren nördlichen Straßenbegrenzungslinie der L 164n freizuhalten bzw. in der Planung zu berücksichtigen.

5.3.2 Fuß- und Radwege

Innerhalb und angrenzend des Plangebietes befindet sich keine Fuß- und Radwegeanlagen.

5.3.3 Ruhender Verkehr

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

5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Plangebiet und im näheren Umkreis befinden sich keine Haltestelle des ÖPNV. In der Ortslage Teutschenthal befindet sich in ca. 2,9 km der Bahnhof Teutschenthal Ost. Hier verkehrt werktags im 120-Minuten-Takt die Linie RE9 der Abellio Rail Mitteldeutschland von Halle nach Kassel.

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Teutschenthal, Sparkasse) befindet sich in ca. 2,6 km Entfernung. Hier verkehren diverse Linien der OBS Omnibusbetrieb Saalekreis GmbH (z.B. Linie 312, Querfurt – Halle, werktags im 60-Minuten-Takt; Linie 321 Langenbogen – Teutschenthal, werktags im 120-Minuten-Takt; Linie 326 Merseburg – Teutschenthal, werktags im 60-Minuten-Takt).

5.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

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

5.4.1 Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich ist das Plangebiet und dessen umgebender Landschaftsraum der Landschaftseinheit „Östliches Harzvorland“ zuzuordnen [3]. Das Landschaftsbild ist durch die Halden des Kupferschiefer- und Kalibergbaus geprägt, die weit in der vorhandenen Ackerlandschaft sichtbar sind.

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

5.4.2 Naturschutz

Innerhalb sowie im direkten Umfeld des Plangebietes sind keine nach Bundesnaturschutzgesetz (7) sowie Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (8) geschützten Gebiete vorhanden.

5.4.3 Pflanzen

Das Plangebiet ist bis auf die Straßenverkehrsflächen unversiegelt. Der überwiegende Teil der Flächen wird als Acker intensiv genutzt.

5.4.4 Tiere

Insbesondere im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes werden durch einen Fachgutachter Erfassungen ausgewählter Tierartengruppen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Auf der Grundlage einer Ersteinschätzung werden Feldhamster und Brutvögel erfasst. Die Ergebnisse der Erfassungen werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

5.4.5 Klima / Luft

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

5.4.6 Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die Lage innerhalb großer zusammenhängender Ackerflächen sowie die westliche angrenzende Solarfläche geprägt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Erholungsflächen vorhanden. Auch das unmittelbare Umfeld weist keine Erholungseignung auf.

5.4.7 Topografie

Die derzeitige Geländeoberfläche fällt leicht bis mäßig nach Nordwesten bis Norden in Richtung Teutschenthal (Höhenlage NHN 131 – 134 m). Das Straßenniveau der L 164n liegt ca. 1 – 2 m höher als das Plangebiet. Eine abschließende Höhenvermessung liegt noch nicht vor.

5.4.8 Boden / Baugrund / Wasser

5.4.8.1 Boden

Großräumig gehört das untersuchte Gelände zum südlichen Teil der Magdeburger Börde bzw. der Leipziger Tieflands Bucht und dem östlichen Harzvorland. Die gesamte Region wurde glazigen überprägt und morphologisch umgestaltet. Der tiefere Untergrund wird durch Wechselagerung Sand-/Ton- und Siltsteine des Mittleren Buntsandsteins aufgebaut. Überlagert werden die Gesteinspakete durch die Sedimentationen des Saalekomplexes, die aus glazigen abgelagerten Lösslehmen und Fließerden bestehen. Die Ablagerungen des Saalekomplexes entstanden in der Weichselkaltzeit. Überprägt werden die eiszeitlichen Ablagerungen durch einen mächtigen humosen Oberboden, der intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

