

EINGEGANGEN

15. Juni 2022



Landesverwaltungsamt · Postfach 20 02 56 · 06003 Halle (Saale)

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

Vorhabenbezogener B-Plan Nr.25 "Sondergebiet Lebensmittel-und Drogeriemarkt" in Teutschenthal

Hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde nehme ich wie folgt Stellung:

Die Prüfung der beigebrachten Unterlagen ergibt, dass keine Belange meines Aufgabenbereichs berührt sind.

Im relevanten Gebiet befindet sich keine Deponie, welche in meiner Zuständigkeit liegt.

Hinweise:

Für die Deponien der Klassen 0 und I ist die untere Abfallbehörde des Landkreises zuständig (§ 32 AbfG LSA).

Für die Belange des Bodenschutzes ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zuständig (§ 18 Abs. 1 BodSchAG LSA).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Strecker



SACHSEN-ANHALT

LANDESVERWALTUNGSAMT

Referat
Kreislauf- und Abfallwirtschaft,
Bodenschutz

Halle, 9. Juni 2022

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen:
401.4.7-67140 – 058/22

Bearbeitet von:
Herr Strecker

dennis.strecker@lwwa.sachsen-anhalt.de

Tel.: (0345) 514-2231

Fax: (0345) 514-2466

Dienstgebäude:

Dessauer Straße 70
06118 Halle (Saale)

Hauptsitz:

Ernst-Kamieth-Straße 2
06112 Halle (Saale)

Tel.: (0345) 514-0

Fax: (0345) 514-1444

Poststelle@

lwwa.sachsen-anhalt.de

Internet:

www.landesverwaltungsamt.sachsen-anhalt.de

E-Mail-Adresse nur für
formlose Mitteilungen
ohne elektronische Signatur

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
BIC MARKDEF1810
IBAN DE2181000000081001500



Karin Schragow

Von: Scholz, Anja <Anja.Scholz@lvwa.sachsen-anhalt.de>
Gesendet: Donnerstag, 9. Juni 2022 11:55
An: Karin Schragow
Betreff: Vorhabenbezogener B-Plan Nr.25 "Sondergebiet Lebensmittel-und Drogeriemarkt" in Teutschenthal

Sehr geehrte Frau Schragow,

hiermit übersende ich Ihnen die Stellungnahme des Referates 407 zu dem o. g. Bebauungsplan:

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den hier benannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan vertritt die Naturschutzbehörde des Saalekreises.

Hinweis:

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Scholz

--

Anja Scholz
Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt
Dessauer Straße 70
06118 Halle (Saale)

Tel.: (0345) 514 2615

Fax: (0345) 514 2118

E-Mail: anja.scholz@lvwa.sachsen-anhalt.de

Internet: <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/das-lvwa/landwirtschaft-umwelt/naturschutz-landschaftspflege-bildung-fuer-nachhaltige-entwicklung/>

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

1

Karin Schragow

Von: Bauer, Mike <Mike.Bauer@lvwa.sachsen-anhalt.de>
Gesendet: Mittwoch, 22. Juni 2022 08:29
An: Karin Schragow
Betreff: VBP Nr. 25 Teutschenthal

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB Hier: Stellungnahme der Oberen Immissionsschutzbehörde

Vorhaben: Vorhabenbezogener B-Plan Nr.25 "Sondergebiet Lebensmittel-und Drogeriemarkt" in Teutschenthal
Stadt: Teutschenthal
Ortsteil: Teutschenthal
Landkreis: Saalekreis
Aktenzeichen: 21102/02-3291/2022.vBP
Kurzbezeichnung: Teutschenthal-3291/2022.vBP- B-Plan Nr.25, Teutschenthal

Aus der Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde bestehen zum Planentwurf keine Bedenken in Bezug auf die von unserem Zuständigkeitsbereich erfassten Belange. In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Einkaufszentren sowohl der Liefer- und Besucherverkehr und die Kundenparkplätze als auch Lüfter und Kühlaggregate geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft hervorzurufen. Es sollte daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden, dass auf den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Nach Darstellung in der Begründung zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet, welche zu dem Ergebnis kommt, dass die Orientierungswerte bei Beachtung entsprechender baulicher oder leistungstechnischer Parameter (z.B. maximaler Schallleistungspegel techn. Anlagen) eingehalten werden. Die Prüfung der Schallimmissionsprognose obliegt der Unteren Immissionsschutzbehörde.

Mike Bauer
Referat Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit,
Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfungen

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt
Dessauer Straße 70
06118 Halle (Saale)

Tel.: 0345 514 2194
Fax: 0345 514 2512

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

Karin Schragow

Von: Fischer, Steffen Frank <Steffen.Fischer@saalekreis.de>
Gesendet: Freitag, 1. Juli 2022 07:57
An: Karin Schragow
Betreff: B-Plan 25 SO Lebensmittel- und Drogeriemarkt Teutschenthal
Anlagen: 612600-22135 BPlan 25 SO Lebensmittel und Drogeriemarkt T-thal.pdf

Sehr geehrte Frau Schragow,

in der Anlage finden Sie die Stellungnahme des LK Saalekreis zu o.g. Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

Steffen Fischer
SB Raumordnung

Landkreis Saalekreis
Amt für Bauordnung und Denkmalschutz, SG Städtebau/Raumordnung

Adresse Domplatz 9
06217 Merseburg
Telefon 03461 40-2462
Fax 03461 40-1480
E-Mail Steffen.Fischer@saalekreis.de



 Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

Landkreis Saalekreis

Der Landrat



Landkreis Saalekreis - Postfach 14 54 - 06204 Merseburg

Bürgermeister der Gemeinde Teutschenthal
Herrn Tilo Eigendorf
Am Busch 19
06179 Teutschenthal

Amt für Bauordnung und Denkmalschutz
SG Städtebau und Raumordnung
Gebäude Merseburg, Domplatz 9, ZG 005

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

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen
612600-22135

Datum
30.06.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ der Gemeinde Teutschenthal

Vorentwurf mit Planungsstand vom März 2022
Hier: Stellungnahme Landkreis

Sehr geehrter Herr Eigendorf,

der Landkreis Saalekreis wurde um Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes gebeten.

Es ergeht unter Einbeziehung nachfolgend genannter Fachämter zu den betroffenen öffentlichen Belangen folgende Stellungnahme ohne Vorabwägung seitens der Bündelungsbehörde:

01. SG Städtebau und Raumordnung:

Raumordnung:

Grundsätzlich sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen entsprechend Landesentwicklungsplan (Z 46) an die Zentralen Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. In Grundzentren wie Teutschenthal ist die Ausweisung unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches möglich, wenn diese Einzelhandelseinrichtungen der Grundversorgung der Einwohner dienen und unter anderem keine schädlichen Wirkungen auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden und deren Ortskerne erwarten lassen (Z 52).

Zum geplanten Vorhaben fand am 03.08.2020 ein Scoping-Termin statt. Aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde wurde dabei auf die Notwendigkeit der Erstellung einer Bedarfs- und Auswirkungsanalyse verwiesen. Obwohl in der Begründung darauf eingegangen wird, liegt diese Analyse den Unterlagen nicht bei. Insofern können die Auswirkungen des geplanten Vorhabens nicht abschließend eingeschätzt werden.

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

Bürgerinformation Halle
Anschrift Hansering 19, 06108 Halle (Saale)
Telefon 0345 204-3201 oder -3202

Bürgerinformation Querfurt
Anschrift Kirchplan 1, 06268 Querfurt
Telefon 034771 73797-0

Bankverbindungen
Saalesparkasse
IBAN DE36 8005 3762 3310 0057 62
BIC NOLADE21HAL

Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE91 1203 0000 0000 8116 46
BIC BYLADEM1001



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

Städtebau:

Dem Vorentwurf wird aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich zugestimmt.

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden VEP Nr.9 eignet sich für die Errichtung des geplanten Lebensmittel- und Drogeriemarkt.

Die erarbeitete Auswirkungsanalyse sowie die Aussagen zu Standortalternativen begründet den Standort für den o.g. B-Plan hinlänglich.

