

Landkreis Saalekreis

Der Landrat



Landkreis Saalekreis – Postfach 14 54 – 06204 Merseburg

Gemeinde Teutschenthal
Herrn Bürgermeister Tilo Eigendorf
Am Busch 19
06179 Teutschenthal

Amt für Bauordnung und Denkmalschutz
SG Städtebau und Raumordnung
Gebäude: Schloss Merseburg, Domplatz 9

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

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
11.03.2020

Unser Zeichen
612600-20052

Datum
21.04.2020

Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 „Weiterentwicklung Gewerbepark II“ in Teutschenthal Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ging in der Kreisverwaltung Saalekreis am 16. März ein. Der Landkreis Saalekreis nimmt hier als Träger öffentlicher Belange (TÖB) unter Einbeziehung nachfolgend genannter Fachämter zu den betroffenen öffentlichen Belangen ohne Vorabwägung seitens der Bündelungsbehörde Stellung. Die nachstehenden Hinweise der Kreisverwaltung Saalekreis sind bei der weiteren Vorbereitung und Realisierung des Vorhabens zu beachten.

01. Untere Landesentwicklungsbehörde:

Raumordnung:

Die untere Landesentwicklungsbehörde hat gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

Zu den Aussagen in der Begründung zu den regionalplanerischen Erfordernissen gibt es keine Ergänzungen

Städtebau:

Die Weiterentwicklung des Gewerbeparks II wird aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Damit wird die Lücke zwischen dem vorhandenen Gewerbe zwischen Teutschenthal und Bennstedt geschlossen, indem Baurecht geschaffen wird.

Ein vorhabenbezogener B-Plan ist das geeignete Instrument, da ein konkretes Vorhaben - beabsichtigtes Logistikzentrum - einer Planung bedarf und zwischen Vorhabenträger und Gemeinde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wird.

Für die Aufstellung des vorzeitigen B-Plans sind gemäß § 8 Abs. 4 BauGB dringende Gründe erforderlich, die ausführlicher in der Begründung (S.9) darzulegen sind.

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

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

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



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

Die Festsetzungen sind hinreichend begründet, sodass keine weiteren Hinweise ergehen.

02. Untere Wasserbehörde:

Seitens der Unteren Wasserbehörde bestehen bezüglich des o. g. Bauvorhabens keine Hinderungsgründe, da Fließgewässer, Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete nicht tangiert werden.

Hinweise:

1. Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind gemäß §§ 70, 78 WG LSA sicherzustellen.
2. Die Gewährleistung der ordnungsgemäßen Beseitigung des von den Hof- und Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Sofern das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden soll, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
3. Die Entnahme von Grundwasser im Rahmen einer bauzeitlichen Grundwasserhaltung und die Wiedereinleitung des gehobenen Grundwassers in ein oberirdisches Gewässer sind auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. auf das Vorliegen der Voraussetzungen einer Erlaubnisfreiheit durch die Wasserbehörde prüfen zu lassen. Dazu ist die wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. (Rechtsgrundlage: §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz – WHG)

03. Untere Immissionsschutzbehörde:

Immissionsschutzrechtlich gibt es unter Berücksichtigung nachstehender Hinweise und Forderungen keine Bedenken zum vorliegenden Vorentwurf zum o. g. B-Plan.

Der Begründung zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 ist zu entnehmen, dass die Betriebszeiten des Logistikzentrums grundsätzlich 24 h/ täglich an 6 Tagen/ Woche vorgesehen werden. Feiertags- und Sonntagsarbeit ist nicht vorgesehen. Insbesondere in den Nachtzeiten und bedingt durch das Parken der im Schichtsystem tätigen Mitarbeiter sowie den ganztägigen Lieferverkehr ist mit Lärmimmissionen zu rechnen.

Das Plangebiet des Gewerbegebietes liegt in relativ großer Entfernung von zu schützender Bebauung vor unzulässigen Einwirkungen durch Geräuschimmissionen. In südlicher Richtung befindet sich die Wohnbebauung Bahnhof Teutschenthal in einer Entfernung von ca. 700 m.