5.4.8.2 Baugrund

Im Rahmen der Vorerkundung wurde eine geo- und abfalltechnische Voruntersuchung des Baugrundes durchgeführt (9). Hierbei wurde festgestellt, dass ein Lastabtrag über Einzelfundamente über den anstehenden Boden grundsätzlich möglich ist.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Einwirkungsbereich der ehemaligen Untertage-Gewinnung durch das Kalibergwerk Teutschenthal. Die Planungsgebiet selbst ist zu ca. 75 % unterbaut, die vorhandenen Abbaue befinden sich insbesondere im südlichen Bereich nördlich der L164n. Die meisten Abbaue im Einwirkungsbereich sind im Zeitraum 1968-1982 in einer Teufe von 650 - 750 m aufgefahren worden. Den Gewinnungsbetrieb der Grube Teutschenthal hat der VEB Kali- und Steinsalzbetrieb „Saale“ Staßfurt, Werk Teutschenthal, im gesamten Grubenfeld des Bergwerkes Teutschenthal am 1982 eingestellt. Seit 1995 werden die unterirdischen Hohlräume im Wege des Bergeversatzes gesichert. Auf der Basis der derzeitigen Messergebnisse wird prognostiziert, dass über den nächsten Jahrzehnten mit einer Setzung von bis zu 2,0 m zu gerechnet werden kann. Seit 2019 werden die Hohlräume mit Abraum / Lauge verfüllt, was prognostisch zu einer deutlichen Reduzierung der Setzungen führen wird (10).

5.4.8.3 Kampfmittel- und Altlastverdachtsflächen

Im Rahmen der Vorerkundung (9) erfolgte ebenfalls eine abfalltechnische Bewertung einzelner Bodenproben. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die gewonnenen Proben der höchsten Qualitätsstufen (Materialklasse BM 0 / BG 0) gemäß Ersatzbaustoffverordnung (11) zuzuordnen sind.

Aussagen zu Kampfmitteln können erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden erfolgen.

5.4.8.4 Wasser

Im Wirkraum der geplanten Nutzungen befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Die Grundwasserleiter liegen im Festgestein und sind somit gegen Eindringen von Schadstoffen geschützt.

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Nordöstlich liegt in ca. 400 m Entfernung der Pappelgrundteich. Beeinträchtigungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

5.5 Immissionsschutz

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Vorbelastungen bestehen lediglich durch den angrenzenden Verkehrslärm der L 164n.

Die nächstliegende schutzwürdige Wohnbebauung liegt nordwestlich in einer Entfernung von ca. 700 m. Auf Grund des ausreichenden Abstands sind keine Auswirkungen zu erwarten.

5.5.1 Gefahrstoffe

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

5.6 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet bisher nicht an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Anschlussleitungen für Trink- und Abwasser sowie Strom befinden sich nordwestlich in der Ortslage Teutschenthal und verlaufen dort entlang der Halleschen Straßen. Anschlussleitungen für Gas und Telekom befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangrundstück im Seitenbereich der L 164n.

5.7 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

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

Weiterhin ist aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Tier- oder Pflanzenarten, die einem besonderen Schutz unterliegen und von der Planung bzw. von deren Umsetzung betroffen sind, eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig. Die Untersuchungen erfolgten bis zum Die Ergebnisse werden in dem Entwurf zum Bebauungsplan eingestellt.

Entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB werden bei Bedarf geeignete Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach BNatSchG) erforderlich. Dies ist im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Es sind keine weiteren Belastungen für das Plangebiet bekannt.

6 Planungskonzept

6.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

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

Gegenstand des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Regelungen, die unmittelbar auf die Inhalte der Baunutzungsverordnung (2) Bezug nehmen: Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Entwicklung eines Gewerbebestandes und vorrangig für die Errichtung von einem Logistikstandort mit den erforderlichen Nebenanlagen zu sichern.

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

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

Geplant ist es, auf in einem L-förmigen Baufeld von ca. 245 m x 795 m abschnittsweise ein 2-geschossiges Logistikgebäude im zentralen Bereich des Plangebietes zu errichten. Das Gebäude erhält an der Ostseite auf einer Fläche von ca. 15 m x 75 m einen 3-geschossigen Anbau zur Unterbringung der Sozialräume, der Verwaltung und von Beherbergungsmöglichkeiten für Betriebspersonal.

Insgesamt ist das Gebäude mit einer Höhe von bis zu 20,00 m über Geländehöhe geplant. Das Be- und Entladen der Lkws erfolgt über ca. 1,20 bis 1,50 m hohe Rampen an der Ost- und Westseite des Gebäudes, die in der Regel tiefer als das Gelände liegen. Aufstellflächen zum Be- und Entladen für die Lieferfahrzeuge werden unmittelbar um das Gebäude angeordnet.

Innerhalb des Plangebietes sind weitere Aufstellflächen (Warteplätze, Verladebrücken etc.) sowie Stellplätze für Mitarbeiter vorgesehen.

