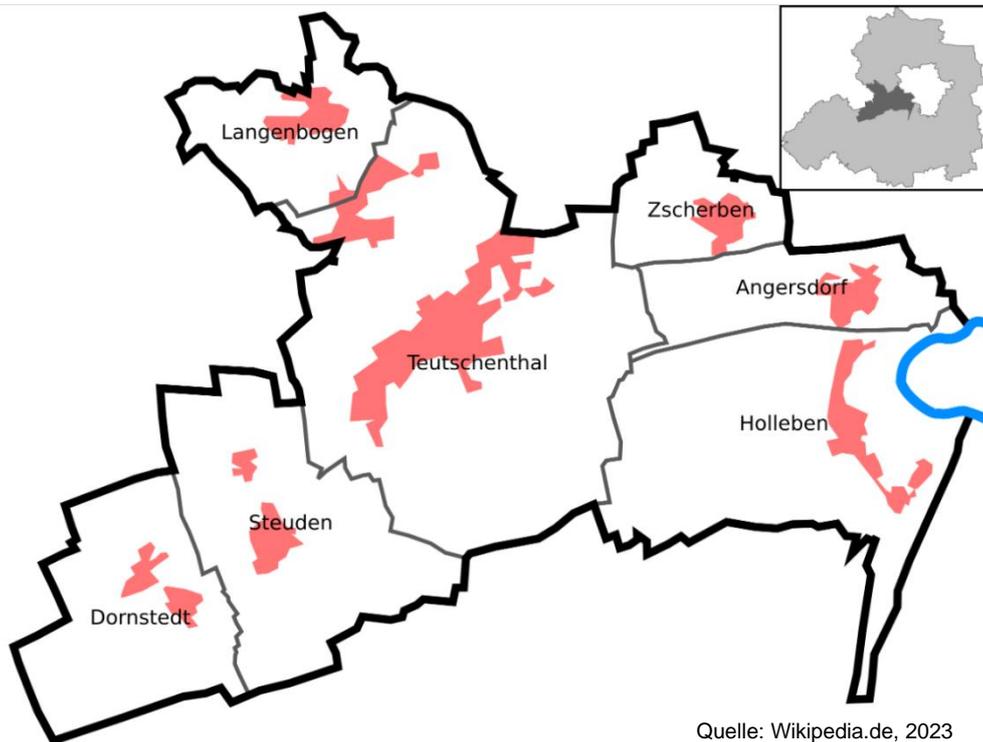




Gemeinde Teutschenthal

Flächennutzungsplan



Quelle: Wikipedia.de, 2023

Begründung

Vorentwurf

Februar 2023 / 1. März 2023

gefördert durch:

Auftraggeber: Gemeinde Teutschenthal
Am Busch 19
06179 Teutschenthal

Auftragnehmer: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäume und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle
Tel. (03 45) 239 772 - 0
Mail: info@slg-stadtplanung.de

Autoren: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Hildegard Ebert
Stadtplanung
Tel.: (03 45) 239 772 - 14
Mail: hildegard.ebert@slg-stadtplanung.de
Dipl.-Agraring.
Anke Bäume
Landschaftsplanung
Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben: **Flächennutzungsplan der Gemeinde Teutschenthal**

Gefördert durch:  **SACHSEN-ANHALT** **#moderndenken**
Ministerium für
Infrastruktur und Digitales

Vorhaben-Nr.: 21-450

Bearbeitungsstand: **Vorentwurf
in der Fassung für die frühzeitige Beteiligung
Februar 2023 / 1. März 2023**

INHALTSVERZEICHNIS

0	Bedeutung und Aufgabe des Flächennutzungsplans	7
1	Einführung	8
1.1	Planungsgebiet, Lage im Raum und Begriffsbestimmung	8
1.2	Allgemeine Planungsziele	8
1.3	Plangrundlagen, Planungsrecht	9
1.3.1	Plangrundlagen.....	9
1.3.2	Planungsstände	9
1.4	Verfahren	10
1.4.1	Einleitung des Flächennutzungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB).....	10
1.4.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	11
1.4.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	11
2	Höherrangige und übergeordnete Planungen	12
2.1	Raumordnung und Landesplanung	12
2.1.1	Raumordnungsgesetz (ROG).....	12
2.1.2	Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)	12
2.1.3	Landesentwicklungsplan 2010	12
2.1.4	Regionaler Entwicklungsplan (REP)	14
2.1.5	Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm (TEP) Amsdorf.....	18
2.2	Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	18
2.2.1	Wasserwirtschaft	18
2.2.2	Bergbau	19
2.2.3	Landschaftsplanung	20
2.2.4	Naturschutz.....	21
2.2.5	Verkehrsplanung	22
2.2.6	Denkmalpflege.....	22
2.2.7	Altlasten	23
2.2.8	Städtebauliche Entwicklungskonzeptionen	23
3	Bestandsanalyse, Entwicklung und Prognose	27
3.1	Naturräumliche Gliederung, Landschaftsraum	27
3.2	Bevölkerung.....	28
3.2.1	Bevölkerungsstruktur.....	28
3.2.2	Bevölkerungsentwicklung	30
3.2.3	Bevölkerungsprognose und Einwohnerzielzahl	31

3.3	Wohnen.....	32
3.3.1	Wohnungsstruktur.....	32
3.3.2	Haushaltsstruktur.....	34
3.3.3	Wohnflächenbedarf 2035	34
3.3.4	Flächenpotenzial für Wohnbebauung.....	36
3.4	Wirtschaft und Beschäftigung.....	38
3.4.1	Entwicklung.....	38
3.4.2	Erwerbsstruktur.....	39
3.4.3	Industrie/Gewerbe/Handwerk.....	40
3.4.4	Handel.....	40
3.4.5	Bergbau	41
3.4.6	Land- und Forstwirtschaft.....	41
3.4.7	Gewerbeflächenbedarf und -potenzial	41
3.5	Soziale Infrastruktur und Wohnfolgeeinrichtungen	42
3.5.1	Bildung.....	42
3.5.2	Soziales	43
3.5.3	Gesundheitswesen	44
3.5.4	Feuerwehr.....	45
3.5.5	Kultur und Vereine	45
3.5.6	Öffentliche Verwaltung	45
3.5.7	Kirchen und religiöse Gemeinschaften.....	46
3.5.8	Sport	46
3.5.9	Tourismus/Erholung	46
3.5.10	Nahversorgung	46
3.6	Siedlungsstruktur und -entwicklung.....	47
3.6.1	Siedlungsstruktur innerhalb des Gemeindegebietes	47
3.6.2	Ortschaften	47
3.6.3	Entwicklungsrichtung.....	52
3.7	Verkehrsflächen.....	53
3.7.1	Motorisierter Individualverkehr	53
3.7.2	Schienenverkehr.....	54
3.7.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	54
3.7.4	Radverkehr/Wanderwege.....	55
3.8	Technische Infrastruktur	56
3.8.1	Wasserversorgung.....	56
3.8.2	Energieversorgung	57
3.8.3	Produktenleitungen.....	58
3.8.4	Fernmeldewesen/Breitbandversorgung	58

3.8.5	Abfallbeseitigung	59
3.9	Grünflächen	59
3.9.1	Grünsystem	59
3.9.2	Sportplätze.....	59
3.9.3	Sonstige öffentliche Grünflächen	59
3.9.4	Eigentümergeärten/Kleingartenanlagen.....	60
4	Plandarstellungen	61
4.1	Allgemeine Ausführungen zur Abgrenzung von Bauflächen	61
4.2	Wohnbauflächen.....	63
4.2.1	Bestand.....	63
4.2.2	Planung.....	64
4.2.3	Wohnflächenbilanz	65
4.3	Gemischte Bauflächen	66
4.3.1	Bestand.....	66
4.3.2	Planung.....	66
4.4	Gewerbliche Bauflächen / Gewerbegebiete.....	66
4.4.1	Bestand.....	67
4.4.2	Planung.....	67
4.5	Sonderbauflächen/Sondergebiete	68
4.5.1	Sondergebiete für Handel.....	68
4.5.2	Sondergebiet für Freizeit / Sport	68
4.5.3	Sondergebiete für die Tierhaltung	68
4.5.4	Sondergebiete für erneuerbare Energien.....	69
4.6	Einrichtungen und Flächen für den Gemeinbedarf	70
4.7	Verkehrsflächen.....	71
4.8	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung.....	71
4.9	Hauptleitungsnetze	71
4.10	Grünflächen	71
4.10.1	Grünsysteme	72
4.10.2	Parkanlagen.....	72
4.10.3	Sportanlagen	72
4.10.4	Zeltplätze	72
4.10.5	Badeplätze.....	72
4.10.6	Spielplätze	72
4.10.7	Friedhöfe.....	72

4.10.8	Dauerkleingärten	73
4.10.9	Hausgärten	73
4.11	Flächen für Nutzungsbeschränkungen/Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Immissionen.....	73
4.12	Wasserflächen/Wasserwirtschaft	73
4.13	Bergbau / Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	74
4.14	Flächen für Landwirtschaft und Wald	74
4.14.1	Landwirtschaft.....	74
4.14.2	Wald/Forstwirtschaft	75
4.15	Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftspflege	75
4.16	Kennzeichnungen	75
4.16.1	Flächen für besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Altbergbau)	75
4.16.2	Altlasten/Altlastverdachtsflächen.....	76
4.17	Nachrichtliche Übernahmen	76
4.17.1	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	76
4.17.2	Denkmalschutz	76
4.17.3	Überschwemmungsgebiete	76
5	Eingriffe und Ausgleichbarkeit	78
6	Flächenbilanz	79
 Teil B der Begründung - Umweltbericht		
7	Einleitung	80
8	LITERATUR-/ QUELLENVERZEICHNIS	82

Anlagen:

- Anlage 1: Verbindliche Bauleitplanung
 Anlage 2: Naturschutz und Wasserwirtschaft
 Anlage 3: Altlastenverdachtsflächen gemäß Altlastenkataster des Landkreises Saalekreis
 Anlage 4: Bergbau / Altbergbau:
 Anlage 5: Denkmalpflege

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1.1:	Lage der Gemeinde Teutschenthal innerhalb des Landkreises	8
Abb. 2.1:	Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des LEP 2010	13

Abb. 2.2:	Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Halle 2010 - Auszug.....	14
Abb. 2.3:	Abgrenzung des Grundzentrums Teutschenthal.....	16
Abb. 3.1:	Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen auch im Verhältnis zum Saalekreis und zum Land Sachsen-Anhalt (Stand 31.12.2020)	29
Abb. 3.2:	Verteilung der Wohnungsgrößen in der Gemeinde Teutschenthal 2020	34
Abb. 3.3:	übergeordnetes Straßennetz innerhalb des Gemeindegebietes	53

Tabellenverzeichnis

Tab. 1.1:	vorbereitende Bauleitplanungen der Gemeinde Teutschenthal.....	10
Tab. 3.1:	Bodenflächen nach Art der tatsächlichen Nutzung (31.12.2020) in Hektar.....	28
Tab. 3.2:	Bevölkerungsstruktur der Gemeinde nach Alter und Geschlecht zum 31.12.2020	28
Tab. 3.3:	Altersstruktur der Gemeinde Teutschenthal im Verhältnis zum Saalekreis und zum Land Sachsen-Anhalt (Stand 31.12.2020)	29
Tab. 3.4:	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Teutschenthal 2011 bis 2020	30
Tab. 3.5:	Übersicht zu Einwohnern der Ortschaften 2015 und 2020 im Vergleich	31
Tab. 3.6:	7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035 für die Gemeinde auch im Vergleich zu Landkreis und Land Sachsen-Anhalt	31
Tab. 3.7:	Bevölkerungsprognose des Demografie-Monitoring Saalekreis nach Ortschaften bis 2035	32
Tab. 3.8:	Entwicklung der Wohnungsbelegung in der Gemeinde Teutschenthal 2011 bis 2020 ..	33
Tab. 3.9:	Entwicklung der Haushaltsgößen der Privathaushalte bis 2040 für Deutschland und Sachsen-Anhalt in Varianten	35
Tab. 3.10:	Wohnflächenpotenzial der Gemeinde Teutschenthal aus rechtskräftigen Bebauungsplänen (BP)	37
Tab. 3.11:	Baulücken nach Ortsteilen.....	37
Tab. 3.12:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort, Ein- und Auspendler über Gemeindegrenzen.....	39
Tab. 3.13:	Arbeitslose zwischen 2011 und 2020, Arbeitslosenrate im Vergleich zum Landkreis....	39
Tab. 3.15:	Übersicht Industrie- und Gewerbegebiete der Gemeinde Teutschenthal.....	42
Tab. 4.1:	Zusammenfassung der geplanten Standorte für Wohnbebauung (einschließlich gemischter Bauflächen) nach Ortschaften/Ortsteilen.....	65
Tab. 4.2:	Zusammenfassung der geplanten gewerblichen Flächen nach Ortsteilen.....	67
Tab. 6.1:	Flächenbilanz.....	79

0 Bedeutung und Aufgabe des Flächennutzungsplans

Nach § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet vorzubereiten und zu leiten.

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut. Der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan, stellt dabei die übergeordnete Planung dar, aus dem wiederum Bebauungspläne als detaillierte und verbindliche Bauleitpläne entwickelt werden können.

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist damit die umfassende räumliche Planung auf kommunaler Ebene.

Der Plan enthält die Vorstellungen der Kommune über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie der auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen und umfasst einen Planungshorizont von etwa 10-15 Jahren.

Eine wesentliche Aufgabe des Flächennutzungsplans liegt in der Umsetzung übergeordneter Vorgaben und der Lenkung nachfolgender Planungen. Neben den Planungen der Kommune gibt der Flächennutzungsplan auch Auskunft über die Planungen anderer Behörden, sofern sie sich auf die räumliche Ordnung im Gemeindegebiet auswirken.

Die Ausweisungen im Flächennutzungsplan berücksichtigen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1-14 BauGB u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Belange des Denkmalschutzes, Erfordernisse von Gottesdienst und Seelsorge, Belange des Umweltschutzes, der Wirtschaft, des Verkehrs, der Verteidigung und des Zivilschutzes, des Hochwasserschutzes, Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen sowie sonstige städtebauliche Planungen.

Da der Flächennutzungsplan die verbindliche Bodennutzung nur vorbereitet und nicht regelt, entfaltet er keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Das heißt, er hat keine direkte Auswirkung auf den Bürger. Er löst jedoch eine rahmensetzende Selbstbindung der an der Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger aus, was bedeutet, dass sich die Zielstellungen der Kommune in nachfolgenden Planungen wiederfinden müssen.

Für vier der sieben Ortschaften, aus denen sich die Gemeinde Teutschenthal zusammensetzt, liegen derzeit bereits rechtswirksame Flächennutzungspläne vor, die mit Rechtskraft des neu aufzustellenden Gesamtplanes ersetzt werden.

Die vorliegende Begründung ist in ihrem Aufbau folgendermaßen gegliedert:

- Darstellung der Vorgaben aus übergeordneten und Fachplanungen für die Region sowie den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Gemeinde Teutschenthal
- Darstellung der Gegebenheiten, Konfliktpunkte und Potenziale im Gemeindegebiet und im Umfeld
- Prognosen, Schlussfolgerungen, kommunale Zielvorstellungen
- Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Teutschenthal

Der vorgenannte Rahmen soll in der Begründung eine nachvollziehbare Darstellung der Entscheidungsfindung der Kommune ermöglichen. Insbesondere die gemeindliche Abwägung im Vorfeld der Darstellungen im Flächennutzungsplan hinsichtlich der unterschiedlichen, sich z. T. entgegenstehenden Belange kann damit verdeutlicht werden. Zudem wird Bezug auf die bereits vorliegenden Planungsstände der einzelnen Ortschaften genommen.

1 Einführung

1.1 Planungsgebiet, Lage im Raum und Begriffsbestimmung

Die Einheitsgemeinde Teutschenthal liegt südwestlich der Stadt Halle (Saale) und gehört zum Landkreis Saalekreis im Land Sachsen-Anhalt.

Sie besteht aus den Ortschaften Angersdorf, Dornstedt, Holleben, Langenbogen, Steuden, Teutschenthal und Zscherben. Zur Ortschaft Dornstedt gehört der Ortsteil Asendorf, zu Steuden der Ortsteil Etzdorf sowie zu Teutschenthal die Ortsteile Teutschenthal-Bahnhof, Eisdorf und Köchstedt. Die Gemeinde entstand aus der Verwaltungsgemeinschaft Würde/Salza. Zum 1. Januar 2010 wurden Dornstedt, Langenbogen und Steuden nach Teutschenthal eingemeindet. Seit dem 1. September 2010 gehört auch die Ortschaft Angersdorf zur Einheitsgemeinde.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 9.063 ha. Die Gemeinde Teutschenthal hat 12.826 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 31.12.2020). Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich in der Ortschaft Teutschenthal.

Abb. 1.1: Lage der Gemeinde Teutschenthal innerhalb des Landkreises



Das Gemeindegebiet nimmt einen Flächenanteil von ca. 6,3% des Landkreises Saalekreis ein, der Anteil der Einwohner liegt bei ca. 7,0% (Stand 31.12.2020).

Nachbargemeinden sind die Gemeinde Salza im Norden, die kreisfreie Stadt Halle (Saale) sowie die Gemeinde Schkopau im Osten, die Goethestadt Bad Lauchstädt im Süden und die Gemeinde Obhausen (Verbandsgemeinde Weida-Land) sowie die im Landkreis Mansfeld-Südharz liegende Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land im Westen.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

1.2 Allgemeine Planungsziele

Die Gemeinde Teutschenthal beabsichtigt zur planerischen Steuerung der Entwicklung ihres Gebietes die Erarbeitung eines aktuellen Flächennutzungsplans für ihr gesamtes Gemeindegebiet. Damit soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im Gemeindegebiet erreicht werden.

Mit der Flächennutzungsplanung verfolgt die Gemeinde folgende generelle Planungsziele:

Für die Entwicklung der Kommune ist eine relativ stabile Bevölkerungszahl unabdingbar. Dazu sind entsprechende Flächenausweisungen zur Sicherung der Wohnbedürfnisse ebenso wie für Gewerbe, als wirtschaftliche Basis der Entwicklung, erforderlich. Es sind beabsichtigt:

- Gewährleistung einer abgestimmten Entwicklung innerhalb des Plangebietes sowie der Planungsregion
- Darstellung der weiteren Entwicklung der Kommune in Bezug auf Wohnungsbau und

Gewerbeentwicklung

- gezielte Steuerung des Wohnungsneubaus, Förderung der Innenentwicklung, Vermeidung der weiteren Zersiedlung der Landschaft
- Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen zur Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft
- Erhaltung und Entwicklung des ortstypischen Erscheinungsbildes
 - Ausweisung ortsbildprägender Grünflächen
 - vielfältige Umnutzungsmöglichkeiten durch Zuordnung von (gemischten) Bauflächen
 - ggf. Rückbau ortsuntypischer, ungenutzter Bebauung
- Sicherung der Entwicklung der Landwirtschaft als wichtiger Wirtschaftsfaktor durch entsprechende Flächenausweisungen
- Entwicklung der Freizeit- und Erholungsnutzung
- Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Erhaltung und Weiterentwicklung besonders wertvoller Landschaftsbestandteile
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, wie Boden, Wasser und Luft (einschließlich Hochwasserschutz)
- Entwicklung von Flächen für Erneuerbare Energien
- Gewährleistung der verkehrlichen Erschließung und Vernetzung
- Sicherung einer bedarfsgerechten infrastrukturellen Ausstattung

1.3 Plangrundlagen, Planungsrecht

1.3.1 Plangrundlagen

Plangrundlage sind folgende digital zur Verfügung gestellte Topographische Karten (DTK 10)

4536NO (2014) 4536NW (2014) 4536SO (2014) 4536SW (2014) 4537NO (2017)
 4537NW (2016) 4537SO (2016) 4537SW (2013) 4636NO (2016) 4636NW (2016)
 4637NW (2013)

im Maßstab 1 : 10.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Die Gemeinde Teutschenthal verfügt über eine Lizenzvereinbarung für das Geoleistungspaket des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt für kommunale Gebietskörperschaften unter dem Aktenzeichen AZ: A18-8005321-2012-8. Bestandteil dieser Vereinbarung ist eine Vervielfältigungserlaubnis.

Des Weiteren erfolgt die Darstellung von nachrichtlich übernommenen Planungen im Vorentwurf zunächst auf der Grundlage von Daten des Raumordnungskatasters des Landes Sachsen-Anhalt (ROK) mit der Genehmigungsnummer MID44/010/21 des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt (Stand 26. Oktober 2021).

Das vorliegende Zahlenmaterial wurde von den Statistischen Ämtern des Landes Sachsen-Anhalt bzw. des Bundes übernommen und durch Angaben der Kommune, des Landkreises bzw. anderer Behörden ergänzt.

1.3.2 Planungsstände

Die zur Verwaltungsgemeinschaft Würde/Salza gehörenden Gemeinden Dornstedt, Höhnstedt, Langenbogen und Teutschenthal begannen 1994 mit der Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes für ihr Gebiet. Im Jahr 2000 wurde darauf aufbauen die Fortführung in separaten Plänen beschlossen. Im Ergebnis liegen für einen Teil der ehemals selbständigen Gemeinden und jetzigen Ortschaften der Gemeinde Teutschenthal rechtswirksame Flächennutzungspläne vor. Andere konnten vor einer Gebietsänderung im Jahr 2005 nicht mehr genehmigt werden.

Einen Überblick gibt die nachfolgende Tabelle:

Tab. 1.1: vorbereitende Bauleitplanungen der Gemeinde Teutschenthal

ehem. Gemeinde (jetzt Ortschaften)		Genehmigung	Rechtskraft
Angersdorf [1]		05.07.2006	18.07.2006
Dornstedt [2]		03.05.2004	17.05.2004
Langenbogen [3]		25.06.2002	11.10.2002
Studen [4]		03.05.2004	17.05.2004

Darüber hinaus wurden folgende Planungsstände erreicht:

Für Holleben liegt ein Entwurf vom September 2003 vor [5]. Der letzte Stand für Teutschenthal ist die Fassung des 3. Entwurfs vom Januar 2002 [6]. Für Zscherben wurde der abschließende Beschluss am 27. Juni 2002 gefasst [7], die Planung jedoch nicht genehmigt. Mit der Eingemeindung der beiden Ortschaften nach Teutschenthal zum 1. Januar 2005 wurde die Planung nicht fortgeführt.

Die Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplans für die gesamte Gemeinde Teutschenthal baut u.a. auf die bisherigen Teil-FNP bzw. den erreichten Planungsständen auf.

Innerhalb des Gemeindegebiets liegt bereits eine Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne vor, die alle Ortschaften betreffen. Dabei handelt es sich zum Teil um vorzeitige Bebauungspläne.

Weitere Änderungen bzw. verbindliche Bauleitplanungen befinden sich mit unterschiedlichen Arbeitsständen gegenwärtig noch im Aufstellungs-/Änderungsverfahren.

Zu einer vollständigen Übersicht mit Bezeichnung, Größe, Nutzungsart und Verfahrensstand wird auf die Anlage 1 „Verbindliche Bauleitplanung“ verwiesen. Im Beiplan 1 ist der jeweilige Geltungsbereich abgegrenzt. In dem Hauptplan werden die rechtskräftigen Bebauungspläne durch ein sonstiges Planzeichen rot umrandet und generalisiert dargestellt. Konkrete Festsetzungen können der jeweils verbindlichen Planung entnommen werden.

1.4 Verfahren

1.4.1 Einleitung des Flächennutzungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB)

In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten gemäß § 204 Abs. 2 BauGB bestehende verbindliche Flächennutzungspläne zunächst fort. Dessen ungeachtet hat die neue Gemeinde die Befugnis und die Pflicht, fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben, für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen, wenn die bisherigen Darstellungen nicht mehr den aktuellen Entwicklungen entsprechen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, als Zwischenschritt auf einen neuen gemeinsamen Flächennutzungsplan die fortgeltenden Flächennutzungspläne zu ändern, wenn dies städtebaulich erforderlich ist. Lediglich für die Ortschaft Dornstedt wurde parallel zur Aufstellung des B-Plans Nr. 20 „Erweiterung Industriestandort Etzdorf“ das Verfahren zur 1. Änderung begonnen. Es fließt in die vorliegende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ein.

Auch Planergänzungen sind möglich, wenn die Ergänzungsflächen nicht erheblich größer sind als die Flächen der fortgeltenden Pläne. Das ist für die Gemeinde Teutschenthal jedoch nicht gegeben. Knapp 60% des Gemeindegebietes verfügen nicht über eine rechtswirksame Planung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat in seiner Sitzung am 7. Juli 2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans Teutschenthal beschlossen (Beschluss-Nr.111/2020).

Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat den Vorentwurf in der Fassung vom Februar 2023 in seiner Sitzung am 28. Februar 2023 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bestimmt. Zudem wurde einem Änderungsantrag stattgegeben, der sich auf eine geringfügige Verschiebung geplanter Wohnbauflächen von OT Teutschenthal nach Langenbogen bezog. Er wurde in die vorliegende Fassung eingearbeitet.

1.4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Flächennutzungsplan wird in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs im Bauamt der Gemeinde durchgeführt. Gleichzeitig kann die Planung im Internet eingesehen werden. Die Bekanntmachung erfolgt im Amtsblatt der Gemeinde Teutschenthal.

1.4.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, werden mit dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Sie werden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung).

2 Höherrangige und übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

2.1.1 Raumordnungsgesetz (ROG)

Die Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)). In ihm werden Aufgaben und Leitvorstellungen sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben. Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze, die sie durch eigene ergänzen können, unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.

Ziele der Raumordnung werden als **verbindliche Vorgaben für raumbedeutsame Planungen** definiert, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägungs- und Ermessensentscheidung zu berücksichtigen.

Durch Raumordnungspläne und durch die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen ist der Gesamttraum Bundesrepublik Deutschland zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind unterschiedliche Anforderungen aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen sowie Vorsorge für einzelne Raumfunktionen und Raumnutzungen zu treffen. Leitvorstellung dabei ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

2.1.2 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)

Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9 vom 28. April 2015 S. 170 ff.) ist seit dem 01. Juli 2015 in Kraft und wurde zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203).

Für die Landesentwicklung werden weitere Grundsätze der Raumordnung formuliert. Das Gesetz enthält Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Sicherung von Raumordnungsplänen. Neben einem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne und Regionale Teilentwicklungspläne.

Als Regionale Planungsgemeinschaft ist in § 21 LEntwG LSA die Planungsregion Halle - zu der auch der Landkreis Saalekreis gehört - benannt.

2.1.3 Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan 2010 ist nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 in Kraft getreten.

Die Ziele (Z) der Raumordnung sind gem. § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gem. § 4 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zu berücksichtigen.

Bezüglich der **Entwicklung der Raumstruktur** wird die Gemeinde Teutschenthal dem Stadt-Umland-Bereich der Stadt Halle (Saale) zugeordnet, die die Funktion eines Oberzentrums erfüllt. Das Gemeindegebiet gehört zu dem Ordnungsraum und hier speziell zu dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum. Dazu werden folgende Ziele angeführt:

Der den Verdichtungsraum umgebende Raum weist einen zu seinen Gunsten verlaufenden Suburbanisierungsprozess und daraus entstandene enge Verflechtungen zum Verdichtungsraum auf und ist neben seiner Zuordnung zum Ordnungsraum auch dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die aus

dem Suburbanisierungsprozess resultierende veränderte Bevölkerungsverteilung hat Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur, insbesondere den Straßenverkehr und den ÖPNV.

