

GEMEINDE TEUTSCHENTHAL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 25 „SONDERGEBIET LEBENSMITTEL- UND DROGERIEMARKT“ IN TEUTSCHENTHAL

Begründung

Vorentwurf

Stand: März 2022

Verfahren:

Gemeinde Teutschenthal
Am Busch 19
06179 Teutschenthal

Planverfasser

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
Dipl.-Ing. (FH) K. Schragow / Dipl.-Ing. (FH) A. Hölzer
Tel.: 036453 / 865 –0 Fax: 036453 / 86515

Vorhabenträger:

PZ-Marktbau Teutschenthal GmbH
Oranienburger Straße 3
10178 Berlin

Begründung Teil B: Umweltbericht und Grünordnungsplan

Inhaltsverzeichnis

1. UMWELTBERICHT	1
1.1. Einleitung	1
1.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	1
1.1.2. Übergeordnete Ziele, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung.....	2
1.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
1.2.1. Methodik.....	5
1.2.2. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	6
1.2.3. Betroffenheit weiterer Belange des Umweltschutzes.....	12
1.3. Zusammenfassung erheblicher Auswirkungen	13
1.4. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
1.5. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	16
1.6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17
2. GRÜNORDNUNGSPLAN	18
2.1. Flächenbilanz	18
2.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs	18
2.3. Grünordnerische Festsetzungen	21
2.4. Maßnahmenblätter	25
2.5. Zusammenfassung	43
3. QUELLENVERZEICHNIS	44

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Unmaßstäbiger Planauszug Landschaftsplan Teutschenthal (OekoKart 1996) mit grober Lage des vorliegenden vBP.....	4
Abbildung 2: Auszug aus der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 – mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ - maßstabslos.....	4
Abbildung 3: Grünstreifen mit dichten Ruderalfluren im Süden des Plangebietes. Foto: A. Hölzer 2020.....	26
Abbildung 4: Eschenahorne im südlichen Plangebiet. Foto: A. Hölzer 2020.....	28
Abbildung 5: Auszug Liegenschaftskataster/ Luftbild, Sachsen-Anhalt-Viewer 2022.....	30
Abbildung 6: Graben mit angrenzenden Ablagerungen. Foto: A. Hölzer 2020.....	34
Abbildung 7: Baumbestand in Grünanlage des Mitarbeiter-/Besucherparkplatzes am Betonwerk. Foto: A. Hölzer 2020.....	35
Abbildung 8: Beispiel eines Ständerquartieres. Aus: Franz 2021.....	36
Abbildung 9: Beispiel zu rodender Gehölzbestand: Hecke im Norden des Plangebietes. Foto: A. Hölzer 2020.....	38
Abbildung 10: Zu beseitigende Habitatflächen der Zauneidechse. Foto: A. Hölzer 2020.....	39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bestandsbeschreibung und Umweltauswirkungen.....	6
Tabelle 2: Weitere Belange des Umweltschutzes	12
Tabelle 3: Überwachungsmaßnahmen	16
Tabelle 4: Flächenbilanz des geplanten Vorhabenbezogener Sondergebiet „Lebensmittel- und Drogeriemarkt“.....	18
Tabelle 5: Eingriffsbilanz (Bestand) Sondergebiet „Lebensmittel- und Drogeriemarkt“	18
Tabelle 6: Eingriffsbilanz (Planung) Sondergebiet „Lebensmittel- und Drogeriemarkt“	19
Tabelle 7: Zusammenfassung Eingriffsbilanz.....	20
Tabelle 8: Kompensationsbilanz (Bestand) für externe Kompensationsflächen.....	20
Tabelle 9: Kompensationsbilanz (Planung) für externe Kompensationsflächen.....	20
Tabelle 10: Zusammenfassung Kompensationsbilanz für externe Kompensationsflächen.....	20
Tabelle 11: Maßnahmenübersicht.....	25

1. UMWELTBERICHT

1.1. EINLEITUNG

Der Vorhabenträger plant den Neubau eines REWE-Marktes als Lebensmittel-Vollsortimenter mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche und eines Rossmann-Drogeriehandels mit einer Verkaufsfläche von ca. 680 m² an der Albert-Heise-Straße in Teutschenthal.

Er stellte am 21.01.2020 den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Bauvorhaben "Neubau eines REWE-Vollsortimentsmarktes" in der Gemeinde Teutschenthal, auf einer Fläche in der Albert-Heise-Straße 72b. Auf dieser Grundlage hat der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal am 10.03.2020 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.

1.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Geplant ist der Neubau eines REWE-Vollsortimentsmarktes mit 1.955 m² Verkaufsfläche, einschließlich Backshop mit Sitzbereich.

Das beabsichtigte Bauvorhaben „Neubau eines REWE-Vollsortimentsmarktes“ entspricht nicht den im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 festgesetzten Zulässigkeiten (Gewerbegebiet mit Speditionshof und Betonmischanlage). Aus diesem Grund müssen neue bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB geschaffen werden, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen.

Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan soll aufgehoben werden. Der Aufstellungsbeschluss zum Aufhebungsverfahren wurde ebenfalls am 10.03.2020 im Gemeinderat gefasst.

Da im Plangebiet großflächiger Einzelhandel realisiert werden soll, ist eine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmittel- und Drogeriemarkt" (gemäß § 11 BauNVO) erforderlich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kerngebieten und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Einzelhandel zulässig sind.

Es bestehen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende, für die Umweltprüfung relevante Festsetzungen: (Art und Maß der baulichen Nutzung/ Planungsrechtliche Festsetzungen)

- Sondergebiet „Lebensmittel- und Drogeriemarkt“
- Versiegelte Fläche mit einer Grundfläche von 10.400 m²
- Davon anteilig 1.570 m² teilversiegelte Fläche (Stellflächen)
- Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9 Abs. 2 Nr. 25 a, b BauGB.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Zauneidechsen-Habitate)

Inhalt des Bauleitplans und damit verbunden ist eine Umweltprüfung, die in Form eines Umweltberichts Bestandteil der Begründung ist. Es erfolgt zudem die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes zur Abarbeitung der Eingriffsregelung im Sinne von § 15 BNatSchG in Verbdg. mit § 1a BauGB. Weiterhin sind die Bestimmungen des § 44 BNatSchG (Artenschutz) zu beachten.

Entsprechend werden im Grünordnungsplan die sich aus der Eingriffsregelung und aus dem Artenschutz heraus ergebenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich betroffener Werte (z.B. Bodeneingriffe, Verlust von Vegetationsstrukturen, Betroffenheit von Lebensstätten planungsrelevanter Tierarten gemäß § 44 BNatSchG) entwickelt.

1.1.2. Übergeordnete Ziele, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Nach § 2 Abs. 4 **BauGB** ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes werden nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach §2a BauGB beschrieben und bewertet. Der erforderliche Detaillierungsgrad ergibt sich aus der Anlage 2 des BauGB.

Folgende Fachgesetze sind im Zuge der Planung zu berücksichtigen:

Planungsrelevante Fachgesetze auf Bundesebene

Gesetz	Berücksichtigung im B-Plan
Baugesetzbuch (BauGB)	→ Grundlage der Aufstellung von Bebauungsplänen
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	→ Grundlage der baulichen Inhalte von Bebauungsplänen
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	→ Grundlage zur Erarbeitung von Eingriffsregelung, Artenschutz und Gebietsschutz, Einhaltung internationaler Schutzbestimmungen
Umweltinformationsgesetz (UIG)	→ Beteiligung der Öffentlichkeit am Verfahren des B-Plan
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	→ Erstellung eines Umweltberichtes im Zuge des Bebauungsplanes in Verbdg. mit § 1a BauGB
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	→ Berücksichtigung der Belange des Bodens im Zuge des Bauvorhabens, Inhaltliche Abarbeitung im Umweltbericht, Schutzgut Boden
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	→ Berücksichtigung der Belange betroffener Oberflächen- und Grundwässer im Zuge des Bauvorhabens, Inhaltliche Abarbeitung im Umweltbericht, Schutzgut Wasser
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	→ Einhaltung der Bestimmungen des BImSchG für vorgesehene Bebauung zur Vermeidung schädlicher Einwirkungen auf Menschen und Umwelt

Auswahl Planungsrelevante Fachgesetze auf Landesebene

Gesetz	Berücksichtigung im B-Plan
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)	→ Einhaltung weiterer Vorgaben zum Artenschutz und Gebietsschutz auf Ebene des Landes Sachsen-Anhalt
Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)	→ Einhaltung weiterer Vorgaben zum Gewässerschutz auf Ebene des Landes Sachsen-Anhalt
Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundesbodenschutzgesetz (BodSchAG LSA)	→ Einhaltung weiterer Vorgaben zum Bodenschutz auf Ebene des Landes Sachsen-Anhalt
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST)	→ Berücksichtigung des Denkmalschutzes im Zuge der Bebauung des Gebietes, Vorgaben zu Verhaltensweisen bei entsprechenden Bodenfunden
Nachbarschaftsgesetz (NbG)	→ Einhaltung entsprechender Bestimmungen im Zuge der Planung von Bebauung und Kompensationsmaßnahmen (v.a. Grenzabstände)

Zusammenfassende Ziele aus Fachgesetzen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Im § 1 definiert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft wie folgt: „Natur- und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln, und, soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“

Gemäß § 14 BNatSchG (Eingriffstatbestand) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Damit stellt die Planung im Sinne des BNatSchG einen Eingriff dar. Die Eingriffsregelung mit § 13 bzw. § 15 BNatSchG (Verursacherpflichten) schreibt eine Planungsabfolge vor, nach der zunächst geprüft wird, ob Eingriffe vermieden bzw. minimiert werden können. Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen oder zu ersetzen. Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff. BNatSchG ist im Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Die Eingriffsregelung ist ferner im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden zu sehen. Nach §1 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Die Inanspruchnahme ist auf ein unerlässliches Maß zu beschränken. Hierbei handelt es sich um eine grundsätzliche Leitlinie, die sich aus der Bodenschutzklausel des §1a Abs. 2 BauGB ergibt.

Planungsrelevante Fachpläne

Landesplanung und Raumordnung

Die Inhalte des Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und des Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) werden in Kapitel 3.1 der Begründung Teil A umfangreich dargelegt. Details sind Kapitel 3.1 der Begründung zu entnehmen. Die Planfläche tangiert im Wesentlichen keine umweltschutzrelevanten Ziele und Grundsätze des Landes- und Regionalplanung, mit Ausnahme des unmittelbar südlich angrenzenden Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft (Querfurter Platte (BLK, SK)).

Flächennutzungsplan

Es existiert noch kein bestätigter Flächennutzungsplan. Es existiert nur ein Entwurf aus dem Jahr 2002, in dem für die Planfläche eine „Gewerbefläche“ ausgewiesen wird. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aufgrund des nicht rechtskräftigen FNP als vorzeitiger Plan i. S. d. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet Teutschenthal besteht ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1996 (OEKOKART 1996). In der Karte zum ökologischen Entwicklungskonzept ist für den Bereich des Plangebietes eine bestehende Baufläche Gewerbe/ Industrie ausgewiesen. Westlich befinden sich bestehende Siedlungen, südlich landwirtschaftliche Nutzflächen.

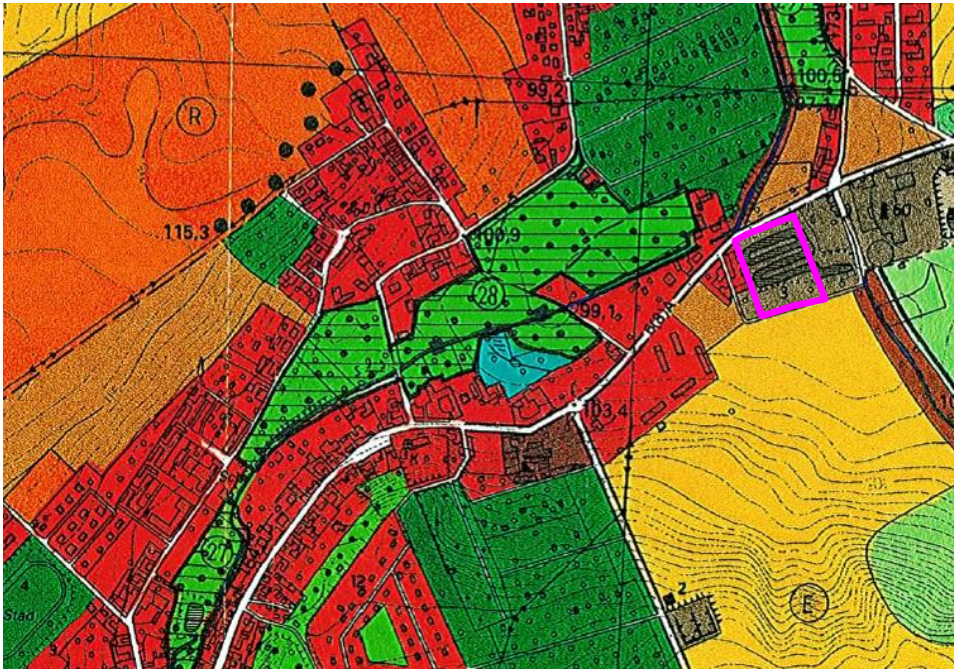


Abbildung 1: Unmaßstäbiger Planauszug Landschaftsplan Teutschenthal (OEKO-KART 1996) mit grober Lage des vorliegenden vBP

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überlagert einen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 aus dem Jahr 1997.

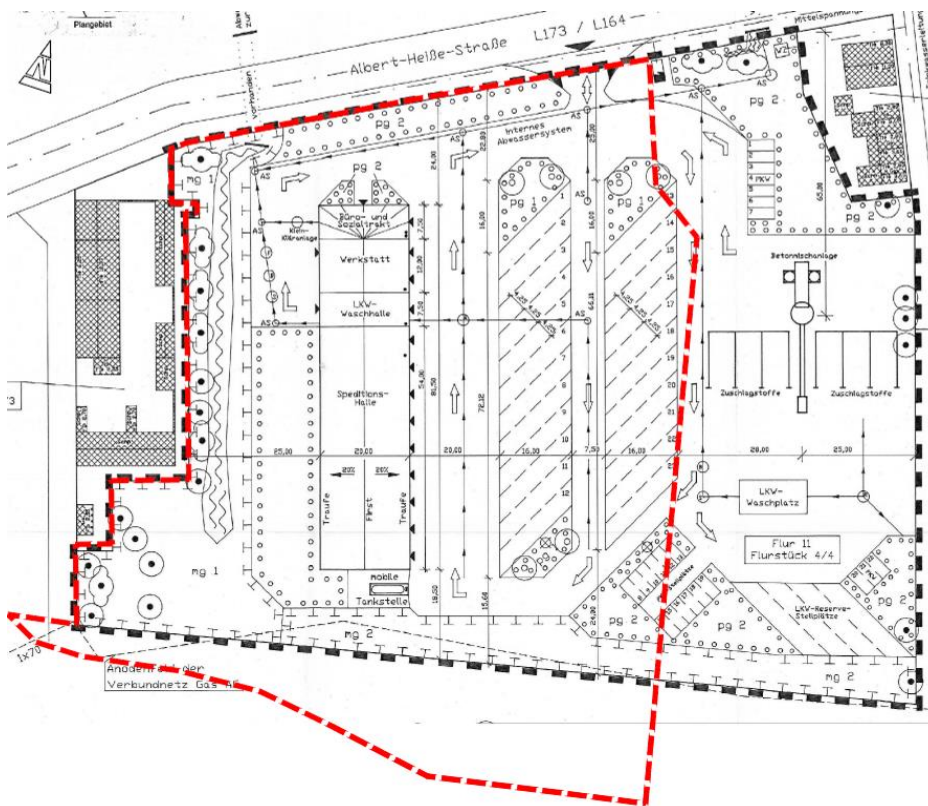


Abbildung 2: Auszug aus der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 – mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ - maßstabslos

Die Festsetzungen sind im Geltungsbereich überwiegend nicht umgesetzt worden. Eine Ausnahme ist die Hecke im Norden (grünordnerische Festsetzung pg2). Die Gehölze und der Graben im Westen (Festsetzung mg1) sowie die Gehölze im Süden (mg2) sind nicht wie ursprünglich festgesetzt ausgeprägt, sondern eher aufgrund Sukzession entstanden. Die Flächen werden jeweils als Bestand in der weiteren Bewertung berücksichtigt, die vorhandene Kompensationspflanzung (Hecke im Norden) wird dabei als besonders bedeutsam interpretiert.

1.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

1.2.1. Methodik

Der **Untersuchungsraum** des Umweltberichtes orientiert sich am Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Betrachtungsraum umfasst dabei das Plangebiet mit seiner Flächengröße von 1,58 ha (Geltungsbereich) sowie dessen nähere Umgebung, wenn Auswirkungen darüber hinaus (möglicher Einwirkungsbereich) möglich sind.