Insgesamt soll die Planung für künftige Entwicklungen im städtebaulich vertretbaren Rahmen flexibel bleiben. So werden bereits jetzt für einen späteren Zeitpunkt geplante Erweiterungsmöglichkeiten des Logistikgebäudes in westlicher und nördlicher Richtung (Grundflächen: ca. 34.000 m² + 25.500 m²) planerisch gesichert (innerhalb des Baufeldes).

Die bauliche Konzeption kann dem Bauungskonzept des Vorhabenträgers (12), dass dem Vorentwurf des Bebauungsplans nachrichtlich beiliegt, entnommen werden.

6.2 Verkehrliches Konzept

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Landesstraße (L) 164n. Hier ist die Herstellung einer Einfahrt auf Höhe des bereits vorhandenen Abzweigs nach Holleben vorgesehen, so dass ein vierarmiger vorfahrts geregelter Knotenpunkt entsteht.

6.2.1 Motorisierter Individualverkehr

Zur Bewertung der verkehrlichen Belange wurde auf der Basis der vorgesehenen Nutzungskonzeption im Vorfeld eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet (13).

Diese kommt zu dem Schluss, dass mit der geplanten Erschließungslösung die Verkehrerschließung des Areals in der Qualitätsstufe A erreicht werden kann. Darüber hinaus bestehen am neuen Knoten Reserven für die bereits im Entwurf des Flächennutzungsplanes (5) vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes in östlicher Richtung.

Bei der Errichtung baulicher sind grundsätzlich die anbaurechtlichen Bedingungen gemäß § 24 Abs. 1 und 2 StrG LSA (14) einzuhalten.

6.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Bedingt durch die Entfernung des Plangebietes zu den nächsten Haltestellen und die relativ geringe Fahrfrequenz der verkehrenden Linien hat der ÖPNV keine Bedeutung für die Beschäftigten des Gewerbegebietes.

6.2.3 Fuß- und Radverkehr

Die Dimensionierung und Gestaltung der Landesverkehrsstraße erfolgt gemäß der Richtlinie RAL 2012 (15). Bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von gut 4.000 Kfz/24h auf der L 164n und täglich etwa 30 Radfahrern ist gemäß RAL 2012 die Anordnung eines fahrbahnbegleitenden Geh- und Radweges nicht erforderlich.

6.2.4 Innere Verkehrserschließung / Ruhender Verkehr

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

6.3 Belange der stadttechnischen Erschließung

Die Planung für die medientechnische Erschließung des Plangebiets wird durch ein spezialisiertes Ingenieurbüro erarbeitet. Die bisher vorliegenden Planungen (16) werden nachrichtlich in den Vorentwurf übernommen. Durch die bisherige Nutzung des Areals als landwirtschaftliche Fläche befinden sich die Versorgungsnetze der einzelnen Medienträger zu Teil erst in der Ortslage Teutschenthal (Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Glasfaser), sowie südlich im Bereich der L164n (Gas, Telekom). Die geplanten Erschließungsmaßnahmen können dem als Anlage beiliegenden Erschließungsplan (16) entnommen werden.

6.3.1 Trinkwasser

Der Trinkwasseranschluss des Gebietes erfolgt über eine ca. 1.400 m lange Leitung (PE-HD DN 180) aus Richtung Teutschenthal. Die Trasse wird zunächst auf vorhandenen Wegen in Richtung Südosten geführt. Im Anschluss verläuft sie parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze und wird auf Höhe der westlichen Baugrenze nach Süden in das Plangebiet geführt. Eingriffe in das Landschaftsbild sollen so auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

6.3.2 Schmutzwasser

Der Schmutzwasseranschluss erfolgt über eine 1.575 m langen Kanal (PP-Rohr, DN/OD 250) aus Richtung Teutschenthal. Die Trasse verläuft parallel zur Trinkwassertrasse, beginnt aber ca. 175 m weiter westlich in Teutschenthal. Durch die parallele Ausführung zur Trinkwasserleitung kann der Eingriff in das Landschaftsbild reduziert werden. Im vorgelagerten Netz wird zudem ein Stauraumkanal errichtet, um den erhöhten Schmutzwasseranfall auszugleichen. Der Anschlusspunkt am öffentlichen Schmutzwassernetz sowie die Notwendigkeit des Stauraumkanals sind mit dem zuständigen Versorger vorabgestimmt.