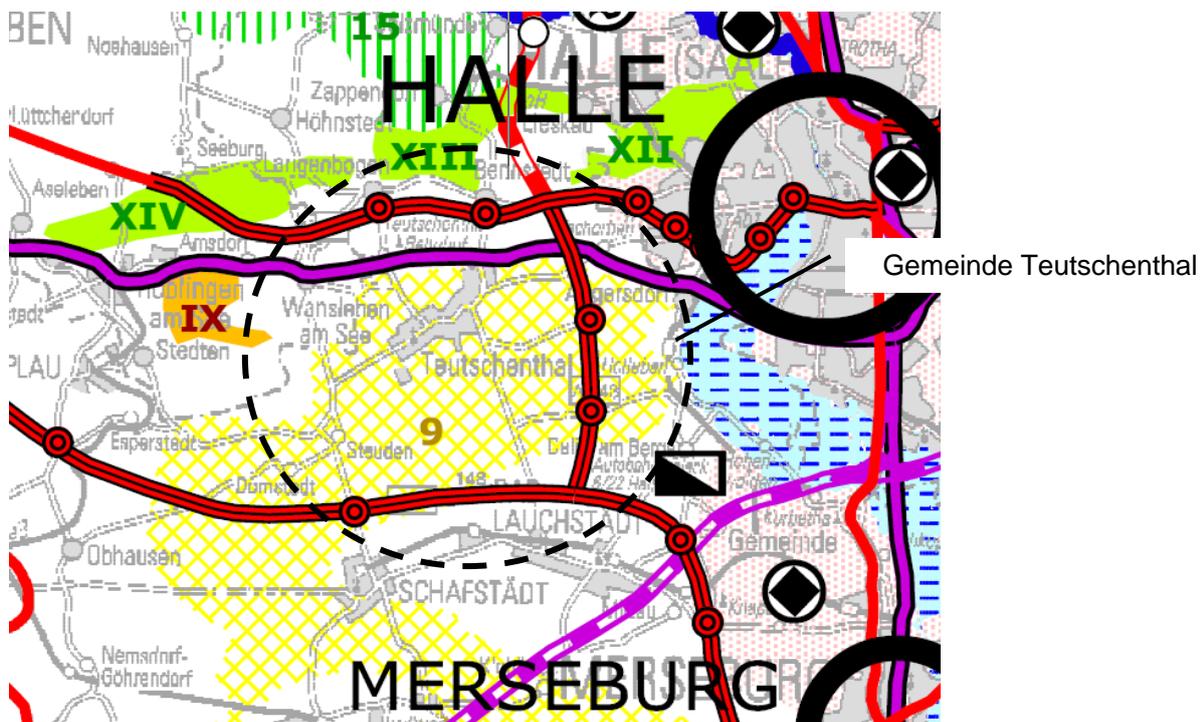
Die Standortvorteile, über die diese Räume aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum verfügen, sind durch abgestimmte Planungen weiter zu entwickeln und zu stärken. Die interkommunale Abstimmung und Kooperation sind auf folgende Schwerpunkte auszurichten:

- Stärkung der Zentralen Orte,
- Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte,
- Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV,
- Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume (Z 11).

Die Gemeinden dieses Raumes sind durch eine integrierte Verkehrsentwicklung, die auch die Einrichtung von Verbundstrukturen im ÖPNV umfasst, mit dem Verdichtungsraum zu verbinden (Z12).

Darüber hinaus ist der ländliche Raum als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln (...) (Z 13). Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote sind unter Beachtung des Demografischen Wandels, (...) auszubauen (Z 14).

Abb. 2.1: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des LEP 2010



Quelle: [www.sachsen-anhalt/.../Raumordnung und Landesentwicklung](http://www.sachsen-anhalt/.../Raumordnung%20und%20Landesentwicklung)

Zu den **Zielen und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung** wird ausgeführt, dass vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden sollten (G 13). Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden (Z 22). Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Z 23).

Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken (Z 24). Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale

Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern (Z 25).

Gemäß LEP 2010, Z 26, ist in den Orten ohne zentralörtliche Funktion die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Unter Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grund zulegende Entwicklung einer Gemeinde zu verstehen, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums werden im LEP 2010 Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete festgelegt.

„Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind in die Regionalpläne zu übernehmen und können dort konkretisiert und ergänzt werden. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen.“

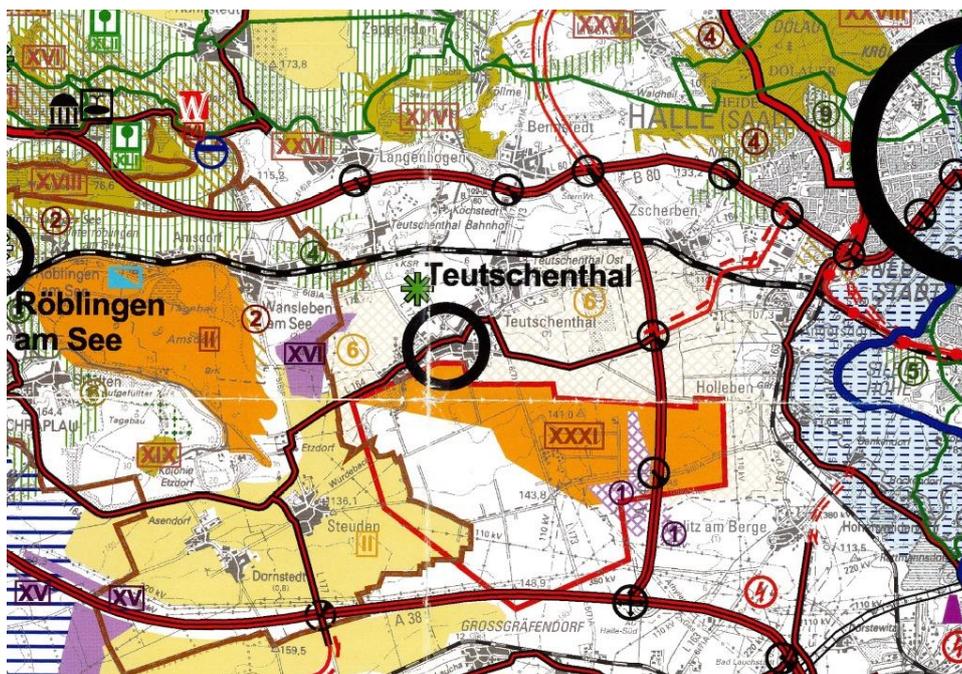
Ein wesentlicher Teil des Gemeindegebietes ist im LEP 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt. Im Osten betrifft das Vorranggebiet für den Hochwasserschutz mit dem Überschwemmungsgebiet der Saale die Kommune. Im Nordwesten bzw. Westen ragen punktuell Randbereiche eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft sowie für die Rohstoffgewinnung in die Gemeinde hinein. Darüber hinaus sind verschiedene übergeordnete Verkehrsstrassen dargestellt.

2.1.4 Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Die Ziele der Landesplanung werden auf der **Regionalplanungsebene** konkretisiert.

Neben grundsätzlichen, werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Abb. 2.2: Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Halle 2010 - Auszug



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Halle

Vorranggebiete und Vorrangstandorte:

- Vorranggebiete für Natur und Landschaft (5.3.1.3 Z):
 - *XXXVI. Muschelkalklandschaft bei Köllme und Salzatal*
- Vorranggebiete für Landwirtschaft (Nr. 5.3.2.3. Z):
 - *II. Querfurter Platte*
- Vorranggebiete für Hochwasserschutz (Nr. 5.3.4.3. Z):
 - *... die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer Saale*

Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten (LEP LSA 3.3.3 – 5.3.4.1 Z).
- Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (Nr. 5.3.6.4. Z):
 - *II Braunkohlelagerstätten Amsdorf*
 - *XXXI. Solfeld Holleben-Bad Lauchstädt-Teutschenthal*

Regional bedeutsame Standorte:

- regional bedeutsame Standorte für Großflächige Freizeitanlagen (Nr. 5.5.4.1. Z):
 - *Teutschenthal (Motocross-Strecke)*

Bergbau und Rohstoffgewinnung:

- Gebiete zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen
 - *Sanierungsgebiete des aktiven Braunkohletagebaus Amsdorf (Nr. 5.6.1.1. Z) (TEP Amsdorf)*
- Unterirdischer Gasspeicher
 - *Von Gas genutzte unterirdische Kaverne im Salzgestein 1. Teutschenthal / Bad Lauchstädt (Nr. 5.6.2.1. Z)*

Darüber hinaus sind folgende Darstellungen mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen:

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (Präzisierung und Festlegung gegenüber LEP 2010)

- *6. Teile der Querfurter Platte (LEP LSA 3.5.1. Nr. 9)*

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau des ökologischen Verbundsystems (Nr. 5.7.3.4. Z):

- *2. Gebiet des Süßen und Salzigen Sees einschließlich Laweke- und Salzatal*
- *4. Tongrube bei Wansleben*

Vorranggebiet für die Nutzung von Windenergie (Nr. 5.8.2.2. Z):

- *XVI Wansleben am See*

Eignungsgebiet für die Nutzung von Windenergie (Nr. 5.8.3.3 Z)

- *1 Teutschenthal*

Zum Verkehr sind ergänzend die folgenden Darstellungen anzuführen:

- Straßennetz
 - *europaweites, überregionales und regional bedeutsames Straßennetz (Nr. 5.9.3) BAB 38 mit BAB 143, B 80, L 164, L 177*
 - *Aus- und Neubau L 164/ L 164 n (Erdeborn – Teutschenthal - AS Halle/West (BAB A 143 - Halle/Neustadt)*

Mit Beschluss III/01-2014 hat die Regionalversammlung der RPGH beschlossen, die Grundsätze und Ziele der Raumordnung entsprechend Kapitel 2 LEP LSA 2010 vom laufenden Verfahren der Fortschreibung des REP Halle abzutrennen. Die Fortschreibung für die Planungsregion Halle erfolgt gemäß Beschluss III/04-2014 in einem **Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und**

Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“. Mit Bescheid vom 12. Dezember 2019 hat die oberste Landesentwicklungsbehörde diesen Sachlichen Teilplan gemäß § 9 Absatz 3 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt genehmigt. Mit der Bekanntmachung in den Amtsblättern der kreisfreien Stadt Halle (Saale) und den Landkreisen Mansfeld Südharz, Saalekreis sowie Burgenlandkreis ist er im März 2020 in Kraft getreten.

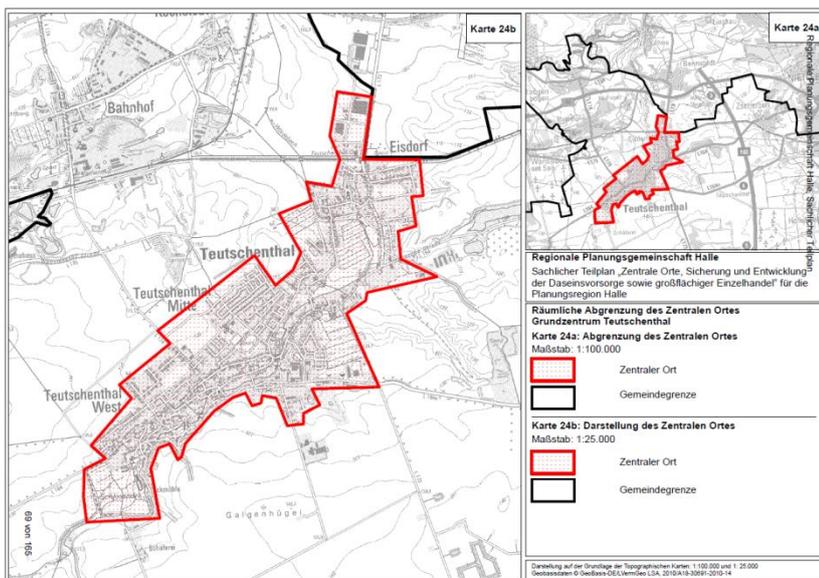
Darin ist Teutschenthal als **Grundzentrum** ausgewiesen. In der Beikarte 23 a/b erfolgte eine einvernehmliche räumliche Abgrenzung.

Unter Pkt. 3.1.2.2 - Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge – wird ausgeführt, dass die überörtliche Grundversorgung in den Zentralen Orten auf städtebaulich integrierte, verbrauchernahe Standorte auszurichten ist (Z 1).

Zum Freiraumschutz und der Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen sind insbesondere für Wohnneubaumaßnahmen die Potenziale der flächensparenden Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen. Dabei sind die Zentralen Orte zu beachten. Außerhalb von Zentralen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten (Pkt. 3.1.2.2, Z 2).

Unter Pkt. 3.1.2.3 zum Großflächigen Einzelhandel werden die Ziele Z 46 bis 52 des LEP 2010 um die Festlegung ergänzt, dass in den Grundzentren die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb ihrer räumlichen Abgrenzung zulässig ist (Z 1).

Abb. 2.3: Abgrenzung des Grundzentrums Teutschenthal



Quelle: www.planungsregion-halle.de/.../Regionalplanung

Im Zuge der **Planänderung** werden einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt.

Das Planänderungsverfahren wurde mit der Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsicht in den Amtsblättern der Zweckverbandsmitglieder und im Amtsblatt des Landesverwaltungs-amtes Nr. 5/2012 am 15. Mai 2012 gemäß § 7 Abs. 1 LPlG LSA eingeleitet. Die Regionalversammlung (RV) der RPG Halle hat in der Sitzung am 10. Dezember 2019 mit Beschluss V/51-2019 die im Zuge der öffentlichen Beteiligung zum 2. Entwurf der Planänderung des REP Halle mit Umweltbericht (Stand 30. November 2017) eingegangenen Anregungen und Bedenken abschließend abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung wurden aufgrund wesentlicher Änderungen einzelne raumordnerische Erfordernisse durch die Geschäftsstelle fachlich erneut bearbeitet und einer Öffentliche Beteiligung/Eiloffenlage zugeführt. Diese erfolgte vom 22. Februar 2021 bis 24. März 2021. Am 5. Mai 2021 hat die Regionalversammlung der RPG Halle die Abwägung zum "Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30. November 2017) vom 10. November 2020" sowie insgesamt zur Planänderung des REP Halle 2010 durchgeführt. Danach hat sie die Planänderung des REP Halle 2010 sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten

Landesentwicklungsbehörde beschlossen (vgl. Beschluss-Nr. V/16-2021).

Raumstrukturell wird die Gemeinde Teutschenthal dem Ländlichen Raumes im Einzugsbereich des Verdichtungsraums Halle - der den Verdichtungsraum umgebende Raum – zugeordnet, für den folgendes festgelegt wird: *„Der ländliche Raum im Einzugsbereich des Verdichtungsraums Halle ist ordnungspolitisch zu entwickeln. Dies betrifft insbesondere Konfliktlösungsstrategien in der Flächennutzung bzw. bei der Neuinanspruchnahme von Wohn- und Gewerbebauland. Der Freiraumsicherung ist hier ein hoher Stellenwert einzuräumen.“ (Z1) „Im Ordnungsraum sollen die Zentralen Orte als Träger der Entwicklung wirken. Dabei sind ordnende Maßnahmen im Sinne einer stärkeren planerischen Steuerung der räumlichen Nutzung sowie einer verstärkten interkommunalen Abstimmung erforderlich.“ (G1)*

Mit der laufenden Änderung des REP Halle ergeben sich in der Darstellung der Karte geringfügige Verschiebungen bei der Flächenabgrenzung.

Das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung „Braunkohle Amsdorf“ wurde an die künftige Entwicklung angepasst und nach Westen verlagert, so dass die Gemeinde Teutschenthal nicht mehr betroffen ist. Der südöstliche Teil, in dem der Abbau inzwischen abgeschlossen ist, wird als Regional bedeutsame Energieerzeugungsanlage „Mitteldeutscher Energieverbund Zukunft/ Energiepark Amsdorf“ dargestellt. Dabei handelt es sich um einen geplanten Multifunktionspark der erneuerbaren Energien in der Bergbaufolgelandschaft Amsdorf (u.a. mit Windkraft, Photovoltaik, Wertstoffhof, Biomasseheizkraftwerk, verschiedenen Speicheranlagen, Kurzumtriebsplantage etc.). Eine Präzisierung soll mit der Planänderung des Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogrammes Amsdorf erfolgen.

Darüber hinaus wurde die Abgrenzung des Vorranggebietes für Landwirtschaft „Querfurter Platte“ sowie des Hochwasserschutzes „Saale“ fortgeschrieben.

- Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (Nr. 5.3.4. Z)
 - Nr. 1 Saale
- Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz (Nr. 5.7.3.4. G)
 - 7. Saale

Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen oder beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten. Zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung sind sie von Bebauung freizuhalten. (LEP LSA 2010 Z 121 und 222).

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. (LEP LSA 2010 Z 126).

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz dienen der Hochwasservorsorge und ergänzen die festgelegten Vorranggebiete. Mit der Festlegung sollen Planungsträger bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen frühzeitig auf die potenziell durch Hochwasser gefährdeten Bereiche hingewiesen werden. (G 1)

Betroffen von der Darstellung sind Teile der Ortschaften Angersdorf und Holleben einschließlich bereits bebauter Flächen.

Als Industrie- und Gewerbeansiedlung außerhalb der Zentralen Orte werden als Regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe der Industriestandort Amsdorf genannt, der sich auch auf die Gemeinde Teutschenthal erstreckt (LEP LSA 2010 G 50, REP Nr. 5.5.1, Z 1).

2.1.5 Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm (TEP) Amsdorf

Für Braunkohleauf- bzw. -abschlussverfahren sind gemäß § 8 des Landesplanungsgesetzes Regionale Teilgebietsentwicklungspläne (TEP) aufzustellen. Das TEP für den Planungsraum Amsdorf im Regierungsbezirk Halle [3] bildet eine Grundlage für die Entwicklung der betroffenen Gemeinden, zu denen auch die heutigen Ortschaften Dornstedt und Steuden der Gemeinde Teutschenthal gehören.

Innerhalb der Gemeinde Teutschenthal sind neben einer überwiegenden Vorrangnutzung für die Landwirtschaft im Randbereich der ehemaligen Tagebaue Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft (Pkt. 4.4.3.2) sowie für Wiederbewaldung (Pkt. 4.4.3.4) ausgewiesen. Der Würdebach sowie der Graben Etdorf sind als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

Für das TEP Amsdorf wurde ein Änderungsverfahren durchgeführt und am 11. September 2006 ausgefertigt. In diesem Zusammenhang ergaben sich für die hier relevanten Flächen korrigierte Abgrenzungen im Bereich der Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie für Wiederbewaldung.

Mit der Fortschreibung des REP Halle ist auch das TEP Amsdorf anzupassen.

2.2 Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen

Unter Fachplanungen sind die auf die Entwicklung bestimmter, abgegrenzter Sachbereiche ausgerichteten Planungen zu verstehen, die von den entsprechenden Fachbehörden oder sonstigen Behörden durchgeführt werden. Dabei wird zwischen übergeordneten Planungen und solchen Planungen unterschieden, die der Abwägung der Gemeinde unterliegen.

Entsprechend § 5 Abs. 4 BauGB sind Planungen und sonstige Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen in den Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen. § 5 Abs. 4a BauGB regelt die Übernahme von Überschwemmungsgebieten.

Die folgenden Ausführungen sind im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden fortzuschreiben.

2.2.1 Wasserwirtschaft

Laut Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt sind Gewässer erster Ordnung solche mit erheblicher wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Das Gemeindegebiet Teutschenthal wird im Osten von der Saale sowie im Nordwesten von der Salza als Gewässern erster Ordnung berührt.

Im Verzeichnis der Deiche aufgeführt sind die Saaledeiche links und rechts (Winter- und Sommerdeiche).

Zuständig ist der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) Sachsen-Anhalt.

Alle übrigen Gewässer sind Gewässer zweiter Ordnung, die innerhalb des Gemeindegebietes der Zuständigkeit des Unterhaltungsverbandes „Untere Saale“ unterliegen.

Vom 15. September 2009 liegt die *Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung des **Überschwemmungsgebietes und Darstellung des überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Saale im Stadtgebiet von Halle*** vor.

Die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes dient der Regelung des Hochwasserabflusses aus dem Territorium des Stadtgebietes Halle und der daran grenzenden Bereiche, welche bei Hochwasser durch die Saale überschwemmt werden.

Insbesondere dient die Festsetzung damit der Abwehr von Hochwasserschäden, dem schadlosen Abfluss des Hochwassers, der für den Hochwasserschutz erforderlichen Wasserrückhaltung sowie der Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Überschwemmungsgebiete als solche. Dabei ist für das Überschwemmungsgebiet ein Hochwasserereignis mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ100) unter Berücksichtigung der bestehenden Hauptdeiche anzusetzen, d.h. die

Flächen im Hinterland des Passendorfer Deiches und des Gimritzer Deiches werden bei diesem Hochwasserereignis als nicht überflutet angenommen.

Für das überschwemmungsgefährdete Gebiet an der Saale ist ein Hochwasserereignis mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 200 Jahren (HQ200) zugrunde gelegt.

Die vg. Gebiete werden im **Beiplan Naturschutz und Wasserwirtschaft (Anlage 2)** dargestellt und das Überschwemmungsgebiet nachrichtlich in den Hauptplan übernommen (vgl. dazu auch Pkt. 4.17.3).

Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) sowie (ergänzend) das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG-LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2011 (GVBl. LSA Nr. 211, 492, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33) zu berücksichtigen sind (vgl. auch Pkt. 4.12).

Innerhalb des Gemeindegebietes Teutschenthal befindet sich kein *Trinkwasserschutzgebiet*.

2.2.2 Bergbau

Bergbauberechtigungen

Innerhalb der Gemeinde Teutschenthal befinden sich nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführte Bergbauberechtigungen:

Bewilligungen:

- Bad Dürrenberg II-A-d-40/92
Steinsalze und Kalisalze einschließlich auftretender Sole
Stadt Bad Dürrenberg
- Eckmühle II-B-d-160/98 Steinsalze einschließlich auftretender Sole
Dow Deutschland Anlagengesellschaft mbH & Co. OHG

Bergwerkseigentum

- Teutschenthal-West-1 III-A-h-259/90/857-1
Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung,
Dow Deutschland Anlagengesellschaft mbH & Co. OHG
- Bad Lauchstädt II-A-h-261/90/859
Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung, VNG Gasspeicher GmbH
- Teutschenthal-Ost-1 III-A-h-263/90/913-1
Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung, VNG Gasspeicher GmbH
- Stedten/Etzdorfer Feld III-A-f-535/90/253
Kaolin für Papier-, Keramik- oder Feuerfestindustrie,
Kaolin- und Tonwerke Salzmünde GmbH
- Teutschenthal/Angersdorf III-A-d/h-758/90/1043
Steinsalze und Kalisalze einschließlich auftretender Sole,
Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung,
GTS Grube Teutschenthal Sicherungs GmbH & Co. KG
- Wansleben-Nord III-A-f-907/93
tonige Gesteine zur Herstellung kleinformatiger Wandbauelemente,
Wienerberger GmbH

(Landschaftspläne, Grünordnungspläne etc.) nach einheitlichen und überörtlichen Gesichtspunkten umgesetzt werden und in den Gesamtplanungsraum eingepasst sind.

Dem Landschaftsrahmenplan können vor allem im Zusammenhang mit dem Umweltbericht Informationen zu einigen Schutzgütern entnommen werden.

Des Weiteren liegt eine Biotopverbundplanung für den Saalkreis und die kreisfreie Stadt Halle (Saale) vor [10], die als fachliche Grundlage insbesondere für die Ausweisung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft herangezogen werden kann.

Als Fachplanung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wurden in den 1990er Jahren Landschaftspläne erarbeitet.

2.2.4 Naturschutz

Zur Wahrung und Wiederherstellung günstiger Erhaltungszustände der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse werden in den Mitgliedsstaaten der EU Besondere Schutzgebiete ausgewiesen. Ziel dieser Ausweisung ist die Schaffung eines zusammenhängenden ökologischen Netzes – NATURA 2000 – innerhalb der Gemeinschaft. Grundlagen für den Aufbau dieses Schutzgebietssystems bilden die FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) und die Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG).

Ebenso wurden nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) innerhalb des Gemeindegebietes eine Vielzahl verschiedener Gebiete unter Schutz gestellt.

Im östlichen Randbereich der Gemeinde reicht die Saaleaue bis an die Ortschaften Angersdorf und Holleben heran. Sie steht in verschiedenen Abgrenzungen als Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiet (Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle) bzw. Vogelschutzgebiet (SPA) (Saale-Elster-Aue südlich Halle sowie als Landschaftsschutzgebiet (LSG) Saaletal unter Schutz.

Im Nordwesten des Gemeindegebietes ist der nördliche Randbereich der Gemarkung Langenbogen dem LSG Salzatal bzw. Süßer See zuzuordnen. Weiter zu nennen sind hier das SPA Salziger See und Salzatal bzw. FFH - Gebiet Salzatal bei Langenbogen.

Der Naturpark Unteres Saaletal reicht ebenfalls bis in das Gemeindegebiet hinein.

Im Westen wird das Gemeindegebiet vom NSG „Asendorfer Kippe“ im Tagebau Amsdorf berührt.

Als Flächennaturdenkmal stehen Salz- und Trockenrasen-Vegetation bei Langenbogen, Salzstelle bei Teutschenthal-Bahnhof sowie Hügel südöstlich des See-Berges unter Schutz. Geschützter Landschaftsbestandteil ist das Weinbergholz nordwestlich der Ortslage Holleben.

Geschützte Parks sind der Gutspark in Teutschenthal und der Schlosspark in Holleben im OT Benkendorf.

Die in Kraft getretenen Schutzgebiete wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. In der Anlage 2 mit Beiplan sind sie im Einzelnen aufgelistet und über einen naturschutzfachlichen Beiplan lagemäßig zuzuordnen. Weiter Ausführungen sind im Umweltbericht zum Entwurf zu ergänzen.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind auch bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen zu behandeln, wenn artenschutzrechtliche Konflikte bereits auf dieser Planungsebene zu erkennen sind. Aufgrund des langen Vorlaufs und bei gegebener Populationsdynamik der Arten sind artenschutzrechtliche Konflikte zumeist nicht durch entsprechende Darstellungen zu lösen. In der Regel werden sich diese Problemlagen erst auf der Ebene des Bebauungsplanes bewältigen lassen. Dennoch ist auf der Grundlage bereits vorliegender Erkenntnisse insbesondere der Lebensstättenchutz zu prüfen.

2.2.5 Verkehrsplanung

Der Bau der Autobahnen sowie der damit in Verbindung stehenden Anschlüsse im Gemeindegebiet ist abgeschlossen. Die derzeit laufenden Arbeiten zur Fortführung der BAB 143 bis zur A 14 betreffen das Gemeindegebiet nur indirekt.

Die Planung und der Bau von unselbstständigen Radwegen an Bundes- und Landesstraßen außerhalb von Ortschaften erfolgt auf Basis von Bedarfsplänen für straßenbegleitende Radwege an Bundes- bzw. Landesstraßen. Eine Fortschreibung der Radwegebedarfspläne erfolgte in den Jahren 2015/2016. Folgende Radwege werden unter der Kategorie „weiterer Bedarf“ im Gemeindegebiet eingeordnet:

- L156 Bennstedt - Langenbogen
- L156 Langenbogen - Hohnstedt
- L164 Teutschenthal - Etzdorf
- L173 Eisdorf - KN B 80/ L 173
- L174 Teutschenthal - Teutschenthal Bahnhof

Die Bedarfspläne sind im Ergebnis des LVRN 2020 zu überprüfen.

Der 2021 beschlossene **Landesradverkehrsplan Sachsen-Anhalt (LRVP 2030)** stellt die strategische Planungs- und Handlungsgrundlage zur Förderung des Radverkehrs in Sachsen-Anhalt dar. Im Rahmen einer umweltgerechten und integrierten Verkehrspolitik soll der Radverkehr als nachhaltiges, klimaneutrales und gesundheitsförderndes Verkehrsmittel gefördert werden.

Die strategischen Grundsätze des LRVP 2030 sind dabei neben einem Zeithorizont bis 2030 u.a. eine systematische Förderung des Berufs- und Freizeitradverkehrs, ein sicherer Radverkehr für alle, die Stärkung des Fahrradtourismus und eine Vernetzung, Kooperation und aktive Zusammenarbeit aller Beteiligten.