Die Erfassung des im Geltungsbereich derzeit vorkommenden Biotop- und Nutzungsbestandes wurde während einer Begehung am 23.04.2020 durchgeführt.

Zur Beurteilung der Biotope fand die Übersicht der Kartiereinheiten (SCHUBOTH 2004) und das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2004) Anwendung.

Weiterhin erfolgten Erfassungsarbeiten planungsrelevanter Tierartengruppen durch die Gutachter M. FRANZ (2021, Fledermäuse) und die BÖSCHA GMBH (2021: Avifauna, Reptilien). Die Ergebnisse der Erfassungen wurden von der BÖSCHA GMBH (2021) zudem in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ausgewertet. Die Ergebnisse der Artenerfassungen und der saP werden in den Umweltbericht eingestellt, die aus der saP erforderlichen Maßnahmen werden in Grünordnungsplan und in den Umweltbericht integriert.

Die Bewertung des Umweltzustandes stützt sich auf den aktuell im Plangebiet zu findenden Bestand an versiegelten Flächen und Grünflächen entsprechend der für das Projekt durchgeführten Vermessung. Das Vorhaben überlagert größtenteils Flächen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 (Gewerbegebiet mit Speditionshof und Betonmischanlage). Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan soll im Parallelverfahren aufgehoben werden. Da der alte VE-Plan nie wirklich umgesetzt wurde (zumindest nicht im jetzt überplanten Bereich), wird nicht der alte B-Plan sondern der Bestand der Vermessung als Grundlage angenommen. Bei relevanten Teilbereichen (z.B. tatsächlich umgesetzten AE-Maßnahmen des VE-Plans) werden diese in die Bewertung des Bestandes integriert.

Die Ermittlung der Umweltauswirkungen bzw. der Beeinträchtigung infolge des Eingriffs erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen verbal-argumentativ. Folgende Beeinträchtigungen können vorliegen:

- **Baubedingte Auswirkungen** wie Baustelleneinrichtung oder Lärm stellen i.d.R. keine Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Es können jedoch artenschutzrechtliche Betroffenheiten auftreten.
- **Anlagenbedingte Auswirkungen** auf den Naturhaushalt werden durch Flächenbeanspruchung hervorgerufen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch Veränderung des Landschaftsbildraumes / Störung von Sichtbeziehungen entstehen.
- **Betriebsbedingte Auswirkungen** können ggf. durch Schall- und Schadstoffimmissionen auf den Naturhaushalt bzw. dessen Leistungsfähigkeit entstehen.

1.2.2. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Tabelle 1: Bestandsbeschreibung und Umweltauswirkungen

BESTANDBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Schutzgut Mensch	
In diesem Abschnitt werden der Mensch in seiner Wohnsituation, Erholungsnutzungen und Freizeitinfrastrukturen betrachtet:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ der Geltungsbereich besteht derzeit aus versiegelten Flächen des angrenzenden Betonwerks, aus sonstigen (wildem, ungeordneten) Lagerflächen sowie randlichen Grünstrukturen (Gehölze, Ruderalfluren, Graben). Westlich befinden sich Wohngrundstücke, südlich Ackerflächen, östlich eine Betonwerk und weitere Lagerflächen sowie nördlich die Verkehrsanlagen der Albert-Heise-Straße (L173) ▪ Das Plangebiet selbst ist für die Erholungs- und Freizeitfunktion überwiegend ohne Bedeutung. Randlich werden jedoch auch Flächen überplant, die von den angrenzenden Wohngebäuden als eine Art Garten genutzt werden (Rasenflächen), das Grundstück ist aber Teil der großen Brachfläche. ▪ Von den umgebenden Strukturen sind insbesondere die Wohngebiete und Gärten sowie der nördlich der Albert-Heise-Straße vorhandene Rad/Gehweg für das Schutzgut Mensch bedeutsam. ▪ Vorbelastungen bestehen durch die vorhandene Nutzung des Geltungsbereichs, teilweise durch das Betonwerk, teilweise als ungeordneter Lagerplatz. Der ursprünglich hier festgesetzte B-Plan wurde nie vollständig umgesetzt. Vor der heutigen Nutzung waren in den letzten Jahrzehnten weitere Nutzungen (zunächst Kies-/Tongrube, anschließend Klärschlammablagerung aus Rübenreinigung, vgl. GLU JENA 2019) auf dem Grundstück wirkend, sodass auch eine Altlastverdacht vorliegt. <p style="margin-left: 20px;">→ Geltungsbereich: sehr geringe Bedeutung → westlich angrenzende Wohnbebauung: sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ baubedingte Beeinträchtigungen in Folge von Baulärm sind auf Grund ihrer zeitlichen Beschränkung als nicht erheblich / nachhaltig für die westlich angrenzenden Wohngebiete sowie für die Freizeit- und Erholungsfunktionen zu werten ▪ anlagebedingte Auswirkungen sind nur geringfügig gegeben, da das Plangebiet überwiegend keine bedeutende Funktionen aufweist ▪ lediglich ein Teil der im Westen aktuell als „Garten“ genutzten Flächen wird tangiert, jedoch nicht überbaut sondern im derzeitigen Zustand erhalten. ▪ betriebsbedingte Beeinträchtigungen der westlich gelegenen schützenswerten Gebiete (Wohngebiete) waren zunächst nicht auszuschließen, sodass eine Schallimmissionsprognose durch den Gutachter ASR (2021) durchgeführt wurde. ▪ Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, „... dass an allen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte [OW] der DIN 18005, die Immissionsrichtwerte [IRW] der TA Lärm und die IRW-Anteile [IRW-Anteil ≤ IRW – 6 dB(A)] durch den Betrieb des neuen Marktes stets eingehalten werden...“ (ASR 2021) ▪ Somit sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen erkennbar. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. <p style="margin-left: 20px;">→ keine erhebliche Beeinträchtigung des Menschen und seiner Erholung</p>
Schutzgut Klima, Luft	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedeutsame Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie bedeutsame Luftsammel- und Leitbahnen liegen nicht im Geltungsbereich vor. ▪ Großflächig vorhandene Versiegelung sowie Lagerfläche mit Fahrzeugteilen und sonstigen Stoffen mit negativen Auswirkungen auf das Klima/ die Luft (siedlungstypische Aufheizungseffekte) ▪ Bestehende Grünflächen und die darauf vorhandenen Gehölze sind lokalklimatisch bedeutsame Strukturen mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion. ▪ Südlich des Plangebietes befinden sich weiträumige Ackerflächen mit hoher Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, mit Kaltluftabfluss in die Ortslage Teutschenthal. ▪ Vorbelastungen: vorhandene bebaute und versiegelte Flächen sowie die stoffliche Belastung der Luft durch Straßenverkehr (Abgase), Industrie (Betonmischwerk) und Siedlungen (Heizungsabläufe etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingte Lärm- und Staubbelastung durch Baufahrzeuge und Erdarbeiten sind auf Grund ihrer zeitlichen Beschränkung <u>nicht erheblich</u> ▪ Anlagebedingt gehen durch die Planung einzelne lokalklimatisch in der Ortslage relevante Gehölzstrukturen verloren (Hecke im Norden, ein Teil der Sukzessionsgehölze auf dem Lagerplatz sowie ein Teil der Eschenahorne im Süden des Plangebietes). Es wird aufgrund der festgesetzten Grundfläche auch zu einer Neuversiegelung kommen. Im Hinblick auf die Vorbelastung ist der Effekt jedoch stark abgeschwächt. Es werden im Zuge der grünordnerischen Festsetzungen auch umfangreiche vorhandene Grünflächen mit Gehölzen erhalten (Einzelbäume, Graben mit Gehölzen im Westen) ▪ Neu geplante Pflanzungen sind positiv (neue Baumpflanzungen, Umgestaltung der südlichen Gehölzbestände mit Entfernung nichtheimischer Arten und Ergänzungspflanzungen heimischer Gehölze).

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
<p>→ bestehende Versiegelung: sehr geringe Bedeutung → vorhandene Grünflächen: mittlere Bedeutung → Ackerflächen im Süden: hohe Bedeutung</p> <p>für das Schutzgut Klima/Luft</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betriebsbedingte Auswirkungen werden als <u>nicht erheblich</u> eingestuft, da bereits ein großer Teil der Flächen versiegelt ist und bereits heute als Teil des Betonwerkes sowie als ungeordneter Lagerplatz genutzt wird. ▪ Die geplanten Gebäude werden explizit unter Nutzung erneuerbarer Energien errichtet (deutliche Minderung von lokalen Abgasen) ▪ Für den Einkaufsmarkt sind durch Lieferverkehr und den zu erwartenden Kundenparkplatz zwar veränderte Verkehrsbelastungen anzunehmen, vor dem Hintergrund der Vorbelastung wird dies jedoch nicht als erheblich bewertet. <p>→ erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft durch Versiegelung und Gehölzverlust (Konflikt K2), Ausgleichsmaßnahmen erforderlich</p>
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	
<p>Der Wert des Landschaftsbildes ergibt sich aus der Eigenart, Naturnähe, Vielfalt und Schönheit des jeweiligen Raumausschnittes.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ das Landschaftsbild wird im Plangebiet durch das Betonwerk und die ungeordnete Lagerfläche bereits erheblich beeinträchtigt. ▪ Die vorhandenen Grünflächen und Gehölzstrukturen sind Teil der Ortseingrünung von Teutschenthal und tragen zur Gliederung und Eingrünung der Versiegelten und überbauten Flächen bei. Sie bilden auch einen Puffer zwischen Wohnbebauung und Betonwerk. Besondere Blickbeziehungen zu landschaftlich reizvollen Räumen bestehen nicht. Nach Süden öffnet sich der Landschaftsraum in die weite, ausgeräumte Agrarlandschaft. ▪ Vorbelastungen ergeben sich neben den Versiegelungen/ Bebauungen im Plangebiet vor allem durch die umgebenden Straßen und die umgebende Bebauung, wie z.B. Betonwerk und Überbleibsel der alten Zuckerfabrik Eisdorf. In deren Umfeld und auch im Süden des Plangebietes befinden sich umfangreiche Ablagerungen von Baustoffen, Müll und sonstigen Materialien, die das Landschaftsbild stark beeinträchtigen. <p>→ Versiegelung/Lagerflächen: sehr geringe Bedeutung → Gehölze: mittlere Bedeutung → Acker: geringe Bedeutung</p> <p>für das Landschaftsbild</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhebliche bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. ▪ Anlagebedingt erfolgen eine zusätzliche Versiegelung und Neubebauung von Flächen. Da das Plangebiet jedoch durch die Vornutzungen erheblich vorbelastet ist, sind die Auswirkungen abgeschwächt zu betrachten. Die neu geplanten Gebäude des Einkaufszentrums stellen jedoch neue Baukörper am Ortsrand dar, die eine gewisse Beeinträchtigung und erneute technische Überformung des Plangebietes mit sich bringen. Teilweise müssen auch ortsbildprägende Gehölze beseitigt werden (z.B. Heckenbestand im Norden). Durch den Erhalt von Gehölzen im Westen des Plangebietes, durch Neupflanzung von Gehölzen im Parkplatzzumfeld und die Aufwertung des Gehölzbestandes im Süden (Beseitigung störender Ablagerungen, Aufwertung als heimisches Feldgehölz) werden jedoch auch umfangreiche Grünstrukturen gesichert und aufgewertet. <p>→ erhebliche Beeinträchtigungen durch Baukörper und Gehölzverluste (Konflikt K3) gegeben, diese können im Plangebiet kompensiert werden.</p>

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Untersuchungsgebiet sind keine Kulturgüter oder Bodendenkmale bekannt. Zudem bestehen erhebliche Vorbelastungen durch vorhandene Versiegelung und Überformung des Bodens (aus der bisherigen sowie früheren Nutzung des Geltungsbereiches). Unabhängig davon kann aber im Siedlungsbereich immer mit dem Auftreten von Kulturgütern oder anderen archäologischen Funden gerechnet werden. → derzeit geringe Bedeutung für Kulturgüter ▪ Als Sachgut sind Teile der Betriebsflächen des Betonwerkes (incl. Mitarbeiter-/Besucherparkplatz) zu bewerten, ebenso die nördlich verlaufende L173 sowie eine Leitung des DOW Olefinverbundes im westlichen Teil des Plangebietes (Leitungsrecht vorhanden). → Leitung, Betonwerk: hohe Bedeutung → wilde Lagerfläche/ Grünbestand: geringe Bedeutung <p>für Sachgüter</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt ist mit archäologischen Funden im innerörtlichen Bereich immer zu rechnen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden. ▪ Anlagebedingt werden durch den geplanten B-Plan die Flächen neu geordnet. Die Brachflächen werden beseitigt. Durch die Errichtung eines Einkaufsmarktes wird die Funktion der Nahversorgung der Bürger von Teutschenthal wesentlich verbessert. ▪ Leitungen der DOW bleiben erhalten, die jeweiligen Schutzstreifen werden im Zuge der Planung berücksichtigt. ▪ mit dem Betreiber des Betonwerkes werden entsprechende Vereinbarungen (z.B. Geh-/Fahrrechte etc.) getroffen. ▪ zusätzliche Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. <p>→ derzeit keine erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
Schutzgut Geologie/ Boden	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geologie: Nordostrand der Querfurter Platte Ton- und Sandsteine des Mittleren Buntsandsteines, Überlagerung von quartären Sedimenten aus fluviatilen, feinkörnigen Abschwemmmassen (Schwemmlehm) (siehe GLU JENA 2019) ▪ Anstehende Böden: In der vorläufigen Bodenkarte Sachsen-Anhalts (VBK50, Sachsen-Anhalt-Viewer 2022) liegt das Plangebiet innerhalb der Ortslage von Teutschenthal, es wurde hier kein konkreter Bodentyp ausgewiesen. Die südlich angrenzenden Ackerflächen weisen hoch bedeutsame (ertragreiche) Tschernosem und Gley-Tschernosemböden auf. ▪ Vorbelastungen: das Plangebiet ist durch die Überformung und Versiegelung aus den vergangenen Jahrzehnten bzw. Jahrhunderten (Tongrube, anschließend Klärschlammablagerung aus Rübenreinigung, nunmehr Betonwerk und umfangreiche Bodenauffüllungen / -profilierungen mit Lagerplatz) als erheblich vorbelastet bewertet. ▪ Versiegelung im Bestand: 3.131 m² versiegelte Fläche und 6.888 m² teilversiegelte Fläche. ▪ Übrige Plangebietsfläche: vollständig überformt <p>→ Geltungsbereich: geringe/ sehr geringe Bedeutung → Südliche Ackerflächen: sehr hohe Bedeutung</p> <p>für den Boden</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingte Auswirkungen durch Baumaterialablagerungen und Baufahrzeuge sind auf Grund der nur vorübergehenden Wirkung als nicht erheblich einzustufen; Stoffeinträge (Öle, Schmiermittel, usw.) durch Baumaschinen sind nach dem heutigen Stand der Technik vermeidbar ▪ Anlagebedingt sind durch die Umgestaltung der Flächen im Plangebiet zukünftig insgesamt 10.400 m² Grundfläche zulässig. ▪ Zusätzliche Versiegelung (Gebäude, innere Erschließung) ermittelt: 381 m² Versiegelung von Grünflächen (jedoch durch Bodenbewegung in der Vergangenheit überformt), 5.318 m² Vollversiegelung bisher teilversiegelter Flächen (bisheriger Lagerplatz) ▪ 1.570 Teilversiegelung bisher teilversiegelter Flächen (neu: Stellplätze, Fugenpflaster, bisher Lagerplatz) ▪ Neu- Versiegelung: als erheblich zu bewerten ▪ Die südlich gelegenen wertvollen Ackerflächen werden nicht durch Versiegelung oder Überbauung in Anspruch genommen. ▪ zusätzliche Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. <p>→ trotz Vorbelastung erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, da im Planzustand ein höherer Versiegelungsgrad als im Bestand geplant ist (Konflikt KV)</p>