In ca. 420 m nordöstlich befinden sich ein vorhandenes Hotel und die Wohnbebauung in der Eisdorfer Straße. Diese Bebauung liegt im Kreuzungsbereich der L 173/ B 80 und ist baurechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Immissionsschutzrechtliche Vorbelastungen sind demnach bereits durch angrenzenden Verkehrslärm der L 173 und B 80 sowie durch vorhandene gewerbliche Nutzungen gegeben.

Demgegenüber stehen folgende Schutzmaßnahmen:

Das Be- und Entladen der Lieferfahrzeuge erfolgt über 1,20 bis 1,50 m hohe Rampen an der Nordseite des Gebäudes, die in der Regel tiefer liegen als das Gelände. Aufstellflächen zum Be- und Entladen für die Lieferfahrzeuge sind unmittelbar um das Gebäude anzuordnen.

Die geplanten Ausgleichspflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind im östlichen und nördlichen Teil des Bebauungsplans vorgesehen.

Diese Maßnahmen dienen dem Schutz vor Lärmimmissionen und sollten so zwingend in den Bebauungsplan übernommen werden.

Eine zusätzliche Lärmbelastung könnte von der zunehmenden Frequentierung der L 173 und B 80 durch die Zulieferer des Logistikzentrums, insbesondere zu den Nachtzeiten, ausgehen. Dem stehen jedoch Vorbelastungen durch die Lieferfahrzeuge des ebenfalls im Gewerbegebiet vorhandenen Großbäckers gegenüber.

Abschießend bleibt festzustellen, dass unter Berücksichtigung der oben genannten Hinweise und Forderungen erhebliche Belästigungen oder Nachteile für die Nachbarschaft und die Allgemeinheit nicht zu befürchten sind.

04. Untere Naturschutzbehörde:

Im Punkt 5.4.2. der Begründung ist enthalten, dass keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen betroffen sind. Diese Aussage ist falsch. Die Baumreihe entlang der Erschließungsstraße (Straße Am Gewerbepark) ist nach § 21 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) als geschützte Baumreihe einzustufen. Der Planzeichnung ist zu entnehmen, dass der Erhalt der Baumreihe nicht vorgesehen ist. Die Beseitigung von einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind laut § 21 Abs. 1 Satz 2 NatSchG LSA verboten. Da im Geltungsbereich des B-Planes auch Grünflächen entlang der Straße „Am Gewerbepark“ vorgesehen sind, ist die Möglichkeit des Erhalts der Baumreihe nochmals zu prüfen. Ist die Beseitigung der Baumreihe unabdingbar, muss vor Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Befreiung entsprechend § 67 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt und von dieser genehmigt werden. Eine Befreiung ist nur möglich, sofern die Tatbestandsvoraussetzungen des § 67 Abs. 1 BNatSchG gegeben sind.

In der Begründung unter Punkt 7.6.3. – Hinweise – ist enthalten, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt wird, 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 sollen in den Entwurf zum Bebauungsplan eingestellt werden.

Als hauptsächlich zu untersuchende Artengruppen wurden Hamster, Vögel und Zauneidechsen angegeben. Hierzu bestehen aus Sicht der UNB keine Einwände. Eine Stellungnahme zu den artenschutzrechtlichen Untersuchungen ergeht seitens der UNB im Rahmen der Entwurfsplanung.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist über die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden. Im Umweltbericht des Vorentwurfes ist vermerkt, dass Gegenstand des Umweltberichtes zum Entwurf des Bebauungsplanes eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sein wird. Zum einen soll diese verbalargumentativ und zum anderen nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt aufgebaut sein. Aus Sicht der UNB ist im vorliegenden Fall ausschließlich auf eine Bilanzierung mittels Berechnung abzustellen. Ein ergänzendes Bewertungsverfahren (verbalargumentative Zusatzbewertung) ist nach Punkt 3.2. der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) nur möglich, wenn Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes betroffen sind, die über den Biotop- oder

Planwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können. Da die hier zu überplanende Flächen eindeutig mit Biotop- und Planwerten entsprechend dem Bewertungsmodell einzustufen sind, ist eine verbal-argumentative Zusatzbewertung auszuschließen. Da keine weiteren Aussagen zur Eingriffsbilanzierung im Vorentwurf enthalten sind, ergeht die Stellungnahme der UNB zur Eingriffsbilanzierung im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes.

05. Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde:

Im Plangebiet stehen großflächig natürlich gewachsene Böden an. Die vorhandenen Schwarzerden zählen zu den besonders schützenswerten Böden, da sie die Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 BBodSchG im besonderen Maß erfüllen und sich aufgrund der aktuellen klimatologischen Verhältnisse nicht mehr von selbst ausbilden (können).

Die Bebauung ist mit einem Gebäude und einer Vielzahl von Parkplätzen vorgesehen. Laut Vorentwurf bedarf es ca. 160 Parkplätzen. Vorgesehen sind laut Planzeichnung erheblich mehr Parkplatzflächen. Die Planrechtfertigung steht damit in Frage und eine Reduzierung der Inanspruchnahme der wertvollen Böden (bspw. der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen im westlichen Bereich) erscheint möglich.

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, was dem Grundsatz nach § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes entspricht. Durch die Errichtung der baulichen Anlagen insbesondere unter Berücksichtigung des sehr hohen Grades der vorgesehenen Flächenversiegelung wird der Boden sehr erheblich beeinträchtigt. Er steht als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasser- und Nährstoffspeicher sowie als Filter und Puffer für Schadstoffeinträge in den Untergrund nicht mehr zur Verfügung. Der vollständige Verlust der natürlichen Bodenfunktionen stellt eine erheblich nachteilige Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden dar. Die Flächeninanspruchnahme sollte im Sinne des Bodenschutzes durch Wiederherstellung der Bodenfunktionen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

06. Straßenverkehrsamt:

- Die Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV) sind zu beachten.
- Um eine Gefährdung aller Verkehrsteilnehmer auszuschließen, sind Verunreinigungen von der Fahrbahn, insbesondere während der Bautätigkeit, unverzüglich zu entfernen (§ 32 Absatz 1 StVO, § 17 StrG LSA).
- Regelungen mittels Verkehrszeichen entsprechend des Verkehrszeichenkataloges sind beim Straßenverkehrsamt Saalekreis (Frau Schotte, Tel.-Nr. 0345/2043134) zu beantragen. Ein Verkehrszeichenplan muss der Antragsstellung beigelegt sein. Die Beschilderung ist gemäß der StVO und ihren Verwaltungsvorschriften sowie der HAV auszuführen. Die Markierung hat laut Richtlinien für Markierungen von Straßen (RMS) und den geforderten verkehrstechnischen Bedingungen der RMS, insbesondere der Eigenschaften für die Markierung zu entsprechen. Die genaue Ausführung der Markierung ist örtlich festzulegen.
- Eine zusätzliche Anbindung an die L 173 wird seitens der Unteren Verkehrsbehörde strikt abgelehnt. Dafür sind die beiden bereits vorhandenen Ausfahrten zu nutzen, welche kurz nacheinander folgen. Eine weitere Zufahrt ist rechtlich und markierungstechnisch (Fahrstreifenbegrenzungslinie, Zeichen 295) nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) ist ein entsprechender Knotenpunktstand notwendig, der hier nicht einzuhalten ist.
- Da es sich bei der L 173 um eine Landesstraße handelt, ist nicht das Bundesfernstraßengesetz (FStrG, siehe § 1), sondern das Straßengesetz für das Land

Sachsen-Anhalt (StrG LSA, siehe § 3 Nr. 1) bei der rechtlichen Betrachtung maßgeblich.

