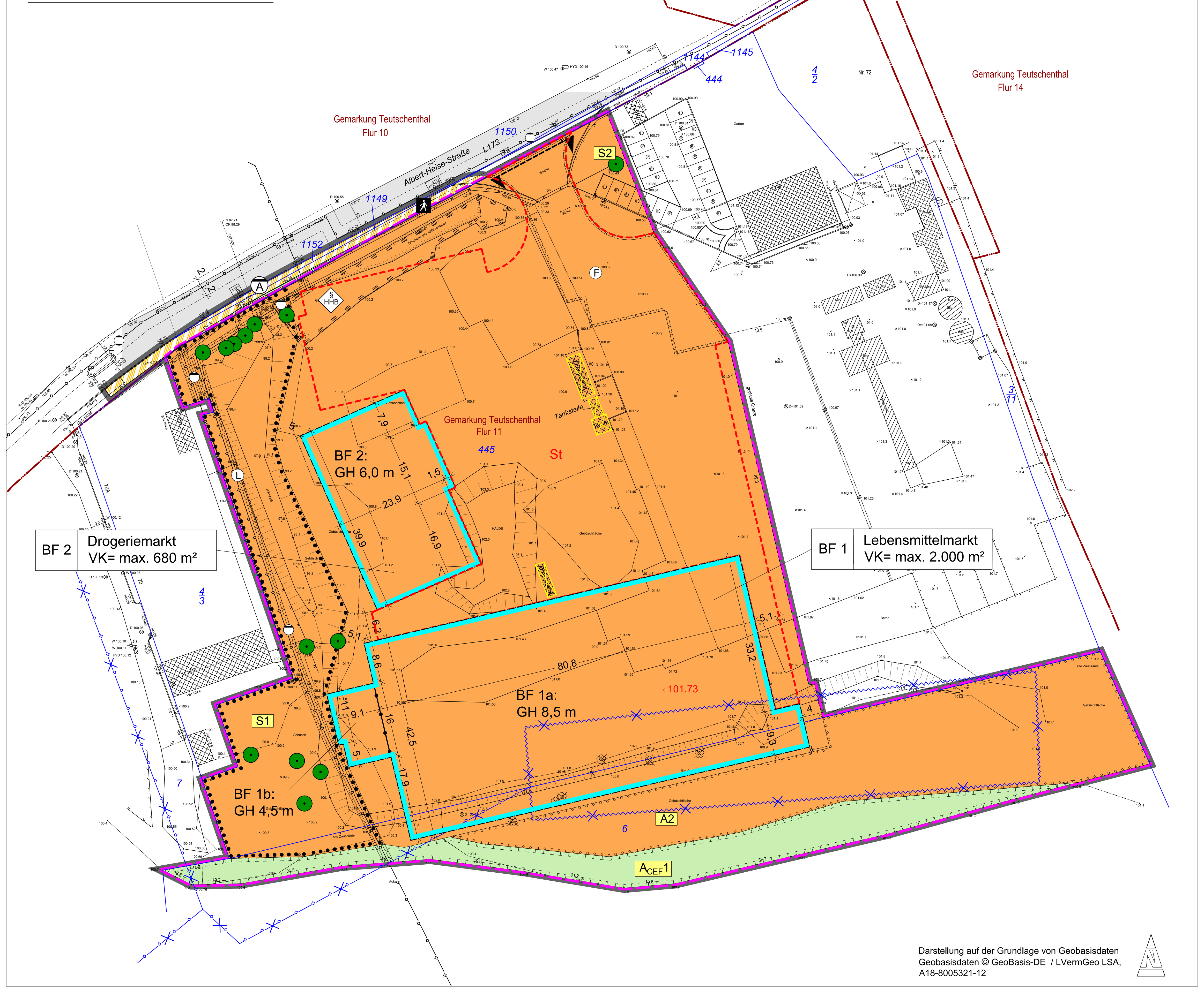
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt" in der Gemeinde Teutschenthal

Teil A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Erläuterungen der Nutzungsschablone:

Baufeld Nr.	Nutzung Verkaufsfläche

Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt

z. B. GH 8,5 m — maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt (§ 16 BauNVO)

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbetimmung: Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Einfahrtbereich

