

Gemeinde Teutschenthal - vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 „Weiterentwicklung Gewerbepark II“, Ortschaft Teutschenthal

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Ziel des Planverfahrens

Ein Vorhabenträger beabsichtigt, auf der überwiegend brachliegenden Fläche westlich der Landesstraße (L) 173 am nördlichen Ortsausgang von der Ortschaft Teutschenthal ein Logistikzentrum für das Lagern, den Transport und das Ausliefern von Produkten zu errichten.

Das ca. 5 ha große Plangebiet wurde als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) eingestuft. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines Gewerbestandes war die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Bei den Planungsabsichten handelte es sich um ein konkretes Projekt eines Vorhabenträgers. Die Bauleitplanung wurde daher nicht allgemein im Sinne einer Angebotsplanung aufgestellt, sondern projektbezogen gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Inhaltlich ausgestaltet wurde der Plan auf der Grundlage des Konzeptes des Vorhabenträgers sowie der Regelungen des BauGB.

Ziel war die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die gesamte Fläche. Durch die beabsichtigten Festsetzungen sollen weitere gewerbliche Bauflächen zur Verfügung gestellt werden sowie der bestehende Gewerbepark ergänzt werden. Das entspricht auch der kommunalen Zielstellung, Arbeitsplätze in der Gemeinde Teutschenthal zu schaffen und die Wirtschaftsstruktur zu fördern.

Die Festsetzungen für den Bebauungsplan wurden so getroffen, dass die Errichtung einer Lagerhalle, der erforderlichen Mitarbeiterstellplätze und die weiteren für das Vorhaben erforderlichen Aufstellflächen ermöglicht werden.

Verfahrensverlauf

Die Gemeinde Teutschenthal verfügt noch nicht über einen gesamten rechtswirksamen Flächennutzungsplan für ihr Gebiet. Für die Ortschaft Teutschenthal gibt es auch keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, sondern nur einen Entwurf aus dem Jahr 2002. Das Plangebiet ist darin als Gewerbegebiet dargestellt. Somit wurde der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat in seiner Sitzung am 15. Oktober 2019 beschlossen, den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Weiterentwicklung Gewerbepark II“ in der Ortschaft Teutschenthal aufzustellen (Beschluss-Nr. 073/2019).

Die ortsübliche Bekanntmachung des durch den Gemeinderat gefassten Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Würde/Salza Spiegel Nr. 24/19 der Gemeinde Teutschenthal am 6. November 2019.

Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat am 10. März 2020 den Vorentwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Weiterentwicklung Gewerbepark II“ mit Begründung gebilligt und ihn zur frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 2. April 2020 bis 8. Mai 2020 durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 06/2020 für die Gemeinde Teutschenthal am 25. März 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Gewährleistung der Einsichtnahme und der Erörterung in der Corona-Pandemie wurde auf eine telefonische Terminvereinbarung in der Bekanntmachung hingewiesen.

Darüber hinaus standen die Unterlagen zum Vorentwurf im Internet unter folgender Adresse <https://www.gemeinde-teutschenthal.de/de/aktuelle-verfahren.html> zur Einsicht zur Verfügung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11. März 2020 beteiligt und gleichzeitig gebeten worden, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des BauGB zu äußern (frühzeitige Behördenbeteiligung).

Des Weiteren wurden die betroffenen Nachbargemeinden beteiligt.

Die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung als eigene Beschlussvorlage dem Gemeinderat parallel zur Beratung und Beschlussfassung des Bebauungsplanentwurfs vorgelegt. Der Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde am 7. Juli 2020 durch den Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal gefasst. Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 8. Juli 2020 mitgeteilt.

In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat am 7. Juli 2020 den Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Weiterentwicklung Gewerbepark II“ mit Begründung gebilligt sowie zur Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und den wesentlichen bereits verfügbaren umweltbezogenen Stellungnahmen vom 23. Juli 2020 bis 31. August 2020 durchgeführt. Die Beteiligung wurde durch Veröffentlichung in dem Amtsblatt Würde/Salza Spiegel Nr. 5a/2020 für die Gemeinde Teutschenthal am 15. Juli 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 8. Juli 2020 beteiligt. Des Weiteren wurden die betroffenen Nachbargemeinden beteiligt.