Allerdings handelt es sich um einen vorzeitigen B-Plan nach § 8 Abs. 4 BauGB, da die Gemeinde Teutschenthal noch nicht über einen Flächennutzungsplan verfügt.

Die dringenden Gründe für diese vorzeitige Aufstellung müssen hinreichend begründet dargestellt werden. Die Ausführungen unter Punkt 3.2 der Begründung sind deshalb zu überarbeiten und zu ergänzen. Z.B. liegen dringende Gründe vor, um **erhebliche Nachteile** für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder die Verwirklichung eines im **dringenden öffentlichen Interesse** liegenden Vorhabens zu ermöglichen.

Die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittel- und Drogeriemarkt ist korrekt, jedoch sollte dies auf der Planzeichnung auch so dargestellt werden. Die beiden Baufelder sind zur besseren Unterscheidung unterschiedlich zu bezeichnen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung empfehlen wir die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), die für die Planung bewährt ist.

Für eine bessere Übersichtlichkeit ist die Darstellung der planungsrechtlichen Festsetzungen in einer Nutzungsschablone anzuraten.

Da die Stellplätze (Punkt 4.1) auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden sollen und es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, empfiehlt es sich, die Stellplätze konkret festzusetzen und auf der Planzeichnung einzuzeichnen. Eine Fläche von 1570 m² mit dargestellten Stellplätzen wie im Lageplan (Punkt 5.2) ist damit aussagekräftiger.

02. SG Denkmalschutz:

Nach derzeitiger fachlicher Einschätzung der Denkmalschutzbehörde Saalekreis bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

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

Gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

03. SG Naturschutz/ Wald- und Forstschutz:

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überlagert den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 „Speditionshof und Betonmischanlage“ aus dem Jahr 1997. Im Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist enthalten, dass die Festsetzungen im Geltungsbereich des VEP 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 aufgrund Sukzession entstanden. Die Flächen werden in der vorliegenden Planung im derzeitigen Bestand in der Bewertung berücksichtigt.

Dieser Vorgehensweise kann nicht zugestimmt werden. Entweder werden die Festsetzungen des VEP als Bestand in der günstigsten Ausprägung angenommen oder der VEP wird vor der Erstellung der Eingriffsbilanz förmlich aufgehoben.

Zur externen Kompensationsfläche ist anzumerken, dass der Bestandsbilanzierung mit 0 Biotopwertpunkten nicht zugestimmt werden kann. Die betreffenden Flächen liegen bereits so lange brach, dass sich bereits erheblicher Bewuchs entwickelt hat.

Gemäß Anlage 1 Nummer 2 a) zum Baugesetzbuch ist eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, Teil des Umweltberichts zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Die planerische Auseinandersetzung mit den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG sollte daher als Bestandteil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan erarbeitet werden. Die gängige Form ist der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB). Die ausdrückliche Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verboten ist Voraussetzung der inhaltlichen Prüfung des Umweltberichtes zur Planung durch die zuständige Naturschutzbehörde.

Im Umweltbericht – Teil GOP sind unter Punkt 1.2.2. Ausführungen zu Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen enthalten. Im Jahr 2021 erfolgte im Plangebiet und dessen Umfeld eine Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien. Die Ergebnisse wurden zusammengefasst und Details sollen dem Gutachten (spezielle artenschutzfachliche Prüfung) entnommen werden. Dieses Gutachten ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Unterlagen. Eine abschließende Prüfung ist daher nicht möglich. Bereits jetzt ergeht der Hinweis, dass der Rotmilan als planungsrelevante Vogelart kartiert wurde. In Sachsen-Anhalt ist im § 28 NatSchG LSA zum Schutz der besonders störungsempfindlichen und in ihrem Bestand gefährdeten Arten enthalten, dass es nicht gestattet ist, Bruten u.a. vom Rotmilan durch störende Handlungen wie Aufsuchen, Filmen oder Fotografieren zu beeinträchtigen oder zu gefährden. Störende Handlungen für Brut und Aufzucht sind in einem Umkreis von 300 Metern zu unterlassen.

Die Niststätten dieser Arten dürfen in einem Umkreis von 100 Metern, im Fortpflanzungszeitraum in einem Umkreis von 300 Metern, durch den Charakter des unmittelbaren Horstbereiches verändernde Maßnahmen, insbesondere durch Freistellen von Brutbäumen oder Anlegen von Sichtschneisen, nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden. Um mögliche Beeinträchtigungen des Horstbereiches ausschließen zu können, ist es für die Planung wichtig, wo sich der Rotmilanhorst befindet. Dies ist entsprechend nachzuweisen.

Weiterhin wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Zur Umsetzung der Zauneidechsen ist zu beachten, dass aus Sicht der UNB folgende Methodikvorschläge bei der Umsetzung der Zauneidechsen in Abstimmung mit dem Landesamt für Umweltschutz anzuwenden sind:

- Mind. 30 Fangtermine je Jahr auf Abfangflächen, d.h.
 - ganztägige Präsenz auf der Fläche,
 - alternativ 60 Termine mit halbtägiger Präsenz auf der Fläche.
 - Über eine vorzeitige Beendigung der Umsiedlung kann die Untere Naturschutzbehörde nach Vorlage der Fangprotokolle entscheiden. Die Freigabe der Flächen zum Baubeginn erfolgt ebenfalls durch die untere Naturschutzbehörde nach Vorlage der Fangprotokolle.
- Die Anzahl der Termine je Fläche kann nicht durch eine Erhöhung der Personenzahl reduziert werden!
- Die notwendige Abfangintensität kann in Personentagen angegeben werden ($30 \text{ Fangtermine} \times \text{Flächengröße} / 2 = \text{Anzahl notwendiger Personentage}$).

- Bsp.: 4 ha Abfangfläche: 30 Tage x (4 ha / 2 Personen) = 60 Personentage
- Beim Abfang sollte ein breites Methodenset zum Einsatz kommen, wobei Methoden des Handfangs mit diversen Hilfsmitteln (Fangring, Angel, Schwamm) die wichtigste Methode darstellt. Fallenfänge (Eimer, Kästen, Wippfallen, Fanglinien/-kreuze) sind lediglich als sinnvolle Zusatzmethodik zu betrachten.
- Fallen dürfen ausschließlich während der ganztägigen Präsenz geöffnet bleiben und müssen spätestens zur Dämmerung verschlossen werden.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme sind diese Mindestangaben in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

04. SG Gewässerschutz:

Mit der Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans soll ein Sondergebiet zur Realisierung eines Lebensmittel- und eines Drogeriemarktes in der Gemarkung Teutschenthal, Flur 11, Flurstück 445 entwickelt werden.

In dem Vorhabensbereich befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nebengraben der Würde (1/3/-/3/16). Dieser grenzt westlich an den zu errichtenden Drogeriemarkt an. Der Nebengraben der Würde ist nach § 3 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 5 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) ein oberirdisches Gewässer II. Ordnung, für welches die Rechtsvorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landes zu beachten sind. Auf diesen Tatbestand wurde bereits im Juli 2021/August 2021 im Schriftverkehr und bei einem Vororttermin unter Teilnahme des Unterhaltungsverbandes „Untere Saale“ und dem Ingenieurbüro „Katzung“ GmbH aufmerksam gemacht.

Ergebnis der Beratungen war, dass die Bebauung nach Osten verschoben und somit ein Abstand von mindestens 5,00 m zum Gewässer eingehalten wird.

In dem nun vorliegenden und zu prüfenden vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 ist in der Planzeichnung das vorgesehene Gebäude in Richtung Osten verschoben worden, so dass ein Abstand zum Gewässer ersichtlich ist. Nach genauerer Prüfung sind jedoch die 5,00 m, die als Unterhaltungstreifen unbedingt erforderlich sind, nicht eingehalten.

Der Unterhaltungstreifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, so dass die Zugänglichkeit mit beispielsweise Mähmaschinen und die Entnahme von Sedimenten gewährleistet werden kann.

Hier sind detaillierte Aussagen bzw. Unterlagen erforderlich, in welchem die genauen Abstände des Gebäudes zur Böschungsoberkante des Gewässers ersichtlich sind.