Das 2021 beschlossene **Landesradverkehrsnetz (LVRN 2020)** umfasst die Konzeption und Umsetzung eines lückenlosen, gut befahrbaren und sicheren Radverkehrsnetzes für den Alltags- und Freizeitradverkehr. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wird deutlich, dass innerhalb der Gemeinde Teutschenthal erhebliche Defizite an straßenbegleitenden Radwegen für den Alltagsradverkehr bestehen.

Der Landkreis Saalekreis erarbeitet gegenwärtig ein Radverkehrskonzept, das als Entwurf vorliegt.

2.2.6 Denkmalpflege

Nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG [LSA](#)) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368) i. d. F. vom 13. April 1992 (GVBl. LSA S. 310), zuletzt geändert durch das Dritte Investitionserleichterungsgesetz vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769) werden innerhalb des Plangebietes zahlreiche **Kulturdenkmale** (Baudenkmale, Denkmalbereiche, archäologische Kultur- und Flächendenkmale etc.) im nachrichtlichen Denkmalverzeichnis geführt und stehen entsprechend unter Schutz.

Sie sind in der [Anlage 5](#) auf der Grundlage der Zuarbeit der unteren Denkmalbehörde aufgelistet und kurz beschrieben. Eine Darstellung im Plan erfolgt im Vorentwurf zunächst nur für Denkmalbereiche, ggf. ist die Darstellung im Entwurf aufgrund einer Zuarbeit der Behörden zu ergänzen.

Bezüglich der archäologischen Kulturdenkmale ist weiterhin damit zu rechnen, dass durch zukünftige Forschungen jederzeit weitere Denkmalbereiche bekannt werden können. In diesem Zusammenhang wird auf das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen.

Gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA besteht die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Diese sind zu erhalten und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Bei Erd- und Bauarbeiten sind die Genehmigungspflichten gemäß DenkmSchG LSA § 14 Abs. 2 zu beachten. *„Eine gegebene land- und forstwirtschaftliche Nutzung bleibt im bisherigen Umfang ohne weitere Genehmigung zulässig, sofern sie nicht zur Gefährdung der Denkmalsubstanz beiträgt“* (DenkmSchG LSA § 14 Abs. 2).

2.2.7 Altlasten

Der Landkreis Saalekreis, Umweltamt, verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Kreisgebiet.

Schädliche Bodenveränderungen sind entsprechend § 2 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. 1 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der VO vom 27. September 2017 (BGBl. 1 S. 3465), Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet sein, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Gleichzeitig sind über den Bauleitplan gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Gemeinden dürfen, um der Bestimmung des § 1 Abs. 5 BauGB gerecht zu werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen keine Nutzungen vorsehen, die mit einer vorhandenen Altlast unvereinbar und deshalb unzulässig wären.

Mit dem Vorentwurf nimmt der FNP zunächst Bezug auf im Juli 2019 vom Umweltamt zur Verfügung gestellten Daten. Die im Altlastenkataster des Landkreises registrierten Altlastverdachtsflächen (geordnet nach Ortsteilen) wurden mit den im FNP dargestellten Nutzung abgeglichen. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörde ist das bestehende Konfliktpotential zu beschreiben und zu bewerten und ein Handlungsbedarf für die Altlastverdachtsflächen bei geplanter Nutzung zu ergänzen.

2.2.8 Städtebauliche Entwicklungskonzeptionen

Die Gemeinde Teutschenthal ist Bestandteil der LEADER-Region „Unteres Saaletal und Petersberg“, die Gemeinden der Landkreise Saalekreis und Salzlandkreis umfasst.

Für die vergangene LEADER-Förderphase 2014-2020 wurde durch die LAG Unteres Saaletal und Petersberg die Lokale Entwicklungsstrategie unter dem Leitbild "Unteres Saaletal und Petersberg - Unsere Schätze Produzieren, Profilieren und Präsentieren" erarbeitet.

Der Schwerpunkt liegt dabei auf folgenden übergeordneten Entwicklungszielen:

- Handlungsfeld 1: Verbesserung der Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Tätigkeit und Wettbewerbsfähigkeit des land- und forstwirtschaftlichen Sektors sowie regionaler Unternehmen
- Handlungsfeld 2: Unterstützung der Entwicklung des ländlichen Raums vor dem Hintergrund langfristiger Herausforderungen - insbesondere des demografischen Wandels
- Handlungsfeld 3: Unterstützung von zentralen umwelt-, energie- und klimapolitischen Zielen der Gemeinschaft auf regionaler Ebene

Der Gemeinderat hat im Jahr 2020 beschlossen, ein **Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept** für die Gemeinde Teutschenthal (IGEK) aufzustellen, welches in der Fassung vom Juni 2022

durch den Gemeinderat beschlossen wurde [11]. Gemeindliche Entwicklungskonzepte sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Aufbauend auf einer umfänglichen Bestandserfassung und einer SWOT-Analyse werden im Leitbild für die künftige Entwicklung der Gemeinde u. a. die folgenden für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes relevanten Zielstellungen formuliert:

- attraktiver familien- und generationsfreundlicher Wohnstandort mit einem bedarfsgerechten und modernes Wohnangebot sowie verfügbaren Bauplätzen
- attraktiver Industrie- und Gewerbestandort mit vielfältigen Nutzungsstrukturen und Gewerbeflächen für Neuansiedlungen
- Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Stadtökologie; Priorität für Flächenrecycling, mehr Biodiversität und Erhöhung der Grünanteile
- Nutzung der Standortvorteile für Erzeugung und dezentrale Nutzung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien
- Ortslage Teutschenthal als Ankerpunkt der Daseinsvorsorge und zentraler Versorgungsort, barrierefreie Erreichbarkeit aus allen Ortsteilen
- moderne, vielfältige und wohnortnahe Bildungs- und Betreuungsangebote
- Verbindung zwischen Ortschaften und Anbindung an Umgebung über gut befahrbares Radwegenetz mit hoher Aufenthaltsqualität entlang des Wegenetzes
- aktives Vereinswesen und hohes ehrenamtliches Engagement prägen gemeindliche Kultur- und Freizeitangebot, umfangreiche Sport- und Fitnessangebot in den Ortschaften, Dorfgemeinschaftshäuser als kulturelle und soziale Treffpunkte

Zur Realisierung des Leitbildes werden neben der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (auszugsweise) folgende für die Bauleitplanung relevante Leitziele formuliert

- Verbesserung/Ausbau des Straßen- und Wegenetzes (insbesondere Radweg/Gehwege)
- Ausbau/Ertüchtigung bestehender Daseinsvorsorgeeinrichtungen
- Bereitstellung von Wohnbauflächen/Schaffung von attraktivem (Miet-)Wohnraum - Sanierung/Abbruch baufälliger Gebäude & Brachflächenentwicklung
- Qualifizierung des Sport- und Freizeitangebotes

Oberstes Ziel ist eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen, wobei durch verbesserte Lebensbedingungen in allen Ortschaften Wegzüge zu vermeiden bzw. Zuzüge zu generieren sind.

Die Gemeinde soll als Wohn- und Wirtschaftsstandort und vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten in Nachbarschaft zur Stadt Halle (Saale) nachhaltig entwickelt werden. Eine Priorität liegt bei der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur/Erreichbarkeit.

Die bedarfsgerechte Wirtschaft- und Siedlungsentwicklung soll klimagerecht und im Einklang mit Natur und Landschaft erfolgen. Zur Ausweisung von Wohnbauflächen sind vorrangig Brachflächen und innerörtliche Baulücken zu aktivieren. Der Grünflächenanteil soll durch flächenhafte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erhöht werden.

Leitprojekt mit besonderer Priorität sind neben der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Bildungs- und Sportcampus Teutschenthal, der Ausbau des Radwegenetzes, Perspektiven für den kommunalen Wohnungsbestand, Ersatzneubau der Kita Angersdorf sowie Erhalt und Qualifizierung der Dorfgemeinschaftshäuser. Nachrangiger Priorität sind eine Wiederbelebung der Mühle Holleben, ein Erhalt des Sportareals Steuden sowie eine Wiederbelebung des Pappelgrundes als Freizeit- und Naherholungsgebiet.

Auf der Basis von Ortschaftsprofilen werden Entwicklungsansätze sowie Maßnahmen für die einzelnen Ortschaften/Ortsteile formuliert.

Auf gesamtträumlicher Ebene stellt Teutschenthal als Grundzentrum den zentralen Versorgungsort und Ankerpunkte der Daseinsvorsorge dar, ergänzend nehmen auch die Ortschaften Langenbogen, Angersdorf und perspektivisch auch Holleben Versorgungsfunktionen für Waren des täglichen

Bedarfs wahr. Holleben übernimmt als Grundschulstandort eine zusätzliche Funktion im Bereich Bildung.

Den übrigen Ortschaften kommt aufgrund eines geringen Ausstattungsgrades öffentlicher Einrichtungen vorrangig die Funktion als Wohnstandort zu. Der insgesamt eher geringe Leerstand und überwiegend gute Sanierungsstand der Wohngebäude bestätigten die Attraktivität der Gemeinde als ländlicher Wohnstandort mit guter Erschließung und Erreichbarkeit zur Großstadt Halle/Saale. Darüber hinaus sind vielerorts gut ausgelastete Gewerbegebiete vorhanden, sodass die Gemeinde auch als Wirtschafts- bzw. Arbeitsort von Bedeutung ist. Alle Ortschaften sind daher in ihren Funktionen entsprechend zu stärken und hinsichtlich der Erreichbarkeit (Straße/Wege und ÖPNV, Barrierefreiheit) zu verbessern. Zum Erhalt der Dorfgemeinschaft und Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität der kleinen Orte sind aber auch Sport- und Freizeitangebote zu erhalten bzw. auszubauen.

Für die Ortsteile Dornstedt, Asendorf, Holleben, Benkendorf, Langenbogen, Steuden, Etzdorf, Köchstedt und Zscherben liegen **Dorferneuerungs- bzw. Dorfentwicklungsplanungen** vor. Die darin formulierten wesentlichen Entwicklungsziele gelten weiterhin. Angeführt werden u. a.:

- Schutz baulicher Denkmäler und Bewahrung regionaler Bautradition
- Nachnutzung leerstehender Gebäude, alternative Nutzungen
- Modernisierung von Wohngebäuden zur Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Instandsetzung und Ausbau des Wegenetzes (Straßen, Wege, Plätze)
- Entwicklung von Rad- und Wanderwegen

Gleiches betrifft die für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen gegebenen Gestaltungsempfehlungen.

Innerhalb des 1999 förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Teutschenthal-West“ wurden über das Landesprogramm „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme im ländlichen Bereich“ insbesondere Straßen ausgebaut und städtebauliche Missstände im öffentlichen Raum beseitigt.

Verschiedene gesamtgemeindliche **Alternativflächenprüfungen zur Einordnung von Freiflächen-photovoltaikanlagen** liegen in Verbindung mit der Aufstellung vorzeitiger Bebauungspläne vor. So wurden zum B-Plan Nr. 18 nördlich der B 80 im Jahr 2020 in Frage kommende Standorte im gesamtgemeindlichen Kontext geprüft und ggf. alternativ zu überplanende und städtebaulich ebenso oder besser geeignete Standorte ermittelt [12].

Ziel ist es, sensiblen Freiraum innerhalb des Gemeindegebietes von Photovoltaikfreiflächenanlagen freizuhalten und insbesondere keine für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden in Anspruch zu nehmen. Freiflächenphotovoltaikanlagen sind vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen zu errichten.

Der gesamtgemeindlichen Betrachtung wurden die schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtige Flächen (ALVF) des Landes Sachsen-Anhalt, die in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten erfasst sind, zu Grunde gelegt.

Ausschlusskriterien für die Errichtung von (raumwirksamen) Freiflächenphotovoltaikanlagen waren eine Flächengröße (auch im Zusammenhang mehrerer Standorte) unter 1,5 ha, weiter andauernde bzw. neue Nutzung, Lage im Ortskern, innerhalb eines Vorranggebietes für Landwirtschaft, für Natur und Landschaft, für den Hochwasserschutz oder für die Rohstoffgewinnung (LEP 2010/REP Halle), Windeignungsgebiete und regional bedeutsamer Standort für großflächige Freizeitanlagen (REP Halle), Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sowie besonders wertvolle Biotope.

Im Ergebnis wurden einzelne in Frage kommende Standorte ermittelt.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wurde der grundsätzlichen Vorgehensweise zugestimmt, ergänzend aber darauf verwiesen, dass die Standorte hinsichtlich ihrer Vorbelastung jeweils im Detail zu prüfen sind.

In seiner Sitzung am 1. September 2020 hat der Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss (zur Anwendung ab dem 1. Januar 2021) gefasst. Danach sind PV-Anlagen grundsätzlich abzulehnen. Für Ausnahmen sollten die Parameter der Alternativflächenprüfung zum o. g. B-Plan Nr. 18 gelten.

Nicht explizit betrachtet wurden in diesem Konzept Flächen des Altbergbaus sowie entlang der Autobahnen. In diesen Bereichen liegen aus den letzten Jahren Planungen vor.

In Verbindung mit der aktuellen Entwicklung zum Erreichen der Klimaschutzziele und dem vorrangigen Ausbau erneuerbarer Energien ist die Prüfung von Alternativflächen fortzuschreiben bzw. in den Entwurf des FNP zu integrieren.

3 Bestandsanalyse, Entwicklung und Prognose

Um in Übereinstimmung mit den Zielstellungen der Kommune zu den einzelnen Darstellungen im Flächennutzungsplan zu gelangen, ist neben der Berücksichtigung der übergeordneten Planungen und der Einstellung der Fachplanungen eine Analyse der Gegebenheiten vor Ort erforderlich. Diese Analyse betrifft neben konkreten Nutzungen auch beeinflussende Faktoren sowie innerhalb des Planungshorizontes absehbare Entwicklungstendenzen.

3.1 Naturräumliche Gliederung, Landschaftsraum

Raumbedeutsame Erfordernisse und Maßnahmen von Natur und Landschaft werden im Landschaftsprogramm dargestellt (vgl. Pkt. 2.2.4). Darin wird die Landschaft Sachsen-Anhalts in Landschaftseinheiten untergliedert, welche die Individualität der Einzellandschaften hervorhebt [8].

Naturräumlich ist das Gemeindegebiet Teutschenthal im nördlichen Teil der Landschaftseinheit des *Östlichen Harzvorlandes* sowie im südlichen der Ackerebene der Querfurter Platte zuzurechnen. Die Grenze verläuft etwa von Teutschenthal-Bahnhof kommend südlich der Ortslagen Eisdorf und Holleben zur Saaleaue.

Die Bergbaufolgelandschaft der *Tagebauregion Amsdorf* am westlichen Rand wird als gesonderte Landschaftseinheit abgegrenzt. Der östliche Randbereich gehört zu den Flusstälern und Niederungslandschaften und hier zu dem *Halle-Naumburger Saaletal*.

Das Plateau des **Östlichen Harzvorlandes** im Bereich Hettstedt - Eisleben - Halle kann als eine landwirtschaftlich geprägte Offenlandschaft bezeichnet werden. Die landschaftliche Identität wird von den Halden des seit dem Mittelalter umgehenden Kupferschiefer- und Kalibergbaus geprägt, dazu gehört auch die weithin sichtbare Kalihalde als Wahrzeichen Teutschenthals. Mit Ausnahme des Süßen Sees mit seinen Wein- und Obstgärten und der tief eingeschnittenen Täler (hier der Salza) ist die von Ackerflächen bestimmte Landschaft wenig reizvoll. Der ehemalige Salzige See stellt sich als großräumiges Seebecken dar, in dem sich mit dem kontrollierten Wiederanstieg des Grundwassers offene Gewässer und Röhricht entwickelt haben. Besonders der Nordrand des Seebeckens steigt steil auf und weist die Strukturen ehemaliger Weinberge und Obstgärten auf.

Zur **Querfurter Platte**, bei der es sich ebenfalls um eine landwirtschaftlich geprägte gewässerarme Offenlandschaft der Platten und Plateaus zwischen Merseburg, Freyburg und Querfurt handelt, gehört auch die Tagebauregion Amsdorf. Die Landschaft weist eine große Gleichförmigkeit auf und verfügt kaum über landschaftsgliedernde Elemente. Die Sichtbeziehungen sind durch den Mangel an Raumbildung stark gestört.

Bei dem **Halle-Naumburger Saaletal** handelt es sich um eine Wald-Offenland-Tallandschaft, der der südliche Teil der Halleschen Stadtlandschaft zuzurechnen ist. Die gegenwärtige Bodennutzung ist als waldarme Offenlandschaft mit einem erhöhten Anteil an Siedlungs- und/oder Bergbauflächen und einem mäßig hohen Anteil an naturnahen Landschaftsteilen zu beschreiben.

Entsprechend der Zuordnung zu den Landschaftseinheiten stellt sich auch die **Topographie** des Plangebietes dar.

Die Gemeinde Teutschenthal verfügt im Vergleich zum Landkreis Saalekreis sowie zum Land Sachsen-Anhalt über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an landwirtschaftlichen Flächen, während der Waldanteil sehr gering ist. Bedingt durch die Lage im Stadt-Umland-Bereich von Halle ist der Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen vergleichsweise hoch.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die aktuelle Bodennutzung innerhalb der Gemeinde Teutschenthal auch im Vergleich zum Landkreis/Land:

Tab. 3.1: Bodenflächen nach Art der tatsächlichen Nutzung (31.12.2020) in Hektar

	Teutschenthal	Anteil	Landkreis	Land
Siedlung	1.137	12,54%	11,06%	7,68%
Verkehr	480	5,30%	4,82%	3,86%
Landwirtschaft	6.776	74,75%	70,20%	60,21%
Wald	136	1,50%	5,95%	22,45%
Gehölz	402	4,43%	4,40%	2,56%
sonst. Vegetation	32	0,35%	0,26%	1,00%
Gewässer	102	1,13%	3,30%	2,24%
Summe*	9.065	100,00%	100,00%	100,00%

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2022. (Stand 18.01.2022, Tab. 33111-01-02-5)

Bezeichnend ist der hohe Anteil an Fläche für die Landwirtschaft bzw. der sehr geringe für Wald, während der höhere Anteil für Siedlung und Verkehr die räumliche Verdichtung um Halle widerspiegelt.

Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Entwurf erfolgen detaillierte Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern.

3.2 Bevölkerung

Eine wichtige Grundlage für die Flächennutzungsplanung stellt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dar. Um in diesem Zusammenhang zu einer Prognose zu gelangen, ist es erforderlich, die bisherige Entwicklung sowie die die weitere Entwicklung beeinflussenden Faktoren zu untersuchen.

Der betrachtete Zeitraum erstreckt sich im Wesentlichen auf die Jahre nach dem Zensus 2011 bis hin zu den aktuell vorliegenden Daten. Die Angaben der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder werden um Daten des Einwohnermeldeamtes für die ortsteilbezogenen Bevölkerungszahlen ergänzt.

Prognosedaten zur Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Teutschenthal liegen vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt in Form der 7. regionalisierten Bevölkerungsprognose vor. Darüber hinaus wird Bezug auf das ortsteilbezogene Demografie-Monitoring des Saalekreises und die diesbezüglichen Darstellungen des IGEK genommen [11].

3.2.1 Bevölkerungsstruktur

Die Bestimmung der Alters- und Geschlechtsstruktur bildet u. a. eine wichtige Grundlage für künftige Prognosen aber auch für die Planung von Einrichtungen der Infrastruktur.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes hatte die Gemeinde Teutschenthal mit Stand vom 31. Dezember 2020 12.826 Einwohner. Die Aufschlüsselung nach Altersgruppen und Geschlecht der Statistischen Ämter ergibt für die Gemeinde folgendes Bild:

Tab. 3.2: Bevölkerungsstruktur der Gemeinde nach Alter und Geschlecht zum 31.12.2020

Altersgruppe	Gemeinde, gesamt	männlich	weiblich	anteilig weiblich an Gesamtbev.
unter 6	582	301	281	48,3%
6 bis unter 15	936	495	441	47,1%
15 bis unter 18	302	166	136	45,0%
18 bis unter 25	525	294	231	44,0%
25 bis unter 45	2.475	1.284	1.191	48,1%

Altersgruppe	Gemeinde, gesamt	männlich	weiblich	anteilig weiblich an Gesamtbev.
45 bis unter 65	4.314	2.135	2.179	50,5%
65 bis unter 75	2.109	1.005	1.104	52,3%
75 und mehr	1.583	683	900	56,9%
Summe	12.826	6.363	6.463	50,4%

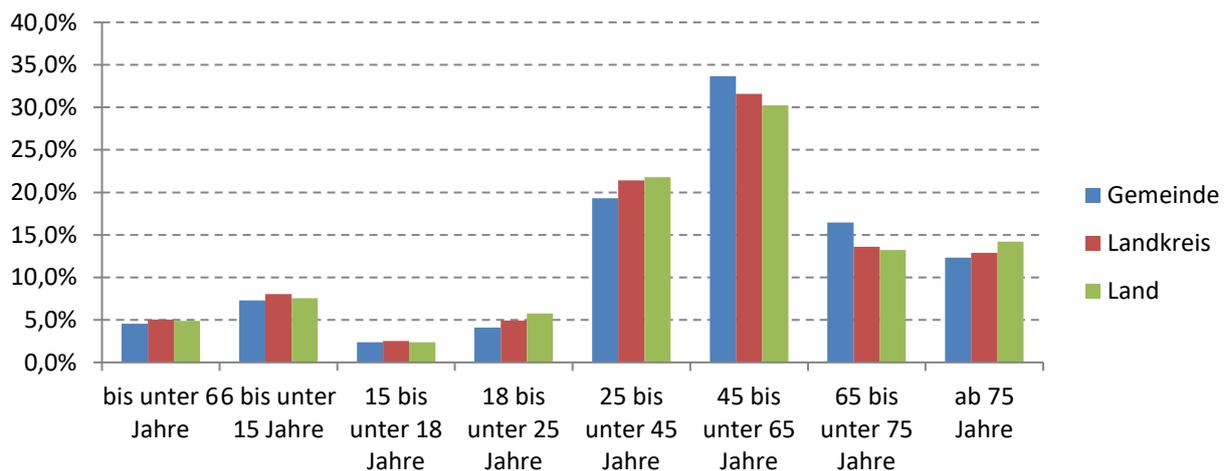
Quelle © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2022 - eigene Berechnungen

Hinsichtlich der Geschlechtsstruktur fällt zunächst auf, dass innerhalb der Gemeinde der Anteil der weiblichen Bevölkerung insbesondere bei den 18 bis 25jährigen deutlich geringer ist. Dies ist eine für Sachsen-Anhalt typische Erscheinung. Für diese Bevölkerungsgruppe konnte eine erhöhte Abwanderung aus der Region festgestellt werden.

Neben der Erhöhung der allgemeinen Lebenserwartung wird eine zunehmende Alterung der Bevölkerung durch den anteiligen Rückgang jüngerer Menschen bestimmt. Dies spiegelt sich auch im Plangebiet wider.

Die folgende Darstellung ermöglicht einen direkten Vergleich der Altersstruktur der Gemeinde per 31. Dezember 2020 mit der des Saalekreises und des Landes Sachsen-Anhalt.

Abb. 3.1: Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen auch im Verhältnis zum Saalekreis und zum Land Sachsen-Anhalt (Stand 31.12.2020)



Quelle © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2022 - eigene Berechnungen

Fasst man größere Gruppen zusammen ergibt sich folgendes Bild:

Tab. 3.3: Altersstruktur der Gemeinde Teutschenthal im Verhältnis zum Saalekreis und zum Land Sachsen-Anhalt (Stand 31.12.2020)

Altersgruppe	Teutschenthal	Saalekreis	Land S.-A.
Kinder und Jugendliche (0 bis 18)	14,2%	15,6%	14,8%
Personen im erwerbsfähigen Alter (18 bis 65)	57,0%	57,9%	57,8%
Personen im Rentenalter (65 und älter)	28,8%	26,5%	27,4%

Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2022, eigene Berechnungen

Während der Anteil der Kinder und Jugendlichen sowie der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter in der Gemeinde Teutschenthal geringer ist als im Landkreis bzw. Land Sachsen-Anhalt, liegt der

Anteil der Personen im Rentenalter über dem Durchschnitt. Insbesondere im Verhältnis zum Saalekreis kommt die allgemeine Tendenz der Überalterung der Bevölkerung in der Gemeinde deutlich zum Ausdruck.

Bei dem sich gegenwärtig in Deutschland vollziehenden demografischen Wandel handelt es sich um einen langwierigen Prozess. Bereits seit den 1970er Jahren liegen die Geburtenraten um ein Drittel unter dem Bestandserhaltungsniveau. Daraus ergeben sich zwangsläufig eine Bevölkerungsabnahme sowie eine -alterung, die u. a. durch eine gezielte Zuwanderungs- oder Familienpolitik bestenfalls abgeschwächt werden können.

Dabei sind räumliche Besonderheiten zu verzeichnen. In allen Bereichen werden auch künftig die Sterbefälle die Geburten überwiegen. Wanderungsgewinne werden sich großräumig auf hochverdichtete Regionen und kleinräumig auf suburbane Räume beschränken. Dabei wird sich der Prozess verstärkt im Osten Deutschlands und im ländlichen Raum vollziehen. Die Doppelwirkung aus niedriger Geburtenhäufigkeit und hoher Lebenserwartung der geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 60er Jahre führt zu einer rasch alternden Gesellschaft.

3.2.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsfortschreibung beinhaltet neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbefälle) die Wanderungsbewegung (Zu- und Fortzüge). Die Entwicklung der Bevölkerung der Gemeinde Teutschenthal in den letzten Jahren aufbauend auf den Ergebnissen des Zensus 2011 stellt sich wie folgt dar:

Tab. 3.4: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Teutschenthal 2011 bis 2020

	geb.	gest.	Geb. defizit	Zuzüge	Fortzüge	Wander-saldo	Gesamt-saldo*	Stand 31.12.	Saldo [%]
2011								13.386	
2012	93	164	-71	532	553	-21	- 92	13.297	-0,69%
2013	91	142	-51	564	536	28	- 23	13.272	-0,17%
2014	84	182	-98	483	578	-95	- 193	13.078	-1,45%
2015	84	177	-93	478	507	-29	- 122	12.956	-0,93%
2016	80	175	-95	537	506	31	- 64	12.893	-0,49%
2017	83	159	-76	581	510	71	- 5	12.888	-0,04%
2018	70	184	-114	558	483	75	- 39	12.850	-0,30%
2019	86	166	-80	543	461	82	2	12.849	0,02%
2020								12.826	
2012-19	671	1.349	- 678	4.276	4.134	142	- 536		-4,00%

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bevölkerungsfortschreibung

* aus den Einzelsummen ergeben sich Abweichungen
einzelne Werte für 2020 noch nicht verfügbar

Innerhalb des erfassten Zeitraums wurde aus dem Gesamtsaldo ein durchschnittlicher Verlust an 67 Einwohnern/Jahr bzw. 0,5% ermittelt.

Verantwortlich für die Bevölkerungsverluste war insbesondere die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Der Geburtensaldo war über den gesamten Zeitraum deutlich negativ.

Die Wanderungsbewegungen verzeichnen insgesamt eine positivere Bilanz.

Wertet man die zur Verfügung stehenden Statistischen Daten der Länder und des Bundes mit Bezug auf die Wanderbewegungen einzelner Altersgruppen zwischen 2011 und 2017 aus, zeigt sich insbesondere eine Abwanderung von Einwohnern im Alter zwischen 18 und 30 Jahren. Hier überwiegen die Wegzüge die Zuzüge um 484 Personen. In der Altersgruppe zwischen 30 und 50 Jahren ist bei der Wanderungsbewegung ein Plus von 239 Personen zu verzeichnen. Auch bei den unter 18Jährigen ist die Bilanz positiv (+132 Personen), bei den über 50Jährigen in etwa ausgeglichen.