In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, in der Begründung zur Satzungsfassung ergänzt und eingearbeitet. Aus der Erarbeitung der Abwägung sind Klarstellungen bzw. vertiefende Ergänzungen in die Satzungsfassung zum Bebauungsplan übernommen worden. Die Planinhalte und Ziele des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet zu entwickeln, blieben dabei unverändert.

Der Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 17. November 2020 durch den Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal. Die Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung erfolgte mit Schreiben vom 18. November 2020.

Der Gemeinderat hat am 17. November 2020 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Die Begründung des Bebauungsplans einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom gleichen Tage gebilligt.

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB wird der Satzung beigefügt.

Mit Verfügung vom 7. Dezember 2020 hat der Landkreis Saalekreis den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Weiterentwicklung Gewerbepark II“ der

Gemeinde Teutschenthal, Ortschaft Teutschenthal unter dem Aktenzeichen BPL00089 genehmigt.

Mit der Erteilung der Genehmigung und der Bekanntmachung dieser Genehmigung sowie der Bekanntmachung der Satzung tritt der Bebauungsplan dann in Kraft und ist rechtsverbindlich.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Planung vorbereitet werden, ist die Überplanung der unbebauten Flächen zu nennen.

Weiterhin ist ein Grünstreifen mit einer Baumreihe entlang der Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes angelegt. Die Baumreihe ist nach § 21 NatSchG LSA als geschützte Baumreihe einzustufen. Es sind alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, nach § 21 Abs. 1 Satz NatSchG LSA verboten. Ist ein Erhalt nicht möglich, muss vor Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Befreiung entsprechend § 67 Abs. 1 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Saalekreis genehmigt werden. Diese Genehmigung liegt mit Bescheid vom 11. September 2020 vor.

Die Eingriffe und Auswirkungen in Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan, der Anlage zum Bebauungsplan ist, dargestellt und bewertet.

Im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird die erforderliche Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen. Diese werden dem Bebauungsplan zugeordnet.

Zum Bebauungsplan ist ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten erarbeitet worden. Ziel der fachgutachterlichen Bewertung war es, zu prüfen, ob Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der späteren Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen. Die artenschutzrechtliche Prüfung konnte für Brutvögel und Zauneidechsen eine Betroffenheit nicht ausschließen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, wurde eine zeitliche Regelung in Bezug auf Gehölzfällungen im Artenschutzgutachten empfohlen und in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Da Zauneidechsen nachgewiesen sind, sind diese rechtzeitig vor erdeingreifenden Maßnahmen abzusammeln. Da auch der Fang von besonders geschützten Tieren nach § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG einen Verbotstatbestand darstellt, ist diese Vermeidungsmaßnahme nur durch ein Fachgutachterbüro auszuführen. Für das Abfangen ergeben sich vorzugsweise zwei Zeitfenster, da in dieser Zeit Zauneidechsen hochmobil sind. Gemäß Zeitplan zur Realisierung des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens wurde das Abfangen als vorgezogene Maßnahme bereits realisiert. Im Vorfeld sind die Ersatzhabitats auf dem Flurstück 80/8, Flur 17, Gemarkung Teutschenthal hergestellt worden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter, u.a. Klima / Luft, Wasser, Kultur- und Sachgüter sind aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand der Ortschaft und der schon vorhandenen gewerblichen Bebauung nicht als erheblich zu bewerten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der prognostizierten erheblichen Umweltbelastungen keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Berücksichtigung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** zum Vorentwurf wurde eine Stellungnahme abgegeben.

In der Stellungnahme wurde auf das Erfordernis eines kombinierten Rad- und Fußweges parallel zur L 173 auf der gesamten Länge des Gewerbegebietes hingewiesen. Im Rahmen

