

# Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Kondi-Markt an der Zuckerfabrik“

- Hallesche Straße

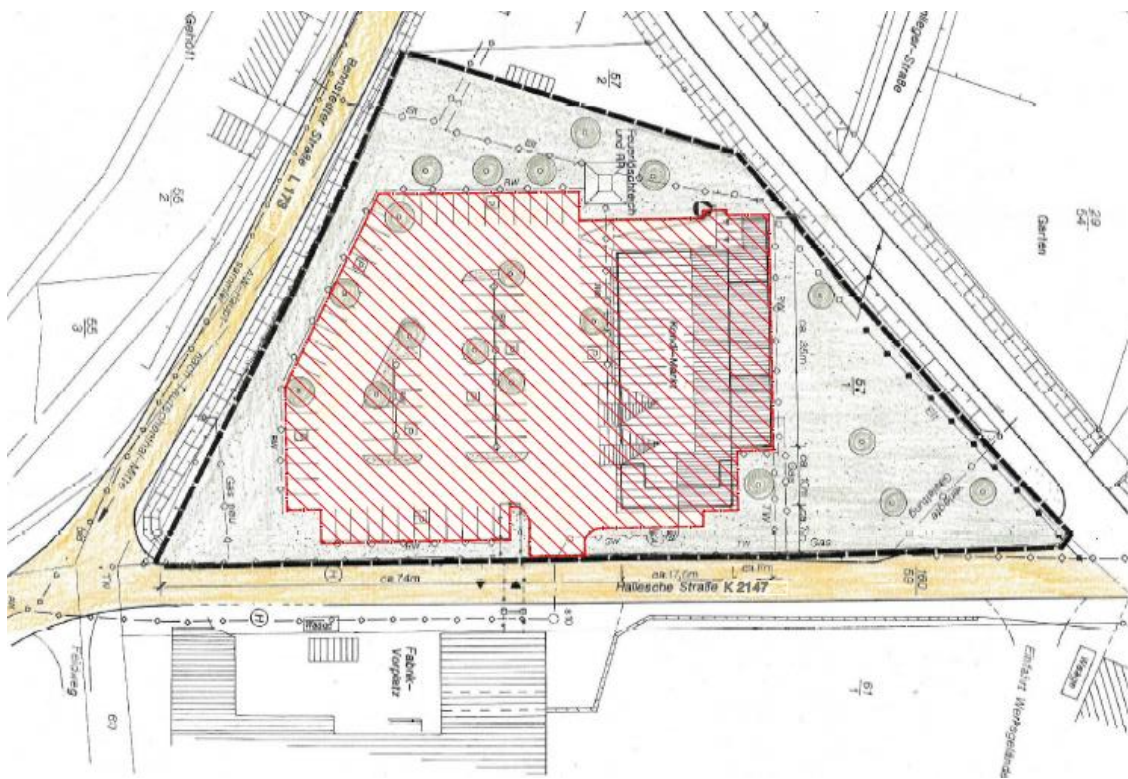
Gemeinde Teutschenthal

Landkreis Saalekreis

---

## Begründung Teil II:

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB



Vorhabenträgerin:

**3 BEMA Grundstücksverwaltungs  
GmbH**

New-York-Ring 6  
22297 Hamburg

Bearbeitung:

*Planungsbüro Dr. Weise*



Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen  
Tel.: 03601 / 799 292-0  
www.pltweise.de / info@pltweise.de

## **IMPRESSUM**

- Gemeinde:** **Teutschenthal**  
Am Busch 19  
06179 Teutschenthal
- Vorhabenträgerin:** **3. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH**  
New-York-Ring 6  
22297 Hamburg
- Gesamtplanung /  
Projektkoordinierung** **Ingenieurbüro Steffen Mey**  
Sertürnerstraße 2a  
98693 Ilmenau
- UB / GOP:** **Planungsbüro Dr. Weise**  
Kräuterstraße 4  
99974 Mühlhausen  
Tel.: 03601 / 799 292-0  
E-mail: [info@pltweise.de](mailto:info@pltweise.de)  
Internet: <http://www.pltweise.de>
- Bearbeitung:** M. Eng. (FH) Tobias Paschke
- Stand:** Januar 2020

Titelseite: Planausschnitt aus den Vorentwurf zur Aufhebung des V- und E-Plans; IB Steffen Mey

## Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (INKL. BASISZENARIO)</b> .....	<b>5</b>
3.1	SCHUTZGUT MENSCH, SEINE GESUNDHEIT UND DIE BEVÖLKERUNG .....	5
3.2	SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT.....	5
3.3	SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA .....	6
3.4	SCHUTZGUT LANDSCHAFT .....	7
3.5	SCHUTZGUT BODEN / FLÄCHE.....	7
3.6	SCHUTZGUT WASSER.....	8
3.7	SCHUTZGUT KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER.....	8
3.8	MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH SCHWERE UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN .....	8
3.9	WECHSELWIRKUNGEN .....	9
<b>4</b>	<b>PROGNOSEN ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES</b> .....	<b>9</b>
4.1	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTREALISIERUNG DER AUFHEBUNG .....	9
4.2	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI REALISIERUNG DER AUFHEBUNG .....	9
<b>5</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>DARSTELLUNG DER IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>MONITORING</b> .....	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>11</b>
	<b>QUELLENANGABEN</b> .....	<b>13</b>

## **1 Einleitung**

Die Gemeinde Teutschenthal beabsichtigt auf Antrag der Vorhabenträgerin und Eigentümerin 3. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Kondimarkt an der Zuckerfabrik“, genehmigt am 06.05.1994, aufzuheben. Der Geltungsbereich des V- und E-Plans umfasst eine Einzelhandelsimmobilie inkl. Parkplätzen, die von Netto Marken-discount AG & Co. KG. gemietet wird. In Verhandlungen einigten sich Eigentümerin und Mieterin über die Voraussetzungen für einen Mietvertrag, mit dem sich Netto weiterhin langfristig an den Standort bindet. Das Bestandsgebäude soll hierzu abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Festsetzungen des gültigen Vorhaben- und Erschließungsplans (V- und E-Plan) zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sind sehr genau und stehen einem zukunftsicheren und bedarfsorientierten Neubau des Marktes entgegen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sollen alle Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig aufgehoben werden. Als Rechtsfolge der Aufhebung des V- und E-Plans werden Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt. Neubauvorhaben müssen sich dann im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung nach den Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 57/1 der Flur 15 Gemarkung Teutschenthal. Die Grundflächenzahl ist mit 0,44 festgesetzt, die Geschossflächenzahl beträgt 0,12 und die Bruttogeschossfläche liegt bei 900 m<sup>2</sup>. Die Art der baulichen Nutzung ist ein Lebensmittelmarkt mit ca. 570 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche sowie eine Bäckerei- und Metzgereiverkaufsstelle mit ca. 40 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist zusammen mit der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Natur- und Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

## **2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**

### **a) Landesentwicklungsprogramm**

Die Aufhebung steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

### **b) Regionalplan Planungsregion Halle**

Im Regionalplan Halle, in der Fassung vom 21.12.2010, wird Teutschenthal als Grundzentrum eingestuft. Es sind keine Konflikte erkennbar.

### **c) Flächennutzungsplan**

Ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan existiert in der Gemeinde Teutschenthal nicht.

### **d) Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Schutzgebiete nach europäischem Recht, nach nationalem Recht oder Landesrecht sind nicht betroffen, da sich das Plangebiet in Ortslage befindet.

## **3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (inkl. Basisszenario)**

### **3.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung**

Das Schutzgut umfasst alle Faktoren, die sich auf das Wohlbefinden der in der Umgebung arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken. Dazu zählen insbesondere Belastungen durch schädliche Umwelteinwirkungen, Bodenverunreinigungen und Lärm.

#### **Bestand**

Im Plangebiet befinden sich versiegelte Parkplatzflächen, ein Lebensmittelmarkt sowie Grünanlagen mit Baumbestand. Im V- und E-Plan sind keine expliziten Festsetzungen zum Immissionsschutz verankert.

#### **Bewertung**

Der Planbereich ist bereits bebaut. Von den Flächennutzungen im Plangebiet geht keine Gefährdung der Bevölkerung aus. Die Aufhebung wird deshalb nur zu unerheblichen Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand führen. Durch die Aufhebung ändert sich jedoch die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Entsprechend § 34 BauGB haben sich dann Baumaßnahmen gemäß den Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen. Da hierbei das Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zur berücksichtigen ist, kommt es durch die Aufhebung zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch. Ein Vorhaben, das Belastungen durch schädliche Umwelteinwirkungen, Bodenverunreinigungen oder Lärm verursacht wäre nach § 34 BauGB nicht zulässig.

### **3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### **Bestand**

Der Geltungsbereich umfasst versiegelte Flächen sowie Grünflächen mit Baum- und Strauchanpflanzungen. Auf Grund der Lage innerhalb der Ortschaft und der Nutzungsstruktur haben die Flächen eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten wurden bei der vor Ort Begehung am 15.01.2020 nicht festgestellt. Am Gebäude waren keine Schwalbennester oder Hinweise auf andere Vogelarten erkennbar. Die Bäume wiesen keine Höhlen und Horste auf. Das Regenrückhaltebecken ist zum einen stark beschattet und zum anderen ist die Uferböschung sehr steil und mit Folie ausgekleidet. Somit ist es nicht für Amphibien geeignet. Geeignete Habitatstrukturen für Reptilien, wie grabbares Substrat oder Aufschüttungen fehlen.