Für die Ortschaften der Gemeinde kann man die Entwicklung der letzten fünf Jahre wie folgt zusammenstellen:

Tab. 3.5: Übersicht zu Einwohnern der Ortschaften 2015 und 2020 im Vergleich

Ortschaften	2015	2020	absolut	prozentual
Angersdorf	1.158	1.182	+24	2,07%
Dornstedt	629	643	+14	2,20%
Holleben	1.588	1.584	-4	-0,26%
Langenbogen	2.287	2.255	-32	-1,40%
Steuden	797	774	-23	-2,90%
Teutschenthal	5.570	5.568	-2	-0,04%
Zscherben	1.376	1.307	-69	-5,00%
Gesamtgemeinde	13.405	13.313	-92	-0,04%

Quelle: IGEK auf der Grundlage von Daten des Demografie-Monitoring Saalekreis 2021

Der vorstehenden Tabelle ist zu entnehmen, dass die Einwohnerzahlen in den letzten fünf Jahren in den Ortschaften Angersdorf und Dornstedt geringfügig zugenommen haben. Etwa gleichwertige Verluste verzeichnen Langenbogen und Steuden, in Zscherben sind sie höher. In Holleben und Teutschenthal ist die Einwohnerzahl weitgehend konstant.

3.2.3 Bevölkerungsprognose und Einwohnerzielzahl

Die Prognose der künftigen Einwohnerzahlen und der demographischen Veränderungen ist von wesentlicher Bedeutung für die Bauleitplanung.

Für das Land Sachsen-Anhalt liegt aktuell die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose mit bis auf Gemeindeebene aufgeschlüsselten Daten vor. Basisjahr ist das Jahr 2019, 2020 wird im Bestand dargestellt, die Prognose reicht bis 2035.

Tab. 3.6: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035 für die Gemeinde auch im Vergleich zu Landkreis und Land Sachsen-Anhalt

	Gemeinde Teutschenthal		Vergleichsdaten	
	absolut	prozentual	Landkreis	Land
2019	12.849	100,0%	183.815	2.194.782
2020	12.826	99,8%	99,8%	99,4%
Prognosejahr 2025	12.428	96,7%	96,6%	95,4%
2030	11.872	92,4%	92,9%	91,0%
2035	11.264	87,7%	89,0%	86,6%
Differenz 2019/ 2035	-1.585	-12,3%	-11,0%	-13,4%
Anteil ausgewählter Altersgruppen	2019/2035		2019/2035	2019/2035
unter 19jährige	14,7%/14,7%		16,2%/16,6%	15,5%/15,8%
19 bis unter 67jährige	61,2%/53,4%		61,0%/53,7%	60,7%/53,2%
67 Jahre und älter	24,2%/31,9%		22,8%/29,8%	23,8%/31,0%

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2021, eigene Berechnungen

Die Bevölkerungsverluste in der Gemeinde Teutschenthal werden anteilig höher prognostiziert als im Landkreis, jedoch geringer als im Land. Allerdings macht sich die zunehmende Überalterung der

Bevölkerung in der Gemeinde deutlicher bemerkbar.

Auf der Ebene der einzelnen Ortschaften liegt von den Statistischen Ämtern keine Prognose vor. Dazu werden im IGEK der Gemeinde Teutschenthal Daten des **Demografie-Monitoring** Landkreis Saalekreis herangezogen, das für kreiszugehörige Gemeinden über ortsteilbezogene Bevölkerungsbestandsdaten bis zum Stand 31.12.2020 verfügt. Neben den Bestandsdaten enthält das Monitoring auch eigene Prognosen/Vorausberechnungen (Basisjahr 2019), die auf Realwerten beruhen, jährlich aktualisiert werden und die sich bis auf Ortsteilzusammenstellungen (mit mind. 600 Einwohnern) beziehen. Sie werden die folgende Prognose zu Grunde gelegt.

Tab. 3.7: Bevölkerungsprognose des Demografie-Monitoring Saalekreis nach Ortschaften bis 2035

Ortschaften	2020	2025	2030	2035	bis 2035	prozentual
Angersdorf	1.182	1.225	1.277	1.381	+199	16,8%
Dornstedt	643	695	734	748	+105	16,3%
Holleben	1.584	1.585	1.554	1.553	-31	-2,0%
Langenbogen	2.255	2.211	2.113	2.020	-235	-10,4%
Steuden	774	745	700	658	-116	-15,0%
Teutschenthal	5.568	5.615	5.568	5.466	-102	-1,8%
Zscherben	1.307	1.239	1.144	1.035	-272	-20,8%
Gesamtgemeinde	13.313	13.315	13.090	12.861	-452	-3,4%

Quelle: IGEK auf der Grundlage von Daten des Demografie-Monitoring Saalekreis 2021 [11]

Auf Grundlage der Daten des Demografie-Monitorings geht die Gemeinde Teutschenthal innerhalb des Planungshorizontes (2035) für ihr Gebiet von einer Zielgröße von **12.900 Einwohnern** aus. Der auch weiterhin durch das Geburtendefizit verursachten Abnahme der Bevölkerung wird dabei ein (geringfügig) positives Wandersaldo gegenübergestellt.

Durch entsprechende Ausweisungen im Flächennutzungsplan sollen angemessene Voraussetzungen für eine ausgewogene Entwicklung geschaffen werden. Durch ein differenziertes Angebot an Flächen aber auch verschiedenen Baustrukturen und Angeboten wird versucht, einerseits junge Leute (wieder) an die Gemeinde zu binden, aber auch die Abwanderung älter Einwohner zu verhindern.

3.3 Wohnen

Zur Ermittlung eines künftigen Wohnflächenbedarfes ist außer der Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Planungszeitraumes auch eine Analyse des Wohnungsbestandes erforderlich. Dabei sind neben der Wohnungsstruktur und -belegung auch die Siedlungs- und Wohnungsentwicklung zu berücksichtigen.

3.3.1 Wohnungsstruktur

Zur Dokumentation des Wohnungsbestands wird überwiegend auf Daten aus dem Zensus vom 9. Mai 2011 [19] und dessen Fortschreibung bis 2020 zurückgegriffen. Angaben zu den einzelnen Ortschaften stehen nur aus der Gebäude- und Wohnraumzählung (GWZ) aus dem Jahr 1995 für die damals noch selbständige Gemeinden zur Verfügung, sind jedoch durch die umfangliche Neubebauung nicht mehr relevant.

Laut Zensus 2011 gab es zum Stichtag 9. Mai 2011 in der Gemeinde Teutschenthal 6.548 Wohnungen, davon 6.438 in reinen Wohngebäuden (ohne Wohnheime). Die Zahl der Gebäude mit

Wohnraum betrug 6.548, die der reinen Wohngebäude 4.388.

Hinsichtlich des Baualters kommt der Zensus 2011 zu dem Ergebnis, dass knapp 19,8 % der Wohngebäude vor 1919 und weitere 17,2 % in der Zeit zwischen 1919 und 1948 entstanden sind. Weitere 22,7 % wurden zwischen 1949 und 1990 errichtet. Mit der Erschließung neuer Wohngebiete war insbesondere in den Jahren 1996 bis 2000 ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Mit insgesamt 1.770 Wohngebäuden stammen 40,3 % aus der Zeit nach 1990. Durchschnittlich entstanden zwischen 1991 und 2011 knapp 90 Wohnungen im Jahr. Dabei war die Anzahl der Wohnungen je Gebäude rückläufig, in der Summe liegt sie im Gemeindegebiet bei durchschnittlich 1,5.

Betrachtet man den Gebäudetyp, handelt es sich bei knapp 64 % um freistehende Häuser, weitere 23 % sind Doppelhaushälften und über 11 % Reihenhäuser. 307 Wohngebäude (7 %) verfügen über drei und mehr Wohnungen. Weiter wurde 2011 festgestellt, dass noch 134 der 6.548 erfassten Wohnungen über eine unzureichende sanitäre Ausstattung verfügen. 64 % der Wohnungen wurden vom Eigentümer bewohnt, bei 12 Wohnungen handelte es sich um Ferienwohnungen.

Mit 4,4 % des Wohnungsbestandes lag der Leerstand deutlich unter dem des Landkreises bzw. des Landes mit 7,4 % bzw. 9,5 %. [13]. Dabei handelt es sich bei zahlreichen der 288 leer stehenden Wohnungen um ruinöse bzw. nicht mehr vermarktungsfähige Objekte.

Aufbauens auf dem Zensus 2011 fortgeschrieben werden die Daten zum Bestand nach Größe der Wohnungen bzw. Wohnfläche (ausschließlich in Wohngebäuden).

Tab. 3.8: Entwicklung der Wohnungsbelegung in der Gemeinde Teutschenthal 2011 bis 2020

	Einwohner (EW)	Wohnungen (WE)*	Diff. WE	EW/WE	Wohnfläche in 100 m ^{2**}	Wohnfläche/EW [m ²]
2011	13.386	6.551		2,04	6.042	45,14
2012	13.297	6.586	+ 35	2,02	6.069	45,64
2013	13.272	6.602	+ 16	2,01	6.098	45,95
2014	13.078	6.621	+ 19	1,98	6.124	46,83
2015	12.956	6.640	+ 19	1,95	6.148	47,45
2016	12.893	6.649	+ 9	1,94	6.161	47,79
2017	12.888	6.674	+ 25	1,93	6.195	48,07
2018	12.850	6.698	+ 24	1,92	6.228	48,47
2019	12.849	6.711	+ 13	1,91	6.247	48,62
2020	12.826	6.744	+ 33	1,90	6.291	49,05
2011-20	- 560		+ 193	- 0,14		+ 3,91

Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnungen

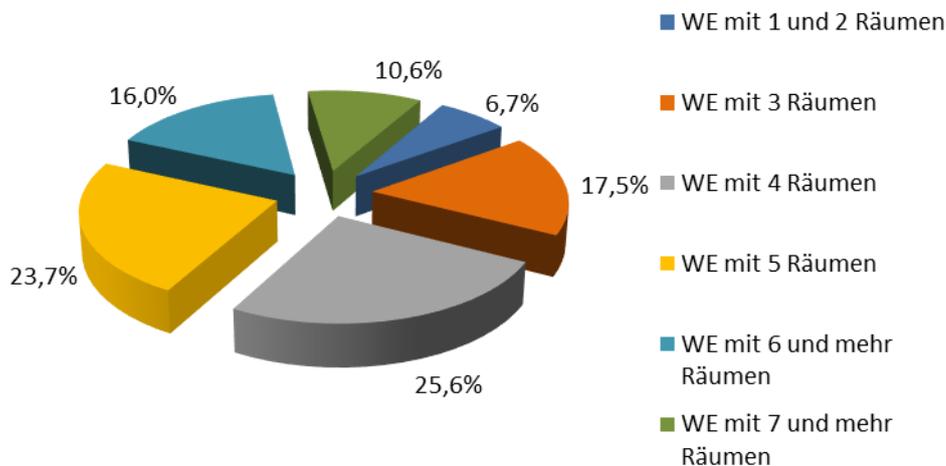
* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011

** Angaben beziehen sich nur auf Wohnungen in Wohngebäuden

2020 betrug die Gesamt-Wohnraumfläche in der Gemeinde Teutschenthal innerhalb von Wohngebäuden 629.100 m². Somit standen jedem Einwohner 49,05 m² Wohnraumfläche zur Verfügung, was weit über dem Durchschnitt liegt.

In der Fortschreibung nach 2011 nicht erfasst werden die nicht belegten Wohnungen. Insofern spiegelt auch die so ermittelte Wohnraumfläche letztendlich nicht den realen Sachverhalt wider.

Abb. 3.2: Verteilung der Wohnungsgrößen in der Gemeinde Teutschenthal 2020



Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

3.3.2 Haushaltsstruktur

Zur Entwicklung der Haushaltsstruktur liegt den Statistischen Ämtern auf der Gemeindeebene kein Zahlenmaterial vor. Hier kann nur auf den Mikrozensus (amtliche Haushaltsbefragung, in die jährlich 1 % der Bevölkerung der gesamten Bundesrepublik einbezogen wird) zurückgegriffen werden. Im Jahr 2019 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in Sachsen-Anhalt danach bei 1,88, für den Saalekreis jedoch deutlich darüber bei 2,16.

Im Zensus 2011 [14] werden Wohnhaushalte abgebildet. Alle Personen, die in einer Wohnung leben, gelten als Mitglieder eines Haushaltes. Dabei werden auch Personen mit Nebenwohnsitz berücksichtigt. Für die Gemeinde Teutschenthal werden insgesamt 6.006 private Haushalte erfasst. Nach der Größe der Haushalte handelt es sich bei 1.454 HH um Haushalte mit 1 Person, 2.485 HH bestanden aus 2 Personen, 1.306 aus 3, 589 aus 4, 130 aus 5 und 42 aus 6 und mehr Personen.

Hinsichtlich des Seniorenstatus gab es 1.304 Haushalte ausschließlich aus Senioren, 685 gemischte und 4.017 ohne Senioren.

3.3.3 Wohnflächenbedarf 2035

Der Eigenbedarf der Gemeinde ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, aus dem Ersatzbedarf (durch Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung) und aus dem Ergänzungsbedarf: zum einen durch die Verringerung der Belegungsdichte bzw. die gestiegenen Anforderungen an die Wohnfläche und zum anderen aus den am Wohnungsmarkt nachgefragten Marktsegmenten.

Mit der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung sinkt auch der künftige Wohnflächenbedarf bzw. der Leerstand steigt. Dies erfolgt bei gleichzeitiger Abnahme der Haushaltsgröße jedoch nicht proportional.

Entwicklung der Haushalte bis 2035

Grundsätzlich kann man gegenwärtig davon ausgehen, dass die Haushaltsbildung durch drei bestimmende Trends geprägt ist, die langfristig auch die weitere Entwicklung in der Gemeinde Teutschenthal beeinflussen werden:

- eine starke Pluralisierung der Lebensformen (Single, eheliche und außereheliche Lebens- bzw. Familiengemeinschaften, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften etc.),

- eine Veränderung der Verlaufszyklen des individuellen Lebens wie auch des generativen Verhaltens (spätere Familienbildung, spätere Mutterschaften, höhere Lebenserwartung etc.) sowie
- eine im Verhältnis zur Bevölkerungszahl steigende Zahl der Haushalte bei gleichzeitiger Verringerung ihrer Größe.

Die Haushaltsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2020 für Gesamtdeutschland, die west- und ostdeutschen Flächenländer sowie die Stadtstaaten zeigt modellhaft eine rückläufige Entwicklung der Anzahl der Einwohner je Haushalte bis zum Jahr 2040 auf [21]. Sie berücksichtigt einerseits die Bevölkerungsentwicklung entsprechend den Ergebnissen der 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung und andererseits die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen nach langjährigen Ergebnissen des Mikrozensus.

Unterschieden wird zunächst in drei Ländergruppen – hier relevant sind die ostdeutschen Flächenländer. Die Privathaushalte nach Haushaltsgröße werden auch auf Ebene der Bundesländer angegeben.

Tab. 3.9: Entwicklung der Haushaltsgrößen der Privathaushalte bis 2040 für Deutschland und Sachsen-Anhalt in Varianten

Jahr	Flächenländer Ost		Sachsen-Anhalt	
	Trendvariante ¹⁾	Status-Quo ²⁾	Trendvariante ¹⁾	Status-Quo ²⁾
2019 (Basis)	1,91	1,92	1,89	1,89
2020	1,91	1,92	-0,01 → 1,88	1,89
2025	1,89	1,92	1,86 ← -0,02	1,88 ← -0,01
2030	1,87	1,91	-0,03 → 1,83	-0,00 → 1,88
2035	1,85	1,90	1,80 ← -0,03	1,87 ← -0,01
2040	1,82	1,88	1,77	1,86

¹⁾ Trendvariante: basiert auf Extrapolation der Haushaltsmitgliederquoten nach Geschlecht und neun Altersgruppen auf Basis des Zeitraums von 2005 bis 2018

²⁾ Status Quo: es wurden die durchschnittlichen Haushaltsmitgliederquoten der Jahre 2016 bis 2018 für den gesamten Vorausberechnungszeitraum konstant gehalten

Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020 Entwicklung der Privathaushalte bis 2040

Vom April 2022 liegt eine 1. Prognose privater Haushalte für Sachsen-Anhalt vor [17]. Sie legt die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für Sachsen-Anhalt zu Grunde und unterscheidet für die Entwicklung der Haushalte drei regionale Cluster. Das Umland der Städte Halle und Magdeburg und damit auch der Saalekreis wird dem Cluster 2 für die künftige Entwicklung der Haushalte zugeordnet.

Während sich im Cluster 1 (Halle und Magdeburg) die durchschnittliche Haushaltsgröße von über 1,7 Personen pro Haushalt im Basisjahr 2019 auf unter 1,7 im Prognosejahr 2035 verringert, wird in Cluster 2 von einer Verringerung von über 2,0 auf unter 2,0 Personen pro Haushalt und in Cluster 3 von 1,9 auf 1,8 Personen pro Haushalt ausgegangen. Die vorausberechnete Entwicklung des Landes entspricht den Vorausberechnungen des regionalen Cluster 3.

Die Zahl der Einwohner pro Haushalt wird sich innerhalb des Planungshorizontes auch in der Gemeinde Teutschenthal verringern.

Legt man die durchschnittliche Haushaltsgröße für Sachsen-Anhalt bis zum Jahr 2035 mit 1,80 Personen pro Haushalt (vgl. auch Tabelle 3.9) zu Grunde sowie die von der Gemeinde anvisierte Zielzahl von **12.900 Einwohnern** ergibt sich 2035 eine Zahl von ca. 7.167 nachfragenden Haushalten. Bei der Prognose für den Saalekreis mit einer Haushaltsgröße unter 2 (1,98) sind es nur noch 6.515 nachfragende Haushalte.

Geht man weiter von einem gleichbleibenden Leerstand von ca. 4,4 % der Wohnungen (Zensus 2011) aus, ergibt sich ein verfügbarer Wohnraum von ca. **6.450 WE** im Bestand. Daraus wiederum

folgt je nach Haushaltgröße für 2035 ein zusätzlicher Bedarf zwischen 65 und 717 Wohnungen.

Die Gemeinde geht bei der Bedarfsermittlung für ihr Gebiet im Vorentwurf des FNP zunächst von einem Zwischenwert von 1,9 Personen pro Haushalt aus. Damit lässt sich folgender Wohnungsbedarf ermitteln:

<i>Bevölkerungsprognose 2035</i>	<i>12.900 Einwohner</i>
<i>nachfragende Haushalte 2035</i>	<i>6.790 Haushalte (bei 1,9 EW/HH)</i>
<i>Wohnungsbestand, bewohnt (2020)</i>	<i>6.450 Wohneinheiten (WE)</i>
<i>Differenz zum Bestand</i>	<i>340 Wohnungen</i>

Damit geht die Gemeinde Teutschenthal innerhalb des Planungshorizontes von einem zusätzlich ermittelten **Eigenbedarf von 340 Wohnungen** aus, der bevorzugt in den nachgefragten Segmenten des Einfamilienhauses sowie im altersgerechten Wohnraum besteht.

Darüber hinaus ist in Verbindung mit der geplanten Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet vermehrt mit Zuzügen zu rechnen. Auch die vielfältig geschaffenen Möglichkeiten, im Homeoffice zu arbeiten, verstärken die aktuelle Nachfrage aus dem Umfeld.

Weiterhin spielt die Schaffung/Nutzung von Wohnraum für Flüchtlinge aktuell eine wichtige Rolle.

Mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes und auch der im Gemeindegebiet absehbaren gewerblichen Entwicklung ist die Prognose zu überprüfen und ggf. anzupassen.

3.3.4 Flächenpotenzial für Wohnbebauung

Potenzial innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne

Flächenpotenziale bestehen zunächst in einzelnen Ortschaften des Gemeindegebietes innerhalb von rechtskräftigen, jedoch noch nicht bzw. noch nicht vollständig umgesetzten Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen, die Wohn- oder Mischgebiete festsetzen.

Diese konzentrieren sich auf das Grundzentrum Teutschenthal sowie unmittelbar angrenzend an das Stadtgebiet von Halle die Ortschaft Angersdorf.

Im Rahmen der Erarbeitung des FNP wurden die rechtskräftig vorliegenden Bebauungspläne geprüft und festgestellt, dass der 1995 genehmigte Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbe- und Wohnpark Holleben“ nicht ausgefertigt wurde. In diesem Falle hat die Gemeinde einerseits die Möglichkeit, den Verfahrensfehler zu heilen und den Plan durch Wiederaufnahme des Verfahrens noch zur Rechtskraft zu führen. Davon kann jedoch aufgrund der geänderten Zielstellungen nicht ausgegangen werden. Ein Bedarf nach der im Plan festgesetzten verdichteten Blockbebauung ist nicht gegeben. Zudem liegt die in den letzten Jahren sukzessiv bewachsene Fläche im Überschwemmungsgebiet der Saale. Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des FNP ist zu prüfen, ob der Plan formal als unwirksam erklärt werden kann.

Unter Berücksichtigung dieser Änderungen bzw. verbleibt aktuell innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen ein Potenzial von **128 WE** überwiegend an Einfamilienhäusern, das nach Ortsteilen folgendermaßen aufgeschlüsselt werden kann:

Tab. 3.10: Wohnflächenpotenzial der Gemeinde Teutschenthal aus rechtskräftigen Bebauungsplänen (BP)

OT	Bezeichnung	frei WE	Bemerkungen
Angersdorf	BP Nr. 2 „Schänkeberg“	46	Teil A anteilig (aktuelle Planung), Stand Teil B, vollst. frei, Erschließung notw.
Holleben	BP Nr. 2 „An der Schnellbahn“		<i>anteilig MI nicht belegt, landwirtschaftliche Nutzung, für Wohnbebauung nicht geeignet</i>
Langenbogen	BP Nr. 23 „Wohnen an der Welle“	9	<i>davon 6 über neue Erschließung</i>
Teutschenthal	BP Nr. 1.1 „Am Kopfweg“	55	<i>ermittelt über 12 WE/ha Nettogröße, (GRZ 0,3)</i>
OT Eisdorf	BP Nr. 2 „Hinter dem Bauernteich“	18	<i>aktuelle Planung</i>
		128	Summe

Quelle: ROK, Gemeindeverwaltung, eigene Erfassungen, Stand der Belegung 08/2021

Bei der Ermittlung der freien WE wurde von den Festsetzungen der Bebauungspläne bzw. aktuellen Bebauungsvorschlägen ausgegangen und wenn diese nicht vorliegen von einer nachgefragten Grundstücksgröße von ca. 800 – 1.000 m² bzw. einer angemessenen Breite der Grundstücke entlang der Erschließungsstraßen für freistehende Einzelhausbebauung. Im Ergebnis wurde ausschließlich mit Wohneinheiten gerechnet.

Potenzial zur Nachverdichtung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnneubaumaßnahmen sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen und entsprechend auch als Potenzial zu ermitteln und einzustellen. Mit dem Vorentwurf des FNP erfolgte zunächst eine überschlägige Erfassung der nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen/Baulücken in den Ortsteilen.

Tab. 3.11: Baulücken nach Ortsteilen

Ortsteil	Baulücken	Ansatz 30%	Bemerkungen
Angersdorf	10	3	
Dornstedt	3	1	
OT Asendorf	-		
Holleben	3	1	<i>ohne Flächen im Überschwemmungsgebiet</i>
OT Benkendorf			<i>ohne Flächen im Überschwemmungsgebiet</i>
Langenbogen	2	1	
Steuden	3	1	<i>ohne Fläche an Schafstädter Straße</i>
OT Etzdorf	4	1	<i>ohne Rittergut</i>
Teutschenthal	20	6	
Bahnhof	-		
OT Eisdorf	4	1	
OT Köchstedt	2	1	
Zscherben	3	1	
Gesamtgemeinde	54	17	

Quelle: überschlägige Erfassung SLG

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass Bauflächen in „zweiter Reihe“, auch wenn dazu eine großzügige Ausweisung erfolgt, kein Flächenpotenzial darstellen.

Hinsichtlich der Verfügbarkeit für eine künftige Bebauung geht die Gemeinde innerhalb des Planungshorizontes von 30% der erfassten Lücken aus. Dies wird damit begründet, dass die Qualität der Baustrukturen am Wohnstandort von der vorhandenen Durchgrünung und großzügig bemessenen Grundstücken bestimmt wird. Zudem handelt es sich überwiegend um (trotz anhaltender Nachfrage) bereits seit langem unbebaute Flächen.

Im Rahmen des IGEK [11] wurde der kommunale bzw. genossenschaftliche Wohnungsbestand im Gemeindegebiet erfasst. Die Gemeinde verwaltet 181 Wohnungen überwiegend in der Ortschaft Teutschenthal, davon stehen 53 Wohnungen leer, 33 davon sind nicht vermietbar.

Der derzeitige Leerstand findet bei der Potenzialermittlung im Vorentwurf zunächst keine Berücksichtigung. Er wird mit unter 5% als vertretbar angesehen. Ein Teil Gebäudebestandes wird perspektivisch nicht bzw. in deutlich geringerem Umfang ersetzt werden.

Das Potenzial ist jedoch mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes einer detaillierteren Betrachtung zu unterziehen.

Zusammenfassung

Im Ergebnis kann aus freien/verfügbaren Grundstücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen und dem anteiligen Ansatz von Baulücken in den einzelnen Ortsteilen ein Flächenpotential von rechnerisch **145 WE** ermittelt werden. Der innerhalb des Planungshorizontes des FNP mit 340 WE von der Gemeinde zu Grunde gelegte Bedarf kann damit nur anteilig gedeckt werden. Für die noch verbleibende Differenz sind ergänzende Bauflächen auszuweisen.

3.4 Wirtschaft und Beschäftigung

Ebenso wie bei den Wohnbauflächen ist für die Bedarfsermittlung bei Gewerbeflächen von der Bevölkerungsprognose, hier speziell im erwerbsfähigen Alter, einer Arbeitsmarktprognose, der Wirtschafts- und Erwerbsstruktur sowie einer absehbaren Entwicklung der ansässigen Betriebe auszugehen.

3.4.1 Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Teutschenthal wurde in der Vergangenheit neben der Landwirtschaft durch den Bergbau sowie die jeweiligen gewerblich-industriellen Folgenutzungen geprägt. Darüber hinaus spielten die Verflechtungen im Ballungsraum Halle/Merseburg eine wichtige Rolle.

Bis ins 19. Jahrhundert dominierte die Landwirtschaft im gesamten Raum, jedoch wurde bereits Ende des 17. Jahrhunderts Braunkohle abgebaut. Meilensteine der industriellen Entwicklung waren u. a. 1848 der Bau der Zuckerfabrik in Langenbogen, die Eisenbahnlinie Halle-Kassel 1864 sowie der Abbau der Kali- und Steinsalzvorkommen mit Gründung der Krügershall AG 1905 in Teutschenthal-Bahnhof, wo die IG Farben 1936 auch eine Magnesiumfabrik errichtete.

Die größten Arbeitgeber in der Region waren auch für die Bewohner Teutschenthals die Betriebe der chemischen Industrie (Buna und Leuna) sowie Industrie- und Gewerbebetriebe in Halle (Saale). Mit dem Strukturwandel in diesen Bereichen kam es zunächst zu einem massiven Abbau an Arbeitsplätzen. Die in allen Ortschaften mit der Industrialisierung der Landwirtschaft errichteten LPG-Komplexe sind heute zum Teil brachgefallen, werden für andere Gewerbe genutzt bzw. weiter betrieben.

Neue Industrie- und Gewerbegebiete wurden in verkehrsgünstiger Lage im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung nach 1990 entwickelt. Auch der Bergbau spielt weiterhin eine Rolle, so u. a. im Bereich der Solung und Untergrundspeicherung Teutschenthal-Bad Lauchstädt (UGS) oder

mit der als Versatzbergwerk betriebenen Grube Teutschenthal.

Heute verfügt die Gemeinde Teutschenthal über sehr gute Bedingungen für Industrie- und Gewerbebetriebe.