6.3.3 Regenwasser

Die öffentliche Kanalisation bzw. geeignete Vorfluter sind mehr als 1.000 m entfernt und die Errichtung eines Regenwasserkanals demnach technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll. Das Regenwasser wird deshalb auf dem Gelände in Mulden und Rigolen versickert. Gemäß Voruntersuchung ist eine Versickerung im nördlichen Bereich möglich. Auch im südöstlichen Bereich gibt es versickerungsfähige Schichten, an die die Versickerungsanlagen angeschlossen werden können.

Zur Vorbehandlung des Niederschlagswasser von Verkehrsflächen werden die unterirdischen Rigolen mit einer Vorreinigung (Schachtbauwerk) versehen. Das Wasser, welches in den Mulden versickert, stammt von wenig bis gering belasteten Flächen. Es wird durch das Passieren der bewachsenen Bodenzone sowie der angrenzenden Feinsand-Filterschicht der Mulde gereinigt. Das Regenwasser der Dachflächen wird zudem teilweise zur Löschwasserbevorratung in Löschwasserteichen genutzt.

Eine wirtschaftlich sinnvolle Bemessung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen erfolgte gemäß DWA 138-1 für ein 5-jährliches Ereignis. Kommt es zu einem Regenereignis, welches diesen Bemessungsregen übersteigt, kann es dazu kommen, dass die Kapazität der Versickerungsanlagen nicht ausreicht. Die Geländegestaltung wird deshalb so angepasst, dass ausreichend Einstauflächen (z.B. auf Grünflächen, Parkflächen etc.) entstehen und ein schadfreier und kurzzeitiger Überstau auf dem eigenen Flächen ermöglicht wird.

Abstimmung zur grundsätzlichen Realisierbarkeit des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes für das Plangebiet haben mit der unteren Wasserbehörde bereits stattgefunden. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde ebenfalls bereits mit dem WAZV abgestimmt.

6.3.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann nicht über das Trinkwassernetz abgedeckt werden. Lediglich die Erstbefüllung eines Löschwasserspeicheranteils für den Grundsatz ist laut Absprache mit dem WAZV über das Trinkwassernetz in Niedrigverbrauchszeiten (z. B. nachts) möglich.

Auf dem Grundstück wird für den kombinierten Grund- und Objektschutz eine eigene Löschwasserbevorratung (Löschwasserteiche bzw. Sprinklertanks) vorgesehen. Die Löschwasserversorgung wird mit der Regenwasserbewirtschaftung gekoppelt. Bei Ausbildung von Löschwasserteichen wird das erforderliche Löschwasservolumen konstant im Teich eingestaut. Das Regenwasservolumen entspricht dem mittleren jährlichen Verdunstungsvolumen der Teichfläche in einem Jahr und verhindert somit ein Absinken des Löschwasservolumens. Zusätzlich wird durch die Nutzung des Verdunstungspotenzials ein positiver Beitrag zum Mikroklima und der Wasserbilanz des Standortes geleistet.

6.3.5 Gasversorgung

Die Erschließung des Mediums Gas erfolgt an der Südseite des Plangebietes über die Bestandsleitungen DN 300 St DP16 in der L164n mit einer Anschlussleitung DN 100 St DP16. Von dort wird eine Anschlussleitung entlang der westlichen Plangebietsgrenze Richtung Norden geführt.

Der Anschlusspunkt am öffentlichen Gasnetz ist mit dem zuständigen Versorger vorabgestimmt.

6.3.6 Elektroenergieversorgung

Die Elektroversorgung soll über eine ca. 1.400 m lange Zuleitung aus Richtung Teutschenthal erfolgen. Die Trasse verläuft parallel zur Trink- und Schmutzwassertrasse.

Der mögliche Anschlusspunkt und die Anschlussrichtung am öffentlichen Stromnetz wurden im Vorfeld beim zuständigen Versorger angezeigt.

6.3.7 Fernmeldeversorgung (Telekom, Deutsche Glasfaser)

Der Telekom-Anschluss erfolgt aus Richtung Süden, parallel zur Gas-Trasse auf ca. 900 m Länge.

Der Anschluss an das Glasfasernetz erfolgt voraussichtlich aus Richtung Teutschenthal nach Abschluss des bereits angelegten „Polygon Teutschenthal“ (Fachbegriff des Netzbetreibers) in

Teutschenthal. Bei Bauausführung vor Abschluss des Polygons werden Leerrohre DN 100 im Zuge der Tiefbauarbeiten parallel zur Trinkwasserleitung mitverlegt, um den späteren Anschluss vorzubereiten.

