

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ in Teutschenthal

1. Anlass und Ziel der Planung:

Am südöstlichen Ortsrand von Teutschenthal, unmittelbar an der Landesstraße L173 (Albert-Heise-Straße) und neben dem bestehenden Gewerbebetrieb (Spedition und Transportbetonwerk) soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden.

Der Vorhabenträger plant hier den Neubau eines REWE-Marktes als Lebensmittel-Vollsortimenter und eines Rossmann-Drogeriehandels.

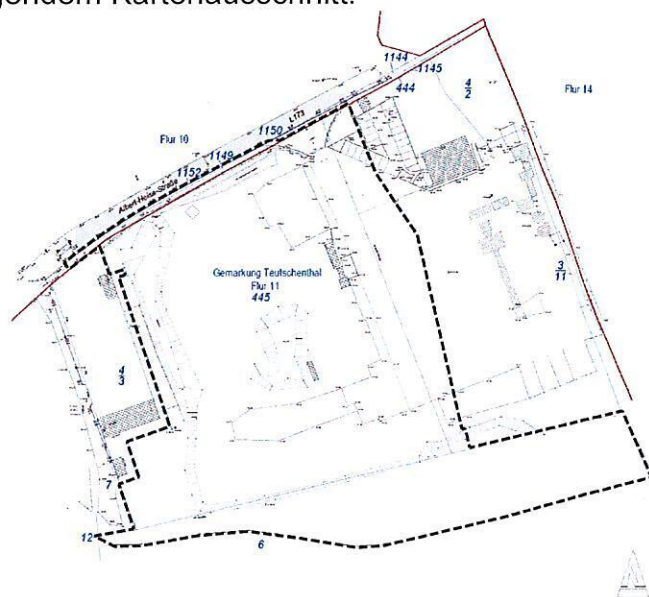
Auf dem in die Ortslage integrierten Grundstück lassen sich die neuen Märkte, entsprechend den heutigen Ansprüchen, sowie ein ausreichendes Parkplatzangebot realisieren.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für das Vorhaben geschaffen werden.

Gleichzeitig gilt es die städtebaulichen Missstände durch Aufwertung des gesamten Areals (derzeit Blick auf die brachliegende Gewerbefläche) durch eine abgestimmte Objekt- und Freiflächengestaltung zu beseitigen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Realisierung der Baumaßnahmen geschaffen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Flur 11 der Gemarkung Teutschenthal - Flurstück 445 (teilweise) und 6 (teilweise) sowie für den Fußweg Flur 10, Flurstück 1152 und teilweise 1149 und ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Abgrenzung Geltungsbereich – ohne Maßstab

Für externe Kompensationsmaßnahmen werden folgende Flurstücke außerhalb des Geltungsbereiches in die Planung einbezogen:
Gemarkung Zscherben, Flur 2, Flurstücke 836 und 837



2. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden im Gemeinderat behandelt und das Ergebnis in den Entwurf eingestellt.

Gem. § 3 Abs.2 BauGB wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ in Teutschenthal, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, Stand November 2022, in dem Zeitraum

vom 09.01.2023 bis einschließlich 13.02.2023

in der Bau- und Ordnungsverwaltung der Gemeinde Teutschenthal, Am Busch 19, 06179 Teutschenthal, während folgender Zeiten:

Montag	von 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr
Dienstag	von 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr
Mittwoch	von 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr
Donnerstag	von 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr
Freitag	von 9:00 – 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Zusätzlich sind die Unterlagen während des Auslegungszeitraumes auf der Website der Gemeinde Teutschenthal (<https://www.gemeinde-teutschenthal.de/de/aktuelle-verfahren.html>) abrufbar.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen zum Entwurf schriftlich, zur Niederschrift oder per Mail: michael.gerdes@gemeinde-teutschenthal.de unter Benennung des Betreffs: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Corona-Maßnahmen: Aufgrund der Coronavirus-Pandemie wird gebeten für die Einsichtnahme einen Termin zu vereinbaren.

Hinweise: Bei der Abgabe von Stellungnahmen ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Eine Mitteilung des Abwägungsergebnisses ist andernfalls nichtmöglich. Ohne Zuordnung der Stellungnahme kann die Einschätzung der Betroffenheit privater Belange erschwert sein. Mit der Abgabe der Stellungnahme wird in die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten zum Zwecke der Durchführung des Bauleitplanverfahrens eingewilligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates anonymisiert beraten und entschieden.