der Abwägung und Bewertung der Stellungnahme wurde dieser Belang bzw. das Erfordernis geprüft. Mit der Überplanung des Plangebietes als Gewerbegebiet kann die vorhandene Straße und der derzeit begleitende Fußweg überbaut werden. Der jetzige Fußweg endet an der nördlichen Plangebietsgrenze. Eine öffentliche und ausgeschilderte Verbindung nach Norden zu dem angrenzenden Gewerbegebiet in der Gemeinde Salzatal gibt es nicht. Es wurde die Verlegung des Fußweges auf die westliche Seite entlang der westlichen Plangebietsgrenze geprüft. Aufgrund der Höhenverhältnisse im nördlichen Bereich und der privaten Eigentumsverhältnisse stellt sich die Umsetzung eines barrierefreien Fuß- und Radweges für die Allgemeinheit als schwierig dar. Weiterhin wurde eine Freihaltetrasse für einen zukünftigen Fuß- und Radweg westlich der L 173 geprüft, die von Seiten des Vorhabenträgers auch unterstützt wurde. Auch hier sind die Anschlussmöglichkeiten nach Norden und Süden aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und bereits eingezäunten Grundstücke nicht möglich. Daher wird in Abstimmung zwischen der Gemeinde Teutschenthal und der Gemeinde Salzatal die Umsetzung eines durchgängigen gemeinsamen Fuß- und Radweges auf der östlichen Seite der L 173 beabsichtigt. Hierzu ist im nächsten Schritt eine Abstimmung zwischen den Gemeinden und der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Süd erforderlich.

Im Rahmen der förmlichen **Auslegung des Planentwurfs** wurde eine Stellungnahme abgegeben.

In dieser wurde auf die erforderliche Verkehrspflicht für Fußgänger und Radfahrer bei der Neuerrichtung der Ampelanlage im Kreuzungsbereich Am Gewerbepark II/ L173 hingewiesen. Hierzu ist festzustellen, dass für die derzeitige fußläufige Verbindung die vorhandenen Fußwege innerhalb des Gewerbeparks in Richtung Eisdorf genutzt werden sollen. Es ist aber langfristiges Ziel entlang der L 173 einen durchgängigen und straßenbegleitenden Geh- und Radweg von dem Kreuzungsbereich B80/L173 im Norden und dem Bahnhof Teutschenthal im Süden zu errichten. Die Planung und Errichtung obliegt allerdings der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Süd. Die Gemeinden Teutschenthal und Salzatal favorisieren einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg östlich der L 173 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Rahmen einer Variantenuntersuchung seitens der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Süd kann erst die geeignete Trasse festgelegt werden.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Das **Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süden** hat in der Stellungnahme vom 23. April 2020 auf den schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der minimalen Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen hingewiesen. Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Ackerfläche soll nicht überplant werden. Weiterhin wird die Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlichen Flächen für notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgelehnt.

Die Hinweise wurden zum Teil in der Erarbeitung des Entwurfes berücksichtigt. Das Schutzgut Boden wurde in dem zum Bebauungsplan gehörenden Umweltbericht betrachtet und bewertet, der zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet wurde. Die landwirtschaftliche genutzte Fläche innerhalb des Plangebietes wird weiterhin als Gewerbegebiet ausgewiesen. Sie wurde in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung eingestellt. Das Plangebiet war bisher für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Infrastrukturen wie die Erschließungsstraße und die vorhandenen Leitungen wurden gebaut und können genutzt werden. Das Gebiet „Am Gewerbepark“ wurde seit den 90er Jahren kontinuierlich entwickelt. In den letzten 20 Jahren haben sich nach und nach gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Es bildet damit einen gewerblichen und wirtschaftlichen bedeutsamen Standort für das Gemeindegebiet. Die landwirtschaftliche Nutzung im westlichen Bereich war somit nur als temporäre Nutzung vorgesehen. Eine

Vermarktung der Flächen und Ansiedlung von Unternehmen in dem errichteten Gewerbepark zur Förderung der Wirtschaftsstruktur im Gemeindegebiet ist hier vorrangige und prioritäre Zielstellung der Gemeinde. Die weitere Nutzung der angrenzenden großflächigen landwirtschaftlichen Flächen im Westen ist weiterhin gewährleistet. Als Ausgleich werden externe Maßnahmen dem Bebauungsplan zugeordnet, die keinen Wegfall von weiteren landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. Die Ausgleichsflächen haben die Entwicklung eines mesophilen Grünlandes zum Maßnahmeziel.

In der Stellungnahme des **Landesamtes für Geologie und Bergwesen** vom 15. April 2020 werden Informationen und Hinweise zu dem geologischen Untergrund gegeben. Die Hinweise wurden in die Begründung zum Entwurf eingearbeitet.