Der mögliche Anschlusspunkt und die Anschlussrichtung am Telekom-Netz wurden im Vorfeld beim zuständigen Versorger angezeigt. Der Anschlusspunkt am Deutsche Glasfaser-Netz ist mit dem zuständigen Versorger vorabgestimmt.

6.3.8 Müll- und Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallentsorgungsfirmen im Auftrag des Saalekreises auf der Grundlage der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis in der geltenden Fassung (17). Um eine fachgerechte Entsorgung der Abfallbehälter zu gewährleisten, muss sichergestellt sein, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Entsorgungsfahrzeug mit einer Länge von 10 m befahren werden kann.

Für die Verwertung der bei Baumaßnahmen anfallenden Abfälle gilt das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) in der geltenden Fassung (18).

Demnach sind die bei Baumaßnahmen anfallenden Abfälle einer Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Die Abfälle, die nicht verwertet werden, sind nach den Grundsätzen der gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung zugelassenen Entsorgungsanlagen. Abfälle zur Verwertung sowie zur Beseitigung sind getrennt zu halten und zu behandeln, es gilt das Vermischungsverbot.

6.4 Freiraum- und Grünkonzept

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

6.5 Planungsalternativen

Mit der Neuordnung der Fläche werden folgende übergeordneten Planungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, da die Fläche gemäß Entwurf des Flächennutzungsplanes für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist
- weitgehende Nutzung des vorhandenen Verkehrsnetzes für die Entwicklung eines Gewerbebestandes
- Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Teutschenthal und damit Stabilisierung der Bevölkerungsstrukturen

Dem Bebauungsplan liegt ein konkretes Vorhaben mit großem Flächenbedarf zu Grunde. Hierfür wird ein Plangebiet mit entsprechender Größe, Topografie und günstiger verkehrlicher Lage benötigt, welches darüber hinaus gemäß der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für eine solche bauliche Entwicklung geeignet ist. Eine solche Fläche ist weder im Gemeindegebiet noch im näheren oder weiteren Umfeld vorhanden.

Hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine sinnvollen Alternativen. Die Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung wäre zwar möglich, widerspräche allerdings der gemeindlichen Konzeption zur Entwicklung von Gewerbeflächen. Die Vermarktung der Flächen und Ansiedlung von Unternehmen und damit die Förderung der Wirtschaftsstruktur im Gemeindegebiet ist hier die vorrangige Zielstellung.

Eine wohnliche Nutzung des Standortes scheidet insbesondere wegen der Lage außerhalb des Ortskerns von Teutschenthal und der fehlenden Infrastruktur aus.

Eine Aufforstung oder eine natürliche Sukzession wäre ebenfalls nicht sinnvoll, da das Gebiet keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet zugeordnet werden kann.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

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

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzungen

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

Die Art der baulichen Nutzung für das Plan- bzw. Vorhabengebiet wird entsprechend der vorgenannten Zielstellungen als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche des Flurstücks 33/6 wird aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen, da hierfür absehbar weder ein Entwicklungsinteresse besteht noch eine Verfügbarkeit des Grundstücks vorliegt.

Für das Plangebiet werden die folgenden textlichen Festsetzungen (TF) getroffen:

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

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigen Gewerbebetrieben. Mit der Festsetzung soll, die Errichtung von Gebäuden mit der Zweckbestimmung Logistik ermöglicht werden. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes entspricht zudem den gemeindlichen Planungsabsichten.

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

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

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

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

- Beherbergungsstätten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebspersonal, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*

Als städtebaulicher Grund für die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzung gilt, dass das Plangebiet keiner wesentlichen Vorbelastung ausgesetzt ist und von der Anordnung einer untergeordneten betriebsbezogenen Beherbergungsnutzung keine negativen städtebaulichen

Auswirkungen ausgehen. Eine derartige Nutzung ist in Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung sinnvoll.

TF 1.1.3 In dem Gewerbegebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig:

- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- *Vergnügungsstätten*

Mit dem Ausschluss der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet soll der Tendenz entgegengewirkt werden, Anlagen in Bereichen anzusiedeln, die hinsichtlich der städtebaulichen Zuordnung weitestgehend gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden sollte.