3.4.2 Erwerbsstruktur

In der amtlichen Statistik werden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten jeweils nach dem Arbeitsort und dem Wohnort erfasst. Bei dem Arbeitsortprinzip werden sie der Gemeinde zugeordnet, an der sich ihr Arbeitsplatz befindet, bei dem Wohnortprinzip dem angegebenen Wohnsitz.

Tab. 3.12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort, Ein- und Auspendler über Gemeindegrenzen

zum 30.06.	Arbeitsort	Einpendler	Wohnort	Auspendler	Pendlersaldo
2011	3.179	2.250	5.979	5.049	-2.799
2014	3.201	2.287	5.879	4.977	-2.690
2017	3.270	2.378	5.699	4.814	-2.436
2020	3.271	2.395	5.652	4.787	-2.392

Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 1/2022, Tb. 13111-08-02-5-B

Die hohe Anzahl an Pendlern ist durch die enge Verflechtung und gute Erreichbarkeit umliegender Arbeits- aber auch Wohnorte begründet. Seit 2011 zeigt sich ein leichter Anstieg der SV-Beschäftigung innerhalb des Gemeindegebietes.

Zur Entwicklung der Arbeitslosenzahlen liegen für die Einwohner der Gemeinde Teutschenthal sowie für den Saalekreis folgende Angaben vor:

Tab. 3.13: Arbeitslose zwischen 2011 und 2020, Arbeitslosenrate im Vergleich zum Landkreis

Stand	Gemeinde					Landkreis
	Bestand gesamt	Arbeitslose		Langzeit- arbeitslose	Arbeitslosen- rate, ges.	Arbeitslosenrate, ges.
		davon unter 25 Jahre	über 55 bis u. 65 Jahre			
Jahresdurchschnitt						
2011	558	56	150	201	42	59
2014	504	33	150	184	39	52
2017	335	16	105	129	26	41
2020	292	18	91	100	23	36

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2022

Quelle: Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosenrate eigene Berechnung

Da Aussagen zur Arbeitslosenquote unterhalb der Kreisebene nicht vorliegen, kann als vergleichbare Größe für die Gemeinde die Arbeitslosenrate (Anzahl der Arbeitslosen je 1.000 Einwohner) herangezogen werden.

Diese fiel jeweils im Vergleich zum Landkreis deutlich günstiger aus.

3.4.3 Industrie/Gewerbe/Handwerk

Beim Gewerbeamt waren nach Erfassung im IGEK 2020 insgesamt 1.092 Gewerbetreibende mit einem Betrieb/Sitz in der Gemeinde Teutschenthal gemeldet. Dabei handelte es sich um 10 Industrie-, 241 Handwerks- sowie 156 Handelsbetriebe. Knapp 2/3 der Gewerbe zählten zu Sonstigem (u.a. Dienstleistungen). Die Entwicklung der Gewerbeanzeigen war in den letzten Jahren geringfügig rückläufig, was u. a. auf das Fehlen geeigneter Flächen zurückgeführt werden könnte, da anhaltende Nachfragen zu verzeichnen sind. [11]

Industrielle Ansiedlungen überwiegend in Verbindung mit dem (ehem.) Bergbau konzentrieren sich in Teutschenthal-Bahnhof, am Schacht Angersdorf (u. a. GTS und Frachtspedition) mit dem benachbarten Industriegebiet „Zu den Langen Klägen“ (u. a. Betonteilewerk) und den Standort Lange Lauchstädter Straße im Süden der Gemarkung Teutschenthal (i. V. m. UGS; u. a. die Dow Olefinverbund GmbH, GDMcom und VNG Gasspeicher GmbH). Anzuführen ist hier auch die ehem. Kolonie Etdorf, die überwiegend innerhalb der angrenzenden Gemarkung liegt und zum Industriestandort Amsdorf gehört (u. a. germanBelt, Holzverarbeitung, Weichenwerk, Wertstoffaufbereitung).

Darüber hinaus gibt es verschiedene Unternehmensstandorte im Bereich des Siedlungsbandes im Osten (überwiegend Baubranche, Fachhandel), in der Ortslage Teutschenthal (u. a. Metallbau-, Behälter- und Umwelttechnik GmbH, Speditionshof und Betonmischanlage) sowie im Außenbereich. Zu den nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigten und damit mit erhöhten Emissionen für ihr Umfeld verbundenen Betrieben/Anlagen im Gemeindegebiet wird auf die **Tabelle 3.14 A im Tabellenanhang** verwiesen.

Neuere Ansiedlungen innerhalb des Gemeindegebietes wurden in verkehrsgünstiger Lage zunächst an der Bundesstraße B 80 in den Ortschaften Langenbogen „Am Dachsberg“ (überwiegend Handels- und Dienstleistungseinrichtungen), im „Gewerbepark II“ nördlich des OT Eisdorf (u. a. Groß- und Fachhandel, Schäfer's Brot- und Kuchen-Spezialitäten GmbH, Tankstelle und in Erweiterung Logistik- und Versandunternehmen) sowie „Am Bruchfeld“ in Zscherben (u. a. Fleischmanufaktur Dietzel, Autohandel, etc.) entwickelt.

Im westlichen Teil der Gemeinde wurde das Gebiet „An der Birnenstraße“ in Dornstedt bebaut (u. a. KfZ-Fachbetriebe, Fuhrunternehmen, Telekommunikationstechnik und Holzbearbeitung ...).

In den letzten Jahren wurden hier noch freien Flächen aufgrund der großen Nachfrage bzw. der günstigen gesetzlichen Grundlagen mit Photovoltaikanlagen bebaut.

Innerhalb der Ortslagen sind darüber hinaus verschiedene klein- und mittelständige Unternehmen, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe anzutreffen.

3.4.4 Handel

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich drei Versorgungsschwerpunkte für Waren des täglichen Bedarfs. Im Grundzentrum Teutschenthal gibt es neben dem Einkaufszentrum in der Poststraße mit Vollsortimenter und Discounter zwei weitere Discounter (zwischen den Ortslagen Teutschenthal und Eisdorf). In der Ortschaft Langenbogen sind im Gewerbegebiet an der B 80 zwei Discounter und einen Getränkemarkt und in der Ortschaft Angersdorf im Gewerbegebiet „Angersdorfer Bahnhof“ Discounter und Getränkemarkt angesiedelt. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Geschäfte bzw. Dienstleister. Neu errichtet wurde 2021 ein Discounter am Kreisverkehr im Süden der Ortschaft Holleben.

In den Ortschaften Dornstedt, Steuden und Zscherben bestehen keine Versorgungsmöglichkeiten.

Im Gemeindegebiet Teutschenthal befinden sich zudem einzelne Handelseinrichtungen, die vorrangig dem mittel- bzw. langfristigen Bedarf dienen.

Im Gewerbegebiet „Angersdorfer Bahnhof“ unmittelbar an der Stadtgrenze von Halle sind ein Möbelhaus sowie ein Baumarkt ansässig. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist die Flächen entsprechend als Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel aus. Im Gewerbepark II Teutschenthal OT Eisdorf grenzen in der Gemeinde Salzatal ebenfalls großflächige Fachmärkte an.

3.4.5 Bergbau

Aktuell findet im Gemeindegebiet eine aktive Gewinnung von Kiessanden westlich der Ortslage Köchstedt statt. Zudem bestehen in der Gemeinde Teutschenthal derzeit noch mehrere Bergbauberechtigungen bzw. Bewilligungen (*siehe Pkt. 3.4.4*). Eine aktive Nutzung erfolgt hier im Bereich der Solung und Untergrundspeicherung Teutschenthal-Bad Lauchstädt. Im Tagebau Amsdorf wird angrenzend an das Gemeindegebiet Braunkohle abgebaut.

Die Grube Teutschenthal wird seit 1991 als Versatzbergwerk betrieben, um die offenstehenden Abbaukammern mit geeigneten bergbaufremden Abfällen zu verfüllen und dadurch die Standsicherheit der Grube dauerhaft herzustellen.

3.4.6 Land- und Forstwirtschaft

Die Landwirtschaft spielt in der Gemeinde Teutschenthal auch heute noch eine wesentliche wirtschaftliche Rolle.

Etwa die Hälfte des Gemeindegebietes wird von verschiedenen Unternehmen landwirtschaftlich genutzt, wobei Ackerflächen deutlich überwiegen. Grünland ist hauptsächlich in der Saaleaue im Bereich des Überschwemmungsgebietes anzutreffen. Im Norden reicht das Anbauggebiet für Obst und Wein um den Süßen See in die Gemarkung Langenbogen hinein.

Gemäß der Agrarstrukturerhebung 2016 des Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt sind 20 Landwirtschaftsbetriebe in der Gemeinde aktiv, davon betreiben 6 Betriebe auch Viehhaltung. Knapp die Hälfte der aktiven Landwirtschaftsbetriebe bewirtschaftet Flächen über 200 ha, vier Landwirtschaftsbetriebe bewirtschaftet Flächen zwischen 100 und 200 ha. Nur drei Betriebe bewirtschaften kleinere Flächen unter 5 ha. [11]

Eine *gewerbliche Tierhaltung* mit großen Stallanlagen wird derzeit an sechs Standorten betrieben: Schweinemastanlagen in Teutschenthal-Eisdorf, westlich von Etdorf sowie in Asendorf, eine Milchviehanlage und eine Hähnchenmastanlage (jeweils mit Biogasanlage) in der Gemarkung Holleben sowie der Hühnerhof in Steuden.

Die Forstwirtschaft spielt im Gemeindegebiet kaum eine Rolle.

3.4.7 Gewerbeflächenbedarf und -potenzial

Ein Großteil der Erwerbstätigen der Gemeinde Teutschenthal wird weiterhin Auspendler bleiben (vgl. Pkt. 3.4.2). Darüber hinaus ist es aber auch erforderlich, Arbeitsplätze im Ort zu schaffen bzw. zu erhalten. Zur Stärkung der Wirtschaftskraft sind zunächst die angesiedelten Unternehmen zu unterstützen, Standorte zu sichern und ggf. auch Verlagerungen innerhalb der Gemeinde zu ermöglichen.

Heute verfügt der Wirtschaftsstandort Teutschenthal über sehr gute Bedingungen für Industrie- und Gewerbebetriebe. Neben der sehr guten Verkehrserschließung und Erreichbarkeit der Zentren Halle und Leipzig sind die gemeindliche Wirtschaftsförderung sowie ein niedriger Gewerbesteuerhebesatz anzuführen. Jedoch stehen kaum noch Flächen zur Verfügung.

Aufgrund der anhaltenden Nachfragen nach großen zusammenhängenden Flächen wurden bereits in den nicht zur Rechtskraft geführten Teil-FNP Teutschenthal und Holleben an der A 143 entsprechend umfangreiche gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Vorrangiges Ziel der übergeordneten Planung ist es zunächst, innerhalb des Oberzentrums Halle (Saale) bzw. der angrenzenden Vorrangstandorte in der Gemeinde Schkopau bzw. im Mittelzentrum Merseburg Industrie- und Gewerbegebiete zu entwickeln. Jedoch stehen im Stadtgebiet von Halle kaum noch Flächen für Industrieansiedlungen zur Verfügung. Der Star-Park an der A 14 ist weitgehend ausgelastet, so dass für einen „Star-Park II“ nur die Gemeinden im Umfeld in Frage kommen.

Die folgende Tabelle stellt Gewerbegebiete/-parks innerhalb der Gemeinde zusammen. Darüber hinaus existiert eine Vielzahl einzelner Unternehmensstandorte, die jedoch höchstens über

Potenzial für eine eigene Erweiterung verfügen.

Tab. 3.15: Übersicht Industrie- und Gewerbegebiete der Gemeinde Teutschenthal

Ortsteil	Bezeichnung	frei [ha]	Bemerkungen
Angersdorf	BP Gewerbe- und Mischgebiet Angersdorfer Bahnhof	-	Tankstelle, Autowerkstätten, Groß- und Einzelhandel unmittelbar an Stadtgrenze zu Halle-Neustadt
	BP Industriegebiet „Die langen Klägen“ (Salzstraße)	-	Bebauung der Restflächen bzw. Erweiterung mit Photovoltaik, lfd. Änderung BP für PV
Dornstedt	BP „An der Birnenstraße“	-	freie Flächen mit Photovoltaik bebaut
	BP Erweiterung GI Etzdorf	-	regional bedeutsamer Standort, Randbereich von Dornstedt und Etzdorf, B-Plan zur Erweiterung im Verfahren
Holleben	BP „An der Schnellbahn“	1,5 ha	gewerbliche Nutzung z.T. auf Störgrad eines MI begrenzt, zwei Teilflächen frei
Langenbogen	BP „Am Dachsberg“	(3,0 ha)	<i>frei Flächen mit Photovoltaik bebaut, Erweiterung von 3 ha in Teil-FNP</i>
	ehem. Zuckerfabrik	1,2 ha	B-Plan im Verfahren
Teutschenthal	„Gewerbepark II mit Erweiterung	1,6 ha	Restflächen, lfd. Erweiterung Bäckerei
Bahnhof		-	GTS-Grube Teutschenthal, Magna Glaskeramik, Schotterwerk
Zscherben	Gewerbegebiet am Bruchfeld-Zscherben-Ost	-	diverse Unternehmen, vollständig belegt
Gesamt		4,3 ha	<i>(ohne Dachsberg, kein Baurecht)</i>

Quelle: Erfassung Gemeindeverwaltung, Stand 05/2021

Darüber hinaus gibt es einzelne brach gefallene Standorte wie das Betonwerk Gröbzig bzw. Am Busch in Teutschenthal, die sich für weitere Freiflächenphotovoltaikanlagen bzw. eine Entsiegelung / Renaturierung anbieten.

3.5 Soziale Infrastruktur und Wohnfolgeeinrichtungen

Die folgenden Angaben basieren überwiegend auf den Ausführungen des Entwurfs zum IGEK – [11], in dem die aktuelle infrastrukturelle Ausstattung des Gemeindegebietes zusammengestellt und bewertet sowie entsprechende Zielstellungen formuliert werden.

3.5.1 Bildung

Die Gemeinde Teutschenthal verfügt über zwei Schulstandorte. In Teutschenthal befinden sich Am Stadion 9 die Grundschule „Am Talkessel“ sowie die Sekundarschule „Würdetal“. Darüber hinaus gibt es in Holleben am Lutherplatz 1 eine Grundschule.

Die Grundschüler/-innen aus Dornstedt und Steuden besuchen die Grundschule im benachbarten Schafstädt, ein Teil der Schüler aus Langenbogen die Grundschule in Höhnstedt.

Der Einzugsbereich der Sekundarschule in Trägerschaft des Landkreises umfasst das

Gemeindegebiet südlich der B 80 und die Gothestadt Bad Lauchstädt. Die Schülerinnen und Schüler aus Langenbogen gehören zum Schuleinzugsgebiet von Hohnstedt (Gemeinde Salzatal).

Aufgrund der steigenden Schülerzahlen ist die Kapazität des 2010/11 umfassend sanierten Schulgebäudes in Teutschenthal nicht mehr ausreichend, so dass Überlegungen zu einer getrennten Unterbringung bestehen. Beabsichtigt ist ein Grundschulneubau am Standort Am Stadion.

Für die Grundschule in Holleben besteht dringender Sanierungsbedarf.

Weiterführende Schulen gibt es im Gemeindegebiet nicht. Die Schuleinzugsbereiche nach Schulform werden mit der Schulbezirks- und Kapazitätssatzung des Saalekreises ab Schuljahr 2020/2021 neu definiert. Als Gymnasien sind das:

- Domgymnasium in Merseburg (Orsteile Holleben, Angersdorf, Zscherben und Benkendorf)
- Gymnasium Querfurt (alle übrigen Ortschaften südlich der B 80)
- Burg-Gymnasiums Wettin (Ortschaft Langenbogen)

Darüber hinaus werden die Schüler/-innen aus den Ortsteilen Angersdorf, Holleben, Benkendorf der Gemeinschaftsschule "Goethe-Schule Bad Lauchstädt" zugewiesen, Förderschulen befinden sich in Merseburg bzw. Landsberg.

Im Ortsteil Teutschenthal existiert außerdem eine Musikschule (F.-Henze-Str. 84).

3.5.2 Soziales

Kindereinrichtungen

Gemäß dem Gesetz zur Förderung und Betreuung von Kindern besitzt ab dem 1. August 2013 jedes Kind bis zur Versetzung in den 7. Schuljahrgang Anspruch auf einen ganztägigen Platz in einer Tageseinrichtung (einschließlich Hortbetreuung). Ende 2020 gab es 581 Kinder im Alter unter 6 Jahren, die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose geht für das Jahr 2035 noch von 446 Kindern in dieser Altersgruppe aus.

Insgesamt verfügt die Gemeinde über acht Kindertagesstätten, die sich alle in kommunaler Trägerschaft befinden. Sie werden in der Planzeichnung als „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gekennzeichnet.

Die Kindertagesstätten haben in der Regel eine variable Betriebserlaubnis. Das heißt, wenn Krippenplätze unbesetzt sind, können pro Platz zwei Kindergartenkinder mehr aufgenommen werden.

Eine Hortbetreuung wird an den Kita-Standorten in Dornstedt sowie in Holleben angeboten. In Teutschenthal gibt es einen separaten Hortstandort.

Derzeit werden in der Krippe 170 Kinder und im Hort 362 Kinder betreut. Mit einer Belegung von insgesamt 95% (Krippe und Hort) bzw. 99% (Kindergarten) ist die Kapazität der Einrichtungen gemäß Betriebserlaubnis für das Jahr 2020 vollständig ausgeschöpft.

Einen Überblick über Kapazität und Auslastung der einzelnen Einrichtungen gibt die **Tabelle 3.16 A im Anhang**.

Im Ergebnis der im IGEK vorgenommenen Analyse besteht für den überwiegenden Teil der Einrichtungen ein dringender Sanierungsbedarf. Als eines der Leitprojekte ist für die Kindertagesstätte in Angersdorf ein Ersatzneubau vorgesehen.

Jugendeinrichtungen

Einrichtungen zur Kinder- und Jugendbetreuung stehen im Gemeindegebiet nur in geringem Umfang zur Verfügung. In der Ortschaft Teutschenthal gibt es den christlichen Verein EC Kinder- und Jugendarbeit in der Friedrich-Henze-Straße 85. In der Ortschaft Holleben werden Räumlichkeiten für Jugendliche zur Verfügung gestellt.

Ein Teil der Jugendlichen weicht auf Angebote im angrenzenden Stadtgebiet Halle (Saale) aus. Im

Rahmen des IGEK wird in allen Ortschaften der dringende Bedarf an entsprechenden Räumlichkeiten/Angeboten bestätigt.

Darüber hinaus sind die ansässigen Vereine für die Freizeitgestaltung der Jugendlichen wichtig. Die Vereine, vorwiegend im sportlichen Bereich, besitzen eine Halte- bzw. Beratungs- und Betreuungsfunktion, besonders für (sozial) benachteiligte Jugendliche. Zu nennen sind darüber hinaus die Feuerwehrvereine.

Altenpflege/Betreuung von Menschen mit Behinderungen

Als Pflege- und Betreuungseinrichtungen mit vollstationärer Pflege ist zunächst das 2011/12 errichtete Betreuungszentrum Teutschenthal, Am Busch 23 mit 89 Plätzen zu nennen. Es verfügt auch über einen Wohnbereich für an Demenz Erkrankte.

Die Seniorenresidenz in Holleben/OT Benkendorf, Rosa-Luxemburg-Str. 9 mit 78 Plätzen befindet sich im Gutshof/Schloss Benkendorf. Angrenzend ist auch eine Tagespflege ansässig, eine weitere in Steuden, Dorfanger 2.

Der Würde Senioren Wohnpark mit 24 Seniorenwohnungen, einer ambulant betreuten Senioren Wohngemeinschaft und Tagespflege befindet sich zentral in Teutschenthal in der Karl-John-Straße 3.

Weitere Einrichtungen befinden sich im Umfeld der Gemeinde.

Das Angebot wird durch ambulante Pflegedienste in allen Ortschaften mit Ausnahme von Langenbogen ergänzt.

Als Bedarfsrichtwert für Altenheime werden im Praxishandbuch der Bauleitplanung Pflegeplätze für 3% der Bevölkerung im Alter über 65 Jahre angegeben. Der Altersgruppe waren Ende 2020 in der Gemeinde 3.692 Einwohner zuzurechnen. Der Prognosewert für 2035 liegt gemäß 7. Regionalisierter Bevölkerungsprognose bei 3.589 Personen über 67 Jahre. Demzufolge sind für die Gemeinde ca. 108 Plätze in Pflegeheimen erforderlich.

Eine Werkstatt für Menschen mit Behinderung ist im Gewerbepark Teutschenthal angesiedelt. Der KAMINHOLZHOF ist in Trägerschaft der Ev. Stadtmission Halle Eingliederungshilfe gGmbH, verarbeitet und verkauft Brennholz.

Der Verein Lebenshilfe Halle e.V. betreibt innerhalb des Ausbildungszentrums in Holleben eine Außenstelle der SAALEWERKSTÄTTEN.

Für die Obdachlosenunterbringung sind die Städte und Gemeinden im Rahmen der Gefahrenabwehr zuständig. Innerhalb der Gemeinde Teutschenthal erfolgt die vorübergehende Unterbringung Obdachloser im kommunalen Wohnungsbestand.

3.5.3 Gesundheitswesen

Die medizinische Versorgung erfolgt über eine Vielzahl im Gemeindegebiet niedergelassener Fachärzte. Schwerpunkt der Praxisstandorte ist Teutschenthal, Hervorzuheben sind das Ärztehaus in der Karl-John-Straße 67 in Teutschenthal u.a. mit einem Praxisstandort für Radiologie Saalekreis sowie das Ärztehaus in Angersdorf in der Lauchstädter Straße 47 mit der MVZ-Praxis für Chirurgie des Carl-von-Basedow Klinikum Saalekreis gGmbH.

Lediglich in den Ortschaften Dornstedt und Steuden sind keine Ärzte ansässig.

Die Zahnmedizinische Versorgung erfolgt über Zahnarztpraxen in den Ortschaften Teutschenthal Langenbogen und Zscherben. Apotheken gibt es in Teutschenthal, Langenbogen und Angersdorf.

Die Versorgung mit Krankenhausbetten erfolgt an den umgebenden Standorten in Halle (Saale), Querfurt, Lutherstadt Eisleben bzw. Merseburg.

Die zuständige Rettungswache in Trägerschaft der Stadt Halle (Saale) / Teilrettungsbereich Nördlicher Saalekreis befindet sich im OT Bennstedt der Gemeinde Salzatal nördlich angrenzend.

Aufgrund des derzeit bereits bestehenden unterdurchschnittlichen Versorgungsgrades mit

Hausärzten und deren Altersstruktur droht eine Unterversorgung.

3.5.4 Feuerwehr

Die Freiwillige Feuerwehr Teutschenthal besteht noch aus sieben Ortsfeuerwehren (OF): OF Angersdorf, OF Dornstedt, OF Holleben, OF Langenbogen, OF Teutschenthal, OF Eisdorf und OF Zscherben.

Die OF Steuden ist derzeit nicht aktiv und soll aufgelöst werden.

Die Gerätehäuser in Angersdorf, Holleben und Zscherben sind DIN-gerecht ausgebaut, für die übrigen besteht Sanierungsbedarf bzw. die Notwendigkeit eines Ersatzneubaus.

Die Versorgung mit Löschwasser in einzelnen Ortsteilen ist derzeit problematisch.

Alle Standorte sind Tabelle 3.17 A im Anhang zu entnehmen.

3.5.5 Kultur und Vereine

In allen Ortsteilen der Gemeinde gibt es ein reges Vereinsleben, das allen Bevölkerungsschichten die Möglichkeit der aktiven Freizeitbetätigung bietet. Die Arbeit unterschiedlicher Vereine trägt nicht unerheblich zur Attraktivität der einzelnen Ortschaften und der Gemeinde insgesamt bei. Insgesamt gibt es im Gemeindegebiet 94 eingetragene Vereine mit einem aktiven Vereinsleben. Bei einer Vielzahl handelt es sich um Sport- und Kleingartenvereine. Darüber hinaus sind verschiedene Jugendvereine, Musik- und Karnevalsvereine, Tier-/Zuchtvereine aktiv, aber auch Feuerwehrvereine und Kultur- und Heimatvereine tragen zum sozialen und kulturellen Leben vor Ort bei. Weiterhin sind verschiedene Fördervereine in der Gemeinde vertreten.

Im IGEK werden als Schwerpunkt die Erarbeitung und Umsetzung einer Förderrichtlinie sowie die Unterstützung von Vereinen und Engagierten bei der Schaffung von Angeboten für Jugendliche und Ältere/Senioren angeführt.

Die Standorte der kulturellen und dörflichen Gemeinschaftseinrichtungen sind Tabelle 3.18 A im Anhang zusammengefasst.

3.5.6 Öffentliche Verwaltung

Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich in der Ortschaft Teutschenthal, Am Busch 19. Am Standort befinden sich neben dem Büro des Bürgermeisters, der Bürgerservice sowie alle relevanten Fachbereiche der Gemeinde. Die bauliche Substanz sowie die Kapazität sind unzureichend.

In den Ortschaften stehen den Ortschaftsbürgermeister/-innen Büros für ihre Sprechstunden zur Verfügung. Lediglich in Zscherben findet die Sprechstunde gegenwärtig im Feuerwehrgerätehaus statt.

Im Frühjahr 2020 wurde der Bauhof als kommunaler Dienstleister an den folgenden drei Standorte im Gemeindegebiet konzentriert:

- Standort Teutschenthal (OT Teutschenthal, OT Bahnhof, OT Eisdorf, OT Köchstedt)
- Standort Holleben (OT Holleben, OT Benkendorf, OT Angersdorf, OT Zscherben)
- Standort Langenbogen (OT Langenbogen, OT Steuden, OT Etdorf, OT Dornstedt, OT Asendorf)

Die ehemaligen Standorte in Angersdorf, Steuden und Zscherben sollen perspektivisch nachgenutzt werden.

3.5.7 Kirchen und religiöse Gemeinschaften

Neben der Bedeutung als Bauwerke auch für das Ortsbild spielen die christlichen Kirchen aufgrund der historischen Entwicklung nach 1945 in Mitteldeutschland eine vergleichsweise geringe Rolle. Knapp 10 % der Bevölkerung der Gemeinde Teutschenthal gehört der Evangelischen Kirche an, zur Römisch-Katholischen Kirche gehören nur 1,6 % [14].

Die evangelischen Kirchen gehören zum Kirchenkreis Halle-Saalkreis. Die Kirchengemeinden Asendorf, Dornstedt, Eisdorf, Köchstedt, Langenbogen, Oberteutschenthal, Steuden und Teutschenthal sind dem Pfarrbereich Teutschenthal, Angersdorf und Zscherben dem Pfarrbereich Halle-Neustadt/Nietleben/Angersdorf/Zscherben und Holleben dem Pfarrbereich Süd zuzurechnen. Das evangelische Pfarramt befindet sich in der Ortschaft Teutschenthal, Karl-John-Str. 52.

Die Ortsteile gehören verschiedenen Pfarreien der Katholischen Kirche an mit Dekanat in Merseburg bzw. Halle.

In den Kirchen finden neben Gottesdiensten auch Veranstaltungen statt. Sie spielen eine wichtige Rolle im dörflichen Leben und befinden sich überwiegend in einem guten Sanierungszustand (Instandsetzung über verschiedene Förderprogramme).

3.5.8 Sport

Im Gemeindegebiet Teutschenthal gibt es Sporthallen überwiegend in Verbindung mit den (ehemaligen) Schulen sowie in den meisten Ortsteilen Sportplätze.

Neben den vorrangig für den Schulsport genutzten Hallen in Holleben und Teutschenthal verfügen die Ortschaften Dornstedt, Langebogen und Zscherben über Sporthallen. Weiter können Räumlichkeiten in Teutschenthal-Bahnhof, im Kultur- und Gemeindezentrum in Teutschenthal bzw. im Dorfgemeinschaftshaus in Langenbogen genutzt werden. Lediglich die Ortschaft Angersdorf verfügt weder über eine Sporthalle noch über einen Sportplatz.

