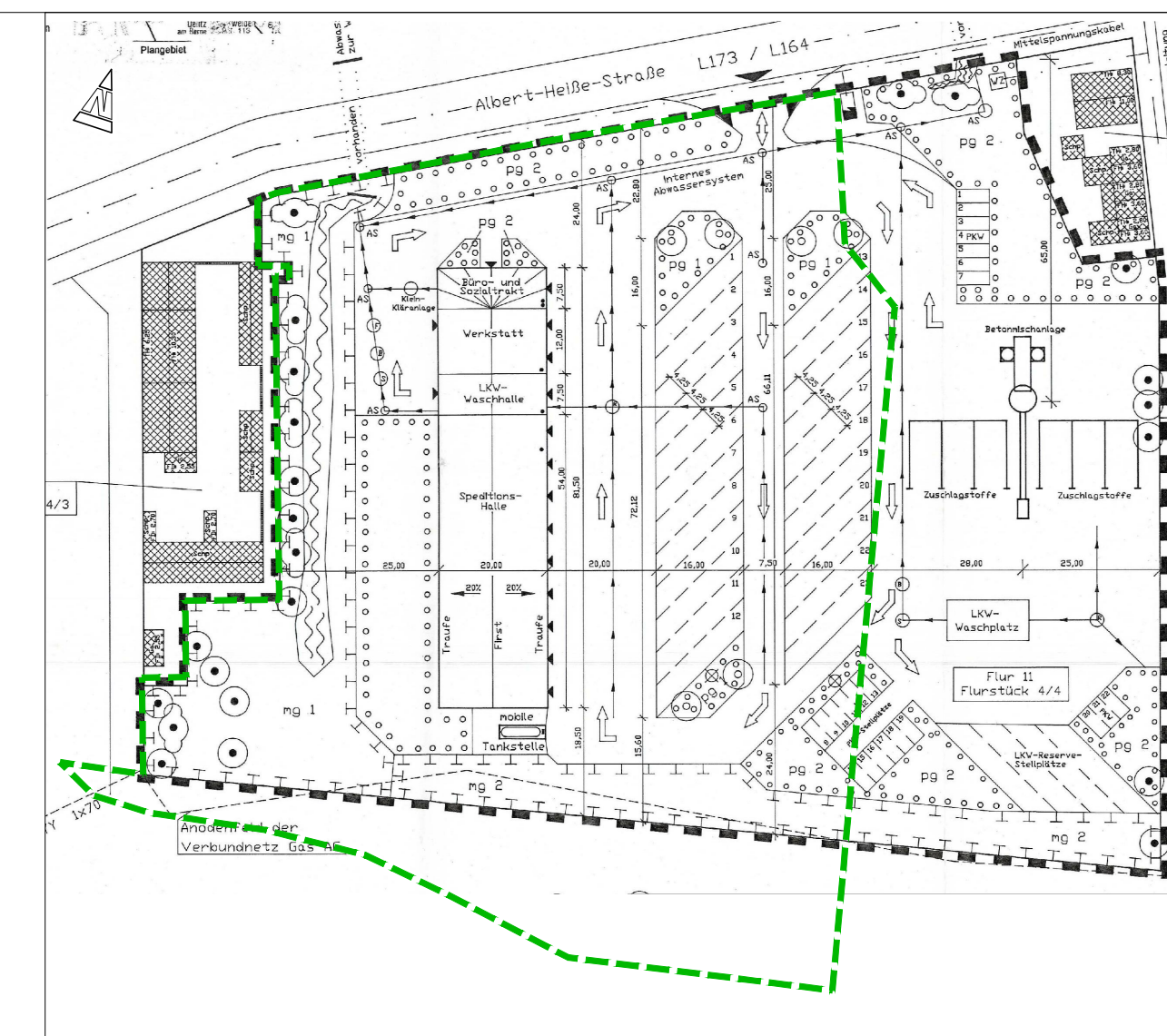


# Bestands- und Konfliktplan zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt" in der Gemeinde Teutschenthal



Ausschnitt aus dem vorhandenen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 unmaßstäblich

- Geltungsbereich vorhandener Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9
- Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25