In der Stellungnahme des **Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt** vom 19. März 2020 erfolgt der Hinweis auf die Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Weitere Hinweise bestanden nicht. Es erfolgt auf der Planzeichnung ein Hinweis und in der Begründung eine textliche Erläuterung.

Das **Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Umweltbildung** hat in seiner Stellungnahme vom 24. März 2020 auf das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht hingewiesen. Dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht beigelegt, der die Belange der Umwelt betrachtet. Weiterhin wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Die ersten Untersuchungsergebnisse und Maßnahmen wurden in den Entwurf zum Bebauungsplan eingestellt.

Das **Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Wasser** hat in seiner Stellungnahme vom 22. April 2020 darauf hingewiesen, dass Ausgleichsmaßnahme im Deichbereich verboten sind. Es werden keine Ausgleichsmaßnahmen im Deichbereich dem Bebauungsplan zugeordnet.

Das **Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Immissionsschutz** hat in seiner Stellungnahme vom 5. Mai 2020 auf die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Umgebung hingewiesen. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine Machbarkeitsstudie zu den lärmtechnischen Auswirkungen erstellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die vorgesehene Nutzung und das Gebäude keine negativen Auswirkungen auf die benachbarte Umgebung und die ermittelten Immissionsorte besitzt. Die Erläuterung und die vorgenommene Betrachtung wurden dem Bebauungsplan beigelegt.

Der **Landkreis Saalekreis** hat am 21. April 2020 eine Stellungnahme abgegeben:

Die **Untere Wasserbehörde** hat auf die wasserrechtliche Erlaubnis bei Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück verwiesen. Es erfolgen Ergänzungen in der Begründung und Planzeichnung zum Entwurf.

Die **Untere Immissionsschutzbehörde** hat den Erhalt der vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze gefordert. Die im Vorentwurf vorgesehenen Baumpflanzungen können nicht in dem Bebauungsplan festgesetzt werden. Aufgrund bestehender Leitungen der MitNetz Gas mbH und Mitnetz Strom mbH sowie einzuhaltender Schutzstreifen ist eine Gehölzpflanzung nicht zulässig.

Die **Untere Naturschutzbehörde** hat auf die geschützte Baumreihe gemäß § 21 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhaltes hingewiesen. Für den Ersatz für die vorhandene Baumreihe werden neue Bäume entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Damit wird zum angrenzenden Landschaftsraum und der landwirtschaftlichen Fläche eine Zäsur entwickelt, die das Plangebiet optisch abgrenzt. Es erfolgen Ergänzungen in der Begründung und ein Hinweis auf der Planzeichnung zu dem erforderlichen Befreiungsantrag.

Weiterhin wird einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der die Prüfung und Untersuchung der Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten umfasst, gefordert. Es wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Die ersten

Untersuchungsergebnisse und abzuleitenden Maßnahmen wurden in den Entwurf zum Bebauungsplan eingestellt.

Weiterhin wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gefordert, die in den Entwurf zum Bebauungsplan eingestellt wurden. Zudem wurde der Umweltbericht detailliert.

Die **Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde** weist auf die schützenswerten Böden hin und das mit Boden schonend und sparsam umgegangen werden soll. Daher soll eine Reduzierung der Inanspruchnahme der wertvollen Böden reduziert werden. Eine Reduzierung von Flächen erfolgt aufgrund der Anforderungen eines Verteilerzentrums nicht.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 17 BauNVO für eine Gewerbegebiet wird aufgrund der Zielstellung gewerbliche Ansiedlungen mit Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet zu schaffen und zu sichern, ausgeschöpft. Weiterhin wird der Hinweis gegeben, dass die durch die Planung verursachte Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle ausgeglichen werden soll. Das Schutzgut Boden wurde im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes betrachtet. Der erforderliche Ausgleich wurde in den Bebauungsplan ermittelt und eingestellt. Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle und im Gemeindegebiet wurden geprüft, konnten aber im Ergebnis nicht zur Verfügung gestellt werden.

Das **Straßenverkehrsamt** weist auf die Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm hin. Diese Hinweise betreffen die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.