In der Gemeinde Teutschenthal bestehen zahlreiche Sportvereine, die teilweise auf eine lange Tradition verweisen können.

Überregional von Bedeutung ist die Motocross-Strecke im Talkessel Teutschenthal, auf der auch Landes- und Weltmeisterschaften im Motorsport stattfinden.

Darüber hinaus existieren verschiedene Kegel- und Bowlinganlagen.

Alle Standorte sind Tabelle 3.19 A im Anhang zu entnehmen.

3.5.9 Tourismus/Erholung

Der Tourismus spielt in der Gemeinde nur eine untergeordnete Rolle.

Als Touristische Routen ist die Weinstraße „Mansfelder Seen“ zu nennen. Sie führt durch das nördlichste Weinanbaugebiet Deutschlands von Zappendorf über Langenbogen nach Hohnstedt-Rollsdorf und weiter bis zur Lutherstadt Eisleben. Eine Station innerhalb der länderübergreifenden Straße der Musik ist die in der Kirche St. Magdalen in Langenbogen befindliche Barockorgel.

Das Schloss Teutschenthal mit historischem Schlosspark wird wieder von der Familie Wentzel bewohnt und als Hotel und Veranstaltungsort betrieben.

Einen alternativen Anlaufpunkt stellt das ehem. Rittergut Etdorf als „Eventlocation“ dar.

Das Freibad Pappelgrund am Nordufer eines stillgelegten Tagebaus zwischen Teutschenthal und Angersdorf wurde 1968 eröffnet.

3.5.10 Nahversorgung

Im Gemeindegebiet sind mehrere Nahversorgungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Anbieter vorhanden. Im Einkaufszentrum an der Poststraße sind ein Supermarkt (Edeka) und ein Lebensmitteldiscounter ansässig. Zwei weitere Discounter in Teutschenthal und Langebogen sowie

Discounter und Getränkemarkt in Angersdorf/Bahnhof und neu errichtet am Kreisverkehr in Holleben.

In den Ortschaften Dornstedt, Steuden und Zscherben sind keine Lebensmittelgeschäfte oder anderweitige Versorgungsmöglichkeiten vorhanden.

Das Angebot wird ergänzt durch Bäckereien und Fleischereien sowie mobile Händler. Der Hühnerhof in Steuden verfügt über einen Hoffladen.

Darüber hinaus wird der Bedarf insbesondere auch an Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs durch Verkaufseinrichtungen im unmittelbar angrenzenden Oberzentrum Halle (Saale) gedeckt.

Finanzdienstleistungen werden durch die Saalesparkasse (Filialen in Holleben, Teutschenthal und Langenbogen), ergänzend auch durch die Versorgung mit Bargeld in Supermärkten und Tankstellen, angeboten.

3.6 Siedlungsstruktur und -entwicklung

Die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Ortsteile ist neben der Schaffung bedarfsgerechter Wohn- und Gewerbeflächen ein wesentliches Anliegen der Bauleitplanung. Um mit den zur Verfügung stehenden Mitteln lenkend und ordnend eingreifen zu können, ist eine Analyse bestehender Strukturen sowie eines möglichen Funktionswandels innerhalb des Planungsraumes erforderlich.

So führten die Entwicklungen im Bergbau und dessen Folgenutzungen ebenso wie der Wandel in der Landwirtschaft zu Gebäudeleerständen oder dem Brachfallen entsprechend gewerblich genutzter Flächen. In diesem Zusammenhang ist mit der Gebietsausweisung auch über die Zielstellung einer möglichen Umnutzung nachzudenken.

Mit dem Strukturwandel vollzog sich immer auch ein Wandel im Ortsbild. Bauliche Maßnahmen im Inneren der Orte und am Rand - wie Ortsabrundungen oder die Einbindung in die umgebende Landschaft - spielen dabei ebenso eine Rolle wie die Belange des Denkmalschutzes.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass sich die heutige Gemeinde Teutschenthal aus verschiedenen bis 2010 selbstständigen Gemeinden zusammensetzt, die entsprechend ihrer Lage und Ressourcen von der Gesamtentwicklung der Region unterschiedlich beeinflusst wurden.

3.6.1 Siedlungsstruktur innerhalb des Gemeindegebietes

Die größte Ortschaft ist das zentral gelegene Teutschenthal, in dem aktuell knapp 45 % der Bevölkerung der Einheitsgemeinde leben.

Die Ortschaften Angersdorf und Holleben in der Saaleaue sowie Zscherben am südöstlichen Rand von Halle-Neustadt stehen u. a. in einem besonderen Zusammenhang zur Entwicklung im Stadtgebiet.

Langenbogen nördlich der B 80 am Rand des ehemaligen Salzigen Sees ist bereits dem Salzatal zuzurechnen.

Im Südwesten des Gemeindegebietes inmitten von Ackerflächen liegen die ländlich geprägten Ortschaften Dornstedt und Steuden. Sie stehen auch in Verbindung zur Stadt Querfurt und wurden zudem durch den im Norden angrenzenden Braunkohletagebau Amsdorf/Etzdorf beeinflusst.

Im Folgenden wird die Entwicklung und Siedlungsstruktur der einzelnen Ortsteile beschrieben, wobei sich die Ausführungen u. a. auf die Erläuterungsberichte der Teil-FNP stützen.

3.6.2 Ortschaften

Die heutige Ortslage **Teutschenthal** setzte sich einmal aus 8, mit Eisdorf aus 9 einzelnen teils germanischen, teils sorbischen (slawischen) Siedlungen entlang des Würdebaches zusammen, die später drei größere Dörfer – das Teutschenthal - bildeten. Der Name taucht in der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts erstmals auf. Das im östlichen Teutschenthal gelegene Eisdorf wurde in einer Urkunde des Klosters Wimmelburg 1121 zum ersten Mal urkundlich erwähnt.

Während des Dreißigjährigen Krieges (1618 - 1648) zerstört wurde der wirtschaftliche Aufschwung des Ortes nach dem Wiederaufbau durch die Kriegsergebnisse von 1756 bis 1763 und der napoleonischen Besetzung von 1807 bis 1813 erneut unterbrochen.

Mit dem Kohleabbau und dem Siegeszug der Zuckerrübe begann ein gewerblich-industrieller Aufschwung, der sich wiederum auf die Landwirtschaft auswirkte. Wie kaum eine andere Familie der Region hatten vor allem die Wentzels diesen bewirkt, die Geschichte gelenkt und das Gesicht des Ortes verändert.

1953 schlossen sich die Gemeinden Unter- und Oberteutschenthal mit Eisdorf zusammen. Die Orte haben schnell ihren dörflichen Charakter verloren und besitzen heute den Charakter einer großen Industriegemeinde.

Zur Ortschaft Teutschenthal gehören zwei weitere Ortsteile: Das 1994 mit der Verwaltungsreform von Bennstedt zu Teutschenthal gekommene *Köchstedt* ist eine zur Zeit der Herrschaft der Thüringer entstandene kleine Siedlung am Würdebach südlich der B 80. Zentral gelegen befindet sich das Gutshaus mit Park.

Der Ortsteil *Teutschenthal-Bahnhof* dagegen entstand als reine Industriesiedlung in Verbindung mit dem Kalischacht Krügershall. Mit dem Bau der Eisenbahnlinie Halle - Kassel 1864 wurden zunächst teilweise auf Wanslebener Flur Bahnhof-, Post- und Wohngebäude errichtet. Nach der Gründung der Krügerhall AG 1905 kamen auch in den folgenden Jahrzehnten Wohnanlagen zum Teil auf Langenbogener Flur für Bergarbeiter, Angestellte und leitende Mitarbeiter des Kaliwerks hinzu. Trotz Stilllegung des Werkes im Jahr 1982 blieb Teutschenthal-Bahnhof ein industrielles und gewerbliches Zentrum.

Heute erstreckt sich die Ortslage Teutschenthal im Würdetal über ca. 4,5 km vom Schloss im Südwesten bis zur Bahn in Eisdorf im Nordosten und zeigt ein siedlungsstrukturell heterogenes Bild.

Am westlichen Ortseingang liegt der ca. 19 ha große, Anfang des 20. Jh. durch Carl Wentzel angelegte Park mit dem Schlosses Teutschenthal (Haus Würdenburg) im Norden.

Die zentralen Bereiche des Ortes werden vor allem durch schlichte Gehöfte charakterisiert, in denen Landwirtschaft oft nur als Nebenerwerb betrieben wurde. Häufig entstanden in direkter Nachbarschaft gewerbliche Anlagen, z. B. die Zuckerfabrik. In der Nähe der Haltepunkte der Bahn wurden ab Ende des 19. Jh. verstärkt mehrgeschossige Wohngebäude für Pendler errichtet.

Die historische Ortslage von *Eisdorf* stellt sich ebenfalls heterogen dar, ehemalige große Höfe, am westlichen und nördlichen Ortsrand Bodenreformhäuser ergänzt durch jüngere Wohnhäuser. Es folgten erhebliche Siedlungserweiterungen überwiegend mit Einfamilienhausbebauung im Süden und Osten.

Besonders südlich der bebauten Ortslage von Teutschenthal waren seit mehreren Jahrhunderten große landwirtschaftliche Güter und Stallanlagen lokalisiert (Schäferei, Feldstraße, Drosselweg), die heute jedoch zum größten Teil leer stehen.

Der zentral gelegene Komplex August-Bebel-Hof wurde als sozialer Wohnungsbau 1927 bis 1929 errichtet. Nach dem 2. Weltkrieg entstanden mehrere neue Siedlungskomplexe im Norden von Teutschenthal. Im Zuge der Bodenreform wurden ab Ende der 50er Jahre Siedlungshäuser für die neuen Landbesitzer errichtet, später entstanden auch klassische Einfamilienhausgebiete in attraktiven Wohnlagen (z.B. Friedrich-Engels-Straße, Kopfweg oder Schafberg).

Um auf die verstärkte Nachfrage nach preisgünstigen Wohn- und gewerblichen Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage zu reagieren, entwickelte die Gemeinde nach 1989 parallel zum Flächennutzungsplan auch mehrere verbindliche Bauleitpläne. So entstanden ab 1993 die neuen Wohngebiete „Am Kopfweg“ und „Hinter dem Bauernteiche“. Südwestlich des Knotens der B 80 und der L 173 wurde ab 1994 ein Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt, das sowohl auf Bennstedter als auch auf Teutschenthaler Flur liegt.

Die historischen Ortslagen Angersdorf, Schlettau, Beuchlitz, Holleben und Benkendorf präsentieren sich heute beidseitig der Landesstraße als durchgehendes Siedlungsband westlich der Saale. Während der Osten teilweise im Überschwemmungsgebiet liegt, bilden im Westen Gleisanlagen sowie sich anschließende Hangkanten die Begrenzung. Die stark befahrene Landesstraße von Halle-Neustadt nach Schkopau bzw. Bad-Lauchstädt stellt eine deutliche Zäsur innerhalb der

Ortsteile dar.

Die heutige **Ortschaft Angersdorf** entstand 1936 durch Zusammenlegung der Orte Angersdorf und Schlettau.

Im Norden ist der Übergang von Halle-Neustadt mit seinem südlich der B 80 gelegenen Gewerbegebiet, den Angersdorfer Teichen und Gartenanlagen heute fließend. Das an der Grenze nach 1990 entwickelte Baugebiet „Angersdorf Bahnhof“ umfasst neben Handel und Versorgungseinrichtungen auch Einfamilienhäuser. Der historische Dorfkern von Altangersdorf befindet sich in der Saaleaue und ist seit dem Bau der S-Bahnstrecke nach Halle-Neustadt von der Ortslage getrennt.

Der Ortsname *Schlettau* ist slawischen Ursprungs (Sletowe) und geht in seiner Entstehung etwa in das Jahr 600 zurück, zu einer Zeit, als die Sorben die Saaleufer besiedelten. Im Jahre 1750 wurde der Ort durch einen verheerenden Brand fast völlig zerstört und musste wiederaufgebaut werden. Eine neue Blütezeit setzte mit dem Bau der Eisenbahnlinie Halle-Kassel sowie dem Abbau von Kali und Braunkohle ein. Der historische Ortskern ist östlich der Straße erkennbar.

Die Ortslage wird von Gleisanlagen eingerahmt, wobei der Damm der Bahnstrecke Halle-Kassel die Grenze zwischen Angersdorf und Schlettau bildet. Beide Orte weisen heute den Charakter einer Vorortsiedlung ohne besondere Strukturmerkmale auf.

Im westlichen Teil der Gemarkung befindet sich der Schacht Angersdorf, der eine direkte Verbindung zur Grube Teutschenthal besitzt. Hier wurde in Nachbarschaft zum bereits weitgehend ausgelasteten Versorgungsgebiet Halle-Neustadt und mit Anschluss an die Autobahn A 143 das Gewerbegebiet „Die langen Klägen“ entwickelt.

Das nach 1994 zunächst in einem ersten Abschnitt entwickelte Wohngebiet Am Schänkberg verbindet die alten Ortslage Schlettau mit dem Siedlungsgebiet Am Mühlberg. Darüber hinaus wurden im Westen nach 1990 verschiedene, größere Baulücken geschlossen.

Im Jahre 1939 wurde **Holleben** das nördlich unmittelbar angrenzende *Beuchlitz* und 1950 das südlich gelegene Benkendorf zugeordnet.

Erstmals urkundlich erwähnt wurde die Ortschaft Holleben als Hunlevaburg im Jahre 979 im Hersfelder Zehntverzeichnis. Die Bezeichnung deutet darauf hin, dass zu dieser Zeit eine Burg bzw. ein Burgwart vorhanden waren. Beuchlitz, ursprünglich wahrscheinlich Pichelitz, wurde 1347 erstmals urkundlich erwähnt.

Die drei historischen Ortskerne der Ortslagen Beuchlitz, Holleben und Benkendorf befinden sich östlich der Landesstraße und werden wesentlich durch den Verlauf des Mühlgrabens bestimmt. Sie sind relativ dicht bebaut und in ihrem historischen Bild zum Teil noch erhalten.

Das Zentrum des historischen Kerns von Beuchlitz bilden Schloss und Dorfkirche. Im Bereich der Teichanlage nördlich davon sind noch einzelne Hofanlagen erhalten.

In *Holleben* sind östlich der Landesstraße überwiegend Drei- und Vierseithöfe aus dem 18. und 19. Jahrhundert anzutreffen. Die geschlossene Bebauung ist weitgehend erhalten. An die Dorfkirche im Zentrum grenzt nördlich sowie östlich des Mühlgrabens die alte Wassermühle. Den südlichen Abschluss bildet der Schulkomplex, an den sich in der Aue zwischen Holleben und Benkendorf das nach 1990 errichtete Berufsschulzentrum anschließt.

Die Bebauung zwischen Ortsdurchfahrt und Bahn ist zu einem großen Teil gewerblich geprägt. Angrenzend an die intensiv genutzten Ackerflächen der Querfurter Platte entstanden große Stallanlagen bzw. Industrie- und Gewerbebetriebe (mit Gleisanschluss). Die ältere Wohnbebauung, überwiegend kleine Siedlungshäuser aus der Zeit der Industrialisierung, ist ebenfalls verdichtet.

Da im Osten innerhalb der Aue keine Erweiterung möglich war, entstanden vor allem am westlichen Ortsrand in jüngerer Zeit verschiedene Wohngebiete, so Am Weinbergholz und in der Thomas-Müntzer-Straße, die nach 1990 noch ergänzt wurden. Zudem wurde entlang vorhandener Straßen ergänzende Wohnbebauung in Abrundung des Bestands errichtet.

Die landwirtschaftlichen Gebäude wurden zum Teil für gewerbliche Zwecke umgenutzt, zum Teil

auch weiter betrieben.

Benkendorf liegt, von Gehölzflächen umgeben, an einer Sackgasse zu beiden Seiten des Mühlgrabens. An die L 171 grenzen zunächst zum Teil ungenutzte Stallanlagen an. Die Ortslage wird dominiert von dem Schlosskomplex, in dem das Altenwohncentrum untergebracht ist, mit angrenzendem Park und Gärtnerei.

Die südöstlich der Landesstraße gelegene Zuckerfabrik wurde weitgehend zurückgebaut. Heute befinden sich hier Mehrfamilienhausbebauung und gewerbliche Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft. Durch die tiefe Lage in der Aue liegen weite Teile von Benkendorf im Überschwemmungsgebiet.

Die im ebenfalls unmittelbar im Südwesten an Halle-Neustadt (Friedhof bzw. Gewerbegebiet) angrenzende Ortschaft **Zscherben** entstand als kleine Siedlung der Sorben etwa um 600 in einer wasserreichen Waldblöße.

Die schriftliche Ersterwähnung des Ortes findet sich in der Chronik des Merseburger Bischofs Thietmar von 1012/1018 als „Crimini“. Das slawische „Scirwene“ - ebenfalls für Zscherben - wird in einer weiteren Urkunde aus dem Jahr 1182 als „Scirewin“ genannt. Über Scirbina, Zerbine, Zerbin, Scherbin formte sich schließlich der Ortsname Zscherben.

Die St.-Cyriacus-Kirche in der Ortsmitte geht vermutlich auf eine Gründung des Kloster Memleben zurück, welches im Dorf ebenfalls über zahlreiche Güter verfügte und hier auch einen Wirtschaftshof unterhielt. Im Dreißigjährigen Krieg plünderten schwedische Truppen das Dorf. Gleich mehrere verheerende Feuersbrünste suchten Zscherben im 18. Jahrhundert heim.

Der Anschluss an die Bahnstrecke Halle-Kassel, die den Ort im Süden begrenzt, machte Zscherben u. a. zu einem attraktiven Wohnstandort für Pendler. Der Ort selbst blieb landwirtschaftlich geprägt und war bis 1990 auch von Obstplantagen umgeben. Lediglich in den Gruben im Norden der Gemarkung wurde Braunkohle abgebaut.

Wohnsiedlungen für Industrie- und Landarbeiter wurden zunächst am westlichen Ortsrand und nördlich der Teutschenthaler Straße errichtet. Siedlungsbereiche der 1920er und 30er Jahre entstanden westlich und östlich des alten Ortskerns und nach 1945 erfolgte eine Verdichtung innerhalb der Ortslage zum Teil mit Mehrfamilienhäusern. Neben dem Gut sind kleinere Höfe und Wohnhäuser für Landarbeiter, vorstädtische Wohnhäuser und Neubauernhöfe anzutreffen.

In den 1990er Jahren wurden im Nordosten das Wohngebiet Alte Zscherbener Straße sowie, durch eine übergeordnete Leitungstrasse getrennt, bis zur Stadtgrenze von Halle-Neustadt das Wohngebiet Am Schanzenkorb und das Gewerbegebiet Am Bruchfeld bebaut.

Von den beiden große Anlagen der Tierhaltung ist der ehem. Rinderstall im Südosten brach gefallen, während die Anlagen der Geflügelhaltung im Norden überwiegend zurückgebaut wurden und als Versorgungszentrum zwischen altem und neuem Ort entwickelt werden sollen.

Die Gartenanlage im Süden durch die Bahnstrecke getrennt, gehört anteilig bereits zur Gemarkung Angersdorf.

Die Ortschaft **Langenbogen**, als einzige nördlich der B 80 gelegen, wird im Nordwesten durch die südexponierten Kalkhängen des Salzaufers mit Wein- und Obstanbau begrenzt.

Als Burg wurde Langenbogen 1155 in einer Bestätigungsurkunde zu einer Schenkung von 5 Hufen des Landes an das Kloster St. Johannis in Halberstadt erstmals als Langeboie genannt. 1400 wurde Langenbogen als "to Langenbogen in dem Markede" erwähnt. Unweit der Ortslage stand die Burg Langenbogen. Beide wurden 1433 zerstört.

Neben der Landwirtschaft waren im Mittelalter die Fischzucht und später der Abbau von Sandstein die dominierenden Erwerbsquellen der Dorfbewohner. Während des 30-jährigen Krieges wurde der Ort zerstört und am Ufer der Salza wieder aufgebaut. Die Entdeckung eines Braunkohlevorkommens und der systematische Abbau veränderten das Gesicht des Ortes und der Landwirtschaft radikal.

1848 wurde in Langenbogen eine Zuckerfabrik errichtet, zu dieser Zeit entstand auf dem Schachtberg auch eine Ziegelei. Beide Betriebe gehörten ebenso wie die Domäne Langenbogen bis

1945 der Familie Carl Wentzel. Während sich die gewerblichen und landwirtschaftlichen Anlagen nördlich der alten Landstraße nach Seeburg und beidseitig der Salza konzentrierten, entstanden südlich der Straße zahlreiche Siedlungshäuser mit Nebengebäuden und großen Gärten. Im Verlaufe des 20. Jahrhunderts entwickelte sich jedoch auch an der sogenannten Welle im Nordwesten ein landschaftlich attraktives Wohngebiet.

Ab 1990 veränderte sich das Ortsbild von Langenbogen erneut entscheidend. Während die Anlagen der ehemaligen Ziegelei, der Zuckerfabrik und der Domäne, die nach dem Zweiten Weltkrieg die LPG beherbergte, leer standen und verfielen, entstanden im Südwesten der Ortslage im Wohngebiet "Eisleber Breite" ab Mitte der 1990er Jahre ca. 400 Wohnungen überwiegend in Einfamilienhäusern.

Nordöstlich des Knotens der B 80 und der L 174 wurde das Gewerbegebiet "Am Dachsberg" bebaut.

Die Dörfer **Dornstedt** und Asendorf vereinten sich 1950 und gehörten von diesem Zeitpunkt bis zur Gebietsform 1994 zum Landkreis Querfurt, so dass viele Stadt-Umland-Beziehungen (Versorgung, soziale Infrastruktur) nach wie vor nach Querfurt gerichtet sind.

Dornstedt und Asendorf wurden bereits im Hersfelder Zehnverzeichnis (um 840) erstmalig urkundlich erwähnt. Beide Orte entstanden wahrscheinlich als sorbische Ansiedlung. Im 10. Jahrhundert kaufte König Heinrich die Dörfer, Kaiser Otto vergab diese wenig später als Lehen an einen Vasallen. 1131 wurden Dornstedt und Asendorf durch Erbteilung getrennt. Bei der Mansfelder Erbteilung im Jahr 1501 gehörte Dornstedt zum Unteramt und Asendorf zum Oberamte Schraplau. Beide Ämter kamen durch Ankauf Friedrich Wilhelm I. unter königlich-preußische Verwaltung.

Im Jahre 1945 wurden im Zuge der Bodenreform fünf Großbauern enteignet und der Boden an 88 Neubauern aufgeteilt. Die großen Güter und zahlreiche Bauernhöfe zeugen heute noch von der Bedeutung der Landwirtschaft.

Bei *Dornstedt* handelte es sich um ein Rundangerdorf. Der Grundriss entsprach einem Hufeisen, das einen geräumigen rechteckigen Platz umschließt. An der südliche Grenze des Dornstädter Angers bilden landwirtschaftliche Höfe, Kleinbauernhöfe und ergänzende Wohnbebauung mit großen Hausgärten und Grabeland einen harmonischen Übergang zur Landschaft.

Die ehemalige Rindermastanlage im Südosten von Dornstedt wurde 2001 abgerissen und die Fläche später renaturiert, während der Technikstützpunkt/Tabakhalle zwischen den Ortsteilen weiter revitalisiert werden soll. Nach 1990 entstanden im Norden ein kleines Wohngebiet „An den Angerkabeln“ das vollständig bebaut ist, geplant ist seit längerem eine Bebauung Am Amselweg im Osten unter Einbeziehung des Gutshauses.

Auf einer Anhöhe südwestlich von Dornstedt befindet sich eine Windmühle.

Das nördlich an Dornstedt angrenzende *Asendorf* weist den Grundriss eines typischen Straßenangerdorfes auf, der breite Anger wird von dem Würdebach durchzogen. Er steht als Denkmalbereich mit einigen stattlichen Gutshöfen aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts und der Dorfkirche unter Schutz.

Am Siedlerweg im Nordwesten entstanden in den 1950er Jahren Siedlungshäuser, die nach 1990 durch ein kleines Wohngebiet „Am Pappelweg“ ergänzt wurden. Eine Schweinezuchtanlage im Nordosten wurde in den 1960er Jahren errichtet. Nördlich davon wurde ab 1992 das Gewerbegebiet „Birnenstraße“ entwickelt. Hier kam es zwischenzeitlich zu Immissionskonflikten mit der Stallanlage.

Insgesamt weisen die Orte ein für die Region typisches Ortsbild aus. In den Bereichen um den Ortskern sind die alten, z. T. ruinösen Gehöfte angesiedelt, zusammen mit den Wohnhäusern der Landarbeiter. Am Ortsrand entstanden vornehmlich von 1950 bis in die siebziger Jahre kleinere Siedlungen mit Einfamilienhäusern. Beide Orte verfügen jeweils über eine Kirche. Im Zeitraum 1995 bis 1999 wurden die denkmalgerechte und ortsbildtypische Instandsetzung und Modernisierung zahlreicher Gebäude und Straßen im Rahmen der Dorferneuerung gefördert.

Studen und Etdorf wurden bereits im 9. Jh. (830/50) als zehntpflichtige Dörfer des Hersfelder Klosters als Studina und Erhaesdorf erwähnt. Der Name der Ortschaft Studen wird von dem slawischen „studny“ für „kühl“ abgeleitet. Er bezeichnet das Dorf als eine an einem kühlen Bach oder Quell gelegene Ansiedlung.

Im 13./14. Jh. gehörte das Dorf zur Grafschaft Mansfeld und wurde als „Pfarrdorf“ mit einem „prinzlichen Rittersitze“ Gasthof und Windmühle bezeichnet. Mitte des 18. Jh. kam der Ort in preußischen Besitz und wurde der Provinz Sachsen, Regierungsbezirk Merseburg, Mansfelder Seekreis, zugeordnet.

Neben der Landwirtschaft prägte im 19. Jh. auch der Abbau von Braunkohle in den angrenzenden Gemarkungen die Entwicklung des Ortes. Anfang des 20. Jh. hatte Carl Wentzel umfangreichen Besitz an Land in Steuden und bestimmte maßgeblich die politische und wirtschaftliche Entwicklung des Ortes. Im Herbst 1945 wurden die Besitzungen enteignet und aufgeteilt. 1950 kehrte das „Korndorf“ zurück in den Saalkreis.

Der historische Ortskern beidseitig des Würdebaches und nordwestlich der Straße der Freundschaft wird heute noch von großen Hofanlagen geprägt, die anteilig genutzt werden. Im östlichen Bereich mit der Kirche sind die Höfe kleiner und von neuerer Wohnbebauung ergänzt. Die Bebauung wird entlang des Baches durch größere Grünflächen aufgelockert.

Die größte zusammenhängende Wohnfläche südlich des Ortskern wurde in den 1950er Jahren zunächst mit Neubauernhöfen beidseitig der Straße der Technik bebaut, denen südlich der Straße der Jugend in den 1980er Jahren Einfamilienhäuser im Bungalowstil folgten. In jüngerer Zeit wurden noch verbliebene Lücken geschlossen.

Im Norden entstanden zwischen dem Evaweg und der Straße nach Etzdorf ebenfalls Neubauernhöfe, ab den 1970er Jahren wurde westlich davon ein Einfamilienhausgebiet erschlossen, das ab 1996 erweitert wurde.

Das Gebäude des ehem. Kalischachtes Evaweg 9 befindet sich nordwestlich von Steuden im Außenbereich.

Das Etdorfer Gut war vor 1990 ein Lehr- und Versuchsgut (LVG) der Martin-Luther-Universität und weist heute neben Landwirtschaft verschiedene Nutzungen auf. Die Reihenhäuser an der Schachtstraße entstanden für Schachtarbeiter.

Von dem 1921 bis 1963 südlich des noch aktiven Tagebaus Amsdorf betriebenen Tagebau Etdorf, befinden sich Tagesanlagen an Gemarkungsgrenze zu Amsdorf in gewerblich-industrieller Nachnutzung.