Grundsätzlich sind die Bäume und Gehölze geeignete Nistplätze für freibrütende Vogelarten mit jährlich wechselnden Nestern. Hierbei handelt es sich um Arten, welche an anthropogen geprägte Lebensräume angepasst und entsprechend tolerant gegenüber Störungen sind.

### **Bewertung**

Die gegenwärtig im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen bleiben erhalten. Die versiegelten Flächen erfüllen keine oder eine untergeordnete Funktion im Naturhaushalt. Die Aufhebung führt zu keiner Veränderung dieser Funktion. Nach Aufhebung des V- und E-Plans sind die grünordnerischen Festsetzungen weiterhin geschützt. Da es sich überwiegend um Baumpflanzungen handelt besteht der Schutz durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Teutschenthal. Da die Bäume als Kompensation gepflanzt wurden, sind sie geschützte Bäume i. S. d. § 3 Abs. 3 der Baumschutzsatzung welche am 10.05.2017 in Kraft trat.

Verstöße, insbesondere gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht zu erwarten, da sich der Erhaltungszustand der potentiell vorkommenden Vogelarten durch die Aufhebung des V- und E-Plans nicht verschlechtert wird. Es kommt zu keiner Veränderung am Gebäude und es werden keine Bäume gefällt.

Sollten Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten aufkommen, so ist dies der zuständigen Behörde zu melden.

## **3.3 Schutzgut Luft und Klima**

### **Bestand**

Ca. 3.600 m<sup>2</sup> Fläche sind vollversiegelt. Versiegelte Flächen erhitzen sich viel schneller und tragen so zur klimatischen Belastung bei. Die Bäume und besonders die an die versiegelten Flächen des Plangebietes angrenzende Grünfläche dämpfen den Effekt.

### **Bewertung**

Die Aufhebung des V- und E-Plans hat zur Folge, dass sich die Beurteilungsgrundlage der zukünftigen Baugesuche nach der Eigenart der Umgebung richtet. Dementsprechend ist es möglich, dass sich die zulässige Flächenversiegelung in Abhängigkeit zukünftiger Baugesuche etwas verändert. Eine nachweisbare Erhöhung bzw. Verschlechterung der klimatischen Belastung oder Lufthygiene ergibt sich dadurch nicht (Einfügen des Vorhabens nach Art, Maß und Bauweise in die Umgebung).

### **3.4 Schutzgut Landschaft**

#### **Bestand**

Das Plangebiet wird von Wohnbebauung, Industriegebäuden und einem Einkaufsmarkt umgeben. Auf dem Gebiet befindet sich neben den Parkplätzen und dem Gebäude eine Grünfläche mit geringen Landschaftsbildqualität. Dem Aufhebungsbereich fehlen aufwertende und charakteristische Landschaftsbildelemente.

#### **Bewertung**

Durch die Aufhebung entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Durch die Aufhebung ändert sich die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Entsprechend § 34 BauGB, darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

### **3.5 Schutzgut Boden / Fläche**

#### **Bestand**

Laut Stellungnahme der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde sind für das Flurstück keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder seltene Böden sind nicht vorhanden. Durch die Versiegelung im Plangebiet sind natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden.

Die gesamte Fläche ist bereits anthropogen überprägt. Das Plangebiet ist insgesamt der Siedlungs- und Verkehrsfläche zuzurechnen.

#### **Bewertung**

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche sind nicht erkennbar.

Durch die Aufhebung ändert sich die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Entsprechend § 34 BauGB haben sich dann Baumaßnahmen auch nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einzufügen. Geringfügige Änderungen im Versiegelungsgrad auf Grundlage der Beurteilung von Baugesuchen nach § 34 BauGB sind als unerheblich bezüglich des Funktionserfüllungsgrades des Schutzgutes Boden im Plangebiet einzustufen.

Durch die Aufhebung des V- und E-Planes werden die Voraussetzungen für eine längerfristige Weiternutzung der Fläche geschaffen. Die Beanspruchung von unbeplanten Flächen wird somit vermieden, womit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Fläche gefolgt wird.