3. Umweltprüfung

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfordert eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs.4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung zum Bebauungsplan zu integrieren und wird nun öffentlich mit ausgelegt.

4. Folgende Arten umweltrelevanter Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht
- Gutachten
- umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden

In den vorgenannten Unterlagen werden Informationen zu folgenden Themenbereichen gegeben:



GEMEINDE TEUSCHENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

Gutachten / Fachbeiträge / Planungen	Inhalte / Themen
Umweltbericht	<ul style="list-style-type: none"> - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft, Landschaft, Boden, Kultur-/sonstige Sachgüter, Wasser - Darstellung von Auswirkungen/Maßnahmen
Grünordnungsplan	<ul style="list-style-type: none"> - Beschreibung/ Bewertung der Umweltauswirkungen - Berechnung des Ausgleichsbedarfs - Maßnahmenkonzept zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen
Schallimmissionsprognose	<ul style="list-style-type: none"> - Ermittlung der Lärmimmissionen (Parkplatz, Anlieferung, Containerwechsel, Sammelstelle Einkaufswagen, haustechnische Anlagen, Verkehr auf öffentlichen Straßen) - Festlegung von schalltechnischen Maßnahmenmaßnahmen
Gutachten – Erfassung von Fledermausvorkommen	<ul style="list-style-type: none"> - keine Quartiere von Fledermäusen im Gebiet - Nahrungshabitat für einzelne Fledermäuse - Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen
Faunistische Untersuchung Brutvögel und Zauneidechsen sowie spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	<ul style="list-style-type: none"> - Brutvögelerfassung (streng geschützte Arten im Gebiet als Nahrungsgast: Mäusebussard, Rotmilan, Turmfalke) - Zauneidechsenenerfassung - Bestand und Betroffenheit der Pflanzen- und Tierarten (FFH-Richtlinie): Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechse - Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Gefährdungen von Tierarten
Geotechnischer Bericht	-Geologische Situation, Baugrundverhältnisse, Schadstoffbelastungen, Hydrologie
Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines REWE-Lebensmittelmarktes in 06179 Teutschenthal in der Albert-Heise-Straße 72b	- städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens

Verschiedene umweltrelevante Stellungnahmen und Informationen sind im Verfahren gemäß § 4 Abs.1 BauGB und zur Bebauungsplanung innerhalb der festgelegten Fristen eingegangen. Aussagen zu folgenden Themenbereichen werden gegeben:

Urheber	Inhalte / Themen
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht - Hinweis: Immissionsschutz der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen
Landkreis Saalekreis	<ul style="list-style-type: none"> - Einriiffs- u. Ausgleichsbilanzierung - Bewertung der externen Kompensationsmaßnahme - artenschutzrechtliche Verbote (besonders des störungsempfindlichen Rotmilan) - Methodikvorschläge bei der Umsetzung der Zauneidechsen - Gewässer 2. Ordnung im Plangebiet: Nebengraben der Würde (Unterhaltungstreifen) - Hinweis für Ableitung von Grundwasser während der Baumaßnahme - Immissionsschutz (Lärm, Licht) - Alltlastverdachtsfläche „ehemalige Zuckerfabrik, Trocknungswerk“ registriert (Rübenabsetzteiche) - Verlust der natürlichen Bodenfunktionen - Belange des Brandschutzes (Abstände zwischen Gebäuden bzw. zur Grenze, Feuerwehruzufahrt, Löschwasserbedarf)
Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd	<ul style="list-style-type: none"> - externe Ausgleichsmaßnahme A3 - überschüssige Biotopwertpunkte in Ökokonto gutzuschreiben
Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	<ul style="list-style-type: none"> - Geltungsbereich tangiert Bergbauberechtigungen (stehen dem Vorhaben nicht entgegen) - Subrosionsprozesse im Standortbereich nicht bekannt
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt - Archäologie	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale
Unterhaltungsverband Untere Saale	<ul style="list-style-type: none"> - 5 m breiter Unterhaltungstreifen ab Oberkante Böschung um den Graben (Gewässer 2. Ordnung)
Wasser- und Abwasserzweckverband Saalekreis	<ul style="list-style-type: none"> - Ableitung Niederschlagswasser - keine Sicherstellung des Löschwassers

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden angeschrieben und erhalten innerhalb einer angemessenen Frist die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Teutschenthal, 15.06.2022


Eigendorf
Bürgermeister