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

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 18 und 19 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt. Dies erfolgt jeweils durch Eintrag in die im Bebauungsplan dargestellte Nutzungsschablone.

Grundflächenzahl

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

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

Ziel ist es, die optimale Ausnutzung der zur Bebauung ausgewiesenen Grundfläche zu ermöglichen. Auch der Stellplatzbedarf und die erforderlichen Aufstellflächen für die geplanten Nutzungen kann im Plangebiet untergebracht werden. Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebauliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes erfolgt die Bebauung an einem dafür geeigneten erschlossenen Standort sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Fläche.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird bezogen auf Normalhöhennull (über NHN) als Höchstmaß festgesetzt.

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

TF 2.1 Bestimmung des Höhenbezugspunktes

Unterer Bezugspunkt der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe des Baugebiets von 133,50 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016.

Für das Plangebiet und den umgebenden Bereich gibt es bisher keine Höhenvermessung. Eine Höhenvermessung wird derzeit erarbeitet und in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Die festgesetzte Höhe berücksichtigt die Standortanforderungen für das zukünftige Logistikunternehmen. Geplant ist deshalb ein zweigeschossiges Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 20,0 m über dem Höhenbezugspunkt.

Aufgrund technischer Bestimmungen und Anforderungen ist es erforderlich, dass bestimmte Bauteile, wie zum Beispiel Schornsteine und Abluftöffnungen, über den Dachfirst / Attika hinausgehen. Sie sind für das städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung nur von geringer Wirkung.

TF 2.2 *Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe (§ 16 Abs. 6 BauNVO)*
Die zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen dürfen ausnahmsweise durch Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Schornsteine und Lüftungsanlagen u.ä. um bis zu 4,0 m überschritten werden, wenn sie von der Attika der Dachaußenkante mindestens so weit zurücktreten, wie sie deren Höhe überschreiten und ihre Grundfläche nicht größer ist als 5 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses ist. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Geschossflächenzahl / Baumassenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und einer Baumassenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche (durch die Definition eines Baufeldes) in Kombination mit Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe und Geschossigkeit klar definiert wird. Die gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte für die Geschossflächen- und die Baumassenzahl werden nicht überschritten.

Beispielrechnung zur Ermittlung der Maximalwerte für Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ):

Gewerbegebietsfläche insgesamt:	398.095 m ²		
Größe des Baufelds:	183.400 m ²		
Max. zulässige Anzahl der Geschosse:	3	→	GFZ = 1,39 < 2,4
Max. zulässige Gebäudehöhe:	20 m	→	BMZ = 9,21 < 10,0

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

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

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

TF 2.3 *Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung „a“ festgesetzt: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen größer als 50 m sind zulässig.*

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

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

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

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

Die Baugrenzen leiten sich aus den städtebaulichen, den zu berücksichtigenden Gegebenheiten der Umgebung sowie den Nutzungsanforderungen ab. Im Süden ist aufgrund der angrenzenden L 164n und Berücksichtigung des Straßengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (14) eine Bebauung mit Hochbauten erst in einem Abstand von 20 m zur äußeren östlichen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig. Die betrifft untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Vorbauten, Rampen oder ähnliches. Von solchen Bauteilen gehen in der Regel keine städtebaulich negativen Auswirkungen aus.

TF 3.1 Die Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Vorbauten) um bis zu 5,00 m überschritten werden.

Die überbaubare Fläche ist ausreichend bemessen, so dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die erforderlichen Stellplätze und Garagen untergebracht werden können.

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

7.3.1 Straßen

Die äußere Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Landesstraße (L) 164n. Der Straßenraum grenzt im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Auf Höhe des bereits bestehenden Abzweigs nach Holleben wird ein zusätzlicher Abzweig Richtung Norden angelegt, so dass hier ein 4-armiger vorfahrtsgeregelter Knoten entsteht. Die L 164n wird im Kreuzungsbereich nach Norden erweitert, so dass für Linksabbieger Richtung Nord (ins Plangebiet) bzw. Richtung Süd (nach Holleben) eine separate Abbiegespur entsteht. Die Grundzüge der Verkehrsplanung sind in der Verkehrsuntersuchung zum Vorhaben (13) dargelegt. Der unmittelbare Kreuzungsbereich und die nördlich anschließende Fläche wird auf einer Breite von 15 m als Straßenverkehrsfläche (Planstraße) festgesetzt, die der Verkehrserschließung des Plangebietes und der perspektivisch zu entwickelnden östlich gelegenen Flächen dienen soll.