- Verkehrsraumeinschränkungen bzw. Baustellenausfahrten im Bereich der L 173 sind gemäß § 45 Absatz 6 Straßenverkehrsordnung rechtzeitig (mindestens 14 Tage vor Baubeginn) beim Straßenverkehrsamt zu beantragen. Ein Abstimmungsvermerk des Straßenbulasträgers (Herr Witte, Tel.-Nr. 0345/52399912) muss Bestandteil der Antragstellung sein.
- Für die Sicherung wird eine zertifizierte Fachfirma empfohlen.

07. Ordnungsamt / SG Katastrophenschutz und Rettungswesen:

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

Die betreffenden Flächen für den B-Plan wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand der Unterlagen und Erkenntnisse überprüft.

Eine Belastung der Flächen mit Kampfmitteln/ Munition ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen nicht bekannt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim KBD vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs.1 der KampfM- GAVO die Arbeiten sofort einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Integrierte Leitstelle Saalekreis (ILS), Tel -Nr. 03461/ 40 12 55 oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

08. Ordnungsamt / SG Brandschutz:

Bei der weiteren Ausgestaltung des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Projektierung sowie der Errichtung neuer Gebäude und Anlagen die Belange des Brandschutzes auf der Grundlage § 14 BauO LSA zu berücksichtigen. Dies bezieht sich insbesondere auf die allgemeinen Anforderungen, die an bauliche Anlagen gestellt werden sowie den dafür allgemein gültigen Regeln der Technik (siehe auch § 3 Abs. 1 BauO LSA)

Zur Einschränkung der Brandübertragungsmöglichkeiten sind die dafür notwendigen Abstände zwischen Gebäuden bzw. zu Grundstücksgrenzen entsprechend § 6 BauO LSA einzuhalten. Bauliche Anlagen sollten so beschaffen sein, dass einer Brandentstehung bzw. einer möglichen Brandausbreitung vorgebeugt wird und die Rettung von Menschen, Tieren und Sachwerten jederzeit möglich ist. (siehe auch § 14 Abs. 1 BauO LSA)

Sofern die bauliche Anlage mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, ist eine Feuerwehzufahrt vorzusehen. Hinsichtlich der Beschaffenheit ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (u.a. Gesamtmasse max. 16 Tonnen; Achslast max. 10 Tonnen) einschl. der erforderlichen Straßenradien zu berücksichtigen.

Der Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen darf durch Kurven in Zu- oder Durchfahrten nicht behindert werden, dazu sind in den Außenradien Mindestbreiten einzuhalten. Dabei müssen vor oder hinter Kurven auf einer Länge von mindestens 11 m Übergangsbereiche vorhanden sein. (siehe auch Nr. 3 Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend bzw. in Anlehnung an die Technische Regel Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu realisieren.

Für den o.g. Bereich ist ein Löschwasserbedarf für den Grundschutz von 96m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden, in einem Umkreis von max. 300m bereitzustellen.

Wenn der Löschwasserbedarf nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden kann, kann der Löschwasserbedarf auch aus Löschteichen, Löschwasserbrunnen und unterirdischen Löschwasserbehältern zugestimmt werden, wenn die Anforderungen der DIN 14210 „Löschwasserteiche, DIN 14220 „Löschwasserbrunnen“ bzw. DIN 14230 „Unterirdische Löschwasserbehälter“ eingehalten werden.

Die Löschwasserversorgung ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Saalekreis abzustimmen.

Die für das Gebiet zuständige Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr der Goethestadt Bad Lauchstädt, die Alarmierung erfolgt über die zuständige Einsatzleitstelle des Landkreises Saalekreis.

09. Untere Denkmalschutzbehörde:

Nach derzeitiger fachlicher Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

Unabhängig davon sind die bauausführenden Betriebe vor Realisierungsbeginn auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde hinzuweisen.

Gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das LDA oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


i.v.
Kleinert
Amtsleiterin