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Schutzgut Wasser	
Die Analyse des Schutzgutes Wasser erfasst sowohl das Grundwasser als auch die Oberflächengewässer.	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine größeren Oberflächengewässer im Geltungsbereich, an Westseite des Plangebietes vorhandener Graben (ehemaliger Ableitungsgraben der Zuckerrübenfabrik) ▪ Abfluss von Oberflächenwasser z.T. in die Kanalisation (Betonwerk) bzw. dann oberflächlich in genannten Graben mit Abfluss nach Norden in Richtung „Würdebach“ (Oberflächenwasserkörper SAL06OW07-00). Auch das aus Süden auf den Ackerflächen anfallende Oberflächenwasser wird (teilweise) über diesen Graben (Gewässer 2. Ordnung) mit abgeleitet. ▪ In den Baugrundaufschlüssen des Baugrundgutachtens wurde Grundwasser angeschnitten. Der mittlere Grundwasserspiegel wird im Gutachten auf ca. 197-198 m NHN geschätzt und liegt relativ oberflächennah an. Es sind ungünstige Grundwasserverhältnisse gegeben. Für Versickerungen von Oberflächenwasser ist der Baugrund wegen der geringen Wasserdurchlässigkeiten und der hohen Wasserempfindlichkeit nicht geeignet (siehe GEOTECHNISCHER UNTERSUCHUNGSBERICHT, GLU JENA 2019) ▪ Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzbereichen (SACHSENANHALTVIEWER 2022). ▪ Vorbelastungen: die Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserabfluss werden durch die bestehende Bebauung und Versiegelung sowie Überformung im Plangebiet bereits stark beeinträchtigt. Zudem ist der Boden von Haus aus nicht zur Versickerung geeignet, was auch von vornherein eine geringe Grundwasserneubildung zur Folge hat. <p>→ geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingte temporäre Verunreinigungen durch Sedimentationseintrag, Schmierstoffe, Öle etc. der Baufahrzeuge sind nach heutigem Stand der Technik vermeidbar ▪ Anlagebedingt entstehen im Vergleich zum Bestand eine relativ geringe zusätzliche Versiegelung (vgl. Schutzgut Boden) und damit ein zusätzlicher Verlust von Boden-Infiltrationsfläche. Da ohnehin ungünstige Versickerungsverhältnisse herrschen, ist dies jedoch nur nachrangig von Belang. Der erhöhte Oberflächenwasserabfluss, auch aus dem Bestand heraus, ist jedoch für die Unterlieger des OWK Würdebachs nicht unerheblich und kann zu zusätzlichen Beeinträchtigungen führen (Hochwasser). Es ist daher vorgesehen, den Oberflächenwasserabfluss nur gedrosselt an den im Norden vorhandenen Regenwasserkanal DN 500 abzugeben und im Plangebiet selbst unterirdischen Regenrückhaltebehälter (Inhalt ca. 170m³) oder alternativ 2 Rückhaltekanäle zu installieren. Der REWE-Markt plant zudem Verwertungsmaßnahmen des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. für WC-Spülung, Reinigungsmaschine). Details werden zum Entwurf hin eingearbeitet. ▪ betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten; → Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind durch erhöhten Oberflächenwasserabfluss erheblich (Konflikt K1), und bedürfen daher gezielter Regenrückhaltemaßnahmen im Plangebiet.
Biotope und Pflanzen (zu Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die aktuellen Hauptbiotoptypen im Bereich des B-Plangebietes sind nachfolgend dargestellt. Die Flächen wurden entsprechend den „Kartiereinheiten des LAU (SCHUBOTH 2004, LAU 2020) differenziert: Biotope ohne Bedeutung / versiegelt (Wert 0): Sonstige Straße (VSY), Parkplatz (VPB), Industrielle Anlage (BIB) Biotope mit sehr geringer Bedeutung / teilversiegelt (Wert 2-5): Sonstiger Offenbodenbereich (ZOY), Lagerplatz/ befestigter Platz (VPE/VPZ), Lagerplatz mit Sukzession aus Ruderalfluren und Gebüsch (VPE/HYY, VPE/URA) Biotope mit geringer Bedeutung / überformte Grünfläche (Wert 10): Vor-/Hausgarten (PYF), Sonstige Grünanlage, nicht parkartig (PYY) Biotope mit mittlerer Bedeutung / überformte Grünflächen und fremdländische Gehölze (Wert 12 bis 15): Feldgehölz aus überwiegend nicht heimischen Arten (HGB), Baumbestand aus überwiegend nicht heimischen Arten (HED), Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten) (HYB), Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (URA) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingter Biotopverluste sind nicht über das anlagebedingt festgesetzte Maß hinausgegeben. Ggf. zusätzlich erforderliche BE Flächen können z.B. auf benachbarten, versiegelten Flächen des Betonwerks angelegt werden. ▪ Anlagebedingt entstehen teilweise durch Versiegelung und Überformung Verluste von Teilflächen der aufgeführten Biotope. Die Gehölz- und Grabenflächen am westlichen Plangebietsrand können dabei überwiegend erhalten werden. Die Hauptsächlichen Eingriffe wirken insbesondere durch die Gehölzverluste im Norden und teilweise im Süden sowie durch die endgültige Versiegelung der nur teilversiegelten Flächen des bisherigen Lagerplatzes. Anteilig werden im Marktgelände neue Grünflächen sowie neue Gehölzanzpflanzungen geschaffen. ▪ betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotope/Pflanzen sind nicht zu erwarten. → Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotope/ Pflanzen sind als erheblich zu bewerten (Konflikt K4) und entsprechend zu kompensieren.

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
<p>Biotope mit hoher Bedeutung / Graben und Gehölzbestände heimischer Arten (Wert 18-20): Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten (HEC), Graben mit artenreicher Vegetation (FGR)</p> <p>Biotope mit sehr hoher Bedeutung (Wert 20) und zugleich realisierte Kompensationsflächen aus dem alten VE-Plan: Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB)</p>	<p>sieren.</p> <p>→ Der Verlust der vorhandenen Kompensationspflanzung (HHB) ist besonders hervorzuheben (Konflikt K9) und gesondert zu kompensieren!</p>
Fauna (zu Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anthropogene Einflüsse prägen den Charakter des Plangebietes. Durch die vorhandene Versiegelung und Überbauung sowie durch die allgemeine Überprägung des Raumes (ehemalige Tongrube und Gelände einer Zuckerrübenreinigung sowie zuletzt Lagerplatz und Betonwerk, Geländeregulierung, Verlust ursprünglicher Lebensräume) sind einerseits siedlungstypische Arten zu erwarten, andererseits bestehen aufgrund des Übergangs in die freie Landschaft sowie aufgrund randlich strukturreicher Gehölze umfangreiches Habitatpotenzial für planungsrelevante Arten. ▪ Im Jahr 2021 erfolgte im Plangebiet und dessen Umfeld eine Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien (FRANZ / BÖSCHA 2021) ▪ Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst (Details siehe Gutachten): <ul style="list-style-type: none"> <u>Vögel</u> Nachweis folgender planungsrelevanter Vogelarten: Amsel (<i>Turdus merula</i>), Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>), Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>), Bluthänfling (<i>Carduelis cannabina</i>), Eichelhäher (<i>Garrulus glandarius</i>), Elster (<i>Pica pica</i>), Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>), Feldsperling (<i>Passer montanus</i>), Gartengrasmücke (<i>Sylvia borin</i>), Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>), Girlitz (<i>Serinus serinus</i>), Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>), Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>), Haussperling (<i>Passer domesticus</i>), Kohlmeise (<i>Parus major</i>), Kolkkrabe (<i>Corvus corax</i>), Mauersegler (<i>Apus apus</i>), Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>), Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>), Nachtigall (<i>Luscinia megarhynchos</i>), Rabenkrähe (<i>Corvus corone</i>), Rauchschnalbe (<i>Hirundo rustica</i>), Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>), Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>), Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>), Schwanzmeise (<i>Aegithalos caudatus</i>), Star (<i>Sturnus vulgaris</i>), Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>), Straßentaube (<i>Columba livia forma domestica</i>), Turmfalke (<i>Falco tinnunculus</i>), Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>) <u>Reptilien</u> Nachweis einer Population der Zauneidechse (<i>Acerta agilis</i>) <u>Fledermäuse</u> Nachweis (Detektorerfassungen) von Großem Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>), Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) und Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>) <p>→ mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Fauna</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baulärm stellt einen Vergrämungseffekt für die Fauna v.a. von in Gehölzen brütenden Vogelarten dar; dieser wird jedoch nicht als erheblich gewertet, da es sich um eine temporäre Erscheinung handelt. Durch den Erhalt bedeutsamer Gehölzstrukturen sowie durch Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen für zu beseitigende Gehölze (Gehölzrodung außerhalb der Vogelbrutzeiten, siehe Thema Artenschutz in nächster Tabellenzeile) können erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen auf nachgewiesene und weitere Vogelarten vermieden werden. ▪ Anlagebedingt entsteht durch die Überplanung ein Verlust von Lebensräumen für die Fauna (Gehölz- und Brachflächenverlust, Habitatflächenverlust der Zauneidechse). ▪ Bedeutende Gehölze als Bruthabitat für Vögel und Jagdhabitat für Fledermäuse können v.a. im Westen des Plangebietes erhalten werden. Teilweise werden auch neue Gehölze gepflanzt. Weitere externe Gehölzpflanzungen sind ebenso als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Zudem ist eine funktionale Maßnahme (Installation eines Spaltenquartiers für Fledermäuse) als Kompensation für Fledermäuse vorgesehen. ▪ Insbesondere aus Gründen des Artenschutzes (siehe nächste Seite) sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, da zumindest für die Zauneidechse bedeutsame Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt und zerstört werden. Es sind daher umfangreiche, aus artenschutzrechtlichen Gründen zwingend einzuhaltende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. ▪ betriebsbedingte Auswirkungen sind auf Grund der Vorbelastung und der Ortslage nicht relevant <p>→ erhebliche Beeinträchtigungen durch baubedingte Eingriffe und Flächenverlust von Lebensräumen planungsrelevanter Arten: Vögel (Konflikt K5), Zauneidechse (Konflikt K6), Fledermäuse (Konflikt K7).</p>

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Besonderer Artenschutz (zu Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt) nach § 44 und 45 BNatSchG	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wesentliche Erkenntnisse aus der gesondert vorliegenden saP ▪ Artenschutzrechtlich planungsrelevante Arten: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Zauneidechse ➤ Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus ➤ Bachstelze, Blaumeise, Feldsperling, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Rotkehlchen, Gartengrasmücke, Mönchsgrasmücke, Amsel, Elster, Grünfink, Ringeltaube, Schwanzmeise, Stieglitz, Nachtigall, Zilpzalp, Bluthänfling, Eichelhäher, Feldlerche, Gartenrotschwanz, Girlitz, Kolkrabe, Mauersegler, Mäusebussard, Rabenkrähe, Rauchschnalbe, Rotmilan, Straßentaube, Turmfalke ▪ Zusammenfassung saP: „Die Verbotstatbestände des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG werden für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie bei vollumfänglicher Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung ... sowie der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 (5) BNatSchG, ...) nicht erfüllt. Die Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes betroffener lokaler Populationen ist nicht zu erwarten.“ (BÖSCHA GMBH) ▪ Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> ➤ V1: Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten in Gehölzen brütender Vogelarten zwischen 01. Oktober und 28. Februar (-> in den Festsetzungen als VSAP1 integriert!) ➤ V2: Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlen- und Nischenbrüter an den geplanten Gebäuden (-> in den Festsetzungen als E2 integriert!) ➤ V3: Etablierung dichter Gehölzgruppen (Büsche und Bäume) auf mindestens 50 % der vorgesehenen Grünbereiche (-> in den Festsetzungen als S1 bzw. A2 integriert!) ➤ V4: Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Zauneidechsen (-> in den Festsetzungen als VSAP2 integriert!) ➤ V5: Vermeidung unnötiger Beleuchtung von angrenzenden Gehölzflächen (-> in den Festsetzungen als VSAP3 integriert!) ➤ CEF1: Aufwertung der am südlichen Rand entlang der Grundstücksgrenze verlaufenden Grünlandfläche für die Zauneidechse (-> in den Festsetzungen als ACEF1 integriert!) ▪ Weitere vom Gutachter (FRANZ 2021) vorgeschlagene Maßnahme (aus Artenschutzrecht heraus nicht zwingend erforderlich): <ul style="list-style-type: none"> ➤ E 1: Installation eines Spaltenquartiers für Fledermäuse (-> in den Festsetzungen als E1 integriert!) 	
Schutzgebiete (zu Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Schutzgebiete im unmittelbaren Umfeld vorhanden. ▪ Im Geltungsbereich des B-Planes befinden nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 bzw. § 22 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB) <p style="margin-left: 20px;">→ sehr hohe Bedeutung</p> ▪ Die im Bestand befindlichen weiteren Feldgehölze sind nicht geschützt, da der Anteil gebietsfremder Arten (v.a. Eschenahorn) überwiegt und damit gemäß Biototypenrichtlinie Sachsen-Anhalt (Nr. 34), kein besonders geschütztes Biotop vorliegt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die im Bestand befindliche Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB) wird durch Stellflächen und die innergebietliche Erschließung beseitigt. Im Bereich der Einfahrt im Norden des Gebietes sind auch Sichtflächen der Verkehrssicherheit zu beachten, sodass die dort vorhandene Hecke nicht erhalten werden kann. ▪ Es sind artgleiche Kompensationsmaßnahmen zur Kompensation von rund 400 m² Hecke erforderlich <p style="margin-left: 20px;">→ erhebliche Beeinträchtigungen durch anlagebedingten Flächenverlust eines besonders geschützten Biotops (Strauch-Baumhecke) im Sinne § 21 NatSchG LSA (Konflikt K8).</p>
Naturraum (zu Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landschaftseinheit „Querfurter Platte“ (Nordrand), Lindenreicher Traubeneichen-Hainbuchenwald als Potentielle Natürliche Vegetation. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Auswirkungen

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Fläche	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geltungsbereich: 15.804 m² Fläche (hoher Anteil versiegelter und teilversiegelte Fläche (Betonwerk, Lagerflächen), randlich Grünflächen mit Ziergrün, Gärten, Gehölzen, Ruderalfluren, Gebüsch und Einzelbäumen) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ baubedingte Beeinträchtigungen auf sind nicht zu erwarten, es werden nach aktuellem Stand keine Flächen außerhalb des B-Plangebietes als Baufläche benötigt. Ggf. zusätzlich erforderliche BE Flächen können z.B. auf benachbarten, versiegelten Flächen des Betonwerks angelegt werden. ▪ Anlagebedingt entsteht durch die Planung folgende Flächenaufteilung: Geltungsbereich: 15.804 m² Fläche gesamt, davon: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zauneidechsenhabitatflächen Maßnahme ACEF1, gesamt 800 m² ➢ Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt mit GR 10.400 m², gesamt 15.004 m² ▪ betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut Fläche sind nicht gegeben → keine erheblichen Flächenverluste, da Nachnutzung innerörtlicher Brachflächen (bereits versiegelte/ teilversiegelte Flächen sowie innerörtliche Brachflächen)
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Wirkunggefüge	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Untersuchungsraum bestehen verschiedenste Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern: <ol style="list-style-type: none"> 1. Boden ↔ Nutzung ↔ Landschaftsbild 2. Mensch ↔ Klima/ Luft 3. Flora/ Fauna ↔ biologische Vielfalt ↔ Landschaftsbild 4. Boden, Vegetation ↔ Oberflächengewässer / Wasserhaushalt 5. Klima ↔ Landnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mögliche Auswirkungen wurden bei den einzelnen Schutzgütern bereits erwähnt.

1.2.3. Betroffenheit weiterer Belange des Umweltschutzes

Tabelle 2: Weitere Belange des Umweltschutzes

WEITERE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES
Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Vorhaben weist keine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auf. Die Gefahrenpotenziale am Standort sind durch allgemein mögliche Ereignisse wie Sturm, Starkregen, Gewitter oder Brand gegeben. Weiterhin können in Zusammenhang mit Unfällen im umgebenden Siedlungsbestand (Bebauung/ Straßen/ Betonwerk) allgemeine Gefahren entstehen (Stoffemissionen, Brandschäden, etc.). ▪ Im Sondergebiet werden keine hoch gefährlichen Stoffe hergestellt. Diesbezüglich sind keine erhöhten Gefahren infolge von Unfällen in Produktionsprozessen oder ähnlichen zu erwarten. Einzelne im Sortiment des Handelsbetriebs vorhandene Stoffe und Gegenstände sind jedoch stark umweltschädlich (z.B. Batterien, Waschmittel, Kosmetik etc.). Wenn diese durch die oben genannten Katastrophenfälle in die Umwelt gelangen, sind entsprechende Umweltschäden möglich.