Von der **Unteren Denkmalschutzbehörde** erfolgt der Hinweis auf die Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Es erfolgt auf der Planzeichnung ein Hinweis und in der Begründung eine textliche Erläuterung.

Förmliche Behördenbeteiligung

Das **Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süden** hat in der Stellungnahme vom 19. August 2020 auf den Erhalt der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Ackerfläche verwiesen. Weiterhin wird die Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlichen Flächen für notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit dem Maßnahmeziel der Entwicklung von mesophilen Grünland abgelehnt. Dies wird damit begründet, dass der landwirtschaftliche Betrieb in seiner Betriebsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit beeinträchtigt wird.

Die Einwände wurden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt. Die landwirtschaftliche genutzte Fläche wurde in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung eingestellt. Das Plangebiet war bisher für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Infrastrukturen wie die Erschließungsstraße und die vorhandenen Leitungen wurden gebaut und können mit dem geplanten Gewerbegebiet genutzt werden. Das Gebiet „Am Gewerbepark“ wurde seit den 90er Jahren kontinuierlich entwickelt. In den letzten 20 Jahren haben sich nach und nach gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Es bildet damit einen gewerblichen und wirtschaftlichen bedeutsamen Standort für das Gemeindegebiet. Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der auszugleichen ist. Zur Kompensation der Eingriffe wird eine externe Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan zugeordnet. Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades z.B. in Form von teilversiegelten Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers kommen aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse (Felsstein) nicht in Betracht. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde verschiedene Flächen für den Ausgleich geprüft. Es wurde u.a. eine Entsiegelungsmaßnahme bzw. Rückbau einer Gartenanlage betrachtet. Die Fläche betrug allerdings nur 9.000 m² und bietet zudem ein zukünftiges Flächenpotenzial für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken im Innenbereich, da die Anlage in einer bebauten Ortschaft liegt. Sie wird daher nicht für den Ausgleich genommen. Weiterhin wurden Feldwege entlang von landwirtschaftlichen Flächen sowie anderweitige landwirtschaftliche Flächen und der Kauf von Ökopunkten geprüft. Aufgrund von Eigentumsverhältnissen, einer weiteren landwirtschaftlichen andauernden Bewirtschaftung (intensiven Ackernutzung) und fehlenden

Umsetzungschancen kamen auch diese Flächen nicht in Betracht. Daher wurde eine externe Ausgleichsmaßnahme in einer Größe von ca. 3 ha dem Bebauungsplan zugeordnet, die weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden kann. Grünland besitzt einen hohen Biotopwert und hat positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Der Eigentümer der Flächen hat die Flächen nicht verpachtet. Eine Bewirtschaftung seinerseits war nicht weiter beabsichtigt. Somit sind keine nachteiligen Auswirkungen für den Eigentümer gegeben.

In der Stellungnahme des **Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt** vom 16. Juli 2020 erfolgt der Hinweis auf die Stellungnahme zum Vorentwurf. Der Hinweis zur Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das **Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Umweltbildung** hat in seiner Stellungnahme vom 6. August 2020 auf das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht hingewiesen. Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Belange der Umwelt betrachtet. Weiterhin wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, der Anlage zum Bebauungsplan ist.

Der **Landkreis Saalekreis** hat am 21. August 2020 eine Stellungnahme abgegeben:

Die **Untere Wasserbehörde** hat Hinweise bei Verwendung wassergefährdender Stoffe und zum Kaninen- und Küchenbetrieb gegeben, die in der Begründung ergänzt worden. Auf die Planinhalte ergeben sich keine Auswirkungen.

Die **Untere Naturschutzbehörde** hat auf Hinweise zur Umsetzung der Zauneidechsen im Plangebiet gegeben. Diese wurden berücksichtigt, in dem ein entsprechendes Umsetzungskonzept bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht worden ist.

Weiterhin wurde für die Beseitigung der geschützte Baumreihe gemäß § 21 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhaltes innerhalb des Plangebietes auf den erforderlichen Befreiungsantrag hingewiesen. Dieser muss vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht werden. Der Antrag wurde eingereicht. Eine Befreiung mit entsprechenden Baumersatz wurde erteilt.