Intensivtierhaltung wird heute noch in der Schweinemastanlage westlich von Etdorf sowie dem Hühnerhof Steuden am südlichen Ortsrand von Steuden betreiben. Beide Anlagen sind mit Geruchsimmissionen für ihr Umfeld verbunden

3.6.3 Entwicklungsrichtung

Ein vorrangiges Ziel der Gemeinde in der Flächennutzungsplanung ist die Ausweisung von Flächen für die Befriedigung der verschiedenen Wohnbedürfnisse, die weitere Entwicklung von Freizeit- und Erholung und von Gewerbeflächen als wirtschaftliche Grundlage der künftigen Entwicklung.

Priorität hat die Innenentwicklung, d. h. eine Verdichtung der Bebauung innerhalb der einzelnen Ortsteile. Die Einordnung neuer Bauflächen kann zur Abrundung des Ortsbildes beitragen. Es ist Bezug auf die typische Bebauungsdichte und Durchgrünung zu nehmen. Dabei sind eine weitere Zersiedelung zu vermeiden und städtebaulich nachvollziehbare Grenzen zu finden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenausweisungen resultieren zum Teil aus bereits vorliegenden verbindlichen Bauleitplänen, mit deren Umsetzung sich das Ortsbild in den letzten Jahrzehnten bereits verändert hat. Für die Erhaltung des Charakters der einzelnen Ortschaften und Siedlungen ist hier auch das Freihalten der Grünflächen von Bedeutung. Allgemein ist in diesem Zusammenhang auch auf die Einbindung in die umgebende Landschaft hinzuweisen, nach dem traditionellen Vorbild: Wohn- und Nebengebäude - Hausgarten - Feldflur.

Um das ortstypische Erscheinungsbild in den ländlich geprägten Siedlungen zu erhalten, muss eine Nutzung für z.T. leer stehende Gebäude insbesondere in den Orts- und Siedlungskernen gefunden werden. Dies kann u. a. für nichtstörendes Gewerbe, kleinere landwirtschaftliche Betriebe oder für Wohnen (mit Hobbytierhaltung) erfolgen. Einen möglichst großen Spielraum bietet in solchen Bereichen die Ausweisung von gemischten Bauflächen.

Bei zukünftigen baulichen Maßnahmen innerhalb der einzelnen Ortsteile der Gemeinde

Teutschenthal ist auch darauf zu achten, dass wichtige – z. B. auf Kirchen und Gutshäuser bzw. in die freie Landschaft gerichtete - Sichtachsen nicht verbaut und innerörtliche Maßstäbe nicht gestört werden, um ein interessantes und harmonisches Ortsbild zu erhalten.

Detaillierte Empfehlungen zur weiteren Gestaltung der historischen Ortslagen, deren Bebauung und Freiräume geben u.a. die Dorfentwicklungsplanungen der einzelnen Ortsteile, die im IGEK [11] mit detaillierten Entwicklungsansätzen und Maßnahmekonzeptionen fortgeschrieben wurden (vgl. auch Pkt. 2.2.8).

3.7 Verkehrsflächen

Die Mobilität stellt im ländlichen Raum einen entscheidenden Faktor für die Lebensqualität dar. Sie ist besonders für die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und medizinische Einrichtungen relevant. Das Kfz ist das Hauptverkehrsmittel im ländlichen Raum.

Allerdings stehen viele ältere Menschen irgendwann vor der Entscheidung, auf das Autofahren zu verzichten und Alternativen zu nutzen. Die Vorhaltung von Mobilitätshilfen stellt somit eine wichtige Aufgabe der Daseinsvorsorge dar. Außerdem sind Angebote für die Bevölkerungsgruppen vorzuhalten, die nicht Auto fahren können, kein Auto besitzen oder sich kein zusätzliches anschaffen wollen.

3.7.1 Motorisierter Individualverkehr

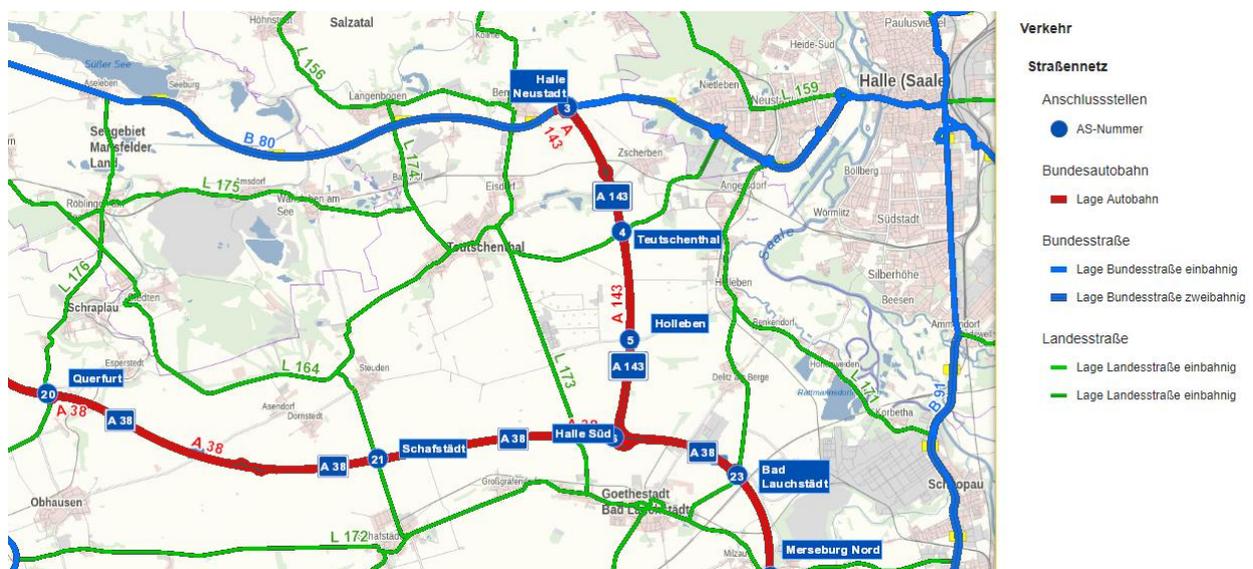
Innerhalb des Gemeindegebietes verlaufen zwei in jüngerer Zeit entstandene Autobahnen sowie eine Bundesstraße, die insgesamt eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung gewährleisten.

Die Bundesautobahn A 38 (Leipzig-Göttingen) tangiert den Süden des Gemeindegebietes. Am Autobahndreieck Halle-Süd zweigt die A 143 in Richtung Norden ab. Sie wurde bis zur B 80 (AS Halle Neustadt) fertiggestellt. Die Verlängerung Richtung Norden (Westumfahrung Halle) befindet sich seit Ende 2019 im Bau. An der A 143 befinden sich die Anschlussstellen Teutschenthal und Holleben, an der A 38 die AS Schafstädt.

Die Autobahnparkplätze Querfurter Platte (A 38) und Pappelgrund Ost/West (A 143) liegen ebenfalls innerhalb des Gemeindegebietes Teutschenthal.

Im Norden berührt die mit zwei Spuren je Richtung ausgebaute B 80 (Halle-Eisleben) das Gemeindegebiet.

Abb. 3.3: übergeordnetes Straßennetz innerhalb des Gemeindegebietes



Quelle: Sachsen-Anhalt Viewer, Kartengrundlage C GeoBasis-DE / BKG 2022 C GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2022

Nördlich der B 80 führt die L 156 von Bennstedt über Langenbogen nach Höhnstedt.

Zentral verläuft die L 164 in Ost-West-Richtung von der B 80 in Halle (Saale) über die AS der BAB 143 (L 164n) durch die Ortslage Teutschenthal und weiter zwischen den Ortschaften Steuden und Dornstedt und dem Tagebau Amsdorf Richtung über Röblingen am See. Die L 175 zweigt zwischen Teutschenthal und Teutschenthal Bahnhof von der L 174 ab und führt über Wansleben am See nördlich des Tagebaus nach Röblingen am See.

In Nord-Süd-Richtung verlaufen im Osten des Gemeindegebietes die L 163 von der B 80 durch die Ortschaften Angersdorf und Holleben nach Delitz am Berge / (AS) Bad Lauchstädt sowie die L 171 nach Schkopau mit Anschluss an die B 91. Westlich der A 143 führt die L 173 von Salzmünde kommend über die B 80 durch Eisdorf vorbei an Teutschenthal und von da nach Bad Lauchstädt. Die L 174 führt von der L 156 in der Ortschaft Langenbogen über die B 80 - Teutschenthal-Bahnhof zur L 175 – L 164 in Teutschenthal.

Die Landesstraßen L 156, L 163, L 164, L 164n, L 171 L 173, L 174, L 175, L 177 befinden sich in Zuständigkeit der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Süd.

Folgende Kreisstraßen ergänzen das klassifizierte Netz:

- K 2147 von der L 173 in Eisdorf über Zscherben nach Halle (Saale)
- K 2149 Kreisgrenze zur L 164 in Etdorf
- K 2150 L 173 - A 143 – L 163 in Holleben
- K 2156 A 38 – L 163 – L172 in Bad Lauchstädt
- K 2157 A 38/L 163 – L 172 in Bad Lauchstädt
- K 2267 K 2266 in Obhausen – Asendorf – Dornstedt – L 177 in Steuden

Somit ist festzustellen, dass die Gemeinde Teutschenthal sehr gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden ist.

Entlang der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen bestehen nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. nach Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) Anbaubeschränkungen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei sonstigen Bauvorhaben zu beachten sind.

Das innerörtliche Straßennetz befindet sich in Zuständigkeit der Gemeinde. Vielfältige Baumaßnahmen in den letzten Jahrzehnten hatten zur Folge, dass sich etwa 2/3 in einem guten baulichen Zustand befinden. Weitere Sanierungsmaßnahmen sind dringend erforderlich dazu gehören auch Straßenbrücken.

3.7.2 Schienenverkehr

Durch das Gemeindegebiet von Teutschenthal verläuft die Strecke der DB AG Halle-Hannover Münden und ist Haltepunkt im Bereich der **Regionalbahn** Halle-Sangerhausen-Nordhausen. Die Strecke wird durch das Verkehrsunternehmen Abellio Rail Mitteldeutschland GmbH betrieben.

Haltepunkte befinden sich im Bereich der **Regionalbahn** Halle-Sangerhausen-Nordhausen in Angersdorf, Zscherben, Teutschenthal-Ost und Teutschenthal.

Die Nebenstrecke Merseburg-Halle-Nietleben wurde 2011 stillgelegt. Sie führte über Angersdorf und Holleben.

3.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) soll eine Alternative zum Individualverkehr darstellen. Besonders in ländlichen Gebieten ist hierbei eine bedarfsgerechte und qualitativ hochwertige Verkehrsbedienung zu sichern. Bussysteme sollen auf die Haltepunkte des Schienenverkehrs und auf die Zentralen Orte ausgerichtet werden (entsprechende Aussagen finden sich im REP).

Die Gemeinde Teutschenthal liegt im Gebiet der Mitteldeutschen Verkehrsbund GmbH (MDV).

Der öffentliche Nahverkehr im Land Sachsen-Anhalt ist eine Aufgabe der Daseinsvorsorge. Aufgabenträger des straßengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs nach ÖPNV-Gesetz LSA ist für sein Gebiet der Landkreis Saalekreis. Im nördlichen Saalekreis ist die OBS Omnibusbetrieb Saalekreis GmbH zuständig.

Die Ortsteile sind über folgende Buslinien an das regionale Netz angebunden:

Linie 309	Halle – Schochwitz (über Langenbogen)
Linie 312	Halle – Querfurt (Zscherben, Teutschenthal-Ost, Teutschenthal, Etzdorf, Steuden, Dornstedt, Asendorf)
Linie 314	Halle – Merseburg (Angersdorf, Holleben)
Linie 320	Halle – Bad Lauchstädt (Angersdorf, Holleben)

Rufbusse verkehren zudem auf folgenden Linien

Linie 313	Teutschenthal – Angersdorf – Benkendorf
Linie 315	Zaschwitz – Salzmünde – Bennstedt – Langenbogen
Linie 321	Langenbogen - Teutschenthal

Weiterhin ist die Ortschaft Langenbogen über die Linie 440 Eisleben – Seeburg – Halle der VGS Südharz mbH angebunden.

Verknüpfungspunkt des SPNV-Haltespunktes Teutschenthal mit ÖPNV wird empfohlen (Nahverkehrsplan Saalekreis, in Fortschreibung).

Haltestellen befinden sich in allen Ortsteilen. Hier ist ein barrierefreier Ausbau nach Priorisierung erforderlich.

Die Busverbindungen orientieren sich stark an den Bedürfnissen der Schülerbeförderung. Besonders in den Morgen- sowie in den Mittags- und frühen Nachmittagsstunden besteht ein gutes Beförderungsangebot. In den Ferienzeiten ist dieses jedoch aufgrund der nicht notwendigen Beförderung der Schüler eingeschränkt.

Ein Rufbussystem sowie der Einsatz von Kleinbussen sichern Fahrten innerhalb der Beförderungszeiten mit geringer Nachfrage ab.

3.7.4 Radverkehr/Wanderwege

Radwege dienen dem alltäglichen Nahverkehr sowie der Erhöhung der Verkehrssicherheit und verbinden Wohnsiedlungen mit Standorten der Grundversorgung, Arbeitsplätzen, Naherholungsgebieten bzw. den Übergangsstellen zum öffentlichen Personennahverkehr.

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben sind die Voraussetzungen für eine stärkere Nutzung des Fahrrades zu schaffen. Das betrifft sowohl eigenständige Wegebeziehungen als auch eine bessere Verknüpfung mit dem öffentlichen Verkehr. Entsprechend den Anforderungen an örtliche, zwischen- und überörtliche alltagstaugliche sowie freizeitorientierte und touristische Wegeverbindungen sind funktionsgerechte, durchgängige und sichere Rad- aber auch Fußwegenetze vorzusehen.

Der Saalekreis erarbeitet gegenwärtig ein Radverkehrskonzept. Der Netzentwurf sieht den Neubau begleitender Radwege entlang von Landes- und Kreisstraßen sowie eine Verbesserung der Ortsdurchfahrten vor. Hinzu kommt die Rekonstruktion der Oberfläche bereits vorhandener Wege.

Das Gemeindegebiet wird im Randbereich von folgenden regional und überregional bedeutsamen Radwegen berührt:

- Himmelsscheibenradweg und Radweg Saale-Harz - überregionale Radroute
- Goetheradweg - Regionale Radroute/regionale Netzverbindungen

Der *Himmelsscheibenradweg* verbindet archäologisch wichtige Orte. Er beginnt in Halle (Saale) verläuft durch die Ortschaft Langenbogen, vorbei am „Süßen See“ und der Weinstraße „Mansfelder Seen“, über Querfurt bis nach Nebra (Fundort der Himmelsscheibe).

Er bildet eine Verbindung zwischen dem Radweg Saale–Harz und dem Unstrut-Radweg. Der

Himmelsscheibenradweg ist noch nicht durchgängig ausgebaut. Insbesondere die Abschnitte zwischen Langenbogen und Rollsdorf sowie zwischen Zappendorf und Langenbogen führen ganz oder teilweise auf unbefestigten Feldwegen entlang.

Der *Radweg Saale-Harz* stellt die Verbindung zwischen dem Saaleradweg in Halle und dem Harzrundweg dar. Innerhalb des Gemeindegebietes Teutschenthal verläuft er auf derselben Trasse wie der Himmelsscheibenradweg und zweigt in der Ortslage Seeburg in Richtung Lutherstadt Eisleben über Mansfeld bis Wippra im Harz ab.

Der *Goetheradweg* führt vom Saaleradweg, der bei Halle entlang der Saale verläuft, durch den Ortsteil Benkendorf in Richtung Bad Lauchstädt über das Nordufer des Geiseltalsees bis nach Bad Sulza und stellt so die Verbindung zu weiteren Radwegen her.

Wander- und Pilgerwege

Im nördlichen Gemeindegebiet Teutschenthal wird die Ortschaft Langenbogen von dem überregionalen Wander- und Pilgerweg *Lutherweg* berührt.

Der Braunkohlenpfad zählt zu den thematischen Lehrpfaden zu Bergbau, Braunkohle und Geschichte in der Region und führt über die Strecke Teutschenthal Bahnhof - Langenbogen – und weiter nach Bennstedt bis zur Saline Halle.

Ergänzt werden die übergeordneten Wege durch verschiedene lokale Tageswanderungen bzw. Rundwanderungen im Bereich um Langenbogen durch den Naturpark „Unteres Saaletal“, so der Laweketal-Salzatal- Rundwanderweg oder der Salzatal-Wanderweg.

Zudem besitzt in der Gemeinde Teutschenthal das ***ländliche Wegenetz*** eine wichtige Stellung. Dazu zählen landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftswege, die zugleich wichtige Verbindungen zwischen den Ortsteilen darstellen. Häufig werden sie als Wander-/Radwege genutzt und dienen so für Naherholung bzw. touristische Zwecke.

Für das Land Sachsen-Anhalt liegt ein ländliches Wegekonzept vor, das bis 2014 kontinuierlich fortgeschrieben wurde. Insgesamt enthält das Konzept verschiedene Wege zur Mehrfachnutzung (ländliche Wege mit touristischer Nutzung).

Das ländliche Wegenetz zeigt auch die historisch gewachsenen Strukturen der Gemeinde auf, so dass benachbarte Ortsteile meist auch über eine gute Wegebeziehung verfügen. Die Ost-West-Verbindungen innerhalb der Gemeinde Teutschenthal sind auf Grund der größeren Entfernung und der Autobahn (A 143) ausgedünnt bzw. lückenhaft. Auch die Nord-Süd-Verbindungen werden durch die B 80 und die Bahnstrecke verschiedentlich unterbrochen.

Hier ist künftig ein gezielter Ausbau erforderlich. [11]

3.8 Technische Infrastruktur

Die folgenden allgemeinen Ausführungen sind im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Versorgungsträger zu ergänzen. In diesem Zusammenhang besteht auch die Absicht, die übergeordneten Leitungsnetze nachrichtlich in den Entwurf des Flächennutzungsplans zu übernehmen.

3.8.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Saalekreis (WAZV) ist in der Gemeinde Teutschenthal für die öffentliche Trinkwasserversorgung zuständig. Lediglich in den Ortsteilen Dornstedt und Asendorf erfolgt die Trinkwasserversorgung durch die MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH.

Die Trinkwasserversorgung (Druck und Menge) ist insbesondere in der Ortschaft Steuden unzureichend. Zur Verbesserung der Versorgungssituation in der Gemeinde erfolgt durch den

WAZV derzeit die Erarbeitung eines Trinkwasserversorgungskonzeptes für das Verbandsgebiet des WAZV.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls in Zuständigkeit des WAZV Saalekreis. Einzelne Ortslagen wie Etdorf, Angersdorf (Zscherbener Straße/Auenweg), Teutschenthal-Bahnhof (Reichsbahnstraße, Große Teichstraße und Dömikenweg und Baustoffwerk) sind nicht an die zentralen Abwasseranlagen angeschlossen. Hier erfolgt die Schmutzwasserentsorgung dezentral über vollbiologische Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben.

3.8.2 Energieversorgung

Stromversorgung

Im Gemeindegebiet befinden sich Anlagen des Hochspannungs-, Mittelspannungs- und Niederspannungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM). Betreiber ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom).

Vom Umspannwerk Bad Lauchstädt südlich der Gemeinde ausgehend wird das Plangebiet von verschiedenen Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen der enviaM und der 50hertz Transmission GmbH gequert: so parallel zur BAB 38 südlich der Ortschaften Dornstedt und Steuden (380-kV-Leitung Ermsleben - Bad Lauchstädt und 220-kV-Leitung Wolkramshausen - UW Bad Lauchstädt). Südlich der Ortslage Holleben/Benkendorf verläuft die Freileitungen Bad Lauchstädt – Delitzsch (380-kV-Leitung). Weitere 110-kV-Freileitungen verlaufen vom Umspannwerk Richtung Norden (zwischen Steuden und Teutschenthal nach Wansleben am See bzw. westlich von Holleben und Angersdorf nach Halle-Neustadt).

Sie wurden zunächst nachrichtlich aus der Kartengrundlage übernommen. Entsprechende Schutzstreifen sind zu beachten.

Gasversorgung

Das unterirdische Gas-Speicherfeld Teutschenthal-Bad Lauchstädt betrifft weite Flächen zentral im Süden des Gemeindegebietes (Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung).

Der kombinierte Kavernen- und Lagerstättenspeicher, der von der VNG Gasspeicher GmbH betrieben wird, verlaufen fünf Ferngasversorgungstrassen mit überregionaler Bedeutung abschnittsweise in Richtung Süden zum Industriestandort Schkopau/Merseburg bzw. eine Trasse in Richtung Osten, wo westlich der Ortslage Holleben eine weitere Ferngasversorgungstrasse mit überregionaler Bedeutung in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet (Zscherben, Angersdorf, Holleben) führt. Die Netzbetreiber der Gastrassen ist die ONTRAS Gastransport GmbH.

Die Gemeinde Teutschenthal ist in das regionale Versorgungsnetz der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) eingebunden. Versorgt werden die Ortschaften/Ortsteile Langenbogen, Teutschenthal-Bahnhof, Teutschenthal, Eisdorf, Zscherben, Angersdorf, Holleben und Benkendorf.

Regenerative Energien

Innerhalb des Gemeindegebietes besteht eine Vielzahl von Anlagen zum Einsatz erneuerbarer Energien.

Zunächst sind folgende **Windkraftanlagen** anzuführen:

- Windpark Dornstedt (anteilig Gemarkung Dornstedt) – B-Plan Nr. 2 Dornstedt
- Windpark Große Schanze (westlich der A 143, anteilig Gemarkung Holleben)
- Windpark Holleben (östlich der A 143, anteilig Gemarkung Holleben)

- Windpark Wansleben (anteilig Gemarkung Steuden/Etzdorf bzw. Teutschenthal)

Die Windräder im Windpark Dornstedt sowie Teile in Holleben liegen nicht innerhalb eines Vorrangsbzw. Eignungsgebietes.

Innerhalb des Gemeindegebietes von Teutschenthal erfolgte die Einordnung von **Photovoltaikfreiflächenanlagen** bisher innerhalb von Gewerbegebieten (B-Plan „Die langen Klägen“ in der Ortschaft Angersdorf, B-Plan „An der Birnenstraße“ in der Ortschaft Dornstedt und B-Plan „Am Dachsberg“ in der Ortschaft Langenbogen) sowie im Rahmen konkreter vorhabenbezogener Bebauungspläne (vBP Nr. 14 „Photovoltaik-Freiland-Kraftwerk Teutschenthal“ und B-Plan Nr. 18 „Photovoltaik nördlich der B-80“ im Ortsteil Köchstedt, vBP Nr. 15 „Photovoltaik-Freiflächenanlagen ehemalige Zuckerfabrik Langenbogen“ und BP Nr. 21 „Solarpark ehemalige Kiesgrube Eisdorf“).

Östlich des Ortsteils Teutschenthal-Bahnhof liegt der B-Plan Nr. 22 "Solarpark Betriebsgelände der GTS GmbH" als Entwurf vor.

Aufgrund der aktuellen Ausbauziele und dem vorrangigen Bedarf an Anlagen für erneuerbare Energien befinden sich aktuell weitere (vorhabenbezogene) Bebauungspläne in Aufstellung (vgl. auch Pkt. 4.5.4).

Hinzu kommt eine Vielzahl kleiner Anlagen an bzw. auf Gebäuden, hier insbesondere auf landwirtschaftlich genutzter Bebauung.

Auch **Biogasanlagen**, meist in Verbindung mit Tierhaltung, spielen im Gemeindegebiet eine wichtige Rolle. Zu nennen sind

- Ortschaft Holleben: Biogasanlage mit ngb-BHKW (neben Milchviehanlage)
Biogasanlage mit BHKW Holleben (neben Hähnchenmastanlage), seit 2006
Biomethananlage Holleben; Betreiber: Biogas Produktion Holleben GmbH,
- Ortschaft Teutschenthal: Biogasanlage mit ngb-BHKW (neben Schweinemastanlage), AHVG mbH

3.8.3 Produktenleitungen

Das östliche Gemeindegebiet wird von verschiedenen übergeordneten Leitungstrassen durchzogen. Ein großer Teil dieses Leitungsbestandes geht auf den Rohstoffbedarf des südöstlich angrenzenden Chemiestandortes zurück.

In diesem Zusammenhang sind innerhalb des Gemeindegebiets im ROK angeführt:

- TV1-Rohölpipeline Heinersdorf-Spergau der Mineralölverbundleitung GmbH
- TV11- Rohölpipeline Heinersdorf-Spergau der Mineralölverbundleitung GmbH
- Propanpipeline Teutschenthal-Böhlen (Dow Chemical)
- Propylenpipeline Böhlen-Teutschenthal (Dow Chemical)
- Ethylenpipeline Böhlen-Teutschenthal (Dow Chemical)
- Rohstoffpipeline Rostock-Böhlen (RRB) (Dow Chemical)
- Soleleitung UGS Wansleben (UGS Stendal)
- Soleleitung (Dow Chemical)

3.8.4 Fernmeldewesen/Breitbandversorgung

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsnetze verschiedener Anbieter.

Der Versorgung mit Hochgeschwindigkeits- und Breitbandverbindungen kommt künftig eine immer größere Bedeutung zur Beteiligung der Bevölkerung an der wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen

und politischen Entwicklung zu. Insbesondere im ländlichen Raum sind in diesem Zusammenhang Defizite zu verzeichnen.

Im Rahmen eines aus Bundes- und Landesmitteln geförderten Vorhabens erfolgt die Umstrukturierung bzw. Vervollständigung des Breitbandnetzes im Gemeindegebiet. 2020 begann der NGA-Breitbandausbau in den sogen. „Weißen Flecken“ im Saalekreis (hier bes. Steuden, Dornstedt und Asendorf) durch die Telekom Deutschland GmbH, der voraussichtlich im Jahr 2022 abgeschlossen werden soll. Zudem befinden sich seitens der Deutschen Glasfaser FTTH-Projekte für die Ortschaften Angersdorf, Holleben und Zscherben; Teutschenthal Bahnhof und Langenbogen sowie Teutschenthal und Eisdorf in Planung. Durch die envia TEL in mehreren Industrie- und Gewerbegebieten der Gemeinde eine leistungsstarke Glasfaserinfrastruktur verlegt. Mit dem voraussichtlichen Abschluss dieses Breitbandausbaus im Jahr 2022 wird die Gemeinde über eine nahezu flächendeckende gigabitfähige FTTH-Infrastruktur verfügen, ausgenommen sind nach gegenwärtigem Stand Köchstedt, Etzdorf sowie Teile von Steuden, Angersdorf und Holleben. [11]

Die Mobilfunkabdeckung im Gemeindegebiet wird durch die entsprechenden Anbieter kontinuierlich durch Aktivierung neuer Mobilfunkstandorte und durch Modernisierung der System- und Antennentechnik verbessert.

3.8.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung der Gemeinde Teutschenthal erfolgt in Verantwortung des Landkreises Saalekreis. Er bedient sich dabei der Entsorgungsgesellschaft Saalekreis mbH. Die EGS mbH betreibt im OT Teutschenthal Bahnhof einen Wertstoffhof.

Nördlich der Ortslage Asendorf befinden sich eine Sortieranlage für hausmüllähnliche Abfälle und eine Kompostieranlage der MUEG Mitteldeutsche Umwelt- und Entsorgungs GmbH sowie nördlich von Köchstedt das Abfallzwischenlager Bennstedt der Lobbe Industrieservice GmbH & Co. KG.

3.9 Grünflächen

3.9.1 Grünsystem

Die Gemeinde Teutschenthal verfügt über Grün- bzw. Freiflächen sowohl im Außenbereich als auch in den unmittelbaren Ortslagen, die zudem besonders schützenswerter Bereiche beinhalten. Hauptverbindungen bzw. Grünzüge befinden sich in der Saaleaue bzw. im Randbereich des Salzatal einschließlich der angrenzenden Hangkanten. Hinzu kommen punktuell ehemalige Abbauflächen.