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde muss die Freihaltung des Unterhaltungstreifens mit einer Breite von 5,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässer II. Ordnung „Nebengraben der Würde“, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung in der textlichen Festsetzung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Soweit aus den Unterlagen ersichtlich, liegt der geplante Standort in keinem nach Wasserrecht festgesetzten Schutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde ergehen folgende Hinweise:

- Aus den zur Stellungnahme übergebenen Unterlagen zur versorgungstechnischen Erschließung ist ersichtlich, dass das Plangebiet abwassertechnisch an den Schmutzwasserkanal DN 200 in der Albert-Heise-Straße angeschlossen werden soll und eine Beseitigung des Schmutzwassers somit gewährleistet ist. Das im

Planbereich anfallende Oberflächenwasser soll in einem unterirdischen Regenrückhaltebehälter mit einem Inhalt von ca. 170 m³ oder alternativ durch 2 Rückhaltekanäle gesammelt und gedrosselt an den Regenwasserkanal in der Straße abgegeben werden. Die maximale Einleitmenge beträgt 30 l/s.

- Vertragliche Regelungen sind hier mit dem zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis zu treffen.
- Die Ableitung von ggf. im Zuge der Baumaßnahmen zu hebendem Grundwasser ist im Vorfeld sicherzustellen. Die Erschließung von Grundwasser im Rahmen der Baumaßnahmen ist gemäß § 49 WHG der Unteren Wasserbehörde vier Wochen vor Beginn der Maßnahme, bei unbeabsichtigter Erschließung unverzüglich anzuzeigen.

Die Entnahme von Grundwasser stellt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG eine Gewässerbenutzung dar und bedarf dem Grundsatz nach gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine bauzeitliche Grundwasserhebung ist auf das Vorliegen der Voraussetzungen oder Erlaubnisfreiheit zu prüfen.

05. SG Immissionsschutz:

Im Vorentwurf sind Festsetzungen zum Immissionsschutz enthalten. Gemäß Begründung ergeben sich diese Festsetzungen aus einem Lärmgutachten.

Da Lärmgutachten lag den Unterlagen nicht bei, so dass eine Überprüfung der vorgeschlagenen Festsetzungen nicht möglich ist.

Außerdem wurden im Bericht auch die Lichtemissionen betrachtet und in der Planung beachtet.

Immissionsschutzrechtlich werden damit alle relevanten Punkte betrachtet.

Die Beurteilung des Lärmgutachtens und der sich daraus ergebenden Festsetzungen kann erst im Verfahren nach Vorlage des Gutachtens beurteilt werden.

06. SG Abfall und Bodenschutz:

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen folgende Hinweise und Anmerkungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 in Teutschenthal:

Der Planungsbereich ist in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten des Saalekreises (DSBA) unter der Reg.Nr.: 20170 „ehemalige Zuckerfabrik, Trocknungswerk“ als Altlastverdachtsfläche registriert. Am konkreten Standort befanden sich Rübenabsetzteiche, welche u.a. mit Schotter und Bauschutt verfüllt wurden.

Im Rahmen der Planungsvorbereitung wurde ein Geotechnisches Gutachten vorgelegt, in dem das Verfüllmaterial deklariert wurde. Auch im Vergleich mit der Bundes-Bodenschutzverordnung konnten gutachterlich keine Gefährdungen für die Umwelt und damit die geplante Umnutzung des Standortes festgestellt werden. Somit bestehen aus altlastenrelevanter Sicht keine Einwände zum Vorhaben.

Mit dem Planungsvorhaben werden 10.400 m² als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Durch Versiegelung der Flächen gehen die natürlichen Funktionen des Bodens vollständig und dauerhaft verloren. Der Boden steht weder den Tieren, Pflanzen und Bodenorganismen als Lebensraum, noch als Wasser- und Nährstoffspeicher sowie Abbau- und Ausgleichsmedium mit Filter- und Puffereigenschaften zum Schutz des Grundwassers zur Verfügung. Der vollständige Verlust der natürlichen Bodenfunktionen stellt somit eine nachteilige und erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden dar.

Entsprechend § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, um die Funktionen des Bodens im Sinne des § 2 Abs. 2 BBodSchG zu sichern und wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind

abzuwehren und Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist deshalb die Umnutzung eines teilweise bebauten und bereits vorgenutzten Standortes zu begrüßen.

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter zu betrachten. Im vorgelegten Umweltbericht wurde die ökologische Bedeutung des Schutzgutes Boden dargestellt, bewertet und die voraussichtlichen nachteiligen Umweltauswirkungen ermittelt.

Der Boden ist das, durch das Bauvorhaben am stärksten beeinträchtigte Schutzgut. Aus diesem Grund ist die Ausgleichsmaßnahme A 3 hervorzuheben. Sie dient der nachhaltigen Sicherung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Hierbei sind der Rückbau und die Entsiegelung eines Betonsilos sowie die Anlage eines Feldgehölzes geplant.

07. SG Katastrophenschutz und Rettungswesen:

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

Die Flächen für das o.a. Projekt wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand der Unterlagen und Erkenntnisse überprüft. Eine Belastung der Flächen aus dem vorliegenden Lageplan mit Kampfmitteln/Munition ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen nicht bekannt.

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

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

08. SG Brandschutz:

Nach Einsichtnahme der dem Sachgebiet Brandschutz vorliegenden Antragsunterlagen zu o.g. Bauvorhaben sind die nachfolgend aufgeführten Hinweise zu berücksichtigen:

- Bei der weiteren Ausgestaltung des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Projektierung sowie der Errichtung neuer Gebäude und Anlagen die Belange des Brandschutzes auf der Grundlage § 14 BauO LSA zu berücksichtigen. Dies bezieht sich insbesondere auf die allgemeinen Anforderungen, die an bauliche Anlagen gestellt werden sowie den dafür allgemein gültigen Regeln der Technik (siehe auch § 3 Abs. 1 BauO LSA).
- Zur Einschränkung der Brandübertragungsmöglichkeiten sind die dafür notwendigen Abstände zwischen Gebäuden bzw. zu Grundstücksgrenzen entsprechend § 6 BauO LSA einzuhalten. Bauliche Anlagen sollten so beschaffen sein, dass einer Brandentstehung bzw. einer möglichen Brandausbreitung vorgebeugt wird und die Rettung von Menschen, Tieren und Sachwerten jederzeit möglich ist (siehe auch § 14 Abs. 1 BauO LSA).
- Sofern die baulichen Anlagen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, ist eine Feuerwehrezufahrt vorzusehen. Hinsichtlich der

Beschaffenheit ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (u.a. Gesamtmasse max. 16 Tonnen; Achslast max. 10 Tonnen) einschl. der erforderlichen Straßenradien zu berücksichtigen.

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

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

Für den o.g. Bereich ist ein Löschwasserbedarf für den Grundschatz von 48m³/h und ein über den Grundschatz hinausgehender Objektschutz von 48m³/h zu realisieren. Der daraus resultierende Löschwasserbedarf von 96m³/h ist über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden, insgesamt somit mind. 192m³, in einem Umkreis von max. 300m bereitzustellen.

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

Die Löschwasserversorgung ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Saalekreis abzustimmen.

- Die für das Gebiet zuständige Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Teutschenthal, die Alarmierung erfolgt über die zuständige Einsatzleitstelle des Landkreises Saalekreis.