WEITERE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung
<ul style="list-style-type: none">▪ Nachteilige Auswirkungen durch Emissionen sind derzeit nicht zu erwarten. Die Ableitung des Abwassers aus dem Plangebiet erfolgt über das bestehende Kanalnetz.▪ Zuständiges Unternehmen für die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Saalekreis mit Sitz in Petersberg.▪ Nach ersten Abstimmungen mit dem Zweckverband ist eine Anbindung des Plangebietes an den nördlich in der Albert-Heise-Straße gelegenen Schmutzwasserkanal DN200 vorgesehen.▪ Die typischerweise im Sondergebiet anfallenden Abfälle (gewerblicher Abfall) werden entsprechend gesetzlicher Bestimmungen durch den örtlichen Entsorger (Müllentsorgung der Gemeinde Teutschenthal) bzw. andere geeignete Entsorgungsbetriebe erfasst und fachgerecht entsorgt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effizient Nutzung von Energie
<ul style="list-style-type: none">▪ Die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist dahingehend vorgesehen, dass die Marktneubauten die Realisierung einer energieeffizienten Gebäudegestaltung mit alternativen Energiekonzepten mit folgenden Inhalten ermöglichen:<ul style="list-style-type: none">➢ die Beheizung des Gebäudes des REWE-Marktes und des Drogeriemarktes erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen (u.a. Nutzung der Abwärme der Kältetechnik zur Beheizung des Marktes),➢ es ist generell keine zusätzliche Beheizung unter Verwendung fossiler Brennstoffe vorgesehen,➢ Realisierung der Warmwasseraufbereitung über dezentrale elektrische Druckspeichergeräte bzw. Durchlauferhitzer➢ Einsatz von Lüftungsgeräten zur Frischluftversorgung des Verkaufsraumes mit Wärmerückgewinnung in beiden Märkten

1.3. ZUSAMMENFASSUNG ERHEBLICHER AUSWIRKUNGEN

Im Zuge der oben ermittelten Auswirkungen sind insbesondere folgende erhebliche Beeinträchtigungen festzustellen:

- **Anlagebedingte** Neu-Versiegelung von 381 m² unversiegelter Bodenfläche und 5.318 m² bisher teilversiegelter Flächen durch das neu geplante Sondergebiet (**Konflikt KV**)
- **Anlagebedingte** Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Neuversiegelung und damit verbundenen erhöhten Oberflächenwasserabfluss (**Konflikt K1**)
- **Anlagebedingte** Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Verlust lokalklimatisch bedeutsamer Gehölze sowie durch zusätzliche Versiegelung (vgl. K1) (**Konflikt K2**)
- **Anlagebedingte** Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung und Überformung von Gehölzflächen am Ortsrand sowie durch die Errichtung neuer Baukörper (**Konflikt K3**)
- **Anlagebedingter** Verlust von Teilen der Biotopstruktur eines Gehölz- und Brachflächenkomplexes (**Konflikt K 4**).
- **Baubedingte** Beeinträchtigungen und Habitatflächenverlust der im Gebiet vorkommenden Brutvögel im Zuge der Beseitigung von Gehölzen und Brachflächen (**Konflikt K5**).
- **Baubedingte** Beeinträchtigungen und Habitatflächenverlust der im Gebiet vorkommenden Zauneidechse im Zuge der Beseitigung von Brachflächen (**Konflikt K6**).
- **Bau- und betriebsbedingte** Beeinträchtigungen sowie Verlust von Nahrungshabitaten der im Gebiet vorkommenden Fledermäuse im Zuge der Beseitigung von Gehölzen und Brachflächen (**Konflikt K7**).
- **Anlagebedingter** Verlust besonders geschützter Biotope im Sinne § 21 NatSchG LSA (Strauch-Baumhecke) (**Konflikt K8**)
- **Anlagebedingter** Verlust vorhandener Kompensationsflächen des alten VE-Planes Nr. 9 (Strauch-Baumhecke, Festsetzung pg2) (**Konflikt K9**)

Die Bezeichnung der Konflikte entspricht der Darstellung im Bestands- und Konfliktplan. Die jeweiligen Konflikte stellen erhebliche Beeinträchtigung dar und sind als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten.

Zum Ausgleich der genannten Eingriffe sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die unter Punkt 1.4 und im Grünordnungsplan unter Punkt 2 näher erörtert werden.

1.4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Um erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verringern und auszugleichen, werden in der Bebauungsplanung folgende grünordnerische Maßnahmen sowie artenschutzrechtlich relevante Maßnahmen festgesetzt (Details siehe Kapitel 2 - Grünordnungsplan). Die festgesetzten Maßnahmen werden nachfolgend den einzelnen Schutzgütern zugeordnet.

TIERE UND PFLANZEN

- Ausgleichsmaßnahme A_{CEF1} – Anlage einer Zauneidechsen-Habitatfläche
- Ausgleichsmaßnahme A2 – Rekultivierung und Umwandlung standortfremder Gehölzbestände in eine Heckenstruktur heimischer Gehölzarten.
- Externe Ausgleichsmaßnahme A3 – Entsiegelung und Rekultivierung eines alten Grünschnittsilos in Zscherben, Anlage eines Feldgehölzes
- Vermeidungsmaßnahme V_{SAP1} – Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten in Gehölzen brütender Vogelarten zwischen 01. Oktober und 28. Februar
- Vermeidungsmaßnahme V_{SAP2} – Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Zauneidechsen
- Vermeidungsmaßnahme V_{SAP3} – Vermeidung unnötiger Beleuchtung von angrenzenden Gehölzflächen
- Ersatzmaßnahme E1 – Installation eines Spaltenquartiers für Fledermäuse
- Ersatzmaßnahme E2 – Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlen- und Nischenbrüter an den geplanten Gebäuden
- Schutzmaßnahme S1 – Erhalt des Grabens mit umgebenden Gebüsch und Feldgehölzen im Westen des Plangebietes
- Schutzmaßnahme S2 – Erhalt von Einzelbäumen
- Gestaltungsmaßnahme G1 – Begrünung der nicht überbaubaren Fläche
- Gestaltungsmaßnahme G2 – Anpflanzung hochstämmiger Bäume auf dem Parkplatz

Um die Wirkung auf Tiere während der Bauphase zu verringern, sind Baustelleneinrichtungen auf die unbedingt notwendige Fläche zu begrenzen.

BIOLOGISCHE VIELFALT

Nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Plangebiet können mit der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen teilweise vermieden oder abschließend ausgeglichen werden. Dies erfolgt durch den Erhalt von Gehölzen im Zuge der Maßnahmen S1 und S2 sowie durch die Neuplanung von Gehölzflächen innerhalb der Maßnahmen A2, A3 und G2. Eine dauerhafte Sicherung und Entwicklung bedeutsamer Offenlandhabitats für die Zauneidechse wird im Zuge der Maßnahme A_{CEF1} umgesetzt. Die neu geplanten Gehölze sowie die speziellen Habitatflächen für die Zauneidechse stellen einen Rückzugsraum für Flora und Fauna dar und werden als zukünftiges Habitat der vorkommenden, wertgebenden Arten aufgewertet. Zur Vermeidung bau- und betriebsbedingter Tötungen sind zudem aus dem Artenschutz heraus Vorgaben zur Bauzeitenregelung, zur Beleuchtung des Baugebietes und zur Baufeldfreimachung im Zuge der Maßnahmen V_{SAP1}, V_{SAP2} und V_{SAP3} zu beachten.

FLÄCHE

Innerhalb des Plangebietes wurde mit der Festlegung einer Grundfläche (GR 10.400 m²) eine bauliche Begrenzung der maximalen Versiegelung festgelegt.

Zur Durchgrünung und Einbindung der Fläche in das Ortsbild erfolgt die Ausweisung von Flächen zum „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (Neuanlage Hecke im Süden), von „Flächen zur Bindung von Bepflanzungen“ (Erhalt vorhandener Gehölze im Westen) sowie von „Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Zauneidechsenfläche im Süden).

Aufgrund des verbleibenden Defizits im Plangebiet ist eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich. Hier soll auf rund 3.000 m² ein brach liegendes Grünschnittsilo entsiegelt, rekultiviert und mit Gehölzen bepflanzt werden. Ein Flächenentzug landwirtschaftlich genutzter Bereiche ist damit nicht verbunden.

BODEN

Bodenversiegelung und Bodenverdichtung werden auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Der Eintrag von Schmier- und Lösungsmitteln sowie Treibstoff während des Baus und der Wartung der Anlagen ist durch vorschriftsmäßigen Umgang mit Maschinen und Fahrzeugen zu vermeiden. Folgende Maßnahme wird daher in die Festsetzung integriert:

- Vermeidungsmaßnahme V4 – Vermeidung von Stoffeinträgen in Boden / Grundwasser

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mit dem Maß der baulichen Nutzung Obergrenzen der Versiegelung festgeschrieben (Grundflächen mit 10.400 m² festgesetzt). Ein Teil der Stellflächen soll auch in teilversiegelter Bauweise mit Fugenpflaster ausgeführt werden. Die Versiegelung und Teilversiegelung belebten Oberbodens ist in die Bilanzierung von Bestand und Planung eingeflossen.

WASSER

Während der Bauphase ist der Eintrag von Schmier-, Treibstoff und Lösungsmitteln durch vorschriftsmäßigen Umgang mit Maschinen und Fahrzeugen zu vermeiden. Folgende Maßnahme wird daher in die Festsetzung integriert:

- Vermeidungsmaßnahme V4 – Vermeidung von Stoffeinträgen in Boden / Grundwasser

Das im Planbereich anfallende Oberflächenwasser soll in einem unterirdischen Regenrückhaltebehälter (Inhalt ca. 170m³) oder alternativ durch 2 Rückhaltekanäle gesammelt und gedrosselt an den Regenwasserkanal in der Straße abgegeben werden. Die maximale Einleitmenge beträgt 30 l/s. Der Regenrückhaltebehälter wird im Bereich der Stellplätze integriert, so dass keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt. Der REWE-Markt plant zudem Verwertungsmaßnahmen des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. für WC-Spülung, Reinigungsmaschine).

Das anfallende Abwasser ist zur ordnungsgemäßen Reinigung einer Kläranlage zuzuführen, dazu ist in Abstimmungen mit dem Zweckverband eine Anbindung des Plangebietes an den nördlich in der Albert-Heise-Straße gelegenen Schmutzwasserkanal DN200 vorgesehen.

KLIMA/ LUFT

Mit der Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen kann die Erhöhung der Oberflächentemperatur sowie die Absenkung der relativen Luftfeuchte auf das notwendige Maß minimiert werden. Positiv wirken sich auch hier der Erhalt vorhandener Gehölze und die Neuanlage von Gehölzen im Plangebiet aus (Maßnahmen S1, S2, A2, siehe oben). Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

LANDSCHAFTSBILD/ ORTSBILD

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen zum Umfang (Grundfläche und Höhe) baulicher Anlagen getroffen. Die Festlegung der maximalen Höhe baulicher Anlagen stellt eine Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Ortsbild dar.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen dient ebenso der Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Ortsbild sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes am Ortsrand.

Nicht überbaubare private Grundstücksflächen werden als funktionale Grünflächen im Umfeld des Marktgeländes angelegt und unterhalten (Rasen, Ziergehölze).

NATURA 2000

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 (1) Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen, Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

MENSCH UND SEINE GESUNDHEIT

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind sowohl die während der Baumaßnahmen als auch bei der künftigen Nutzung auftretenden Emissionen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Gezielte Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (z.B. Schallschutzmaßnahmen) sind derzeit nicht vorgesehen.

KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Im Siedlungsbereich ist immer mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

1.5. GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMABNAHMEN (MONITORING)

Monitoring sind Maßnahmen zur Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen des B-Planes auf die Umwelt. Damit können unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig erkannt und erforderliche Maßnahmen ergriffen werden. Das Monitoring liegt in der Verantwortung der Gemeinde Teutschenthal.

Für die Erhebung von Überwachungsdaten können Fachbehörden hinzugezogen bzw. bestehende Überwachungssysteme genutzt werden. Die Fachbehörden haben weiterhin im Rahmen ihrer eigenen Tätigkeit eine „Bringschuld“. Dies bedeutet, dass auch nach Abschluss der Planung eine Informationspflicht gegenüber der Gemeinde besteht (§ 4 (3) BauGB).

Tabelle 3: Überwachungsmaßnahmen

Überwachungsmaßnahmen	Weitere Angaben
Sicherung, Behandlung ggf. auftretender archäologischer Funde – Anzeige von Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht)	während der Baumaßnahme
Einhaltung der Bauzeitenregelung bzgl. der Fällung/ Rodung von Gehölzen sowie dem Abriss von Gebäuden (nur zw. Oktober und Februar)	während der Baumaßnahme
Kontrolle der Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Zauneidechsen sowie zur Umsetzung vorgetzogener Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse	Vor Beginn der Baumaßnahme (Wirksamkeit der CEF Maßnahme muss gewährleistet sein)
Boden, Altlasten , sonstige Bodenverunreinigungen - Anzeige weiterer Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht)/ bei Erfordernis Sanierung des Standortes (Altlastverdacht)	während der Baumaßnahmen

Überwachungsmaßnahmen	Weitere Angaben
Einhaltung aller weiteren Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, Überwachen der Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen/ grünordnerische Festsetzungen (Funktionskontrolle) einschl. zeitliche Umsetzung	vor/ während/ nach der Baumaßnahme (während der Herstellung, nach der Fertigstellungs-/ Entwicklungspflege)
Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen (wie Laubgebüsche) und Vegetationsflächen (bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920)	während der Baumaßnahmen: zu erhaltende Gehölze
Einhaltung der Immissionswerte und Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen (Einhaltung der Orientierungswerte der AVV Baulärm, DIN 18005, TA Lärm, TA Luft)	während der Baumaßnahmen sowie bei Betrieb der Nutzungen
ist eine Schädigung von Arten, natürlichen Lebensräumen, Boden, Gewässer eingetreten, hat der Verantwortliche die Pflicht, Schadenbegrenzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen (Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden gem. USchadG)	während/ nach der Baumaßnahme

1.6. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts wurden die natürlichen Gegebenheiten innerhalb des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild dargestellt, bewertet und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt und beschrieben. Die möglichen Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vermeiden, minimieren bzw. auszugleichen. Im Rahmen des Umweltberichtes werden dazu Maßnahmen aufgezeigt (siehe auch GOP).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Brachfläche (Lagerflächen, Ruderalfluren, Gehölzsukzession), randliche Gehölzbestände incl. Graben sowie Teilflächen vollversiegelter Wirtschaftsbereiche des östlich angrenzenden Betonwerks und weist insgesamt eine Größe von ca. 1,58 ha auf.

Es besteht aufgrund der Vorbelastung durch bestehende großflächige Versiegelungen (Nutzung als Lagerplatz und versiegelte Flächen des Betonwerks) sowie durch bestehende Überformungen des Geländes (ehemalige Tongrube bzw. ehem. Rübenreinigung) insgesamt eine geringe Empfindlichkeit des Bodens gegenüber neuerlichen Eingriffen. Relevante Auswirkungen auf den Naturhaushalt entstehen vor allem durch den absehbaren Gehölzverlust und durch die Beeinträchtigung der aktuell im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten (Zauneidechse, Vögel, Fledermäuse).

Durch die Realisierung von Maßnahmen zur Vermeidung (v.a. Artenschutzrechtliche Gründe), Minderung (Schutz erhaltenswürdiger Bäume außerhalb des Baufeldes) und Ausgleich (Neupflanzungen nach Baumschutzsatzung) werden die Umweltbelastungen reduziert und kompensiert. Die Herleitung des konkreten Ausgleichsbedarfs sowie die detaillierte Beschreibung vorgesehener grünordnerischer Maßnahmen finden sich nachfolgend im GOP.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist festzustellen, dass das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 für die nachgewiesenen Vorkommen der Zauneidechse sowie der festgestellten Fledermaus- und Vogelartenarten nur dann ausgeschlossen werden kann, wenn die jeweils in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgegebenen Maßnahmen (in Maßnahmenkonzept des UB/GOP integriert) umgesetzt werden.

Insgesamt wird abgeschätzt, dass bei Durchführung aller vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurück bleiben werden.

2. GRÜNORDNUNGSPLAN

2.1. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 Sondergebiet „Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ umfasst eine Fläche von 15.804 m².

Nachfolgend werden die geplanten Nutzungen tabellarisch dargestellt.

Tabelle 4: Flächenbilanz des geplanten Vorhabenbezogener Sondergebiet „Lebensmittel- und Drogeriemarkt“

1. Geltungsbereich (Bruttobauland)	15.804 m ²	→ 100,0 %
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Zauneidechsenhabitatflächen Maßnahme ACEF1)	800 m ²	5,06 %
Sondergebiet Lebensmittelmarkt (= Nettobauland)	15.004 m²	94,94 %
-> Davon überbaubare Grundfläche GR 10.400 m ²		
(beinhaltet vollversiegelte Baufläche/ Stellplätze/ Zufahrt)	8.830 m ²	(55,87)
(beinhaltet teilversiegelte Stellplätze)	1.570 m ²	(9,93)
-> Davon nicht überbaubare Flächen 4.604 m ²		
(beinhaltet Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern = Maßnahme A2)	860 m ²	(5,44)
(beinhaltet Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen = Maßnahme S1)	2.220 m ²	(14,05)
(beinhaltet die übrigen nicht überbaubaren Flächen = Maßnahmen G1, G2)	1.524 m ²	(9,65)

2.2. ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS

Bilanzierung gemäß Bilanzierungsmodell Sachsen-Anhalt

Die Eingriffsbilanzierung basiert auf dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zur Eingriffsregelung (MUL 2009), welches im Kern auf einer Biotopbewertung fußt, die den Zustand vor und nach dem Eingriff bewertet. Hierbei bildet die Differenz aus Ausgangszustand und Planwert den zu kompensierenden Wertverlust. In Abhängigkeit von der Ausprägung der vorkommenden und vom Vorhaben betroffenen Biotope (Erhaltungszustand bzw. Altersstufung) erfolgen Abschläge auf den Biotopwert. Im Ergebnis soll der Wertezuwachs mindestens 1:1 zum Werteverlust stehen.