7.3.2 Fuß- und Radwege

An der nördlichen Plangeietsgrenze wird auf einer Breite von 5 m ein Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dieser Weg ersetzt einerseits einen ost-westlich verlaufenden Feldweg, der aktuell das Plangebiet quert und schafft andererseits in Kombination mit der Planstraße eine neue Verbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Ortslage Teutschenthal Richtung Holleben.

7.3.3 Ruhender Verkehr

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

Des Weiteren sind die erforderliche Aufstellbereiche und Wege für Einsatzfahrzeuge sicherzustellen. Für die Einsatzfahrzeuge sind die erforderlichen Zufahrten und Stellflächen entsprechend den Bestimmungen des § 5 der BauO LSA mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in der Genehmigungsplanung vorzusehen und anzuordnen.

7.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 4.1 Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger und der ENERPARC Solar Invest 148 GmbH zu belasten.

Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenzen werden Leitungsrechte zu Gunsten der Erschließungsträger und der ENERPARC Solar Invest 148 GmbH festgesetzt. Diese dienen folgenden Zwecken:

- Sicherstellung der medientechnischen Erschließung des Plangebietes gem. Erschließungsplanung (16)
- Sicherung der erforderlichen Umverlegung der Netzeinspeiseleitung der westlich gelegenen Photovoltaikanlage (quert aktuell das Plangebiet im Flurstück 17/1)

7.5 Grünordnung

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14ff BNatSchG (7) erfolgen.

Daher sind zum einen Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Standortes vorgesehen. Unter diese Maßnahmen fallen die Pflanzung von Hecken, Sträuchern und Bäumen. In der Auswahl der Arten wird darauf geachtet, dass zum einen einheimische Pflanzen vorgesehen werden. Zum anderen wurden Arten ergänzt, die zum Beispiel hinsichtlich Wuchses, Blüten und/ oder Früchten einen Mehrwert erzielen und/ oder besonders widerstandsfähig sind. Die Auswahl der Stauden ermöglicht ein breites Spektrum für die Außengestaltung. Die Arten sind überwiegend pflegeextensiv, wobei sich einige Arten durch einen besonderen Blütenreichtum auszeichnen.

Detaillierte Erläuterungen zu den Festsetzungen erfolgen im Umweltbericht.

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

7.6.1 Kennzeichnungen

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

7.6.2 Nachrichtliche Übernahmen

7.6.2.1 Archäologische Denkmale

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

Allerdings liegen begründete Anhaltspunkte dafür vor, dass archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Denkmalschutzgesetz LSA vorhanden sind, die durch das Bauvorhaben erheblich verändert bzw. zerstört werden können. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, vor dem Eingriff archäologische Dokumentationen durchzuführen. Die Dokumentationen erfolgen in einem zweistufigen Verfahren: im Ergebnis des 1. Dokumentationsabschnittes mit seinem repräsentativen Untersuchungsraaster wird der Umfang eines etwa erforderlichen 2. Dokumentationsabschnittes ermittelt.

7.6.2.2 Kampfmittelverdachtsflächen

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (19) die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Kreisleitstelle Saalekreis oder jede Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

7.6.3 Hinweise

Belange des Artenschutzes Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ermittelt, ob und in welchem Umfang eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten zu erwarten ist. Ziel ist es zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange der späteren Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen können. Wird im Ergebnis der Prüfung eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nicht vollständig ausgeschlossen, sind Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen, um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung einschließlich der Maßnahmen werden in den Entwurf zum Bebauungsplan eingestellt. Grundsätzlich gilt, dass Gehölzentnahmen oder Fällungen von Bäumen nur innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Frist (vgl. § 39 Abs.5 BNatSchG) durchzuführen.

8 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung

Plangebiet / Geltungsbereich	40,044 ha
Gewerbegebiet	38,386 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	1,297 ha
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,357 ha

9 Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

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

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

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

Für die Bewohner ist durch die geplante gewerbliche Nutzung aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigung zu erwarten. Mit der planungsrechtlichen Sicherung als Gewerbegebiet können weitere Arbeitsplätze innerhalb des Gemeindegebietes und somit für die EinwohnerInnen geschaffen werden. Das dient dem Ziel, BewohnerInnen in der Gemeinde zu halten.