09. Straßenverkehrsamt:

Zu dem o.g. Vorhaben bestehen von Seiten des Straßenverkehrsamtes keine Einwände. Nachfolgende Hinweise sollten jedoch beachtet werden:

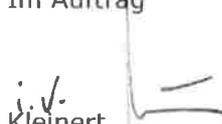
- Die Anlieferung von Waren für den Lebensmittelvollsortimenter REWE und Drogeriemarkt ROSSMANN ist über die Stellplatzanlage der Märkte geplant. Findet die Warenanlieferung während der regulären Öffnungszeiten statt, ist die aus verkehrsrechtlicher Sicht als bedenklich einzustufen, da die Wahrscheinlichkeit, dass es zu Konflikten zwischen Anlieferverkehr und Kunden kommt, deutlich erhöht ist.
- Bei der Schaffung von Parkplätzen ist zu beachten, dass die Ausfahrtsbereiche so ausgeformt sind, dass ein Ein- und Ausfahren während einer Fahrbeziehung möglich ist und zusätzliche Fahrvorgänge nicht erforderlich werden. Auf Grund der Tatsache, dass die Kraftfahrzeuge immer länger und breiter werden, sollten die Grundmaße für Parkplätze den tatsächlichen Bedürfnissen angepasst werden. Gemäß § 32 (1) StVZO dürfen Personenkraftwagen eine Fahrzeugbreite von 2,50 m nicht überschreiten. Folglich sind Fahrzeugbreiten bis 2,50 m zulässig. Abweichend von der ISO-Norm 612-1978, Definition Nummer 6.2 sind bei der Messung der Fahrzeugbreite die Spiegel und andere Systeme für indirekte Sicht nicht berücksichtigt. Dies erhöht die tatsächliche Fahrzeugbreite nochmals erheblich (ca. 40 cm). Behindertenparkplätze sind mittels Zeichen 314 und dem Zusatzzeichen 1044-10 zu beschildern.
- Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Flächen innerhalb des Plangebietes lediglich um Privateigentum handelt. Da innerhalb dieser Flächen öffentlicher Verkehr nicht nur geduldet, sondern sogar gewollt ist, handelt es sich um eine tatsächlich öffentliche Verkehrsfläche und dementsprechend gelten auch die Vorschriften des StVG, der StVO, der StVZO, etc. Einen Spielraum in der

Außengestaltung hat der Eigentümer in Bezug auf Verkehrszeichen nicht. Alle Verkehrszeichen müssen dem Verkehrszeichenkatalog entsprechen und nur diese dürfen durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde angeordnet werden, damit diese eine rechtliche Wirkung entfalten. Andernfalls handelt es sich um einen sogenannten „Nichtakt“, d.h. aufgestellte Verkehrszeichen sind nichtig und müssen nicht beachtet werden. Das gleiche gilt auch für Markierungen. Werbungen in Verbindung mit Verkehrszeichen sind unzulässig. Zuwiderhandlungen stellen einen Verstoß gegen § 33 Absatz 2 StVO dar.

Es wird empfohlen, von der Querungshilfe westlich des Plangebietes/Abzweig „Albert-Heise-Straße“ eine fußläufige Zugangsmöglichkeit zum Grundstück zu schaffen bzw. von dort bis zur Zufahrt einen Gehweg entlang der L 173 anzulegen.

- Zum Werbepylon im Zufahrtsbereich:
Durch den Pylonen dürfen Verkehrszeichen nicht verdeckt oder von ihnen abgelenkt werden. Der Standort ist so zu wählen, dass auf die Albert-Heise-Straße (L 173) auffahrende Fahrzeuge mit einem Abstand von 3 m von der Fahrbahn ohne Sichtbehinderungen durch den Pylonen alle Verkehrsbewegungen in einer Entfernung von ca. 70 m wahrnehmen können. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind hierbei zu beachten. Die Unterkante des Pylonen sollte 2 m über Straßenniveau bzw. im Bereich der Parkplätze liegen, um ein Anfahren zu vermeiden. Der Pylon darf gemäß § 33 Abs. 2 Ab. 1 StVO Verkehrszeichen nicht gleichen, hier insbesondere Wegweisungstafeln.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


i.v.
Kleinert
Amtsleiterin

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd
Postfach 1655 • 06655 Weißenfels

KGS Stadtplanungsbüro
Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

Vorab per E-Mail!
schragow@helk.de

EINGEGANGEN

26. Juli 2022





5

SACHSEN-ANHALT

Amt für Landwirtschaft,
Flurneuordnung und Forsten
Süd

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ in Teutschenthal
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Süd wird zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ wie folgt Stellung genommen:

1. Landwirtschaftliche Belange:

Die vom Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 betroffenen Flurstücke 445 (tlw.) und 6 (tlw.); Flur 11; Gemarkung Teutschenthal sind ausgehend von den Daten des Geodienst des MWU¹ und des Feldblockkatasters nicht Bestandteil von Grünland- bzw. Ackerlandfeldblöcken.

Ausgehend von den Darstellungen im Luftbild gemäß Daten des Geodienst des MWU ist vom Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 keine landwirtschaftlich genutzte Fläche betroffen (entsprechend Nr. 3.1, Seite 8 der vorliegenden Planungsunterlagen).

Eine Inanspruchnahme bzw. ein Entzug landwirtschaftlich genutzter Fläche ist damit nicht zu erwarten (siehe auch Nr. 4.5 S. 17 der vorliegenden Planungsunterlagen).

Die Gemeinde Teutschenthal verfügt nach den Unterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

**Sachsen-Anhalt
#moderndenken**

¹ Quelle: ©Geodienst MWU LSA (www.mwu.sachsen-anhalt.de)
©GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2021 / 010312]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

Weißenfels, 19.07.2022

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht
vom: ohne/ 19.05.2022
(PE 23.05.2022)

Mein Zeichen:
11.3-21048-137/2022

Bearbeitet von: Frau Veith

Tel.: (03443) 280-403

E-Mail: Ines.Veith
@alff.mule.sachsen-anhalt.de

Müllnerstr. 59
06667 Weißenfels

Tel: (03443) 280-0
Fax: (03443) 280-80

E-Mail:
Poststelle-ALFF-Sued@alff.mule.
sachsen-anhalt.de

Internetseite des ALFF Süd unter:
<https://alff.sachsen-anhalt.de/alff-sued>

Hinweise zum Datenschutz unter:
<http://sauri.de/alffsueddsqvo>

Besuche bitte vereinbaren!

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
Filiale Magdeburg

BLZ 810 000 00
Konto 810 015 00
BIC MARKDEF1810
IBAN DE21810000000081001500

„Es existiert nur ein Entwurf aus dem Jahr 2002, in dem für das Plangebiet eine „Gewerbefläche“ ausgewiesen wird.“

In den Daten des Geodienst des MWU ist dieser Entwurf nicht enthalten, so dass für eine entsprechende Beurteilung des Plangebietes nur die Angaben aus den Planungsunterlagen herangezogen werden können.

Gemäß Geodienst des MWU handelt es sich beim Plangebiet hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten um einen Altstandort „Ehemalige Zuckerfabrik, Trocknungswerk“ mit der Kennziffer: 15088365520170.

Gemäß Ermittlung des Kompensationsbedarfs im vorgelegten Umweltbericht und Grünordnungsplan wurde ein Defizit 41.246 Biotopwertpunkten ermittelt, welches nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Der erforderliche Ausgleich soll in der Gemarkung Zscherben, Flur 2, Flurstücke 836 und 837 auf einer Fläche von ca. 3.000 m² durch Rückbau der bestehenden versiegelten Fläche aus Betonplatten (ehemaliges Grünschnittsilo) erbracht werden. Diese Fläche soll rekultiviert und mit Gehölzen als Ergänzung zum umgebenden Feldgehölz bepflanzt werden (Ausgleichsmaßnahme A 3).

Diese Ausgleichsmaßnahme A 3 wird vom ALFF Süd begrüßt.

Gemäß Zusammenfassung der Eingriffsbilanz in Tabelle 7 des vorgelegten Umweltberichts mit Grünordnungsplan ist ein auszugleichendes Biotopwertdefizit in Höhe von - 41.246 ausgewiesen. In der Zusammenfassung der Kompensationsbilanz für externe Kompensationsflächen in Tabelle 10 wird ein Defizit aus der Eingriffsbilanz mit - 42.158 herangezogen.

Als Gesamtbilanz sind in Tabelle 10 Biotopwertpunkte in Höhe von + 2.842 ausgewiesen.

In der textlichen Formulierung am Ende des Punktes 2.2 des Grünordnungsplanes (siehe S. 21, 1. Absatz) wird eine Gesamtbilanz in Höhe von + 3.754 Biotopwertpunkten ausgewiesen.