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 und Abs. 6 BauGB)

unterirdische Versorgungsleitungen

Abwasserleitung

Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

z. B. A2 — Ausgleichsmaßnahme

z. B. S1 — Schutzmaßnahme

zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

nach § 21 NatSchG LSA geschütztes Biotop: HHB - Strauch- / Baumhecke

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
St — Stellplätze mit Zufahrt

101,73 — Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) für Gebäudehöhenfestsetzung

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

F — Geh- und Fahrrecht
Begünstigter:
Eigentümer und Gewerbebetrieb auf östlich benachbartem Flurstückteil 445

L — Leitungsrecht
Begünstigter: Dow Olefinverbund GmbH

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Abbruch bestehender Anlagen

HINWEISE ZUR PLANUNG

3,5 — Maßzahlen in Meter

A — Anbindepunkt Abwasser

geplante neue Grenze

zu rodende Bäume

Korrosionschutzanlage - unterirdische Elektroleitung, stillgelegt

Korrosionschutzanlage - unterirdisches Anodenfeld, stillgelegt

HINWEISE ZUR PLANUNTERLAGE

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen

445 — Flurstücksnummern

Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

vorhandene Gebäude (außerhalb des Geltungsbereiches)

vorhandene Böschung

vorhandene Straße (außerhalb des Geltungsbereiches)

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Für das Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 2.680 m² festgesetzt.

Zulässig sind:
- Baufeld 1 (BF 1): ein Lebensmittelmarkt mit max. Verkaufsfläche von 2.000 m²
- Baufeld 2 (BF 2): ein Drogeriemarkt mit max. Verkaufsfläche von 680 m²

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs 1 Nr. 1 Bau GB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR) und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt.

2.1 Die zulässige Grundfläche im Baugebiet wird mit 10.300 m² festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen durch Anlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe

- Gebäudehöhe: Sie stellt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (bei Pultdächern höchster Punkt des Dachschenkels mit der Außenfassade) dar. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der oberste Anschluss der Außenwand (erforderliche Umgrenzungen, z. B. bei kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen). Die Gebäudehöhe wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemessen. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die ausgewiesene Bezugshöhe von 101,73 m ü. Normalhöhennull (NHN).

- Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist flächenmäßig bis zu 10% zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist unter Beachtung des oberen Bezugspunktes bis maximal 1,50 m zulässig.

2.3 Fahnenmaste, ein Pylon und eine Einfahrtsstele sind bis zu einer maximalen Höhe von 8,50 m über Bezugspunkt zulässig.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.4 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen festgesetzt.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND FÜR SONSTIGE NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze für PKW und Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sind ausschließlich in den ausgewiesenen Bereichen zulässig. Es ist dabei eine teilversiegelte Fläche mit Fugenpflaster oder Rasengittersteinen in einem Flächenausmaß von min. 1.600 m² herzustellen.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig.

5. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Der Anlieferbereich des Lebensmittelmarktes ist mit einem Vordach (Tiefe mind. 2,50 m) zu versehen. Die Rückwand der Mülleinhausung ist massiv auszubilden.

5.2 Die in nachfolgender Tabelle ausgewiesenen Schallleistungspegel (LWA) der technischen Anlagen sind einzuhalten:

Zeitraum	Art der Schallquelle	Ort / Höhe (1)	max. zulässige Schallleistg. (2)	
			$L_{WA,max}$ tags [dB(A)]	$L_{WA,max}$ nachts [dB(A)]
24 h	Lüftungsanlagen (Zuluft und Fortluft) 1 Anlage je Gebäude	Fassade / Drogeriemarkt 4,5 m REWE-Markt 3,0 m	60	50
16 h	Abluftanlage Backen Café	Dach / 6,5 m	75	-
24 h	Wärmepumpen 1 Anlage je Gebäude	Fassade / 1,8 m	75	70
24 h	Klimagerät 2 Anlagen REWE-Markt	Dach	65	60
24 h	Verflüssiger 1 Anlage REWE-Markt	Fassade / 1,9 m	75	70

1) Höhe über Gelände zum akustischen Mittelpunkt der Schallquelle
2) Maximal zulässige Schallleistung (tags zw. 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und nachts zw. 22.00 Uhr und 6.00 Uhr- lauteste Nachtstunde)

5.3 Das abgestrahlte Schallspektrum der technischen Anlagen muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein.

5.4 Fahnenmaste und ähnliche Werbeträger sind dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend auszuführen. Sie sind so zu gestalten, dass das Klappern von Beschlägen und das schlagen von Fallen an den Masten vermieden wird.