### **3.6 Schutzgut Wasser**

#### **Bestand**

Im Geltungsbereich des V- und E-Plans befinden sich keine Gewässer. Hochwasserschutzgebiete oder Trinkwasserschutzzonen sind nicht betroffen. Durch die Versiegelung im Plangebiet ist die Grundwasserneubildung bereits stark beeinträchtigt. Ca. 3.600 m<sup>2</sup> ehemals versickerungsfähiger Boden sind bereits überbaut.

#### **Bewertung**

Entsprechend § 34 BauGB haben sich nach Aufhebung des Plans Baumaßnahmen auch nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einzufügen. Geringfügige Änderungen im Versiegelungsgrad auf Grundlage der Beurteilung von Baugesuchen nach § 34 BauGB sind als unerheblich bezüglich des Verlustes versickerungsfähigen Bodens einzustufen. Durch die Aufhebung entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

### **3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Unter Kulturgütern werden raumwirksame Ausdrucksformen der Entwicklung von Land und Leuten verstanden. Dies sind in erster Linie Flächen und Objekte aus den Bereichen Denkmalschutz und Denkmalpflege.

Der Begriff der Sachgüter umfasst alle sonstigen natürlichen und vom Menschen geschaffenen Güter, die für die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind.

#### **Bestand**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Kulturgüter. Im Plangebiet befinden sich verschiedene Leitung (Gas, Schmutzwasser etc.) als Flächen mit eingeschränkter Verfügbarkeit.

#### **Bewertung**

Durch die Aufhebung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Der vorhandene Leitungsbestand ist bei einer zukünftigen Bebauung auf Grundlage der Genehmigung nach § 34 BauGB zu berücksichtigen.

### **3.8 Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen**

Entsprechend den Vorgaben des BauGB sind die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch mögliche schwere Unfälle und Katastrophen zu beschreiben. Im Zuge der Aufhebung sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen erkennbar.



### **3.9 Wechselwirkungen**

Das Schutzgut Landschaft integriert Aspekte aller anderen Schutzgüter, da die Landschaft das Ergebnis natürlicher Prozesse und kultureller Entwicklungen ist. Zwischen den Schutzgütern Mensch und Klima/Luft bestehen enge Wechselbeziehungen im Bereich der Wirkung mesoklimatischer Prozesse (insbesondere Kaltluftentstehung und -abfluss) auf das Wohlbefinden und die Gesundheit von Menschen.

Wechselwirkungen zwischen Fläche - Boden - Grundwasser und Vegetationsbestand sind allgemein bekannt. Flächeninanspruchnahmen wirken vorrangig auf den Boden und in Folge auf dessen Funktionen für den Grundwasserhaushalt und das Pflanzenwachstum bis hin zu lokalen Klima-/Luftveränderungen.

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, sind auch keine Wechselwirkungen absehbar.

## **4 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtrealisierung der Aufhebung**

Bei Nichtrealisierung der Aufhebung wird der aktuelle Umweltzustand beibehalten. Es würden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes weitergelten und Grundlage einer möglichen Bebauung sein. Im Plangebiet also ausschließlich das im V+E-Plan konkret beschriebene Vorhaben. Es wird weiterhin nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen kommen.

### **4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung der Aufhebung**

Die Entwicklung des Umweltzustandes nach Aufhebung des V- und E-Plans wird sich nicht von der Entwicklung bei Nichtdurchführung unterscheiden. Die vorgesehene Aufhebung ist nicht mit zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Die gegenwärtige Nutzung der vorliegenden Biotoptypen (Grünflächen, versiegelte Flächen) wird weitgehend fortbestehen. Die Beurteilung zukünftiger Baugesuche richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Unter Anwendung der Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 3a BauGB, kann es zu einer geringfügig höheren Überbauung im Plangebiet kommen. Unter Berücksichtigung der weiterhin gültigen Anforderungen des § 34 BauGB ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter (Kapitel 3) auszugehen. Im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 BNatSchG (Eingriffsregelung) nicht anzuwenden.

## **5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Sind aufgrund der Planverfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. In § 1a BauGB ist für die Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Ausgeglichen ist die Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen wiederhergestellt sind. Dies ist der Fall, wenn die Maßnahmen am Eingriffsort funktionsstabilisierend wirken, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Dauer zurückbleiben. Nicht ausgleichbare, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind vom Verursacher in sonstiger Weise zu kompensieren.

Aufgrund der fehlenden Veränderung durch die Realisierung der Aufhebung sind keine nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten und entsprechend keine Kompensationsmaßnahmen geplant. Durch die Aufhebung aller Festsetzungen entfallen auch die grünordnerischen Festsetzungen.