Der Eingriffsumfang in den Bestand wird nachfolgend entsprechend dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalts flächenhaft ermittelt und einem Bedeutungswert nach Anlage 1 des Bewertungsmodells zugeordnet. Die daraus resultierenden Flächenverluste werden in einem zweiten Schritt bilanziert und möglichen funktionalen Maßnahmen zugeordnet.

Die zu bilanzierende Fläche des vorhabenbezogenen B-Planes weist zurzeit brachliegende Flächen (Lagerplatz) mit Ruderalfluren und Gehölzen sowie randlichen Siedlungsgrünanlagen sowie bereits versiegelte Flächen (Betonwerk, Parkplatz, Zufahrt) auf (Biotopwerte zwischen 0 (versiegelte Flächen) bis 20 (Hecken)).

Die Bilanzierung von Bestand und Planung ist nachfolgend dargestellt:

Tabelle 5: Eingriffsbilanz (Bestand) Sondergebiet „Lebensmittel- und Drogeriemarkt“

Bestand			
Biototyp	Biotopwert	Fläche (m²)	Punkte
A	B	C	D=B*C
Bestand im Jahr 2022			
Industrielle Anlage (BIB)	0	2.917	0
Graben mit artenreicher Vegetation (FGR)	18	263	4.734
Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten (HECb)	20	50	1.000

Bestand			
Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m²)	Punkte
A	B	C	D=B*C
Baumbestand aus überwiegend nicht heimischen Arten (HED)	13	150	1.950
Baumbestand aus überwiegend nicht heimischen Arten (HED)	13	20	260
Feldgehölz aus überwiegend nicht heimischen Arten (HGB)	12*	1.458	17.496
Feldgehölz aus überwiegend nicht heimischen Arten / Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (HGB/URA)	12*	1.998	23.976
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB)	20 §	361	7.220
Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten) (HYB)	15	409	6.135
Vor-/Hausgarten (PYF)	10	413	4.130
Sonstige Grünanlage, nicht parkartig (PYY)	10	99	990
Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (URA)	14	564	7.896
Parkplatz (VPB)	0	57	0
Lagerplatz/ sonstiges Gebüsch (VPE/HYY)	5	644	3.220
Lagerplatz/ Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (VPE/URA)	5	4.773	23.865
Lagerplatz/ befestigter Platz (VPE/ VPZ)	2	949	1.898
Sonstige Straße (VSY)	0	157	0
Sonstiger Offenbodenbereich (ZOY)	2	522	1.044
Summe Bestand		15.804	105.814

*) HGB wurde vom Standard-Bilanzwert aufgrund der vorkommenden, schnellwachsenden invasiven Gehölzart Eschenahorn (*Acer negundo*) um 2WP zum Standardwert von HGB abgewertet (vgl. Anlage 1 Bilanzierungsmodell S.-Anhalt, Fußnote 4)

§- Besonders geschütztes Biotop im Sinne § 21 NatSchG LSA

Tabelle 6: Eingriffsbilanz (Planung) Sondergebiet „Lebensmittel- und Drogeriemarkt“

Planung			
Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m²)	Punkte
E	F	G	H=F*G
Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (Zauneidechsenhabitat, Maßnahme ACEF1) (URA)	12	800	9.600
Gewerbegebiet (versiegelte Fläche Einkaufsmarkt) (BID)	0	8.830	0
Gewerbegebiet (teilversiegelte Fläche Einkaufsmarkt) (BID)	2	1.570	3.140
Graben/ Gebüsch/ Feldgehölz/ Baumbestand (Erhalt Grünbestand im Westen, Schutzmaßnahme S1) (FGR/HYB/HGB/HED/HEX)	15	2.220	33.300
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten (Neuanlage, Maßnahme A2) (HGA)	15	460	6.900
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten (Neuanlage, Maßnahme A2) (HGA) (funktionaler Anteil 400 m² als Kompensation für Verlust vorhandener Kompensationsflächen bzw. vorhandener HHB - § 21 NatSchG LSA Biotop)	0**	400	0**
Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten (Neupflanzung Bäume, Maßnahme G2) (HEC)	12	140	1.680
Baumbestand aus überwiegend nicht heimischen Arten (Erhalt eines Baumes, Maßnahme S2) (HED)	20	20	400
Scherrasen (Begrünung Rest nicht überbaubare Fläche, Maßnahme G1) (GSB)	7	800	9.548
Summe Planung		15.804	64.568

** Da die funktionale Kompensation der verloren gehenden Kompensationsfläche aus dem alten VE-Plan gesondert zu berücksichtigen ist, kann diese nicht zusätzlich in der Bilanz angerechnet werden. Die Werte sind daher in o.g. Tabelle auf „0“ gesetzt.

Tabelle 7: Zusammenfassung Eingriffsbilanz

Zusammenfassung der Bilanzierung des Eingriffs			
	Fläche (m²)		Punkte
Summe Bestand (C)	15.804	Summe Bestand (D)	105.814
Summe Planung (G)	15.804	Summe Planung (H)	64.568
Defizit (I= G-C)	0	Defizit (J= H-D)	-41.246

Der Bestand im Geltungsbereich des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ weist im Bestand einen Gesamtwert (Flächenäquivalent) von **105.814** Werteinheiten auf. Für die Planung wurde ein Flächenäquivalent von **64.568** Werteinheiten ermittelt. Stellt man das Flächenäquivalent von Bestand und Planung gegenüber, so ist ein Wertverlust von **-41.246** Punkten zu verzeichnen. Somit ist für die nach Biotopwertsystem ermittelten Flächen zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

Der erforderliche Ausgleich wird in der Gemarkung Zscherben erbracht. In Flur 2 auf den Flurstücken 836 und 837 ist auf einer Fläche von rund 3.000 m² die bestehende versiegelte Fläche aus Betonplatten (altes Grünschnittsilo) zurückzubauen, zu rekultivieren und mit Gehölzen als Ergänzung zum umgebenden Feldgehölz zu bepflanzen. Die Bilanzierung der externen Kompensationsflächen wird nachfolgend dargestellt:

Tabelle 8: Kompensationsbilanz (Bestand) für externe Kompensationsflächen

Biototyp	Biotopwert	Fläche (m²)	Punkte
A	B	C	D=B*C
Bestand im Jahr 2022			
Sonstige Landwirtschaftliche Lagerfläche (ALY) (Silo)	0	3.000	0
Summe Bestand	-	3.000	0

Im Bestand sind die Betonplatten schon seit vielen Jahren stark zugewachsen, die Versiegelung ist jedoch im Untergrund noch vorhanden. Ausgehend von den ursprünglichen Betonplatten wird trotz der starken Sukzession ein Bestandswert von 0 angesetzt (versiegelte Fläche).

Tabelle 9: Kompensationsbilanz (Planung) für externe Kompensationsflächen

Planung			
Biototyp	Biotopwert	Fläche (m²)	Punkte
E	F	G	H=F*G
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten (Neuanlage, Maßnahme A2) (HGA)	15	3.000	45.000
Summe Planung		3.000	45.000

Tabelle 10: Zusammenfassung Kompensationsbilanz für externe Kompensationsflächen

Zusammenfassung der Bilanzierung			
Externe Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m²)		Punkte
Summe Bestand (C)	3.000	Summe Bestand (D)	0
Summe Maßnahmenplanung (G)	3.000	Summe Planung (H)	45.000
Aufwertung Kompensationsmaßnahmen(J= H-D)			+45.000
Defizit aus Eingriffsbilanz (Tabelle 5)			-42.158
Gesamtbilanz			+2.842

Der Bestand der geplanten externen Maßnahmen weist einen Gesamtwert (Flächenäquivalent) von **0** Werteinheiten auf (Versiegelte Betonplattenfläche). Für die Planung der Maßnahmen wurde ein Flächenäquivalent von **45.000** Werteinheiten ermittelt. Stellt man das Flächenäquivalent von Bestand und Planung gegenüber, so ist ein Wertegewinn von **+45.000** Punkten zu verzeichnen. Stellt man diesen Wertegewinn mit dem Planwertdefizit aus dem B-Plan (**-41.246**) gegenüber, so ist eine Gesamtbilanz von **+3.754** Punkten zu verzeichnen. Der Eingriff in den Biotopbestand ist somit ausgeglichen bzw. ersetzt.

2.3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem GOP „Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ Teutschenthal werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

→ **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)**

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme A_{CEF}1 – Anlage einer Zauneidechsen-Habitatfläche

Auf den festgesetzten Flächen am Südrand des Plangebietes ist vor der Baufeldfreimachung in den Baufeldern eine lückige Ruderalflur mit folgenden Habitatelementen als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten:

- Aufschichtung von 5 gemischten Holz-/Steinhaufen auf 8-10 m² Fläche und 1,5 m Höhe maximal
- Anlage von 3 Eiablageplätzen für die Zauneidechse zu je ca. 5 m² Fläche mit feinkörnigem Sandhaufen

Die Maßnahmenumsetzung ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen. Für die ersten fünf Jahre nach Umsetzung der Maßnahme ist ein Monitoring (Erfolgskontrolle) durchzuführen.

Ersatzmaßnahme E1 – Installation eines Spaltenquartiers für Fledermäuse

Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche ist im Südwesten des Plangebietes (innerhalb des zu erhaltenden Gehölzbestandes) ein Spaltenquartier für Fledermäuse aufzustellen und dauerhaft zu erhalten. Beschaffung, Aufstellung und die konkrete Standortauswahl erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Saalekreises und entsprechend geeigneten Fachexperten für Fledermäuse. Der Erfolg der Maßnahmen ist im Rahmen einer Effizienzkontrolle zweimalig, spätestens 5 Jahre nach Herstellung, zu überprüfen.

Ersatzmaßnahme E2 – Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlen- und Nischenbrüter an den geplanten Gebäuden

Um die baubedingt entfallenden Höhlen und Nischen zu ersetzen, sind mindestens 10 Ersatzquartiere, verteilt auf die beiden Gebäude, vorzusehen, wobei die Anordnung jeweils an der Gebäuderückseite zu erfolgen hat. Beschaffung, Aufstellung und die konkrete Standortauswahl erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Saalekreises und entsprechend geeigneten Fachexperten für Vogelschutz. Der Erfolg der Maßnahmen ist im Rahmen einer Effizienzkontrolle zweimalig, spätestens 5 Jahre nach Herstellung, zu überprüfen.

→ **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1, Nr.25 Buchstabe a BauGB)**

Ausgleichsmaßnahme A2 – Rekultivierung und Umwandlung standortfremder Gehölzbestände in eine Heckenstruktur heimischer Gehölzarten.

Im Süden des Plangebietes sind die standortfremden Gehölzbestände zurückzudrängen und durch Pflanzungen mit gebietsheimischen Gehölzarten zu ersetzen.

Zur Beseitigung der vorhandenen, standortfremden Eschen-Ahorne (invasive Gehölzart) sind artspezifische Bekämpfungsmaßnahmen („Ringeln“) anzuwenden. Bereits vorhandene, gebietsheimische Gehölze (z.B. Weißdorn) sind möglichst zu erhalten. Die auf den Flächen vorhandenen Ablagerungen von Müll und Bauschutt sind zu entfernen, die Flächen sind neu zu profilieren und zu rekultivieren. Im Zuge der Neupflanzung von Gehölzen sind gebietsheimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung sowie Wildobstgehölze in der Pflanzqualität „verpflanzter Heister, Höhe 2,0-2,5m“ im Pflanzabstand 5x5 Meter sowie gebietsheimische Laubsträucher in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm“ in einem Pflanzabstand von 2x1, zu verwenden. Es sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Gestaltungsmaßnahme G1: Begrünung der nicht überbaubaren Fläche

Sämtliche Grünflächen, die nicht bereits durch spezielle Pflanzvorgaben und Pflanzbindungen belegt sind, sind mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. Es sind auf mindestens 20 % dieser Grünflächen Laubgehölze anzupflanzen. Die Pflanzungen sind als Solitärsträucher, Bodendeckergehölz, Wandbegrünung, Gebüschfläche oder als Hecke umzusetzen. Die Verwendung von Ziergehölzen ist zulässig.

Gestaltungsmaßnahme G2: Anpflanzung hochstämmiger Bäume auf dem Parkplatz

Im Umfeld der geplanten Stellflächen sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche mindestens 7 schmalkronige, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in einem Pflanzabstand von mindestens 10 x 10 m zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben wird auf mindestens 6 m² festgesetzt. Es sind Gehölzarten der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

→ **Maßnahmen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1, Nr.25 Buchstabe b)**

Schutzmaßnahme S1 – Erhalt des Grabens mit umgebenden Gebüschern und Feldgehölzen im Westen des Plangebietes

Der vorhandene Graben sowie die angrenzenden Gehölzbestände sind zu erhalten. Auf den Flächen ggf. vorhandene Ablagerungen von Müll und Baustoffen sind unter Beachtung der Maßnahme V_{SAP2} schonend zu entfernen. Abgängige Bäume sind gemäß der gültigen Baumschutzsatzung der Gemeinde Teutschenthal zu ersetzen. Eine extensive, fachgerechte Instandhaltung und Unterhaltung des Grabens (Gewässer 2. Ordnung) ist zulässig.

Schutzmaßnahme S2 – Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu schützen und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gemäß der gültigen Baumschutzsatzung der Gemeinde Teutschenthal zu ersetzen.

→ **Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen**

Die grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich des Vorhabens (A_{CEF1}, A2, G1, G2, S1, S2) sind durch den Vorhabenträger umzusetzen. Die externe Kompensationsmaßnahme A3 ist unter „Hinweise“ aufgeführt und ist ebenso durch den Vorhabenträger umzusetzen.

Die Maßnahme A_{CEF1} ist dabei mindestens ein Jahr vor Baubeginn (Erschließung) umzusetzen. Die Umsetzung der übrigen grünordnerischen Maßnahmen hat spätestens eine Vegetationsperiode nach der Erschließung des Baugebietes zu erfolgen.

Umfang, Inhalt und Umsetzungszeit sind gemäß der Plandarstellung des Bebauungsplanes einschl. der textlichen Festsetzungen und der Begründung (GOP) im Durchführungsvertrag zu regeln.

→ Begründung der grünordnerische Festsetzungen

Die Maßnahmen A2 und A3 dienen zur Kompensation der Verluste von Gehölzen, Maßnahme A2 dabei anteilig (rund 400 m²) explizit als Kompensation der nördlich verloren gehenden, besonders geschützten Heckenstruktur (zugleich Kompensationsmaßnahme des alten VE-Planes). Die Gehölzpflanzungen dienen darüber hinaus zukünftig als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse (Ersatz für verloren gehende Habitatstrukturen).

Maßnahme A_{CEF1} dient zur Kompensation der verloren gehenden Habitatflächen der Zauneidechse und damit zur Sicherung und Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Zauneidechsen im räumlichen Zusammenhang (§ 44 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Die Maßnahmen G1 und G2 dienen zur Eingrünung und Gestaltung des Plangebietes, die Maßnahmen S1 und S2 dienen zum Erhalt vorhandener Gehölze und Grabenflächen.

Die grünordnerischen Maßnahmen stellen in ihrer Gesamtheit eine Aufwertung des Ortsbildes auch hinsichtlich der Vielfalt dar, es werden neue Lebensräume zur Verfügung gestellt bzw. vorhandene Strukturen erhalten und erweitert. Die ausführliche Begründung zur Maßnahmen ist dem jeweiligem Maßnahmenblatt zu entnehmen.

→ Hinweise

Externe Kompensationsmaßnahme

Umfang, Inhalt und Umsetzungszeit sind gemäß der Darstellung in der Begründung (Maßnahmenblatt, GOP) im Durchführungsvertrag zu regeln.