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NRN. 20 und 25 und Abs. 6 BAUGB)

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

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ACEF1 - Anlage einer Zauneidechsen-Habitatfläche

Auf den festgesetzten Flächen am Südrand des Plangebietes ist vor der Baufeldfreimachung 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.

6.2 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 100-125 cm" im Pflanzabstand 5x5 Meter sowie gebietsheimische Laubsträucher in der Pflanzqualität "verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm" 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. Am Nebengraben der Würde ist dabei eine Bepflanzung mit Gehölzen auf 5m Breite, östlich der Böschungsoberkante des Grabens, zur Freihaltung eines Unterhaltungsstreifens unzulässig.

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.

Gestaltungsmaßnahme G2: Gründach

Die Dachfläche des Gebäudes im Baufeld 2 (Drogeriemarkt) ist auf mindestens 600 m extensiv zu begrünen. Es ist eine mindestens 12 cm dicke Vegetationstragschicht aufzubringen und eine geeignete artenreiche, pflegearme Saatgutmischung mit mindestens 50% Kräuteranteil in Verbindung mit Sedum-Sprossen zur Schnell-Eingrünung des Daches anzusäen.

6.3 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 Gebüschen 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 VSAP2 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.

HINWEISE

1. DENKMALPFLEGE

Bodendenkmale:

Archäologische und bauarchäologische Bodenfunde sind im Sinne des § 9 DSchG LSA unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodenfundstellen ist mit dem Denkmalfachamt abzustimmen.

2. BAULÄRM

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr.

3. GRÜNORDNUNG

Baumbestand:

Die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände (siehe Schutzmaßnahme S1, S2) sind zu Beginn der Erschließungen / Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Bei der Baudurchführung, insbesondere bei Bodenauf- und abtrag in der Nähe von Gehölzen sind diese vor schädigenden Einflüssen unter Anwendung der einschlägigen Gesetze und Richtlinien zu bewahren.

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 pyraster*)

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*)
- Hundsrose (*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')

Pflanzliste 3 Dachbegrünung (Vorschlag)
- Ansaaten: geeignete Saatgutmischungen mit mindestens 50 % Kräuteranteil
- Sedumsprossenmischung: z.B. Sedum acre, S. album, S. floriferum, S. hybridum, S. reflexum, S. rupestre, S. sexangulare, S. spurium

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Nächtliche Anlieferungen im Zeitraum von 22.00 Uhr - 6.00 Uhr sind nicht statthaft (Regelung im Durchführungsvertrag).

5. EMISSIONEN

Auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen sind die mit dieser Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen bezüglich Lärm, Staub und Geruch zu dulden.

6. 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 100-125 cm" in einem Pflanzabstand von ca. 5 x 5 m. zu realisieren. Es sind Baumarten der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Lage der Maßnahme A3 in der Gemarkung Zscherben, Flur 2 auf den Flurstücken 836 und 837.
Luftbild: Sachsen-Anhalt Viewer 2022.

7. VERMEIDUNGSMAßNAHMEN AUS DEM ARTENSCHUTZ

Vermeidungsmaßnahme VSAP1 - 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 sowie für erforderliche Gehölzbeseitigungen im Zuge der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Vermeidungsmaßnahme VSAP2 - 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 $A_{CEF}1$) umzusetzen. Dazu erfolgt zunächst eine Gehölzentfernung im Winter, ohne Rodung. Anschließend ist ein Sperrzaun für die Zauneidechse (mindestens 40 cm hoch, aus glatter 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. Ab Anfang April bis Ende Mai sowie von Mitte August bis Ende September (keine Beeinträchtigung während der Reproduktionsphase) sind anschließend Begehungen zum Absuchen und Abfangen der Zauneidechsen durch einen Sachverständigen nach folgender Methodik durchzuführen:

- Mind. 30 Fangtermine je Jahr auf Abfangflächen
- 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 Mindest-Fangtermine je Fläche kann nicht durch eine Erhöhung der Personenzahl reduziert werden!
- 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 (Fanggefäße) dürfen ausschließlich während der ganztägigen Präsenz geöffnet bleiben und müssen spätestens zur Dämmerung verschlossen werden. Die Fanggefäße sind an diesen Tagen jeweils morgens zu öffnen und mittags sowie abends zu kontrollieren, gefangene Tiere sind erneut auf die Fläche der angrenzenden CEF-Maßnahme zu verbringen.
- Die gesamte Maßnahme ist zu dokumentieren. Insbesondere die umgesetzten Tiere sind zu erfassen (Umsiedlungsdatum, Status, Geschlecht). Frühestens Mitte September ist ein 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 VSAP3 - 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 Natriumdampfniederdrucklampen (NAV) und LED-Lampen mit warmweißem Licht.

8. SONSTIGE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

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.

9. ARCHÄOLOGISCHE ZUFALLSFUNDE

Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale wird hingewiesen. 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.

VERMERK

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.

GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Angewandte Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist
Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), das zuletzt durch durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346) geändert worden ist
Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440), mehrfach geändert, § 71a eingefügt durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 2022 (GVBl. LSA S. 130)
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), § 10 Abs. 7 aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
Nachbarschaftsgesetz (NbG) Sachsen-Anhalt vom 13. November 1997, § 4 neu gefasst durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.05.2010 (GVBl. LSA S. 340, 341)

Planunterlagen

Lage- und Höhenplan:
Vermessungsbüro Bock, Erich-Neuß-Weg 7, 06120 Halle (Heide Süd)

Gemarkung Teutschenthal, Flur: 10,11
Lagebezug: GK3°, Höhenbezug: NHN, Lagestatus: 150, Höhenstatus: 170
Stand Planungsunterlage: 31.07.2020

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 10.03.2020 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.03.202 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.05.2022 über die Planung unterrichtet, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert sowie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert.

3. Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 27.06.2022 bis einschließlich 29.07.2022 in Form einer öffentlichen Auslegung mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 15.06.2022.

4. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde, einschließlich der Begründung, am .... vom Gemeinderat gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Offenlegungsvermerk

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Stand vom ...., einschl. Begründung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am .... mit den Hinweisen, das Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und welche Art umweltrelevanter Informationen vorliegen, im Amtsblatt der Gemeinde Teutschenthal ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich erfolgte eine Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Teutschenthal.

6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgefordert.

7. Behandlung von Anregungen und Bedenken

Die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden vom Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung am .... behandelt. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Teutschenthal, den ....

....
Bürgermeister Siegel

8. Satzungsbeschluss

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Stand vom ...., wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am .... als Satzung beschlossen. Die Begründung, in der Fassung vom .... wird gebilligt.

Teutschenthal, den ....

....
Bürgermeister Siegel

9. Genehmigung

10. Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden beurkundet.

Teutschenthal, den ....

....
Bürgermeister Siegel

11. Inkraftsetzungsvermerk

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden im Bauamt der Gemeindeverwaltung Teutschenthal von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. Mit dieser Bekanntmachung trat die der Bebauungsplan in Kraft.
In der Bekanntmachung wird auf folgendes hingewiesen:
Eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs.3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs.1 Nr.1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Teutschenthal, den ....

....
Bürgermeister Siegel

Verfahren: **Gemeinde Teutschenthal**	Planverfasser: KGS PLANUNGSBÜRO HELK GmbH, Kupferstraße 1, 99441 Mellingen, Tel.: 036453/865-0, Fax: 036453/86515	
Vorhaben- träger: **PZ-Marktbau Teutschenthal GmbH**, Oranienburger Straße 3, 10178 Berlin		
Projekt: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt" in der Gemeinde Teutschenthal**	Proj.- Nr.: 4127	bearbeitet : Dipl.- Ing. (FH) K. Schragow
	Maßstab: 1 :500	gezeichnet: G. Arnold
Zeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan = Vorhaben- und Erschließungsplan	Planstand: Entwurf	Bearbeitungsstand: November 2022

L:\STÄDTEBAU\Bauleitplanung\Bebauungspläne\Teutschenthal\4127 - VBP EKZ Teutschenthal\Zeichnungen\§ 4 (2)\Aktuell_BP § 4.2.dwg