Falls es sich hier in Tabelle 10 um einen Fehler handelt, sollte dieser berichtigt werden.

Überschüssige Biotopwertpunkte aus der Kompensationsbilanz sind einem Ökokonto² gutzuschreiben, um diese für weitere Eingriffe in den Naturhaushalt verwenden zu können.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für ggf. notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen infolge des Bauvorhabens bzw. Eingriffen in den Naturhaushalt entsprechend § 15 LwG LSA³ abgelehnt wird.

Sofern vom Plangebiet Flächen betroffen sind, die derzeit der Erreichbarkeit bzw. der Anbindung der in südlicher Richtung an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen an das öffentlich Straßen- und Wegenetz dienen, sind diese weiterhin zu erhalten und zu sichern.

Die Zuwegung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist stets, auch während der Bauphase, zu gewährleisten.

Insoweit bestehen aus Sicht der landwirtschaftlichen Belange keine weiteren Bedenken zum Vorhaben.

² Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) vom 21. Januar 2005 (GVBl. LSA S. 24), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15. Januar 2015 (GVBl. LSA S. 21, 22)

³ Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (LwG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Oktober 1997 (GVBl. S. 919), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. S. 567)

2. Agrarstrukturelle Belange

Verfahren der Bodenordnung sind nicht anhängig.

Die verspätete Bearbeitung bittet das ALFF Süd aufgrund von Einschränkungen im Arbeitsablauf durch die SARS-CoV-2-Pandemie zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Doenecke', written in a cursive style.

Doenecke
Amtsleiter

Karin Schragow

Von: Häusler, Thomas <Thomas.Haeusler@sachsen-anhalt.de>
Gesendet: Donnerstag, 23. Juni 2022 11:15
An: Karin Schragow
Betreff: Vorentwurf - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt" in Teutschenthal
Anlagen: Stellungnahme LAGB.pdf

Sehr geehrte Frau Schragow,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des LAGB zum o.g. Bebauungsplan. Die Stellungnahme wird nur als E-Mail versendet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Häusler

--

Thomas Häusler
Mitarbeiter Rechtsangelegenheiten
Landesamt für Geologie und Bergwesen
Sachsen-Anhalt
Köthener Straße 38
06118 Halle (Saale)
Postanschrift:
PF 156
06035 Halle (Saale)
Tel. : +49 345 5212-140
Fax: +49 345 5229910
E-Mail: thomas.haeusler@sachsen-anhalt.de

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

6



SACHSEN-ANHALT

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt

Postfach 156 • 06035 Halle (Saale)

KGS Stadtplanungsbüro
Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

Achtung,

neue

E-Mail-

Adressen!

Landesamt für
Geologie und Bergwesen

Vorentwurf - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt" in Teutschenthal

Ihr Zeichen: 4127

Sehr geehrte Frau Schragow,

mit Schreiben vom 19.05.2022 haben Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) im Rahmen der Planungen zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans der Gemeinde Teutschenthal um eine Stellungnahme.

Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zu Ihrer Anfrage, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.

Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen Folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Bergbauberechtigungen:

Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen dem Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen.

23.06.2022

32-34290-12872/2022

Thomas Häusler

Durchwahl +49 345 5212-140

stellungnahmen.lagb@sachsen-anhalt.de

Köthener Straße 38
06118 Halle (Saale)

Telefon (0345) 5212 - 0
Telefax (0345) 522 99 10

www.lagb.sachsen-anhalt.de
poststelle.lagb@sachsen-anhalt.de

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
IBAN DE 21 8100 0000 00 8100 1500
BIC MARKDEF1810

Das Grundstück tangiert im Südwesten die nach §§ 6ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführter Bergbauberechtigung (siehe Abb):

Art der Berechtigung	Bergwerkseigentum
Feldesname	Teutschenthal/ Angersdorf
Nr. der Berechtigung	III-A-d/h-758/90/1043-4536
Bodenschatz	Stein- und Kalisalze einschließlich auftretender Solen; Gesteine zur unterirdischen behälterlosen Speicherung
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	GTS Grube Teutschenthal Sicherungs GmbH & Co. KG Straße der Einheit 9, 06179 Teutschenthal

Die in obiger Tabelle angegebene Bergbauberechtigung räumt dem Rechtsinhaber bzw. dem Eigentümer die in den §§ 6ff BBergG aufgeführten Rechte ein und stellt eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland geschützte Rechtsposition dar.

Da die Rechte des Inhabers/Eigentümers der Bergbauberechtigung zu berücksichtigen sind, empfehle ich Ihnen von diesem eine entsprechende Stellungnahme einzuholen.

Sanierungsbergbau:

Das Grundstück tangiert im Südwesten den Einwirkungsbereich der nachfolgend aufgeführten Bergwerksanlage (siehe Abb.):

Reg.-Nr.	1105-41/16
Name	Grube Teutschenthal (früher Kaliwerk Krügershall bzw. VEB Kali- und Steinsalzbetrieb Deutschland)
Abbautechnologie	Tiefbau
Abbauzeitraum	1908 – 1982
Abbauteufe	550 – 750 m
Bodenschatz	Kali- und Steinsalz
Heutige Aktivitäten	Versatzbergbau

Seit 1991 finden in der Grube Teutschenthal umfangreiche Versatzmaßnahmen zur Verwahrung des Grubengebäudes und damit zur dauerhaften Sicherung der Tagesoberfläche statt.

Für Aussagen zum möglichen Senkungsgeschehen empfehle ich Ihnen auch dazu eine Stellungnahme bei der GTS Grube Teutschenthal Sicherungs GmbH & Co. KG, Straße der Einheit 9, 06179 Teutschenthal einzuholen.



Abb.: Lage des B-Plangebiets und Bergbaubeeinflussung (ohne Maßstab)

Geologie

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB im zu betrachtenden Standortbereich nicht bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Häusler

Häusler



8

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
LANDESMUSEUM FÜR VORGESCHICHTE

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt · Richard-Wagner-Str. 9 · D – 06114 Halle (Saale)

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH

Kupferstraße 1

99441 Mellingen

EINGEGANGEN

04. Aug. 2022

Prof. Dr. habil. Matthias Becker
(außerplanmäßiger Professor)

mbecker@lda.stk.sachsen-anhalt.de

www.archlsa.de

Vorhabenbezogener BPL Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“, Teutschenthal

03. August 2022

Zu dem o.g. Vorhaben ergibt sich aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege folgende Stellungnahme:

Ihr Zeichen

Nach derzeitiger fachlicher Einschätzung des LDA bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

Bitte weisen Sie die bauausführenden Betriebe grundsätzlich auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hin.

Unser Zeichen

44-10570/22

Nach § 9(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.

Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar unter Einhaltung von § 14 Denkmalschutzgesetz. Als Bearbeiter steht Ihnen Herr Prof. M. Becker, Tel. 0345-5247419, zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Prof. Dr. habil. Matthias Becker
Referatsleiter

Postanschrift

Landesamt für Denkmalpflege
und Archäologie Sachsen-Anhalt -
Landesmuseum für Vorgeschichte
Richard-Wagner-Str. 9
06114 Halle (Saale)

Landeszentralbank (LZB) Dessau
Konto 805 015 00
BLZ 805 500 00

Karin Schragow

Von: Christian Gobst <gobst@uhv-us.de>
Gesendet: Montag, 23. Mai 2022 12:58
An: Karin Schragow
Cc: info@gemeinde-teutschenthal.de; Nicole Neupert - Untere Wasserbehörde Saalekreis (Nicole.Neupert@saalekreis.de)
Betreff: WG: VBP SO Lebensmittel und Drogeriemarkt in Teutschenthal
Anlagen: Geländeprofil_Hoehen.pdf; Kartenauszug.pdf

Wichtigkeit: Hoch

**Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 25
Gewässer 1/3/-/3/16**

Sehr geehrte Frau Schragow,
 sehr geehrte Damen und Herren,
 wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 19.05.2022 und unsere Stellungnahme vom 30.07.2021. In unserem letztem Ortstermin mit dem Vorhabenträger wurde uns mitgeteilt, dass die Bebauung weiter nach Osten verschoben werden sollte, damit dass im Vorhabensbereich vorhandene Gewässer nicht tangiert wird. Zwischen dem Graben und den Gebäuden ist ein mind. 5 m Breiter Unterhaltungstreifen einzuplanen welcher von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden muss (u.a. Zugänglichkeit mit Mähmaschinen und Bagger zur Entnahme von Sediment muss gewährleistet bleiben).