Externe Ausgleichsmaßnahme A3 – Entsiegelung und Rekultivierung eines alten Grünschnittsilos in Zscherben, Anlage eines Feldgehölzes

In der Gemarkung Zscherben, Flur 2 auf den Flurstücken 836 und 837 ist auf einer Fläche von rund 3.000 m² die bestehende versiegelte Fläche aus Betonplatten (altes Grünschnittsilo) zurückzubauen. Die Flächen sind anschließend neu zu profilieren und an das umgebende Gelände anzugleichen. Auf den Flächen ist anschließend eine Rekultivierung mit nachfolgender Anpflanzung von gebietsheimischen Bäumen in der Pflanzqualität „verpflanzter Heister, Höhe 100-125cm“ in einem Pflanzabstand von ca. 5 x 5 m. zu realisieren. Es sind Baumarten der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Vermeidungsmaßnahmen aus dem Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme V_{SAP1} – Bauzeitenregelung / Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten in Gehölzen brütender Vogelarten zwischen 01. Oktober und 28. Februar

Um baubedingte Tötungen von Vögeln bzw. deren Entwicklungsformen (Eier, Nestlinge) zu vermeiden, werden die Gehölze (Bäume, Sträucher) außerhalb der Brutzeiten in Gehölzen brütender Vogelarten entfernt. Dies gilt auch bei Fällungen oder Schnittmaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherung.

Vermeidungsmaßnahme V_{SAP2} – Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Zauneidechsen

Die zu überbauenden Zauneidechsen-Lebensräume sind vor Baubeginn von jeglichen deckenden Strukturen zu befreien und die vorkommenden Zauneidechsen sind in die zuvor vorbereitete Habitatfläche (vgl. Maßnahme A_{CEF1}) umzusetzen. Dazu erfolgt zunächst eine Gehölzentfernung im Winter, ohne Rodung.

Anschließend ist ein Sperrzaun für die Zauneidechse (mindestens 40 cm hoch, aus glatte Folie) am Rand des Baufeldes zu installieren. Dieser ist nach Süden, Osten und Westen innen (zum Baufeld hin) mit verschließbaren Fanggefäßen in einem Abstand von ca. 20 m auszustatten. Die fachgerechte Errichtung und Betreuung des Sperrzaunes inkl. Fanggefäße ist bis zur Baufeldfreigabe durch einen Sachverständigen zu überwachen. Ab Anfang April bis Ende April erfolgt eine behutsame, abschnittsweise Beräumung des Baugebietes von gelagerten Materialien (v.a. Holz aller Art, Steine etc.) unter Aufsicht des Sachverständigen. Im Zuge der Beräumung gefangene Tiere sind auf die Fläche der angrenzenden CEF-Maßnahme zu verbringen. Von Anfang April bis Ende Mai sind anschließend 8 Begehungen zum Absuchen und Abfangen der Zauneidechsen durch einen Sachverständigen durchzuführen. An witterungsmäßig geeigneten Terminen sind zudem die Fanggefäße an 8 Tagen morgens zu öffnen und mittags sowie abends zu kontrollieren, gefangene Tiere sind erneut auf die Fläche der angrenzenden CEF-Maßnahme zu verbringen. In einer weiteren Kontrollphase von Mitte August bis Mitte September sind weitere 4 Kontrollbegehungen mit Öffnung der Fanggefäße nach o.g. Methode durchzuführen, gefangene Tiere sind entsprechend umzusetzen. Die gesamte Maßnahme ist zu dokumentieren. Insbesondere die umgesetzten Tiere sind zu erfassen (Umsiedlungsdatum, Status, Geschlecht). Ab Mitte September ist der Baubeginn (Baufeldräumung/ Bodenabtrag) möglich. Der Sperrzaun muss bis zum Ende der Baumaßnahme belassen und in seiner Funktionalität gesichert werden. Die Fanggefäße sind am Ende der Fangzeit (Mitte September) vor Baubeginn zu entfernen.

Vermeidungsmaßnahme V_{SAP3} – Vermeidung unnötiger Beleuchtung von angrenzenden Gehölzflächen

Das Beleuchtungskonzept ist so zu gestalten, dass die angrenzenden Gehölzflächen nicht unnötig beleuchtet werden. Es sollte auf insektenfreundliche Lichtquellen geachtet werden. Empfohlen werden Leuchtmittel, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Leuchtspektrum möglichst gering ist. Am besten geeignet sind Natriumdampfiederdrucklampen (NAV) und LED-Lampen mit warmweißem Licht.

Sonstige Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V4 – Vermeidung von Stoffeinträgen in Boden und Grundwasser

Die gesetzlichen Vorgaben zu Bodenabtrag und Bodenauftrag, zur Bodenlagerung und zur Begrünung von Bodenlager- bzw. Bodenauftragsflächen sind einzuhalten. Es sind darüber hinaus frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenerosion durchzuführen. Die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Bau- wie betriebsbedingten Schadstoffeinträgen in Böden sowie Oberflächen- und Grundwasser sind einzuhalten.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 Gebietsheimische Gehölze

Bäume

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Birke (*Betula pendula*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)

Sträucher

- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Hundsröse (*Rosa canina*)

Pflanzliste 2 Schmalkronige Bäume

- Schmalkroniger Feldahorn (*Acer campestre* `Elsrijk`)
- Säulenförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides* `Columnare`)
- Stadtlinde (*Tilia cordata* `Rancho`)
- Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* `Fastigiata`)
- Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* `Brouwers`)


2.4. MAßNAHMENBLÄTTER

Für folgende grünordnerische Maßnahmen wurden Maßnahmenblätter angefertigt.


Tabelle 11: Maßnahmenübersicht

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme A_{CEF1} – Anlage einer Zauneidechsen-Habitatfläche	800 m ²
Ausgleichsmaßnahme A2 – Rekultivierung und Umwandlung standortfremder Gehölzbestände in eine Heckenstruktur heimischer Gehölzarten.	860 m ²
Externe Ausgleichsmaßnahme A3 – Entsiegelung und Rekultivierung eines alten Grünschnittsilos in Zscherben, Anlage eines Feldgehölzes	3.000 m ²
Ersatzmaßnahme E1 – Installation eines Spaltenquartiers für Fledermäuse	1 Stück
Ersatzmaßnahme E2 – Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlen- und Nischenbrüter an den geplanten Gebäuden	10 Stück
Gestaltungsmaßnahme G1 – Begrünung der nicht überbaubaren Fläche	1.364 m ²
Gestaltungsmaßnahme G2 – Anpflanzung hochstämmiger Bäume auf dem Parkplatz	7 Stück
Schutzmaßnahme S1 – Erhalt des Grabens mit umgebenden Gebüsch und Feldgehölzen im Westen des Plangebietes	2.220 m ²
Schutzmaßnahme S2 – Erhalt von Einzelbäumen	pauschal
Vermeidungsmaßnahme V_{SAP1} – Bauzeitenregelung / Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten in Gehölzen brütender Vogelarten zwischen 01. Oktober und 28. Februar	pauschal
Vermeidungsmaßnahme V_{SAP2} – Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Zauneidechsen	pauschal
Vermeidungsmaßnahme V_{SAP3} – Vermeidung unnötiger Beleuchtung von angrenzenden Gehölzflächen	pauschal
Vermeidungsmaßnahme V4 – Vermeidung von Stoffeinträgen in Boden und Grundwasser	pauschal


.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHMAßNAHME ACEF 1 Anlage einer Zauneidechsen- Habitatfläche
<p>LAGE DER MAßNAHME: Grünfläche am Südrand des Geltungsbereichs Gemarkung Teutschenthal Flur 11, Flurstück 6</p>  <p>Abbildung 3: Grünstreifen mit dichten Ruderalfluren im Süden des Plangebietes. Foto: A. Hölzer 2020</p>		
<p>KONFLIKT:</p>		
<p>BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Baubedingte Beeinträchtigungen und Habitatflächenverlust der im Gebiet vorkommenden Zauneidechse im Zuge der Beseitigung von Brachflächen (Konflikt K6).</p>		
<p>MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -</p>		
<p>BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Auf den festgesetzten Flächen am Südrand des Plangebietes ist vor der Baufeldfreimachung in den Baufeldern eine lückige Ruderalflur mit folgenden Habitatelementen als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aufschichtung von 5 gemischten Holz-/Steinhaufen auf 8-10 m² Fläche und 1,5 m Höhe maximal- Anlage von 3 Eiablageplätzen für die Zauneidechse zu je ca. 5 m² Fläche mit feinkörnigem Sandhaufen <p>Die Maßnahmenumsetzung ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen. Für die ersten fünf Jahre nach Umsetzung der Maßnahme ist ein Monitoring (Erfolgskontrolle) durchzuführen.</p> <p>DURCHFÜHRUNG HERSTELLUNG ZAUNEIDECHSENHABITAT: Details zur Begründung und Herleitung sind nachfolgend aufgeführt (Auszug aus spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung der BÖSCHA GMBH 2021, redaktionell angepasst):</p> <p><i>„Ganz im Südteil des UG befindet sich südlich der Gehölzbereiche ein Grünlandstreifen, der bisher nicht von der Zauneidechse besiedelt ist. Gründe hierfür liegen wahrscheinlich am sehr dichten grasig/krautigen Aufwuchs sowie an fehlenden Requisiten (Versteck- und Sonnplätze, Eiablageplätze). ...</i></p> <p><i>Folgende vorgezogene Maßnahmen werden ergriffen:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Mahd der Fläche vor der Umsiedlung der Zauneidechsen (vgl. Maßnahme VSAP2)- Aufschichtung von 5 gemischten Holz-/Steinhaufen über die Grünlandfläche verteilt in gut besonnener Lage. Hierfür kann auch unbelastetes abgelagertes Material (vor allem Holz) von der geplanten Baufläche (außerhalb der festgestellten Lebensräume der Zauneidechse, siehe Abb. 4) verwendet werden. Die Grundfläche der Haufen soll ca. 8-10 m² betragen, die Höhe maximal 1,5 m. Zeitraum: nach der Mahd der Fläche.- Anlage von Eiablageplätzen für die Zauneidechse. Hierzu sollen über die ACEF 1 verteilt in vollsonniger (unbeschatteter) Lage 3 je ca. 5 m² große Flächen von Bewuchs und Oberboden befreit werden. Mittels Einbringens von feinkörnigem Sand werden dann kleine Hügel mit nach Süden exponierten Hängen (Neigungen um 20°) angelegt (BLANKE 2010). Im südexponierten Böschungsbereich wird an einer gehölzfreien Stelle ein 5 m breiter Streifen von Bewuchs und Oberboden freigestellt.		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHSMAßNAHME A_{CEF} 1 Anlage einer Zauneidechsen- Habitatfläche
<ul style="list-style-type: none"> - Entfernung von Gehölzjungwuchs auf den südexponierten Böschungen von Oktober bis Februar. - Errichtung eines Sperrzaunes zum Acker entlang der gesamten Fläche der A_{CEF} 1 unmittelbar vor Beginn der Umsiedlungen zeitgleich zum Zaunbau entsprechend Maßnahme V_{SAP2}. <p>Alle auf der Baufläche abgefangenen Zauneidechsen (Maßnahme V_{SAP2}) werden fachgerecht auf die Umsiedlungsfläche verbracht und entweder in die angelegten Holz-/Steinhaufen oder in zuvor in unmittelbarer Nähe angelegte „künstliche Mäusegänge“ entlassen.</p> <p>Der Sperrzaun zum Acker wird Ende September nach Abschluss der Umsiedlungen entfernt.</p> <p>MONITORING:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 Jahre Erfolgskontrolle - jährlich Erfassung Habitatentwicklung (Biotopzustand) und Zauneidechsenpopulation (Kartierung Zauneidechse) 		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
<p><u>1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege, anschließend dauerhafte Unterhaltungspflege</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mahd von jährlich abwechselnd 50 % der Fläche im Juni/Juli. Beseitigung von Gehölzaufwuchs im Bereich der Holz-/Steinhaufen. - Jährliche Kontrolle der Eiablageplätze. Bei starkem Bewuchs (>50 %) Entfernung des Bewuchses (Ende September bis Ende Oktober). 		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
<ul style="list-style-type: none"> - mindestens ein Jahr vor der Erschließung des Plangebietes 		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	800 m ²	
Eigentümer:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH	
Herstellung/ Unterhaltung:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH	

<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt Teutschenthal</p>	<p>MAßNAHMENBLATT</p>	<p>Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHMAßNAHME A 2 Rekultivierung und Umwandlung standortfremder Gehölzbestände in eine Heckenstruktur heimischer Gehölzarten.</p>
<p>LAGE DER MAßNAHME: Grün-/ Gehölzfläche im Süden des Geltungsbereichs Gemarkung Teutschenthal Flur 11, Flurstücke 445 und 6</p>		
		
<p>Abbildung 4: Eschenahorne im südlichen Plangebiet. Foto: A. Hölzer 2020</p>		
<p>KONFLIKT:</p>		
<p>BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagebedingte Neu-Versiegelung von 381 m² unversiegelter Bodenfläche und 5.318 m² bisher teilversiegelter Flächen durch das neu geplante Sondergebiet (KV) - Anlagebedingte Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Neuversiegelung und damit verbundenen erhöhten Oberflächenwasserabfluss (K1) - Anlagebedingte Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Verlust lokalklimatisch bedeutsamer Gehölze sowie durch zusätzliche Versiegelung (K2) - Anlagebedingte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung und Überformung von Gehölzflächen am Ortsrand sowie durch die Errichtung neuer Baukörper (K3) - Anlagebedingter Verlust von Teilen der Biotopstruktur eines Gehölz- und Brachflächenkomplexes (K 4). - Baubedingte Beeinträchtigungen und Habitatflächenverlust der im Gebiet vorkommenden Brutvögel im Zuge der Beseitigung von Gehölzen (K5). - Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sowie Verlust von Nahrungshabitaten der im Gebiet vorkommenden Fledermäuse im Zuge der Beseitigung von Gehölzen und Brachflächen (K7). - Anlagebedingter Verlust besonders geschützter Biotope im Sinne § 21 NatSchG LSA (Strauch-Baumhecke) (K8) - Anlagebedingter Verlust vorhandener Kompensationsflächen des alten VE-Planes Nr. 9 (Strauch-Baumhecke, Festsetzung pg2) (K9) 		
<p>MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: A3</p>		
<p>BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL:</p> <p>Im Süden des Plangebietes sind die standortfremden Gehölzbestände zurückzudrängen und durch Pflanzungen mit gebietsheimischen Gehölzarten zu ersetzen. Zur Beseitigung der vorhandenen, standortfremden Eschen-Ahorne (invasive Gehölzart) sind artspezifische Bekämpfungsmaßnahmen („Ringeln“) anzuwenden. Bereits vorhandene, gebietsheimische Gehölze (z.B. Weißdorn) sind möglichst zu erhalten. Die auf den Flächen vorhandenen Ablagerungen von Müll und Bauschutt sind zu entfernen, die Flächen sind neu zu profilieren und zu rekultivieren. Im Zuge der Neupflanzung von Gehölzen sind gebietsheimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung sowie Wildobstgehölze in der Pflanzqualität „verpflanzter Heister, Höhe 100-125cm“ im Pflanzabstand 5x5 Meter sowie gebietsheimische Laubsträucher in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm“ in einem Pflanzabstand von 2x1, zu verwenden. Es sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste 1 zu pflanzen.</p>		