## BESTAND

- ### Biotoptypen
- HEC** Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten
  - HED** Baumgruppe aus überwiegend nichtheimischen Arten
  - HYB** Gebüsch, stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)
  - HHB** Strauch- Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten
  - HGB** Feldgehölz aus überwiegend nichtheimischen Arten
  - HGB/URA** siehe HGB / Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten
  - FGR** Graben mit artenreicher Vegetation
  - URA** Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten
  - PYF** Hausgarten
  - PYY** Sonstige Grünanlage, nicht parkartig
  - BIB** Industrielle Anlage
  - ZOY** sonstiger Offenbodenbereich
  - VPE/HYY** Lagerplatz / Sonstiges Gebüsch
  - VPE/VPZ** Lagerplatz / Befestigter Platz
  - VPE/URA** Lagerplatz / Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten
  - VPZ** Befestigter Platz
  - VSY** Sonstige Straße
  - VPB** Parkplatz
  - §** besonders geschütztes Biotop im Sinne des § 21 NatSchG LSA

gesamtes Gebiet:

- ### Fauna
- FM** Fledermäuse (Fm) Nachweis (Franz. 2021)  
Breitflügeliedermaus  
Großer Abendsegler  
Zwergfledermaus
- ZE** Fundpunkte Zauneidechse (Ze) aus Gutachten (Boscha GmbH)
- Reptilien**  
Fundpunkte Zauneidechse (Ze) aus Gutachten (Boscha GmbH)
- AVI** Avifauna
- Brutvögel (incl. Brutverdacht und Brutzeitfeststellung):**  
aus Gutachten (Boscha GmbH)  
Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Elster, Gartengrasmücke, Grünfink, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Star, Stieglitz, Zilpzalp
- Nahrungsgäste:**  
Bluthänfling, Eichelhäher, Feldlerche, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girrlitz, Hausperling, Kolkrabe, Mauersegler, Mäusebussard, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Rotmilan, Straußentaube, Turmfalke
- ### PLANUNG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche (max. 10.400 m² inklusive Stellflächen) nicht überbaubare Fläche
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB) Zweckbestimmung: Stellplätze mit Zufahrt
- ### KONFLIKTE
- KV** **Anlagebedingte** Neu-Versiegelung von 409 m² unversiegelter Bodenfläche und 5.290 m² bisher teilversiegelter Flächen durch das neu geplante Sondergebiet
  - K1** **Anlagebedingte** Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Neuversiegelung und damit verbundenen erhöhten Oberflächenwasserabfluss
  - K2** **Anlagebedingte** Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Verlust lokalklimatisch bedeutsamer Gehölze sowie durch zusätzliche Versiegelung (vgl. K1)
  - K3** **Anlagebedingte** Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung und Überformung von Gehölzflächen am Ortsrand sowie durch die Errichtung neuer Baukörper
  - K4** **Anlagebedingter** Verlust von Teilen der Biotopstruktur eines Gehölz- und Brachflächenkomplexes
  - K5** **Baubedingte** Beeinträchtigungen und Habitattflächenverlust der im Gebiet vorkommenden Brutvögel im Zuge der Beseitigung von Gehölzen und Brachflächen
  - K6** **Baubedingte** Beeinträchtigungen und Habitattflächenverlust der im Gebiet vorkommenden Zauneidechse im Zuge der Beseitigung von Brachflächen
  - K7** **Bau- und betriebsbedingte** Beeinträchtigungen sowie Verlust von Nahrungshabitaten der im Gebiet vorkommenden Fledermäuse im Zuge der Beseitigung von Gehölzen und Brachflächen
  - K8** **Anlagebedingter** Verlust besonders geschützter Biotope im Sinne § 21 NatSchG LSA (Strauch-Baumhecke)
  - K9** **Anlagebedingter** Verlust vorhandener Kompensationsflächen des alten VE-Planes Nr. 9 (Strauch-Baumhecke, Festsetzung pg2)
- ### SONSTIGES
- Flurstücksgrenze
  - 445** Flurstücksnummern
  - vorhandene Böschung
  - zu rodende Bäume

Verfahren: <b>Gemeinde Teutschenthal</b>	Planverfasser: KGS STADTPLANUNGSBÜRO HELK GmbH Kupferstraße 1, 99441 Mellingen Tel.: 036453/865-0, Fax: 036453/865-15	
Vorhaben-träger: <b>PZ-Marktbau Teutschenthal GmbH</b> Oranienburger Straße 3 10178 Berlin	Projekt: <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt" in der Gemeinde Teutschenthal</b>	Proj.-Nr.: 4127
	Maßstab: 1 : 500	bearbeitet: Dipl.- Ing. (FH) K. Schragow
Zeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Planstand: Vorentwurf	gezeichnet: G. Arnold
		Bearbeitungsstand: März 2022