Zu klären ist mit der Wasserbehörde des Landkreis Saalekreis welche Funktion die aktuell auf dem Grundstück noch vorhandene Einleitstelle (altes Tonrohr wasserführend aus Richtung Feldlage) ausübt.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Gobst
(Geschäftsführer)



UHV
Unterhaltungsverband
Untere Saale

Unterhaltungsverband „Untere Saale“
 Körperschaft des öffentlichen Rechts
 Brachwitzer Str. 17
 06118 Halle

Telefon: 0345 - 56 33 193
 Fax: 0345- 56 33 194
 E-Mail: info@uhv-us.de

Von: Christian Gobst
Gesendet: Freitag, 30. Juli 2021 10:55
An: 'Neupert, Nicole' <Nicole.Neupert@saalekreis.de>
Cc: 'weimar@katzung.de' <weimar@katzung.de>
Betreff: AW: VBP SO Lebensmittelmarkt Teutschenthal_2021 - 0207_Voigt_offene Punkte_Betrachtung

Starkregenereignisse

Priorität: Hoch

Stellungnahme zu VBP SO Lebensmittelmarkt Teutschenthal

Sehr geehrte Frau Neupert,

einer Errichtung eines Gebäudes bzw. weiterer versiegelter Flächen im unmittelbaren Gewässerbereich bzw. unmittelbar auf dem Gewässer stimmen wir unter Bezugnahme auf die aktuellen Planungen als unterhaltungspflichtiger Wasser- und Bodenverband in der vorgelegten Variante nicht zu:

1. Vorhaben unvereinbar mit der WRRL

Das Vorhaben wäre im aktuellen Planungsstand nicht mit der EU-Wasserrahmenrichtlinie vereinbar und daher aktuell nicht genehmigungsfähig.

Mit der Ende 2000 in Kraft gesetzten "Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik" (im Folgenden als "WRRL" bezeichnet) wurden die Leitlinien für die Gewässerbewirtschaftung bis 2027 gesetzt und zwischenzeitlich in nationales Recht umgesetzt. Danach sind bis spätestens 2027 sämtliche Wasserkörper in einen guten ökologischen Zustand zu versetzen. Darunter fällt u.a. die Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit der Fließgewässer (u.a. Rückbau von Verrohrungen durch die Gemeinden), Wiederherstellung biotopähnlicher Gewässerrandstreifen auch im Innenbereich und Böschungen und das sog. WRRL-Verschlechterungsverbot (u.a. keine neue Bebauungen unmittelbar am Gewässer, keine neuen Verrohrungen). Durch die geplante Überbauung und Verrohrung des Gewässers würde der ökologische Zustand massiv verschlechtert (u.a. Verlust der ökolog. Durchgängigkeit, massiver Verbau der Uferbereiche, Verlust von Grünbereichen für Insekten und Amphibien, bzw. zukünftig auch keine Möglichkeit mehr für eine Gewässerentwicklung bestehen.

2. Hinweis auf Duldungspflichten

Die direkten Anlieger des Gewässers haben den Zugang zum Gewässer zu gewähren und die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten zu dulden, wenn dies erforderlich ist. Durch die Überbauung des Gewässers hätten wir zukünftig nach den aktuellen Planungen keinen Zugang mehr für Unterhaltszwecke.

3. Gewässerrandstreifen/bauliche Beschränkungen

Die Nutzung der unmittelbar an das Gewässer grenzenden Flächen (5 m ab oberer Böschungskante) unterliegt Einschränkungen und bedarf gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 49 Wassergesetz LSA einer wasserrechtlichen Genehmigung. Bei der Genehmigung neuer Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass auch im Innenbereich für die Unterhaltung ein 5 m (im Außenbereich 10 m) breiter Gewässerrandstreifen (auch zur Wiederherstellung der Gewässerökologie) von jeglicher Bebauung freizuhalten ist (auch keine Zäune, Terrassen, Schuppen oder ähnliches). Im Rahmen einer etwaigen Bebauung wäre daher gemäß § 38 WHG innerhalb des bebauten Ortsteiles (§§ 30 Abs. 1 und 2, 34 BauGB) die im Hinblick auf die ökologischen Zielsetzungen und Funktionen des Gewässers Schutzbeschränkungen zu erlassen bzw. zu prüfen.

4. Hinweis Gefährdungspotential / Überschwemmungsbereich

Wir weisen bereits jetzt aus Haftungsgründen explizit daraufhin, dass im Baubereich bei Starkniederschlägen aufgrund den angeschlossenen Hanglagenflächen aus unseren Erfahrungen mit erheblichen Wasseranfall und einem Übertreten des Gewässers über das Ufer gerechnet werden muss. Dies bedeutet konkret, dass bei vergleichbaren Extremwetterereignissen wie aktuell in Ahrweiler mit mehr als 200 l / qm Niederschlag auf der jetzt geplanten Baufläche mit einem großflächigem Übertreten des Gewässers zu rechnen ist, was weder durch jährliche Unterhaltungsmahd, noch durch eine weitere Vertiefung zu verhindern ist.

Wir mussten insoweit feststellen, dass aufgrund der geänderten klimatischen Bedingungen in den letzten drei Jahren punktuelle Starkregenereignisse vermehrt auftreten (wie zuletzt vor drei Wochen auch vor Ort in Teutschenthal). Es sind die Gesetze der Thermodynamik, denen Natur und das Wetter folgen. Jedes Grad der Erderwärmung beschleunigt den Wasserkreislauf. Ein Grad Erwärmung bedeutet knapp sieben Prozent mehr Wasser in der Atmosphäre und dieses Mehr an Wasser muss irgendwann und irgendwo abregnen. Eine unmittelbare Versiegelung und Überbauung des Gewässers in Teutschenthal verschlimmert die Folgen der in den letzten Jahren vermehrt auftretenden Niederschlagsextreme im Einzugsgebiet des Würdebaches. Durch das Bauvorhaben werden

notwendige Abstandsflächen zum Gewässer nicht nur unterschritten, sondern gehen vollständig verloren. Zwingend notwendige Überflutungsflächen werden versiegelt. Der Gewässerquerschnitt wird durch die geplanten Verrohrungen weiter eingeengt (der aktuelle Straßendurchlass DN600 ist bereits zu klein dimensioniert).

Für einen Ortstermin stehe ich nach Ihrem Urlaub gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Gobst
(Geschäftsführer)



Unterhaltungsverband „Untere Saale“
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Brachwitzer Str. 17
06118 Halle

Telefon: 0345 - 56 33 193
Fax: 0345- 56 33 194
E-Mail: info@uhv-us.de

Unterhaltungsverband
Untere Saale

Von: Neupert, Nicole <Nicole.Neupert@saalekreis.de>

Gesendet: Donnerstag, 22. Juli 2021 09:04

An: Christian Gobst <gobst@uhv-us.de>

Cc: weimar@katzung.de

Betreff: WG: VBP SO Lebensmittelmarkt Teutschenthal_2021 - 0207_Voigt_offene Punkte_Betrachtung Starkregenereignisse

Hallo Herr Gobst,

hab hier mal noch ein Problem. Eine Überbauung des Gewässers ist natürlich nicht so einfach zu genehmigen...wenn überhaupt. Ich kenne tatsächlich den Zustand des Gewässers nicht. Ich denke ein Ortstermin wäre hier unbedingt mal erforderlich. Ich bin ab 09.08.2021 wieder aus dem Urlaub zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Nicole Neupert
SB Wasserwirtschaftliche Maßnahmen

Landkreis Saalekreis
Umweltamt, SG Gewässerschutz

Adresse Domplatz 9
06217 Merseburg
Telefon 03461 40-1928
Fax 03461 40-1902
E-Mail Nicole.Neupert@saalekreis.de



👉 Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

Von: Uwe Katzung <weimar@katzung.de>

Gesendet: Dienstag, 6. Juli 2021 11:48

An: Neupert, Nicole <Nicole.Neupert@saalekreis.de>

Betreff: VBP SO Lebensmittelmarkt Teutschenthal_2021 - 0207_Voigt_offene Punkte_Betrachtung Starkregenereignisse

Sehr geehrte Frau Neupert,

vielen Dank für unser Telefonat zum geplanten Lebensmittelmarkt in der Albert-Heise-Straße in Teutschenthal. Der Markt befindet sich in der Gemarkung 11, Flurstück 445 (neben Haus Nr. 72A). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan NR. 25 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt wird gegenwärtig noch konkretisiert und befindet sich noch nicht in Ihrem Hause.