<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt Teutschenthal</p>	<p>MAßNAHMENBLATT</p>	<p>Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHSMABNAHME A 2 Rekultivierung und Umwandlung standortfremder Gehölzbestände in eine Heckenstruktur heimischer Gehölzarten.</p>
<p>DURCHFÜHRUNG: Zurückdrängung Eschenahorne und Beseitigung Müll/Bauschutt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entfernung aller Eschenahorne (<i>Acer negundo</i>) auf der Maßnahmenfläche - Die aus naturschutzfachlicher Sicht problematische Baumart (in Ausbreitung befindliche nicht heimische Art) ist zu bekämpfen. Es empfiehlt sich zur wirksamen Bekämpfung des Eschenahornes folgende effektive Methode aus der Praxis (NABU REINICKENDORF 2010): - „Unvollständiges Ringeln Mit einer Handkettensäge können eine oder zwei Personen einen tiefen Einschnitt rund um den Stamm führen. Dabei soll aber ein Steg von 10 cm Breite stehen bleiben, durch den der Saftstrom weiter fließen kann und kein Saftstau entsteht. Dies stimuliert das noch lebende Gewebe unterhalb der Ringelung nicht mehr, vegetativ neue Triebe zu bilden. Der Baum stirbt langsam ab. Im nächsten Jahr braucht nur noch der Reststeg in der Rinde entfernt zu werden, und der Baum kann bald gefällt werden.“ - Soweit möglich Erhalt heimischer Gehölze (z.B. Weißdorn) - Beseitigung vorhandener Ablagerungen von Müll und Bauschutt, Neuprofilierung / Rekultivierung der Flächen - Neupflanzungen gebietsheimischer Gehölze. Die Neupflanzung von Eschenahornen und anderen invasiven nicht heimischen Bäumen (Götterbaum, Essigbaum, Robinie, Douglasie, Weymouth-Kiefer, Schwarz-Kiefer, Rot-Esche, Bastard-Pappel, Späte Traubenkirsche) ist auszuschließen. 		
<p>DURCHFÜHRUNG: Neupflanzung von Gehölzen (860 m²), davon 40 % Heister (14 Stück = 350 m²), davon 60 % Sträucher (255 Stück = 510 m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qualität Heister: verpflanzter Heister, Höhe 100-125 cm in einem Pflanzabstand von ca. 5 x 5 m - Qualität Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 2 x 1 m - Heister: Verankerung mit Schrägpfahl - Aufstellen von drei Greifvogelstangen - Mulchen der Pflanzflächen mit Rindenmulch, Wildschutzzaun 		
<p>AUSWAHL DER ZU VERWENDETEN GEHÖLZARTEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebietsheimisches Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ - Bäume: Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Stieleiche (<i>Quercus robur</i>), Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>), Birke (<i>Betula pendula</i>), Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>), Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>), Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>) - Sträucher: Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>), Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>, <i>C. laevigata</i>), Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>), Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>), Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>), Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) 		
<p>BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:</p>		
<p>1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für neu gepflanzte Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch) - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1) - Entfernen des Wildschutzzaunes und der Baumverankerungen am Ende der Entwicklungspflege <p>Unterhaltungspflege:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Baumpflanzung (Eigendynamische Feldgehölzentwicklung), keine Beeinträchtigung der Bäume im Zeitraum von März bis September 		
<p>ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> - spätestens eine Vegetationsperiode nach Eröffnung des Lebensmittelmarktes 		
<p>VORGESEHENE REGELUNG:</p>		
<p>Flächengröße:</p>	<p>860 m²</p>	
<p>Eigentümer:</p>	<p>PZ Marktbau Teutschenthal GmbH</p>	
<p>Herstellung/ Unterhaltung:</p>	<p>PZ Marktbau Teutschenthal GmbH</p>	


<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt Teutschenthal</p>	<p>MAßNAHMENBLATT</p>	<p>Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHSMAßNAHME A 3 Entsiegelung und Rekultivierung eines alten Grünschnittsilos in Zscherben, Anlage eines Feldgehölzes</p>
<p>LAGE DER MAßNAHME: Brachfläche (altes Silo) 250m am nördlichen Ortsrand von Zscherben Gemarkung Zscherben, Flur 2 auf den Flurstücken 836,837</p>		
		
<p>Abbildung 5: Auszug Liegenschaftskataster/ Luftbild, SACHSEN-ANHALT-VIEWER 2022</p>		
<p>KONFLIKT:</p>		
<p>BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagebedingte Neu-Versiegelung von 381 m² unversiegelter Bodenfläche und 5.318 m² bisher teilversiegelter Flächen durch das neu geplante Sondergebiet (KV) - Anlagebedingte Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Neuversiegelung und damit verbundenen erhöhten Oberflächenwasserabfluss (K1) - Anlagebedingte Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Verlust lokalklimatisch bedeutsamer Gehölze sowie durch zusätzliche Versiegelung (K2) - Anlagebedingte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung und Überformung von Gehölzflächen am Ortsrand sowie durch die Errichtung neuer Baukörper (K3) - Anlagebedingter Verlust von Teilen der Biotopstruktur eines Gehölz- und Brachflächenkomplexes (K 4). - Baubedingte Beeinträchtigungen und Habitatflächenverlust der im Gebiet vorkommenden Brutvögel im Zuge der Beseitigung von Gehölzen (K5). - Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sowie Verlust von Nahrungshabitaten der im Gebiet vorkommenden Fledermäuse im Zuge der Beseitigung von Gehölzen und Brachflächen (K7). 		
<p>MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: A2</p>		
<p>BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: In der Gemarkung Zscherben, Flur 2 auf den Flurstücken 836 und 837 ist auf einer Fläche von rund 3.000 m² die bestehende versiegelte Fläche aus Betonplatten (altes Grünschnittsilo) zurückzubauen. Die Flächen sind anschließend neu zu profilieren und an das umgebende Gelände anzugleichen. Auf den Flächen ist anschließend eine Rekultivierung mit nachfolgender Anpflanzung von gebietsheimischen Bäumen in der Pflanzqualität „verpflanzter Heister, Höhe 100-125cm“ in einem Pflanzabstand von ca. 5 x 5 m. zu realisieren. Es sind Baumarten der Pflanzliste 1 zu pflanzen.</p> <p>DURCHFÜHRUNG: Rückbau, Profilierung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beräumung Sukzession außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober bis Februar) - Abtrag von Bodenanfüllungen und anderen Auffüllungen auf den Betonplatten - Abbruch und Entsorgung Betonplatten incl. befestigter Unterbau - Profilierung Grundfläche und Übergang zu umgebenden Gehölzbeständen (3.000 m²) - Auftrag von Oberboden, Stärke ca. 30 cm auf der gesamten Abtragsfläche 		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHSMABNAHME A 3 Entsiegelung und Rekultivierung eines alten Grünschnittsilos in Zscherben, Anlage eines Feldgehölzes
DURCHFÜHRUNG: Pflanzung von Heistern (120 Stück auf rund 3.000 m²) - Qualität: verpflanzter Heister, Höhe 100-125cm in einem Pflanzabstand von ca. 5 x 5 m - Verankerung mit Schrägpfahl - Aufstellen von drei Greifvogelstangen - Mulchen der Pflanzflächen mit Rindenmulch, Wildschutzzaun		
AUSWAHL DER ZU VERWENDETEN GEHÖLZARTEN - Gebietsheimisches Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ - Bäume: Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Stieleiche (<i>Quercus robur</i>), Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>), Birke (<i>Betula pendula</i>), Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>), Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>), Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>) -		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für neu gepflanzte Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch) - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1) - Entfernen des Wildschutzzaunes und der Baumverankerungen am Ende der Entwicklungspflege Unterhaltungspflege: - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Baumpflanzung (Eigendynamische Feldgehölzentwicklung), keine Beein- trächtigung der Bäume im Zeitraum von März bis September		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- spätestens eine Vegetationsperiode nach Eröffnung des Lebensmittelmarktes		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	gesamt ca. 3.000 m ²	
Eigentümer:	Gemeinde Teutschenthal	
Herstellung/ Unterhaltung:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH / Gemeinde Teutschenthal	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 1 Begrünung der nicht überbaubaren Fläche
LAGE DER MAßNAHME: Alle sonstigen Grünflächen in Geltungsbereich -> Gemarkung Teutschenthal Flur 11, Flurstück 445.		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION -		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Sämtliche Grünflächen, die nicht bereits durch spezielle Pflanzvorgaben und Pflanzbindungen belegt sind, sind mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. Es sind auf mindestens 20 % dieser Grünflächen Laubgehölze anzupflanzen. Die Pflanzungen sind als Solitärsträucher, Bodendeckergehölz, Wandbegrünung, Gebüschfläche oder als Hecke umzusetzen. Die Verwendung von Ziergehölzen ist zulässig.		
DURCHFÜHRUNG: Rasenansaat, Pflanzung von Sträuchern - Rasensaatgut: Verwendung von Landschaftsrasen der Kategorie/ des Typs 7.2.2 (Landschaftsrasen in Trockenlagen mit Kräutern) - Pflanzqualität neu zu pflanzender Sträucher: vStr., HOE 60-100, Pflanzabstand 2x1m - Pflanzqualität neu zu pflanzender Bodendeckergehölze: Str. 2xv, Breite 40-60 - Pflanzqualität neu zu pflanzender Klettergehölze: Container 2,0 l, gestäbt, Hoe 60-80 - Berücksichtigung Nachbarschaftsrecht in Sachsen-Anhalt und von Schutzabständen zu Leitungen		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
<u>1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege</u> - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für neu gepflanzte Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch) - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1)		
<u>Unterhaltungspflege:</u> - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Strauchflächen, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung)		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME: - spätestens eine Vegetationsperiode nach Eröffnung des Lebensmittelmarktes		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	gesamt ca. 1.364 m ²	
Eigentümer:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH	
Herstellung/ Unterhaltung:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 2 Anpflanzung hochstämmiger Bäume auf dem Parkplatz
LAGE DER MAßNAHME: Im Umfeld der Stellflächen im Sondergebiet. Gemarkung Teutschenthal Flur 11, Flurstück 445.		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION -		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Im Umfeld der geplanten Stellflächen sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche mindestens 7 schmalkronige, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in einem Pflanzabstand von mindestens 10 x 10 m zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben wird auf mindestens 6 m ² festgesetzt. Es sind Gehölzarten der Pflanzliste 2 zu pflanzen.		
DURCHFÜHRUNG: Pflanzung Hochstämmige Einzelbäume (7 Stück) - Bäume: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Pflanzabstand 10m - Mulchen der Pflanzscheiben mit Rindenmulch, Baumverankerung (Dreibock) - Berücksichtigung Nachbarschaftsrecht in Sachsen-Anhalt und von Schutzabständen zu Leitungen		
Auswahl der zu verwendeten Gehölzarten - Schmalkroniger Feldahorn (<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk') - Säulenförmiger Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i> 'Columnare') - Stadtlinde (<i>Tilia cordata</i> 'Rancho') - Pyramiden-Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata') - Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers')		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für die Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch) - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1)		
Unterhaltungspflege: - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Bäume, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung)		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME: - spätestens eine Vegetationsperiode nach Eröffnung des Lebensmittelmarktes		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	7 Stück	
Eigentümer:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH	
Herstellung/ Unterhaltung:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH	


<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt Teutschenthal</p>	<p>MAßNAHMENBLATT</p>	<p>Maßnahmenbezeichnung SCHUTZMAßNAHME S 1 Erhalt des Grabens mit umgeben- den Gebüsch und Feldgehölzen im Westen des Plangebietes</p>
<p>LAGE DER MAßNAHME: Maßnahmen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1, Nr.25 Buchstabe b) auf Graben- und sonstigen Grünflächen/Gehölzen am westlichen Rand des Geltungsbereichs. Gemarkung Teutschenthal Flur 11, Flurstück 445.</p>		
		
<p>Abbildung 6: Graben mit angrenzenden Ablagerungen. Foto: A. Hölzer 2020</p>		
<p>KONFLIKT:</p>		
<p>BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION -</p>		
<p>MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -</p>		
<p>BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Der vorhandene Graben sowie die angrenzenden Gehölzbestände sind zu erhalten. Auf den Flächen vorhandene Ablagerungen von Müll und Baustoffen sind schonend zu entfernen. Abgängige Bäume sind gemäß der gültigen Baumschutzsatzung der Gemeinde Teutschenthal zu ersetzen. Eine extensive, fachgerechte Instandhaltung und Unterhaltung des Grabens (Gewässer 2. Ordnung) ist zulässig.</p>		
<p>BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:</p>		
<p>Unterhaltungspflege:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Gehölze, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung) - Unterhaltung des Grabens (Gewässer 2. Ordnung) durch den Unterhaltungsverband ist zu gewährleisten. 		
<p>ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:</p>		
<p>- Flächenstruktur (Graben) und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, sowohl bau als auch betriebsbedingt</p>		
<p>VORGESEHENE REGELUNG:</p>		
<p>Flächengröße:</p>	<p>2.220 m²</p>	
<p>Eigentümer:</p>	<p>PZ Marktbau Teutschenthal GmbH</p>	
<p>Herstellung/ Unterhaltung:</p>	<p>PZ Marktbau Teutschenthal GmbH</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung SCHUTZMAßNAHME S 2 Erhalt von Einzelbäumen
LAGE DER MAßNAHME:		
Einzelbaum in Grünanlage am nordöstlichen Rand des Plangebietes. Gemarkung Teutschenthal Flur 11, Flurstück 445.		
		
Abbildung 7: Baumbestand in Grünanlage des Mitarbeiter-/Besucherparkplatzes am Betonwerk. Foto: A. Hölzer 2020		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION -		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu schützen und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gemäß der gültigen Baumschutzsatzung der Gemeinde Teutschenthal zu ersetzen.		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
Unterhaltungspflege: - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Gehölze, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung)		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- die festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, sowohl bau als auch betriebsbedingt		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	pauschal	
Eigentümer:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH	
Herstellung/ Unterhaltung:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt Teutschenthal“	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung ERSATZMAßNAHME E 1 Installation eines Spaltenquartiers für Fledermäuse
LAGE DER MAßNAHME: Nicht überbaubare Fläche im Westen des Plangebietes (Gehölzbestand) Gemarkung Teutschenthal Flur 11, Flurstück 445.		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sowie Verlust von Nahrungshabitaten der im Gebiet vorkommenden Fledermäuse im Zuge der Beseitigung von Gehölzen und Brachflächen (K7).		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche ist im Südwesten des Plangebietes (innerhalb des zu erhaltenden Gehölzbestandes) ein Spaltenquartier für Fledermäuse aufzustellen und dauerhaft zu erhalten. Beschaffung, Aufstellung und die konkrete Standortauswahl erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Saalekreises und entsprechend geeigneten Fachexperten für Fledermäuse. Der Erfolg der Maßnahmen ist im Rahmen einer Effizienzkontrolle zweimalig, spätestens 5 Jahre nach Herstellung, zu überprüfen.		
		
Abbildung 8: Beispiel eines Ständerquartiers. Aus: FRANZ 2021		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
<u>Unterhaltungspflege:</u> - bei wartungsfreien Kästen (siehe Beispielbild) ist keine wesentliche Unterhaltung erforderlich. - Bei Beschädigung / Verlust des Ständerquartiers Ersatzinstallation vornehmen.		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- die festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, sowohl bau als auch betriebsbedingt		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	1 Spaltenquartier	
Eigentümer:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH	
Herstellung/ Unterhaltung:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung ERSATZMAßNAHME E 2 Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlen- und Nischenbrüter an den geplanten Gebäuden
LAGE DER MAßNAHME: Geplante Gebäude (Rewe-Markt und Drogerie-Markt), Rückwand zur offenen Landschaft hin Gemarkung Teutschenthal Flur 11, Flurstück 445.		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION Baubedingte Beeinträchtigungen und Habitatflächenverlust der im Gebiet vorkommenden Brutvögel im Zuge der Beseitigung von Gehölzen und Brachflächen (Konflikt K5).		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Um die baubedingt entfallenden Höhlen und Nischen zu ersetzen, sind mindestens 10 Ersatzquartiere, verteilt auf die beiden Gebäude, vorzusehen, wobei die Anordnung jeweils an der Gebäuderückseite zu erfolgen hat. Beschaffung, Aufstellung und die konkrete Standortauswahl erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Natur- schutzbehörde des Saalekreises und entsprechend geeigneten Fachexperten für Vogelschutz. Der Erfolg der Maßnahmen ist im Rahmen einer Effizienzkontrolle zweimalig, spätestens 5 Jahre nach Herstellung, zu über- prüfen.		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
<u>Unterhaltungspflege:</u> - jährlich einmalige Reinigung der Kästen im Herbst/ Winter. - Bei Beschädigung / Verlust der Nisthilfen Ersatzinstallation vornehmen.		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME: - Im Zuge der Herstellung der Gebäude		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	10 Nisthilfen	
Eigentümer:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH	
Herstellung/ Unterhaltung:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH	

<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt Teutschenthal</p>	<p>MAßNAHMENBLATT</p>	<p>Maßnahmenbezeichnung VERMEIDUNGSMABNAHME V_{SAP} 1 Bauzeitenregelung / Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten in Gehölzen brütender Vogelarten zwischen 01. Oktober und 28. Februar</p>
<p>LAGE DER MAßNAHME:</p>		
<p>Zu rodende Gehölzbestände im Plangebiet</p>		
		
<p>Abbildung 9: Beispiel zu rodender Gehölzbestand: Hecke im Norden des Plangebietes. Foto: A. Hölzer 2020</p>		
<p>KONFLIKT:</p>		
<p>BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION</p>		
<p>Baubedingte Beeinträchtigungen und Habitatflächenverlust der im Gebiet vorkommenden Brutvögel im Zuge der Beseitigung von Gehölzen und Brachflächen (Konflikt K5).</p>		
<p>MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -</p>		
<p>BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL:</p>		
<p>Um baubedingte Tötungen von Vögeln bzw. deren Entwicklungsformen (Eier, Nestlinge) zu vermeiden, werden die Gehölze (Bäume, Sträucher) außerhalb der Brutzeiten in Gehölzen brütender Vogelarten entfernt. Dies gilt auch bei Fällungen oder Schnittmaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherung.</p>		
<p>BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:</p>		
<p>-</p>		
<p>ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:</p>		
<p>- Beachtung im Zuge der Baufeldfreimachung sowie im Zuge der Umsetzung von Maßnahme A2</p>		
<p>VORGESEHENE REGELUNG:</p>		
<p>Flächengröße:</p>	<p>pauschal</p>	
<p>Eigentümer:</p>	<p>PZ Marktbau Teutschenthal GmbH</p>	
<p>Beachtung:</p>	<p>PZ Marktbau Teutschenthal GmbH / Baufirmen</p>	