Weiterhin wurden Hinweise zu der Eingriffsbilanzierung und dem erforderlichen Ausgleich gegeben. Diese wurde berücksichtigt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen wurden dem Bebauungsplan zugeordnet sowie in der Planzeichnung mit Karten und mittels textlicher Festsetzung gesichert. Des Weiteren erfolgt in dem zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörigen Durchführungsvertrag die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Die **Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde** weist auf die schützenswerten Böden hin und das mit Boden schonend und sparsam umgegangen werden soll. Zudem soll die Flächeninanspruchnahme durch Wiederherstellung der Bodenfunktion an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Die Einwände wurden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt. Die landwirtschaftliche genutzte Fläche wurde in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung eingestellt. Zur Kompensation der Eingriffe wird eine externe Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan zugeordnet. Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades z.B. in Form von teilversiegelten Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers kommen aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse (Felsstein) nicht in Betracht. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde verschiedene Flächen für den Ausgleich geprüft. Es wurde u.a. eine Entsieglungsmaßnahme bzw. Rückbau einer Gartenanlage betrachtet. Die Fläche betrug allerdings nur 9.000 m² und bietet zudem ein zukünftiges Flächenpotenzial für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken im Innenbereich, da die Anlage in einer bebauten Ortschaft liegt. Sie wird daher nicht für den Ausgleich genommen. Weiterhin wurden Feldwege entlang von landwirtschaftlichen Flächen sowie anderweitige landwirtschaftliche Flächen und der Kauf von Ökopunkten geprüft. Aufgrund von Eigentumsverhältnissen, einer weiteren landwirtschaftlichen andauernden Bewirtschaftung (intensiven Ackernutzung) und fehlenden Umsetzungschancen kamen auch diese Flächen nicht in Betracht. Daher wurde eine externe

Ausgleichsmaßnahme in einer Größe von ca. 3 ha dem Bebauungsplan zugeordnet, die weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden kann. Grünland besitzt einen hohen Biotopwert und hat positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Hinsichtlich der **Standortwahl** ist zunächst festzustellen, dass Planungsalternativen bereits vor Einleitung des Planverfahrens geprüft wurden.

Planungsalternativen **hinsichtlich des Standortes** gibt es nicht. Es handelt sich um einen Teilbereich des Gewerbeparks Teutschenthal, der sich seit der 1990er Jahre entwickelt hat. Der überwiegende Teil des Gewerbeparks ist bis auf das Plangebiet und eine weitere Teilfläche im Süden bereits bebaut. Die Erschließungsstraßen sind errichtet und können genutzt werden.

Der Standort zeichnet sich durch die gute verkehrliche Anbindung über die L 173 an die B 80 und an die A 143 sowie die Lagegunst außerhalb des Ortskerns von Teutschenthal aus.

Die Planung dient der Erweiterung des Gewerbeparks und der weiteren Ansiedlung von Unternehmen.

Eine weitere Alternativprüfung ist bereits auf der übergeordneten Ebene, im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Teutschenthal 2002 erfolgt. Das Plangebiet ist dabei als gewerbliche Bauflächen vorgesehen. Mit der Entwicklung des Gewerbeparks erfolgte die Umsetzung der kommunalen Zielstellung und wird mit der vorliegenden Planung fortgeführt.

Hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine anderen sinnvollen Alternativen.

Eine wohnliche Nutzung des Standortes scheidet auch aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen (Gewerbe- und Verkehrslärm) sowie der Lage außerhalb des Ortskerns von Teutschenthal aus.

Die landwirtschaftliche Nutzung im westlichen Bereich des Plangebietes war nur als temporäre Nutzung vorgesehen. Eine Vermarktung der Flächen und Ansiedlung von Unternehmen in dem errichteten Gewerbepark zur Förderung der Wirtschaftsstruktur im Gemeindegebiet ist hier vorrangige Zielstellung der Gemeinde. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist zudem gering. Die weitere Nutzung der angrenzenden großflächigen landwirtschaftlichen Flächen im Westen ist weiterhin gewährleistet. Eine weitere Ausdehnung und Entwicklung von Bauflächen nach Westen sind nicht vorgesehen.

Gemeinde Teutschenthal, **23. DEZ. 2020**

.....
Eigendorf
Bürgermeister