In der Anlage übersende ich Ihnen einen Lageplan. Der Graben befindet sich im Bereich des linken Gebäudes und ist grün dargestellt. Der Graben mündet in eine Verrohrung DN 600, die die Albert-Heise-Straße quert.

Vor dem geplanten Lebensmittelmarkt befindet sich derzeit eine Art Wall, der das Wasser bei Starkregen in Richtung Graben lenkt. Eine erste Abschätzung des Einzugsbereichs befindet sich im beigefügten Schreiben „offene Fragen“ (bis 200 ha).

Meine Fragen wären:

1. Ist eine Verrohrung des Grabens mit Überbauung bzw. Näherung an eine Überbauung durch einen Fachmarkt grundsätzlich genehmigungsfähig?
2. Wird bei Überbauung bzw. zur Entscheidung durch Sie ein hydrologisches Gutachten gefordert?
3. Welche Unterlagen wären bei Ihnen einzureichen?
4. Welche sonstigen Hinweise gibt es, die bereits jetzt in den Bebauungsplan und die spätere Konzeption der Entwässerung einfließen könnten.

Bei Fragen rufen Sie mich gern an. Meine Durchwahl lautet 03643/4920820.

Mit freundlichen Grüßen

Dr.-Ing. Uwe Katzung
Geschäftsführer

Ingenieurbüro Katzung GmbH

Belvederer Allee 12
99425 Weimar

Durchwahl.: 03643/4920820
Funk.: 0172/7628340
Tel. Zentrale: 03643/853990
Fax: 03643/853991
www.katzung.de

Sitz der Gesellschaft: Weimar.
HRB 107710, Amtsgericht Jena
Geschäftsführer:
Dr.-Ing. Uwe Katzung
Dipl.-Ing. Katrin Katzung

Von: cv@hv-weimar.de <cv@hv-weimar.de>

Gesendet: Montag, 5. Juli 2021 09:03

An: Uwe Katzung <weimar@katzung.de>

Betreff: WG: VBP SO Lebensmittelmarkt Teutschenthal_2021 - 0207_Voigt_offene Punkte_Betrachtung Starkregenereignisse

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben vom B-Planer den Hinweis bekommen, dass sich im westlichen Bereich des zu bebauenden Grundstückes ein Flut-Graben befindet. Wie im Lageplan zu erkennen ist, muss dieser Bereich überbaut werden. Wir möchten Sie bitten, für uns hierzu ein Konzept zu entwickeln.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Voigt
Projektleiter

Zehentner & Seidel Immobilien GmbH
Goetheplatz 8a - 99423 Weimar

Tel.: 03643 - 8394-20

Fax: 03643 - 8394-16

Mobil: 0151 - 14104519

Mail: cv@hv-weimar.de
www.zehentner-seidel.de

Geschäftsführer: Karl- Heinz Zehentner
Registergericht: Amtsgericht Jena HRB 110457
Steuernummer:161/110/02065
Ust-Id-Nr.: DE 175810223

Bitte beachten Sie: Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, daß jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wir bitten Sie, sich in diesem Fall mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen.

Von: Karin Schragow <schragow@helk.de>

Gesendet: Freitag, 2. Juli 2021 13:26

An: cv@hv-weimar.de

Betreff: VBP SO Lebensmittelmarkt Teutschenthal_2021 - 0207_Voigt_offene Punkte_Betrachtung Starkregenereignisse

Sehr geehrter Herr Voigt,

wie angekündigt habe ich Ihnen zusammengestellt, was meiner Meinung nach der grundsätzlichen Abstimmung mit dem Ministerium und der Gemeinde noch für Punkte offen sind (siehe dazu Datei in der Anlage).

Auf die Problematik mit den Starkregenereignissen und dem auf dem Grundstück vorhandenen Graben bin ich explizit noch einmal eingegangen, da mir dieser Punkt sehr wichtig ist.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen ein schönes Wochenende.
Mit freundlichen Grüßen

Karin Schragow

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH

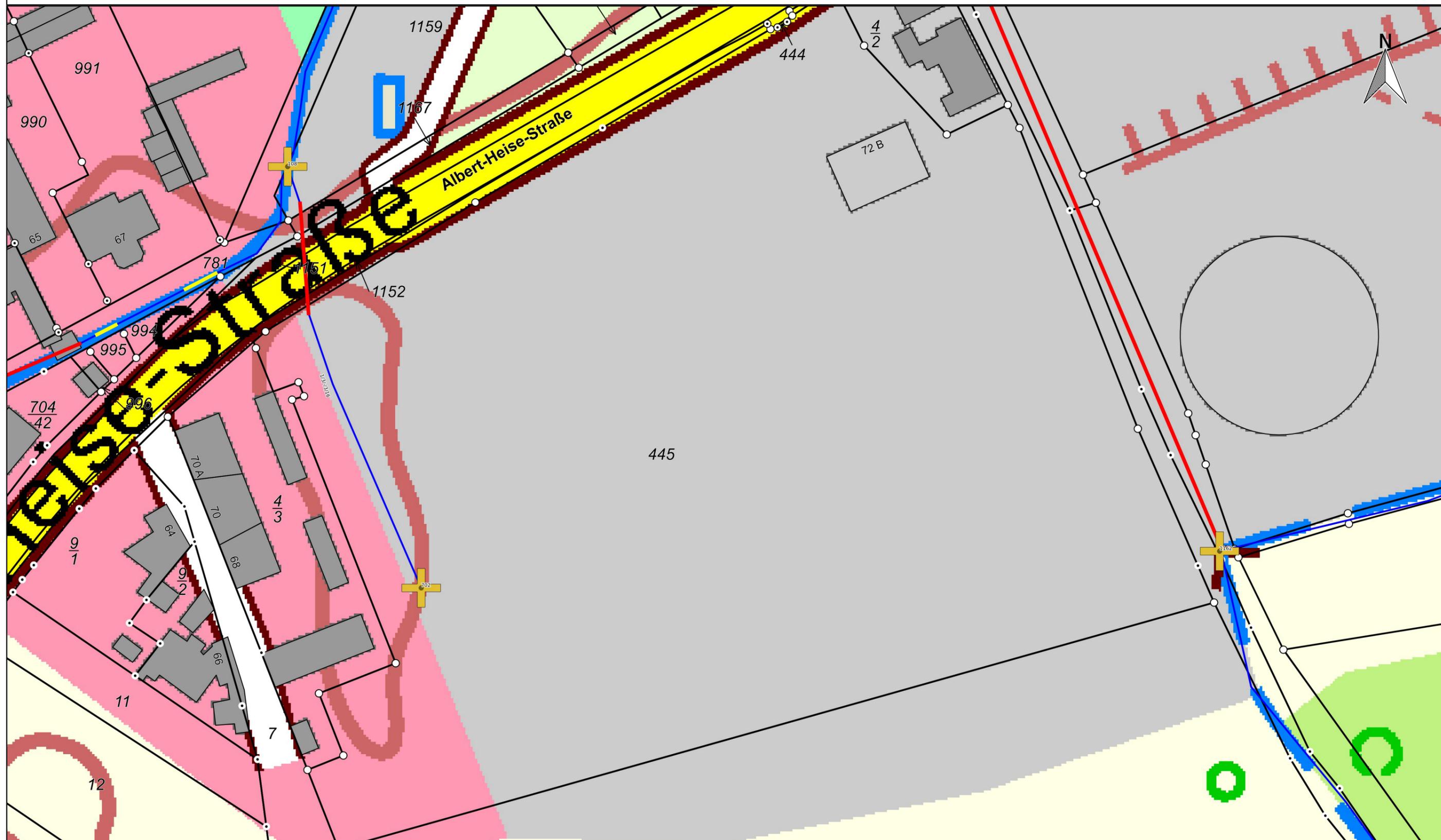
Kupferstraße 1,
99441 Mellingen

Tel.: 036453 / 865 – 14
Fax: 036453 / 865 – 15
E-Mail: schragow@helk.de
Internet: www.helk.de