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

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

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein, der über ein Maßnahmenkonzept auszugleichen ist. Des Weiteren werden Betroffenheiten besonders oder streng geschützter Arten durch Vermeidungs- und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden. Weitere Belange des Umweltschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

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

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

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

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße (L) 164n, die Zufahrt kann mit vertretbaren Auswirkungen hergestellt werden. Dauerhafte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Der Straßenbaulastträger wird beteiligt.

10.6 Belange des städtischen Haushaltes

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

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

10.7 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

B Teil II der Begründung – Umweltbericht

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

s. separates Dokument

C Quellenverzeichnis

1. **Bundesrepublik Deutschland.** *Baugesetzbuch (BauGB).* 23. September 2004 zuletzt geändert am 20. Dezember 2023.
2. —. *Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO)* . 23. Januar 1990, zuletzt geändert 03. Juli 2023.
3. **Land Sachsen-Anhalt.** *Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt.* Magdeburg, 16. Februar 2011.
4. **Regionale Planungsgemeinschaft Halle.** *Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle.* Halle, 26. Oktober 2010, zuletzt geändert am 12. September 2023.
5. **StadtLandGrün.** *Flächennutzungsplan der Gemeinde Teutschenthal (Entwurf).* Halle, März 2025.
6. **Land Sachsen-Anhalt.** *Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA).* Magdeburg, 6. Juli 1993, zuletzt geändert am 21. März 2023.
7. **Bundesrepublik Deutschland.** *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).* , 24. Dezember 1976, zuletzt geändert am 1. November 2024.
8. **Land Sachsen-Anhalt.** *Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA).* Magdeburg, 10. Dezember 2010, zuletzt geändert am 28. Oktober 2019.
9. **Bodenmechanisches Labor Gumm.** *Geo- und Abfalltechnischer Bericht (Voruntersuchung).* Jena, 30. November 2024.
10. **Glückauf Vermessung GmbH.** *Markscheiderische Stellungnahme zum geplanten Neubau eines Logistikzentrums nördlich der B164n/östlich der PV-Anlage in Teutschenthal.* Sondershausen, 16. Oktober 2024.
11. **Bundesrepublik Deutschland.** *Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV).* 9. Juli 2021, zuletzt geändert am 13. Juli 2023.
12. **IG Architekten GmbH.** *Neubau XXXLutz Zentrallager - Bebauungskonzept Standort Teutschenthal.* Dresden : s.n., 4. Dezember 2024.
13. **BERNARD Gruppe ZT GmbH.** *Verkehrsuntersuchung Neubau Zentrallager XXXLutz; Standort Teutschenthal.* Dresden, 28. Januar 2025.
14. **Land Sachsen-Anhalt.** *Straßengesetz des Landes Sachsen - Anhalt (StrG LSA).* 06. Juli 1993, zuletzt geändert am 21. März 2023.
15. **Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.** *Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL).* Köln, 2012.
16. **PICON GmbH.** *Erschließungsplan (Vorentwurf).* Dresden : s.n., 17. Mai 2025.
17. **Saalekreis.** *Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Saalekreis (Abfallentsorgungssatzung – AbfS).* s.l., 31. August 2016, zuletzt geändert am 28. Oktober 2020.
18. **Bundesrepublik Deutschland.** *Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG).* s.l., 6. Oktober 1996, zuletzt geändert am 10. August 2021.
19. **Land Sachsen-Anhalt.** *Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO).* s.l., 2. Januar 2025.

D Anlagen

- 1 IG Architekten GmbH. Neubau XXXLutz Zentrallager - Bebauungskonzept Standort Teutschenthal. Dresden, 4. Dezember 2024.
- 2 PICON GmbH. Erschließungsplan (Vorentwurf). Dresden, 17. Mai 2025.
- 3 BERNARD Gruppe ZT GmbH. Verkehrsuntersuchung Neubau Zentrallager XXXLutz; Standort Teutschenthal. Dresden, 28. Januar 2025.
- 4 Bodenmechanisches Labor Gumm. Geo- und Abfalltechnischer Bericht (Voruntersuchung). Jena, 30. November 2024.
- 5 Glückauf Vermessung GmbH. Markscheiderische Stellungnahme zum geplanten Neubau eines Logistikzentrums nördlich der B164n/östlich der PV-Anlage in Teutschenthal. Sondershausen, 16. Oktober 2024.