<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt Teutschenthal</p>	<p>MAßNAHMENBLATT</p>	<p>Maßnahmenbezeichnung VERMEIDUNGSMABNAHME V_{SAP} 2 Maßnahmen zur Vermeidung bau- bedingter Tötungen von Zau- neidechsen</p>
<p>LAGE DER MAßNAHME:</p>		
<p>Überplante Brachfläche mit Vorkommen der Zauneidechse gemäß BÖSCHA 2021</p>		
		
<p>Abbildung 10: Zu beseitigende Habitatflächen der Zauneidechse. Foto: A. Hölzer 2020</p>		
<p>KONFLIKT:</p>		
<p>BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION</p>		
<p>Baubedingte Beeinträchtigungen und Habitatflächenverlust der im Gebiet vorkommenden Zauneidechse im Zuge der Beseitigung von Brachflächen (Konflikt K6).</p>		
<p>MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -</p>		
<p>BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL:</p>		
<p>Die zu überbauenden Zauneidechsen-Lebensräume sind vor Baubeginn von jeglichen deckenden Strukturen zu befreien und die vorkommenden Zauneidechsen sind in die zuvor vorbereitete Habitatfläche (vgl. Maßnahme ACEF1) umzusetzen. Dazu erfolgt zunächst eine Gehölzentfernung im Winter, ohne Rodung. Anschließend ist ein Sperrzaun für die Zauneidechse (mindestens 40 cm hoch, aus glatte Folie) am Rand des Baufeldes zu installieren. Dieser ist nach Süden, Osten und Westen innen (zum Baufeld hin) mit verschließbaren Fanggefäßen in einem Abstand von ca. 20 m auszustatten. Die fachgerechte Errichtung und Betreuung des Sperrzaunes inkl. Fanggefäße ist bis zur Baufeldfreigabe durch einen Sachverständigen zu überwachen. Ab Anfang April bis Ende April erfolgt eine behutsame, abschnittsweise Beräumung des Baugebietes von gelagerten Materialien (v.a. Holz aller Art, Steine etc.) unter Aufsicht des Sachverständigen. Im Zuge der Beräumung gefangene Tiere sind auf die Fläche der angrenzenden CEF-Maßnahme zu verbringen. Von Anfang April bis Ende Mai sind anschließend 8 Begehungen zum Absuchen und Abfangen der Zauneidechsen durch einen Sachverständigen durchzuführen. An witterungsmäßig geeigneten Terminen sind zudem die Fanggefäße an 8 Tagen morgens zu öffnen und mittags sowie abends zu kontrollieren, gefangene Tiere sind erneut auf die Fläche der angrenzenden CEF-Maßnahme zu verbringen. In einer weiteren Kontrollphase von Mitte August bis Mitte September sind weitere 4 Kontrollbegehungen mit Öffnung der Fanggefäße nach o.g. Methode durchzuführen, gefangene Tiere sind entsprechend umzusetzen. Die gesamte Maßnahme ist zu dokumentieren. Insbesondere die umgesetzten Tiere sind zu erfassen (Umsiedlungsdatum, Status, Geschlecht). Ab Mitte September ist der Baubeginn (Baufeldräumung/ Bodenabtrag) möglich. Der Sperrzaun muss bis zum Ende der Baumaßnahme belassen und in seiner Funktionalität gesichert werden. Die Fanggefäße sind am Ende der Fangzeit (Mitte September) vor Baubeginn zu entfernen.</p>		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung VERMEIDUNGSMAßNAHME V_{SAP} 2 Maßnahmen zur Vermeidung bau- bedingter Tötungen von Zau- neidechsen
DURCHFÜHRUNG/ DETAILS ZUR UMSETZUNG: Details zur Begründung und Herleitung sind nachfolgend aufgeführt (Auszug aus spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung der BÖSCHA GMBH 2021, redaktionell angepasst): <i>„Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung baubedingter Tötungen von Zauneidechsen, die in der vorgegebenen zeitlichen Abfolge durchgeführt werden müssen:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Baubedingte winterliche Gehölzentfernung ohne Rodung</i> • <i>Ende März: Errichtung eines Sperrzaunes für die Zauneidechse Dieser Zaun sollte mindestens 40 cm hoch sein und aus glatter Folie bestehen. Falls ein entsprechender Amphibienschutzzaun verwendet wird, ist der Überkletterungsschutz nach außen (vom Baugebiet weg) zu richten. Der südliche, östliche und westliche (bis zum nördlichen Ende des geplanten Fachmarktes) Zaunabschnitt ist innen (zum Baugebiet hin) mit verschließbaren Fanggefäßen zu versehen, die in einem Abstand von ca. 20 m anzuordnen sind. Die fachgerechte Errichtung des Sperrzaunes inkl. Fanggefäße ist durch einen Sachverständigen zu überwachen.</i> • <i>Ab Anfang April (je nach Witterungsverlauf, nur bei frostfreien Nächten und Tagestemperaturen über 10 °C) behutsame Beräumung des Baugebietes von gelagerten Materialien (v.a. Holz aller Art, Steine etc.), die als Verstecke für die Zauneidechse dienen können. Hierbei muss ein Sachverständiger mit vor Ort sein, der ggf. vorhandene Tiere aufnimmt und fachgerecht auf die vorbereitete Fläche der CEF-Maßnahme verbringt. Bis spätestens Ende April vollständige Beräumung der Baufläche.</i> • <i>Von Anfang April bis Ende Mai 8 Begehungen zum Absuchen und Abfangen der Zauneidechsen im Baugebiet bei geeigneten Witterungsbedingungen durch einen Sachverständigen. Parallel oder auch zu anderen, witterungsmäßig geeigneten Terminen in diesem Zeitraum öffnen der Fanggefäße an 8 Tagen (Öffnung vor Beginn der Aktivitätsphase der Zauneidechsen am Morgen, Kontrolle jeweils mittags und abends, Schließen der Fanggefäße nach der abendlichen Kontrolle). Fachgerechte Verbringung der gefangenen Tiere auf die Fläche der CEF-Maßnahme.</i> • <i>Von Mitte August bis Mitte September 4 Begehungen zum Absuchen und Abfangen ggf. vorhandener Jungtiere im Baugebiet bei geeigneten Witterungsbedingungen durch einen Sachverständigen. Parallel oder auch zu anderen, witterungsmäßig geeigneten Terminen in diesem Zeitraum öffnen der Fanggefäße an 4 Tagen. Fachgerechte Verbringung der gefangenen Tiere auf die Fläche der CEF-Maßnahme.</i> • <i>Dokumentation der gefangenen und umgesiedelten Zauneidechsen und ggf. weiterer Reptilien (z.B. Blindschleichen). Angabe von Umsiedlungsdatum, Status und Geschlecht (bei adulten und subadulten Individuen).</i> • <i>Ab Mitte September ist der Baubeginn (Baufeldräumung) möglich.</i> • <i>Der Sperrzaun muss bis zum Ende der Baumaßnahme belassen und in seiner Funktionalität gesichert werden. Die Fanggefäße sind am Ende der Fangzeit (Mitte September) zu entfernen.</i> 		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
- Während Bauzeit Reptilienschutzzaun warten und ggf. reparieren (Funktionalität bis Bauende)		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- Beachtung im Zuge der Vorbereitung vor der eigentlichen Baufeldfreimachung (vor Oberflächenabtrag)		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	pauschal	
Eigentümer:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH	
Beachtung:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH / Baufirmen	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung VERMEIDUNGSMABNAHME V_{SAP} 3 Vermeidung unnötiger Beleuchtung von angrenzenden Gehölzflächen
LAGE DER MAßNAHME: Zu erhaltende Gehölzbestände im westlichen Teil des Plangebietes (vgl. Maßnahme S1)		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sowie Verlust von Nahrungshabitaten der im Gebiet vorkommenden Fledermäuse im Zuge der Beseitigung von Gehölzen und Brachflächen (Konflikt K7).		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Das Beleuchtungskonzept ist so zu gestalten, dass die angrenzenden Gehölzflächen nicht unnötig beleuchtet werden. Es sollte auf insektenfreundliche Lichtquellen geachtet werden. Empfohlen werden Leuchtmittel, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Leuchtspektrum möglichst gering ist. Am besten geeignet sind Natriumdampfniederdrucklampen (NAV) und LED-Lampen mit warmweißem Licht.		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT: -		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME: - Beachtung im Zuge der Herstellung zur Beleuchtung des Plangebietes.		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	pauschal	
Eigentümer:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH	
Beachtung:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH / Baufirmen	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung VERMEIDUNGSMABNAHME V 4 Vermeidung von Stoffeinträgen in Boden und Grundwasser
LAGE DER MAßNAHME: Gesamte Baumaßnahme (pauschal)		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION Baubedingte Stoffeinträge in Boden und Wasser.		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Die gesetzlichen Vorgaben zu Bodenabtrag und Bodenauftrag, zur Bodenlagerung und zur Begrünung von Bodenlager- bzw. Bodenauftragsflächen sind einzuhalten. Es sind darüber hinaus frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenerosion durchzuführen. Die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Bau- wie betriebsbedingten Schadstoffeinträgen in Böden sowie Oberflächen- und Grundwasser sind einzuhalten.		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
-		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- Beachtung im Zuge der Bauzeit		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	pauschal	
Eigentümer:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH	
Beachtung:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH / Baufirmen	

2.5. ZUSAMMENFASSUNG

Die Planflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich am östlichen Ortsrand von Teutschenthal und beinhalten Sondergebietsflächen (Lebensmittel- und Drogeriemarkt) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Innerhalb des Sondergebietes sind zudem Maßnahmenflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmenflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit Brachflächen, Betriebsflächen des angrenzenden Betonwerkes und randlich verschiedene Gehölzbestände und Ruderalfluren.

Insgesamt werden im Plangebiet Gehölze und die Brachfläche beseitigt, ein Teil der Planung tangiert auch bereits versiegelte Flächen des Betonwerkes (Einfahrt, Parkplatz, Lagerbereiche). Durch die geplanten Marktgebäude sowie die erforderlichen Zufahrten und Stellflächen werden die Planflächen einer neuen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GR) von 10.400 m² zugeführt, die Flächen werden überwiegend versiegelt (Teilflächen der Stellplätze auch teilversiegelt).

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein Graben sowie umgebende Gehölze, die erhalten werden sollen. Im Süden des Plangebietes sollen die standortfremden Gehölze rekultiviert und als gebietsheimische Bestände entwickelt werden, weiter südlich ist eine artenschutzrechtlich erforderliche Habitatfläche für die Zauneidechse vorgesehen.

Für den Geltungsbereich erfolgte eine Ermittlung des Eingriffes nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (LAU 2009). Nach Ermittlung der Eingriffe war festzustellen, dass im Plangebiet ein Defizit an Biotopwertpunkten entsteht. Dieser Eingriff wird durch externe Kompensationsmaßnahmen im Ortsteil Zscherben (A3) ausgeglichen.

Die im Plangebiet gegebene Betroffenheit (Verlust) einer Strauch-Baumhecke bedeutet den Verlust bestehender Kompensationsflächen des alten VE-Planes (Betonwerk) sowie den Verlust eines besonders geschützten Biotops im Sinne von § 21 NatSchG LSA. Der funktionale Ausgleich dieser bedeutenden Biotopstruktur erfolgt im südlichen Teil des Plangebietes im Zuge der Maßnahme A2.

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Planes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen generell der Kompensation des Eingriffes in den Biotop- und Habitatbestand. Es erfolgt eine Einbindung des B-Plangebietes in das Ortsbild sowie der Bereitstellung neuer Gehölzstrukturen als Lebensraum für die Fauna. Maßnahme A_{CEF1} ist darüber hinaus explizit als vorgezogene Habitatentwicklungsmaßnahme für den Artenschutz (Zauneidechse) erforderlich.

Die extern festgelegten Maßnahmen, die über städtebauliche Verträge gesichert werden, dienen zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe in die Biotopstruktur und in den Boden.

Durch die festgelegten speziellen Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzes (V_{SAP1} bis V_{SAP3}) kann ein Eintreten der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden (siehe Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, BÖSCHA 2021).

Insgesamt wird abgeschätzt, dass bei Durchführung aller vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben werden und auch die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ausreichend berücksichtigt sind.

Zur Sicherstellung des Erfolgs der artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen A_{CEF1}, E1 und E2 wird ein entsprechendes Monitoring im Maßnahmenkonzept verankert.

3. QUELLENVERZEICHNIS

Gesetze, Richtlinien, Erlasse

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

UIG - Umweltinformationsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1247), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

NatSchG LSA - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010, § 6 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

WG LSA - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011 (GVBl. LSA 2011, 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)

USchadG - Umweltschadensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2021 (BGBl. I S. 346)

DSchG ST - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA 1991, 368, ber. 1992, S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

NbG - Nachbarschaftsgesetz vom 13. November 1997 (GVBl. LSA 1997, 958), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. Mai 2010 (GVBl. LSA S. 340, 341)

BodSchAG LSA - Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt) vom 2. April 2002* (GVBl. LSA 2002, 214), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)

AVV Baulärm - Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen vom 19. August 1970

TA Luft - Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) vom 18. August 2021. GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050

TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

FFH – Richtlinie - Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen () vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.7.92, S. 7-50), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 (ABl. EU Nr. L 158 vom 10.06.2013, S. 193-199).

Vogelschutz-Richtlinie - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 30. November 2009 (ABl. EU L20/7 vom 26.01.2010), zuletzt geändert durch Richtlinie 2019/1010 EU des Rates vom 06.06.2019 (ABl. EU Nr. L 170 vom 25.06.2019, S. 115).

Baumschutzsatzung - Satzung zum Schutze des Baumbestandes () der Gemeinde Teutschenthal vom 10.05.2017

Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vom 12.03.2009; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung RdErl. des MLU vom 12.3.2009 – 22.2-22302/2 (MBI. LSA 2009, S. 250)

Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt (MBI. LSA. 2020, 174)

Literatur, Karten, sonstige Daten und Mitteilungen

GEMEINDE TEUSCHENTHAL (1997): Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 für das Flurstück 4/4 in der Flur 11 der Gemarkung Teutschenthal, Albert Heise Straße.

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SACHSEN-ANHALT (2022): Sachsen-Anhalt-Viewer. https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Kartenanwendung Geologie und Boden, Natur und Umwelt, Liegenschaftskataster, Wasser

Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

NABU REINICKENDORF (2010). Wirksame Hilfe gegen Neophyten. Ringeln zwingt auch ältere Eschenahorne zum Absterben. <https://berlin.nabu.de/wir-ueber-uns/bezirksgruppen/reinickendorf/12647.html>.

OEKOKART (1996): Landschaftsplan der Gemeinde Teutschenthal. Dezember 1996.

Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

SALEG SACHSEN-ANHALTINISCHE LANDESENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH (2002): Flächennutzungsplan der Gemeinde Teutschenthal – Entwurf im Auftrag der Gemeinde Teutschenthal (Mai 2002)

SCHUBOTH, JÖRG (2004): Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope

Gutachten:

AKUSTIK UND SCHALLSCHUTZ ROSENHEINRICH – ASR (2021): Schallimmissionsprognose, B-Plan "REWE-Markt – Albert-Heise-Str." in 06179 Teutschenthal. Gutachten im Auftrag der PZ-Marktbau Teutschenthal GmbH. Weimar - Leipzig (30.12.2021):

Böscha GmbH (2021): Faunistische Untersuchungen Brutvögel und Zauneidechse sowie spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Vorhaben REWE-Markt Teutschenthal. Gutachten im Auftrag der PZ-Marktbau Teutschenthal GmbH. (Hermisdorf, November 2021).

FRANZ, M. (2021): Erfassung von Fledermausvorkommen im Rahmen der Planung eines REWE-Markts in der Albert-Heise-Straße 72B in 06179 Teutschenthal. Gutachten im Auftrag der PZ-Marktbau Teutschenthal GmbH. (Hummelshain, 01.09.2021).

GEOTECHNIK – LANDSCHAFT – UMWELT GLU GMBH (2019): Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 Hauptuntersuchung - Neubau REWE-Markt Teutschenthal. Gutachten im Auftrag der PZ-Marktbau Teutschenthal GmbH. Jena (22.11.2019):