Amtsgericht Jena HRB 506897
FINANZAMT GERA USt-IdNr. : DE277967952
Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Ines Kahlenberg
Prokurist:
Dipl.-Ing. Angela Graupe

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich. Falls Sie nicht der angegebene Empfänger sind oder diese E-Mail irrtümlich an Sie adressiert wurde, melden Sie dies bitte umgehend dem Absender dieser E-Mail. Danach löschen Sie bitte diese E-Mail. Das unerlaubte Benutzen, Kopieren sowie die unbefugte Übermittlung der in der E-Mail enthaltenen Daten sind nicht gestattet.





31

Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis

Der Verbandsgeschäftsführer

WAZV Saalkreis • Sennewitzer Straße 7 • 06193 Petersberg

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Dipl.-Ing. Ines Kahlenberg
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

EINGEGANGEN

04. Juli 2022

Ty

Abteilung: Fachbereich IV-1
Bearbeiter: Herr Jakob
Telefon: 034606 / 360-0
Telefax: 034606 / 360-299
Email: Jakob@wazv-saalkreis.de

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Mein Zeichen	Datum
4127		FG-IV-1-Ja-220650	24.06.2022

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ Teutschenthal Gemarkung Teutschenthal, Flur 11, Flurstück 445

Hier: Stellungnahme, Beteiligung TöB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis hat gegen den Entwurf des o.g. vorgezogenen Bebauungsplans grundsätzlich keine Einwände.

Das o.g. Planungsgebiet ist trinkwasser- und abwassertechnisch von der nördlich verlaufenden Albert-Heise-Straße aus erschlossen. Inwieweit das anfallende Niederschlagswasser vollumfänglich oder gedrosselt eingeleitet werden kann, muss auf der Grundlage der noch ausstehenden Ausführungsplanung durch das zuständige Planungsbüro des WAZV Saalkreis berechnet werden. Ich weise darauf hin, dass sämtliche Planungsleistungen den Bauvorhabensträger in Rechnung gestellt werden. Die Sicherstellung des Löschwassers wird hiermit nicht bestätigt. Bitte wenden Sie sich hierzu an die Gemeinde Teutschenthal.

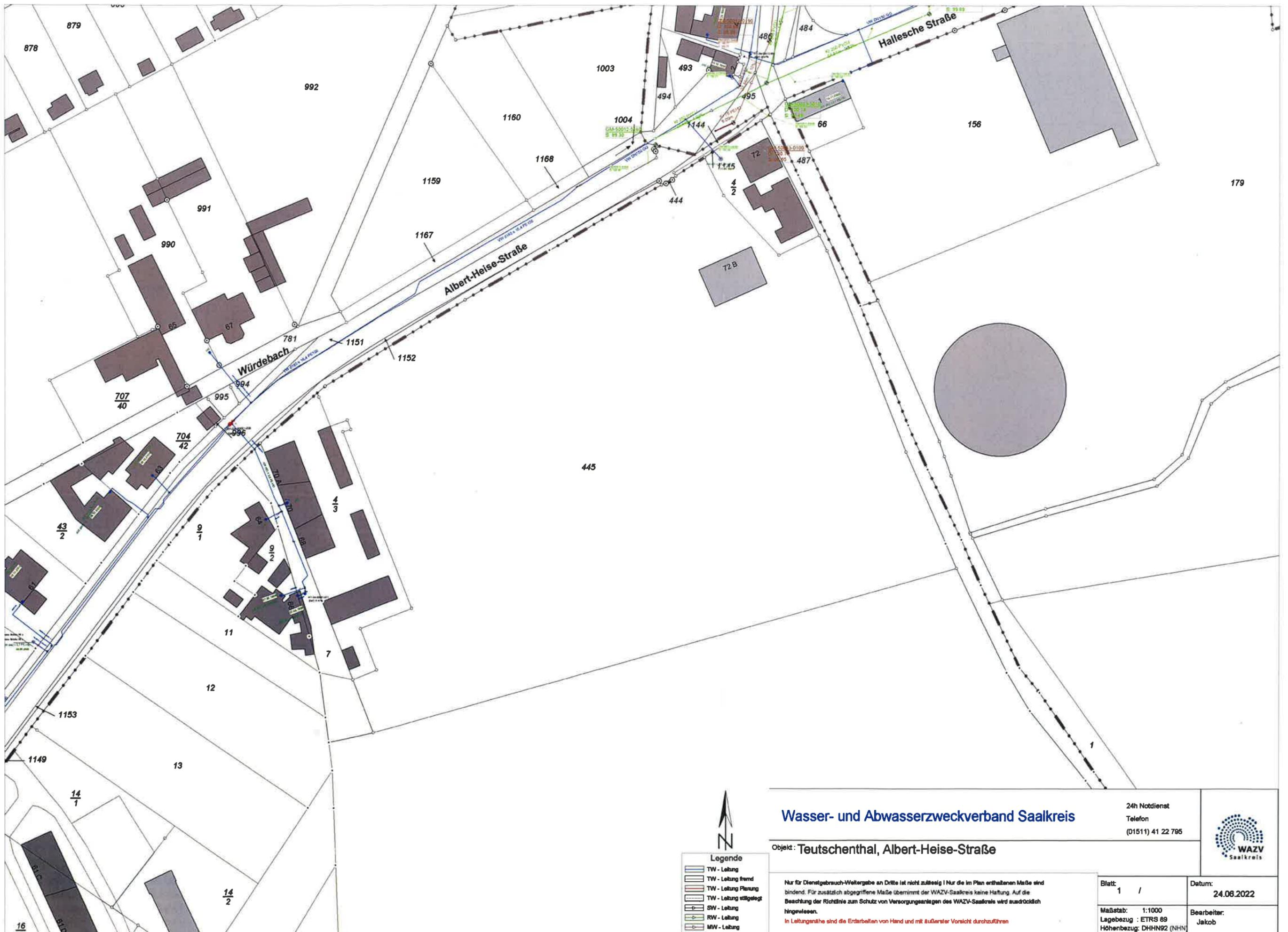
Ich weise darauf hin, dass die Angaben aus den Bestandunterlagen nur zur Information und Planung dienen. Da der Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme nur eine Gültigkeit von zwei Jahren ab Ausstellungsdatum.

Für Fragen steht Ihnen Herr Jakob selbstverständlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[Signature]
Markus Hänsel
Zweckverbandsrat

Anlagen:
1 Lageplan



Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis

24h Notdienst
 Telefon
 (01511) 41 22 795



Objekt: Teutschenthal, Albert-Heise-Straße

- Legende**
- TW - Leitung
 - TW - Leitung fremd
 - TW - Leitung Planung
 - TW - Leitung stillgelegt
 - SW - Leitung
 - RW - Leitung
 - MW - Leitung

Nur für Dienstgebrauch-Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig! Nur die im Plan enthaltenen Maße sind bindend. Für zusätzlich abgegriffene Maße übernimmt der WAZV-Saalkreis keine Haftung. Auf die Beachtung der Richtlinie zum Schutz von Versorgungsanlagen des WAZV-Saalkreis wird ausdrücklich hingewiesen.
 In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten von Hand und mit äußerster Vorsicht durchzuführen.

Blatt: 1 /	Datum: 24.06.2022
Maßstab: 1:1000 Lagebezug: ETRS 89 Höhenbezug: DHHN92 (NN)	Bearbeiter: Jakob