Dem V- und E-Plan ist ein Bepflanzungsplan beigelegt, welcher nach § 2 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen für das Bauvorhaben bindend ist. Im Vergleich zwischen der festgelegten Bepflanzung und dem aktuellen Bestand sind Unterschiede feststellbar. Unter anderem wurde die Anpflanzung im östlichen Teil des Geltungsbereichs entweder nie umgesetzt oder bereits beseitigt. Im westlichen Bereich, an der Bennstedter Straße wurden hingegen mehr Bäume gepflanzt als im Pflanzplan eingezeichnet sind. In der Summe sind laut Pflanzplan 19 Bäume mit der Pflanzqualität Hochstamm 2xv 10-12 vorgesehen. Ohne Berücksichtigung der wild aufgewachsenen Bäume am Feuerlöschteich wurden bei der Begehung am 15.01.2020 insgesamt 16 Bäume gezählt. Die Bepflanzung mit Sträuchern und Bodendeckern an der nördlichen Flurstücksgrenze ist nicht vorhanden.

Die Grünordnerischen Festsetzungen des V- und E-Plans sind demnach nicht vollständig umgesetzt wurden. Dieser Sachverhalt wurde auch von der Unteren Naturschutzbehörde bereits erkannt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung (schriftl. Stellungnahme vom 10.12.2019) stellt sie fest, dass die umgesetzten Pflanzungen ausreichen, um den durch die Verwirklichung des V- und E-Plans ermöglichten Eingriff als ausgeglichen betrachten zu können. Da die gemäß Grünordnungsplan durchgeführten Pflanzungen durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Teutschenthal weiterhin geschützt sind und ohne Ersatz nicht beseitigt werden dürfen, ergibt sich durch die Aufhebung der grünordnerischen Festsetzung kein Eingriff, der auszugleichen wäre. Zukünftige Baugesuche im Plangebiet müssen sich am Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB orientieren und sich entsprechend nach Art, Maß, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden kann an der Umgebung orientieren. Damit ist durch die Aufhebung des Planes von keinen Umweltwirkungen sowie zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft auszugehen, die vermieden, verringert oder ausgeglichen werden müssen.

## **6 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Der vorliegende V+E Plan Nr. 3 lässt die Schaffung der Voraussetzungen für den langfristig sicheren Betrieb des Netto-Marktes nicht zu. Das zuständige Amt für Bauordnung und Denkmalpflege empfahl deshalb die Aufhebung des V+E Planes. Insofern wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten aufgegriffen. Da das Aufhebungsverfahren auch einen konkreten Bebauungsplan zum Inhalt hat, entfällt eine Standortalternativenprüfung.

## **7 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten.

## **8 Monitoring**

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt worden sind, entfällt auch die Notwendigkeit von Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen. Entsprechend sind keine Überwachungsmaßnahmen nach § 4c BauGB vorgesehen.

## **9 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Teutschenthal beabsichtigt die Aufhebung des Bebauungsplans Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 „Kondi-Markt an der Zuckerfabrik“. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sowie Fläche) im Plangebiet durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgten hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von NATURA – 2000 Gebieten sowie von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 „Kondi-Markt an der Zuckerfabrik“ hat keine negativen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter. Dies trifft auch für die Umweltentwicklung im Vergleich zur Nichtrealisierung zu. Durch die Aufhebung entfallen auch alle grünordnerischen Festsetzungen. Da es sich dabei ausschließlich um Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes handelt, fallen diese unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Teutschenthal und dürfen entsprechend auch nach Planaufhebung nicht ersatzlos beseitigt werden. Aus diesem Grund sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen erforderlich.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erkennen. Auf Grund der Lebensraumausstattung sind lediglich wenig störungsempfindliche Vogelarten zu erwarten. Es kommt zu keiner Veränderung am Gebäude und es werden keine Bäume gefällt. Entsprechend bleiben die Fortpflanzungsstätten erhalten.

Da das Aufhebungsverfahren einen konkreten Bebauungsplan zum Inhalt hat, entfällt eine Standortalternativenprüfung.

Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

## Quellenangaben

GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (2019): Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Teutschenthal. Hallesche Straße 1a.

GEMEINDE TEUSCHENTHAL: Satzung zum Schutze des Baumbestandes i. d. F. der Bekanntmachung vom 10 Mai 2017.

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SACHSEN-ANHALT (o.J.): Sachsen-Anhalt-Viewer. Internet: [https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite\\_viewer.html](https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html). Aufruf: 15.01.2020.

LANDESREGIERUNG SACHSEN-ANHALT (2011): Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 der Landes Sachsen-Anhalt. GVBL. LSA 2011, 160.

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HALLE (2010). Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle.

THIEME & SPARFELD GMBH (1994): Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Kondi-Markt an der Zuckerfabrik“.