Darüber hinaus handelt es sich bei einem überwiegenden Teil der Freiflächen im Plangebiet um ausgeräumte Agrarlandschaften.

3.9.2 Sportplätze

Sportplätze befinden sich mit Ausnahme von Angersdorf in allen Ortsteilen. Ihre Ausstattung reicht vom einfachen Rasenplatz für den Freizeitsport (Bolzplatz) bis hin zu wettkampffähigen Plätzen mit größeren baulichen Anlagen. In diesem Zusammenhang ist Stadion in Teutschenthal zu nennen.

Das Angebot im Gemeindegebiet wird ergänzt durch das Familien- und Naturbad Pappelgrund zwischen Teutschenthal und Zscherben, eine Reitsportanlage in Holleben sowie Schießsportanlagen in Dornstedt.

Alle Anlagen sind auch in der [Tabelle 3.18 A im Anhang](#) aufgelistet.

3.9.3 Sonstige öffentliche Grünflächen

Über kleinere *Spielplätze* verfügen alle Ortsteile der Gemeinde. Sie befinden sich teils innerhalb größerer Grünflächen oder auf platzartigen Erweiterungen im Bebauungszusammenhang (Zusammenstellung siehe auch [Tabelle 3.18 A im Anhang](#)).

Mit dem Gutspark Teutschenthal und dem Schlosspark Benkendorf befinden sich im

Gemeindegebiet geschützte *Parkanlagen* von übergeordneter Bedeutung.

Weitere öffentliche Grünflächen wie Dorfplätze, -teiche oder Angerbereiche mit altem Baumbestand sind überwiegend für den jeweiligen Ortsteil von Bedeutung.

Friedhöfe befinden sich in allen Ortschaften. Sie stehen teils noch in Verbindung mit der Kirche, teils liegen sie separat und verfügen überwiegend über eine Trauerhalle bzw. Friedhofskapelle. In den letzten Jahren neu- bzw. umgestaltete Urnengemeinschaftsanlagen „Grüne Wiese“ befinden sich auf den Friedhöfen Teutschenthal Mitte und Zscherben. Aufgrund eines erhöhten Handlungsbedarfs ist die Aufstellung einer Entwicklungskonzeption für die Einheitsgemeinde vorgesehen.

3.9.4 Eigentümergeärten/Kleingartenanlagen

Bestimmend für die Feierabend- und Wochenenderholung sind neben den Hausgärten die Kleingärten und Bungalows. Mit 17 Kleingartenvereinen ist das rege Kleingartenwesen insbesondere durch die Nähe zu Halle-Neustadt bestimmt. Mehrere Anlagen befinden sich in Angersdorf, Holleben, Zscherben und Eisdorf aber auch Teutschenthal-Bahnhof.

Nur wenige Kleingärten sind unbewirtschaftet, was die Stabilität der Anlagen beweist. Sie fügen sich harmonisch in ihr Umfeld ein und ergänzen das dort vorhandene Nutzungsmosaik. Deshalb sind die entsprechend ausgewiesenen Kleingartenanlagen langfristig zu erhalten. Lediglich die Anlage im Norden von Dornstädt ist aufgegeben.

4 Plandarstellungen

4.1 Allgemeine Ausführungen zur Abgrenzung von Bauflächen

Hinsichtlich der Darstellung der für eine bauliche Nutzung bestimmten Flächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Teutschenthal und deren Abgrenzung zum Außenbereich werden die folgenden nutzungsübergreifenden Erläuterungen vorangestellt.

Die Plandarstellungen des Flächennutzungsplans zielen, wie bereits mehrfach ausgeführt, auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie auf eine Konzentration der gemeindlichen Entwicklung auf die Innenbereiche der Ortsteile ab. Das bedeutet, dass sich die bauliche Entwicklung der Gemeinde neben der weiteren Bebauung der begonnenen Bebauungsplangebiete zunächst auf die Um- oder Neunutzung leerstehender Gebäude, die Nachnutzung von Rückbauflächen oder Entwicklung von Lückengrundstücken konzentrieren soll. Dies ist jedoch immer nur im Rahmen einer Verfügbarkeit der Grundstücke möglich. Zielstellung ist die ökonomisch und ökologisch sinnvolle Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Darüber hinaus werden einzelne Flächen zur bedarfsgerechten Abrundung der, vorrangig zu entwickelnden, Ortsteile ausgewiesen.

Hinsichtlich der Ausweisung gewerblicher Bauflächen wurde ein über die Kommune hinaus gehender Bedarf ermittelt, der im Vorentwurf des FNP eine umfängliche Planung im Außenbereich zur Folge hat.

In der Begründung wird auch auf die Fortführung bzw. maßgebliche Änderungen gegenüber den bisher noch rechtswirksamen Flächennutzungsplänen der heutigen Ortschaften (kurz: Teil-FNP) Bezug genommen. Eine formale Abgrenzung von Änderungsbereichen erfolgt mit der Neuaufstellung jedoch nicht mehr. Vielmehr wird von einheitlichen Ansätzen für die Ausweisungen ausgegangen. Geplante Bauflächen werden besonders hervorgehoben.

generalisierte Darstellung von Bauflächen

Da der FNP die Grundzüge der Planung widerspiegelt, erfolgt in aller Regel eine Unterscheidung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung in Bauflächen, während erst auf der Ebene des Bebauungsplans Baugebiete dargestellt werden. Grundsätzlich besteht aber auch bereits im FNP die Möglichkeit, die jeweils angestrebte Nutzungscharakteristik des Gebietes zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat sich zunächst dazu entschieden, in ihrem FNP eine generalisierte Darstellung von Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO vorzunehmen. Diese Generalisierung betrifft auch rechtskräftige Bebauungspläne, die regelmäßig Baugebiete festsetzen. Zu den konkreten Festsetzungen dieser Pläne wird auch auf die Anlage 1 verwiesen.

Eine Ausnahme stellen gewerbliche Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnen sowie Sonderbauflächen bzw. -gebiete dar. Die Darstellungen werden unter dem jeweiligen Gliederungspunkt begründet.

Weiterhin wird bezüglich der Flächenabgrenzung generalisiert. Rückwärtige Grünflächen innerhalb kleinerer Quartiere werden in der Regel in die Bauflächen einbezogen, auch wenn hier keine Bebauung in der zweiten Reihe zulässig ist. Die jeweils konkrete Situation ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Unterscheidung in Bestand und Planung

Rechtswirksame Bebauungspläne werden, auch wenn sie bisher nicht (vollständig) bebaut sind, in der Planzeichnung nicht als geplante Flächen ausgewiesen, da hier bereits Baurecht besteht. Sie werden jedoch in ihrer Umgrenzung gesondert hervorgehoben und, falls noch freie Flächen bestehen, in die Bilanzierung unter Pkt. 3.3.4 eingestellt.

Ebenfalls nicht als geplante Flächen dargestellt werden einzelne im Innenbereich überplante Baulücken sowie in ihrer Nutzung brach gefallene Flächen mit noch bestehender Bebauung, die ggf. auch für Rückbau, Neubebauung oder Umnutzung zur Verfügung stehen.

Ab einer bestimmten Größe (ca. 4-5 WE) werden im Zusammenhang freie Flächen im Innenbereich

bzw. zur Abrundung der Ortslagen jedoch als geplante Bauflächen gekennzeichnet und bei der Ermittlung des Flächenpotenzials gesondert zugeordnet.

Die Darstellung als geplante Fläche im FNP erlaubt jedoch keine automatischen Rückschlüsse darauf, in welchem Umfang eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich wird, wie etwa ein Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a bzw. § 13b BauGB, eine Abrundungs- bzw. Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB oder ein im Regelverfahren aufgestellter Bebauungsplan.

Gemengelagen

Im BauGB wird gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz — BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1 der DIN 16005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002 folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

Wohnbaufläche	WR	tags 50 dB(A) nachts 35/40 dB(A)*
	WA	tags 55 dB(A) nachts 40/45 dB(A)*
Gemischte Baufläche / Dorfgebiet		tags 60 dB(A) nachts 45/50 dB(A)*
Gewerbliche Baufläche		tags 65 dB(A) nachts 50/55 dB(A)*

* der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden

Zu Immissionskonflikten kommt es u. a. wenn gewerbliche Bauflächen unmittelbar an Wohnbauflächen grenzen. Innerhalb der Gemeinde Teutschenthal gibt es derartige Konfliktpunkte insbesondere an alten Industriestandorten, wie im OT Bahnhof Teutschenthal, oder in kleinerem Umfang am Schacht Halle in der Gemarkung Angersdorf und südlich von Köchstedt im Bereich des ehem. Betonwerkes Gröbzig. Größtenteils handelt es sich hier um gewachsene Strukturen. Die Wohnbebauung befindet sich seit langem in unmittelbarer Nachbarschaft zu den ansässigen Betrieben. Oft ist sie ursprünglich in Form von Betriebswohnungen entstanden.

Im Rahmen von Betriebserweiterungen bzw. bei Neuansiedlungen können derart angrenzende Wohngebiete größtenteils als Gemengelage berücksichtigt und die Immissionswerte für Wohngebiete auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden, der jedoch die zulässigen Immissionswerte für Mischgebiete nicht überschreiten darf. Die Summe aller am Standort betriebenen Anlagen darf dann an der schützenswerten Bebauung einen Geräuschimmissionswert von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Eine Änderung des Gebietscharakters im FNP (von faktischem Wohngebiet in gemischte Baufläche) ist für diese Gebiete unter Berücksichtigung der höheren, in Gemengelagen zulässigen, Immissionswerte nicht erforderlich.

Anders stellt sich die Situation bei geplanten Nutzungen dar. Hier kann von vornherein dem Trennungsgrundsatz entsprochen und ein ausreichender Abstand zwischen störenden und stöempfindlichen Nutzungen vorgesehen werden.

Für Anlagen der Tierhaltung bestehen Nutzungskonflikte insbesondere auch aus Geruchsbelastungen.

Zu Betrieben bzw. Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, wird auf die Anlagen des UGS Teutschenthal verwiesen. Um nach BImSchG genehmigte Anlagen handelt es sich neben den Biogas- und Tierhaltungsanlagen um einzelne Betriebe in Teutschenthal-Bahnhof bzw. dem ehem. Tagebau Etdorf (vgl. Pkt. Tab. 3.14 A im Anhang). Auch die Motorsportanlage Teutschenthal zählt dazu.

Splittersiedlungen

Nicht als Baufläche ausgewiesen werden einzelne bebaute Grundstücke im Außenbereich, da damit zur Verfestigung von Splittersiedlungen beigetragen werden könnte. Eine Zersiedelung des Außenbereichs in Gestalt einer zusammenhanglosen Streubebauung ist zu unterbinden. Unabhängig davon genießt die vorhandene Bebauung Bestandsschutz. Die Zulässigkeit privilegierter Vorhaben richtet sich nach § 35 BauGB.

Diese Flächen werden im FNP entsprechend der angrenzenden Nutzungen als Landwirtschaft oder Grünfläche überplant. Das betrifft u.a. die Alte Schäferei südwestlich von Teutschenthal und rückwärtige Flächen südlich der Kalihalde am Bahnhof Teutschenthal.

Weitere Siedlungsteile, in denen ausschließlich auf die Sicherung des Bestands und hier insbesondere eine gewerbliche Nachnutzung unabhängig von einer Privilegierung im Außenbereich abgestellt wird, werden dagegen als Bauflächen ausgewiesen. In diesem Zusammenhang ist es ausdrückliches Ziel der Gemeinde, über einen reinen Bestandsschutz hinausgehende „Um“nutzungen zu sichern.

Damit werden die bisherigen Darstellungen der Teil-FNP bzw. Arbeitsstände fortgeführt und folgend im Einzelnen begründet.

Überschneidung von Bauflächen mit Schutzgebieten

In den Ortschaften Angersdorf und Holleben kommt es zu einer Überlagerung vorhandener Bebauung mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Saale. Die im Zusammenhang bebaute Ortslage wird als Baufläche dargestellt.

4.2 Wohnbauflächen

Innerhalb des FNP Teutschenthal werden insgesamt ca. 324 ha als Wohnbaufläche dargestellt. Es erfolgt grundsätzlich nur eine generalisierte Ausweisung als Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. In verbindlichen Planungen werden nach §§ 2 bis 4a BauNVO Kleinsiedlungsgebiete, reine, allgemeine und besondere Wohngebiete unterschieden.

Wohnbauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen und in diesem Zusammenhang der Befriedigung verschiedener Wohnansprüche. Zulässig sind jedoch insbesondere, je nach Gebietsausweisung, neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Kleinsiedlungsgebiete dienen insbesondere der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

4.2.1 Bestand

Als Wohnbaufläche im Bestand wird der überwiegende Teil der mit der Industrialisierung ab ausgehendem 19. Jahrhundert entstandenen Siedlungsbereiche dargestellt, die heute eine fast ausschließliche Wohnnutzung aufweisen sowie Rand- und kernumschließende Bereiche älterer Siedlungsgebiete. (vgl. auch Pkt. 3.6.2 zur Entwicklung der einzelnen Ortsteile).

Das betrifft mit Ausnahme der Ortslagen Benkendorf und Etdorf alle Ortschaften/Ortsteile.

Darüber hinaus werden einzelne Flächen in Dornstedt/Asendorf sowie punktuell B-Plangebiete als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Sicherung der Wohnnutzung steht in den neueren Siedlungsbereichen im Vordergrund.

Hier, aber auch in den gemischten Bauflächen, können entsprechend den Zielrichtungen für die Siedlungsentwicklung einzelne Lücken für eine ergänzende Wohnbebauung genutzt werden. Der Bedarf schränkt eine weitere Ausdehnung der Wohnbauflächen ein bzw. lässt sie auch hinsichtlich einer effektiven Bodennutzung wenig sinnvoll erscheinen.

4.2.2 Planung

Als geplante Wohnbaufläche werden im FNP insgesamt ca. 20 ha dargestellt.

Die Bebauung wird überwiegend im nachgefragten Wohnungssegment mit Einfamilienhäusern erfolgen. Darüber hinaus werden besondere Wohnformen entwickelt.

Entsprechend der Zielstellung konzentrieren sich die Neuausweisungen auf das Grundzentrum Teutschenthal. Jedoch auch in den übrigen Ortschaften ist in einem geringen Umfang eine ergänzende Wohnbebauung zu ermöglichen.

Diese Flächen werden im Plan zusätzlich durch eine überlagernde Schraffur als geplante Bauflächen gekennzeichnet. Dabei erfolgte eine laufende Anpassung bezüglich der Bebauungspläne, die bereits als Satzung beschlossen sind bzw. Rechtskraft erlangt haben (vgl. Tab. 3.11 unter Pkt. 3.3.4).

Teutschenthal (West, Mitte und Eisdorf)

Den Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde in den kommenden Jahren bildet neben der laufenden Erschließung und Bebauung noch freier Flächen innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne „Hinter dem Bauernteich“ sowie „Am Kopfweg“ eine Erweiterung des Plangebietes zwischen der Beethovenstraße und dem Kopfweg. Hier sind in unmittelbarer Nachbarschaft verschiedene Infrastruktureinrichtungen angesiedelt, die den Vorteil kurzer Wege haben. Auf der gegenüberliegenden Seite der Poststraße ist zwischen Neuer Gartenstraße und Gladiolenweg zudem die Erschließung der Quartiersinnenfläche beabsichtigt.

Eine abrundende Bebauung soll nördlich entlang des Drosselweges im OT Eisdorf über ein Verfahren nach § 13b zugelassen werden (*entlang des Drosselweges ca. 6 Grundstücke (27,5 m Breite)*).

Darüber hinaus wird die Nachnutzung brach gefallener Grundstücke innerhalb der gemischten Bauflächen/historischer Ortskern je nach Verfügbarkeit eine Rolle spielen.

Weiter ist (außerhalb des Grundzentrums) eine geringfügige Erweiterung im Norden der Ortslage Köchstedt vorgesehen.

Angersdorf, Holleben und Zscherben

In den Ortschaften in unmittelbarer Nachbarschaft zum Oberzentrum Halle sind keine nennenswerten Baulücken/Brachflächen vorhanden.

In der Ortschaft *Angersdorf* werden keine geplanten Wohnbauflächen ausgewiesen. Hier konzentriert sich die Entwicklung auf das Baugebiet „Am Schenkberg“.

In der Ortschaft *Holleben* ist, da Flächen im Überschwemmungsgebiet nicht verfügbar sind, die Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Erweiterung des Baugebietes Thomas-Müntzer-Straße Richtung Norden bis zum Friedhof vorgesehen. Die Erschließung soll über Verlängerung des Feldweges erfolgen. Zu beachten sind die Bahnstrecke (noch geringer Güterverkehr) sowie die weiter nördlich am Ortsrand gelegene Milchviehanlage/Biogasanlage. Vom dem angrenzenden Baustoffhandel gehen nur eingeschränkt Emissionen aus.

Im Ortsteil *Benkendorf* wird seit längerem eine Nachnutzung im Bereich der brach gefallenen Stallanlage angestrebt. Dazu wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnen am Mühlgraben“ gefasst.

Eine Entwicklung der Fläche südlich der Straße (B-Plan „Gewerbe- und Wohnpark“ Holleben) mit verdichteter Wohnbebauung soll nicht weiter verfolgt werden. Die Planung wird außer Kraft gesetzt/aufgehoben.

In der Ortschaft *Zscherben* wird die Rückbaufläche der alten LPG / Bauernsiedlung als gemischte Baufläche für eine anteilige Wohnbebauung überplant (s. Pkt. 4.3.2).

Nördlich der B 80 ist in der Ortschaft **Langenbogen** eine Erweiterung der Bauernsiedlung im Südosten zwischen der Straße Zum Kerner See und der Verlängerung der Geschwister-Scholl-

Straße geplant. Dafür entfällt der im Teil-FNP vorgesehene Hotelkomplex mit Wohnbebauung westlich des Ortseingangs.

Im Ortsteil **Asendorf** ist die im Teil-FNP überplante Lücke am Pappelweg bebaut, der in **Dornstedt** geplanten Bebauung stand lange der Artenschutz entgegen. Nunmehr kann hier der B-Plan „Wohnen Milanweg“ aufgestellt werden.

In der Ortschaft **Studen** ist, wie bereits im Teil-FNP, eine Fläche zwischen der Kleingartenanlage und der Straße nach Etzdorf (Straße der Freundschaft) als Entwicklungsoption vorgesehen.

4.2.3 Wohnflächenbilanz

Innerhalb des Planungshorizontes wird ein Bedarf von 340 WE ermittelt (vgl. Pkt. 3.3.3). Das unter Punkt 3.3.4 der Begründung im Einzelnen ermittelte Potenzial innerhalb von rechtskräftigen B-Plänen und Baulücken (d.h. Flächen mit Planungsrecht) umfasst 145 WE. Damit bleibt ein noch zu deckender Bedarf von 195 WE.

Insgesamt stehen damit (einschließlich gemischter Bauflächen) innerhalb des Planungshorizontes Flächen für 360 WE zur Verfügung, die mit 20 WE über dem ermittelten Eigenbedarf liegen. Berücksichtigt man jedoch die mittelfristig geplante Entwicklung einer großen gewerblichen Baufläche an der A 134, kann von einem zusätzlichen Bedarf für einen Zuzug in diesem Bereich ausgegangen werden, so dass die Neuausweisungen angemessen sind. Auch unter einer detaillierteren Betrachtung des Leerstands ist die Bilanz zum Entwurf fortzuschreiben.

Tab. 4.1: Zusammenfassung der geplanten Standorte für Wohnbebauung (einschließlich gemischter Bauflächen) nach Ortschaften/Ortsteilen

Ortsteil	Bezeichnung	Art	Fläche (brutto)	WE
Angersdorf	Wilhelmshöhe – 50 %	M	1,4 ha	6
Dornstedt	vBP Nr. 32 „Wohnen Milanweg“	W	1,5 ha	13
OT Asendorf	-			
Holleben	nördlich Thomas-Müntzer-Str. bis Friedhof / Feldweg	W	5,0 ha	45
	Alte Bahnhofstraße	M	0,9 ha	4
OT Benkendorf	BP Nr. 28 „Wohnen am Mühlgraben“	(W)	0,8 ha	(14)
Langenbogen	Erweiterung Bauernsiedlung	W	3,9 ha	35
Studen	Evaweg/Straße der Freundschaft	W	0,9 ha	8
OT Etzdorf	-			
Teutschenthal	Erweiterung Kopfweg	W	5,4 ha	49
	Poststraße/Neue Gartenstraße/Gladiolenweg	W	1,8 ha	16
OT Bahnhof	-			
OT Eisdorf	nördlich Drosselweg (an Straße)	W	1,4 ha	6
OT Köchstedt	nördlich Gutshaus (an Straße)	W	0,4 ha	4
Zscherben	alte LPG (Bauernsiedlung) – 50% Standort Ersatzneubau Sporthalle	M	3,2 ha	15
Gesamtgemeinde			24,9 ha	215
	davon	W M	20,3 ha 5,5 ha	

1) Ausweisung im Flächennutzungsplan, bei der Darstellung als gemischte Baufläche wurde ein Anteil von 50% für Wohnzwecke angesetzt bzw. die Grundstücke entsprechend größer gewählt.

2) Nettofläche (abzüglich Erschließung) 75% der Bruttofläche sowie 12 EFH/ha

4.3 Gemischte Bauflächen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Teutschenthal werden ca. 301 ha als gemischte Baufläche ausgewiesen. Dabei handelt es sich überwiegend um Bestandsflächen, auf denen nur in einem sehr geringen Umfang eine ergänzende Bebauung möglich ist. Ergänzende Planungen umfassen ca. 4,5 ha.

Aus gemischten Bauflächen können nach §§ 5 bis 7 BauNVO Dorfgebiete, Dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, Urbane Gebiete sowie Kerngebiete entwickelt werden, wobei letztere für die Gemeinde Teutschenthal kaum in Frage kommen dürften.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weiterhin sind Anlagen für Verwaltung, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und begrenzt auch Vergnügungsstätten zulässig. Innerhalb von Dorfgebieten liegt zudem ein Hauptaugenmerk auf der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.

Im Bereich der historischen Ortskerne ergibt sich die Ausweisung vorrangig aus der Zielsetzung, den typischen Siedlungscharakter und die Raumstruktur zu erhalten sowie alle Möglichkeiten zur Umnutzung vorhandener ortsbildprägender Wirtschaftsgebäude auszuschöpfen. Bei einer Ersatzbebauung lassen sich die einzelnen Funktionen (Wohnen und Gewerbe/Landwirtschaft) problemlos in den ihnen adäquaten Flächen unterbringen.

4.3.1 Bestand

Eine generalisierte Darstellung von gemischten Bauflächen erfolgt im Bereich der historischen Ortskerne mit Ausnahme des Ortsteils Köchstedt (ausschließlich Wohnbaufläche). Eine gezielte Ausweisung von Teilflächen als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, wie sie im Teil-FNP Steuden bisher erfolgte, wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Teutschenthal nicht mehr vorgenommen.

4.3.2 Planung

In der Ortschaft **Angersdorf** wird eine Gartenanlage im Innerbereich (Wilhelmshöhe) als gemischte Baufläche überplant.

In der Ortschaft **Zscherben** wird die Baufläche am alten LPG-Standort als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans wurde von der ehemaligen Gemeinde Zscherben neben einer Wohnbebauung die Errichtung eines Gemeindezentrums verfolgt. Nunmehr besteht hier u. a. die Vorstellung, für die umliegende Wohnbebauung eine Möglichkeit zur Nahversorgung zu schaffen.

In der Ortschaft **Holleben** ist neben einer Lückenschließung entlang der Alten Bahnhofstraße im Ortsteil Benkendorf eine anteilige Nachnutzung für Wohnbebauung vorgesehen (*B-Plan Nr. 28, Anzahl der WE in Tab. 4.1 nach Bauungskonzept*). Aufgrund der angrenzenden Nutzungsmischung erfolgt im FNP eine Einbeziehung in die gemischte Baufläche. In diesem Zusammenhang gab es auch erste Abstimmungen zur Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Saale.

4.4 Gewerbliche Bauflächen / Gewerbegebiete

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Teutschenthal werden sowohl gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 BauNVO als auch Gewerbegebiete nach § 1 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche lässt immer auch die Option zur Entwicklung eines Industriegebietes zu. Daher werden Flächen mit unmittelbar benachbarter schutzwürdiger Wohnnutzung bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiete dargestellt, da eine industrielle Nutzung hier grundsätzlich nicht in Frage kommt.

Insgesamt sind innerhalb des Gemeindegebietes ca. 399 ha als gewerbliche Bauflächen/Gewerbegebiet dargestellt. Die mit Photovoltaikanlagen überbauten Flächen werden als Sondergebiete ausgewiesen. Innerhalb des Planungshorizontes des FNP wird nicht von einem Rückbau ausgegangen.

4.4.1 Bestand

Gemäß der unter Pkt. 3.4 beschriebenen bzw. Tabelle 3.14 dargestellten Nutzungen werden gewerbliche Bauflächen im Bestand dargestellt. Bei Betrieben unmittelbar der Ortslage erfolgt eine Ausweisung als Gewerbegebiet.

Aufgrund der historischen Entwicklung - auch in Verbindung mit dem Störgrad der Betriebe - handelt es sich dabei teilweise auch um außerhalb des Bebauungszusammenhangs gelegene kleinere Standorte/nachgenutzte Stallanlagen.

Mit der auch künftigen Darstellung als gewerbliche Baufläche bekräftigt die Gemeinde ihre Absicht, diese langfristig zu sichern und auch eine Um- bzw. Nachnutzung für andere Betriebe mit den dazu erforderlichen Baumaßnahmen zu unterstützen.

Das betrifft in der Ortschaft Teutschenthal:

- nördlich Köchstedt / Parkstraße (Lobbe Industrieservice GmbH & Co. KG),
- Hallesche Straße/Pappelgrund (Gebrauchtwagenhandel),
- südlich Teutschenthal-Mitte / Feldstraße (Optimas)

sowie Flächen am Industriestandort Etzdorf (Tagebau Amsdorf).

4.4.2 Planung

Als Planung dargestellt wird neben der Erweiterung für das Industriegebiet Etzdorf eine Fläche zur Abrundung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen Am Dachsberg in Langenbogen (bereits im Teil-FNP enthalten).

Zentral im Gemeindegebiet an der A 143 Abfahrt Teutschenthal ist östlich bzw. südlich des Pappelgrundes und nördlich der L 164n ein Innovationspark Mitteldeutschland (IPM) geplant. Zur Schaffung von Arbeitsplätzen in Verbindung mit dem durch den Braunkohleausstieg bedingten Strukturwandel in Sachsen-Anhalt bewirbt sich die Gemeinde für den Standort um Fördermittel aus dem Programm REVIER 2038. Auch könnte die Fläche den im Stadtgebiet von Halle (Saale) nicht realisierbaren Star-Park II aufnehmen.

Betroffen ist eine Fläche von insgesamt ca. 180 ha innerhalb der Gemarkungen Angersdorf und Teutschenthal. Umfasst ist davon zunächst auch der bereits im Teil-FNP Angersdorf geplante Autohof.

Tab. 4.2: Zusammenfassung der geplanten gewerblichen Flächen nach Ortsteilen

Ortsteil	Bezeichnung	Größe [ha]
Angersdorf/Teutschenthal	Innovationspark Mitteldeutschland (IPM), einschließlich Autohof und Parkplatz mit ca. 10 ha	181,70
Dornstedt/Asendorf	B-Plan Nr. 20 „Erweiterung Industriegebiet Etzdorf“	7,50
Langenbogen	Gewerbegebiet Am Dachsberg	3,15
		192,35

Zusammen mit dem unter Pkt. 3.4.5 ermittelten Potenzial im Bestand stehen für Erweiterungen/Neuansiedlungen künftig insgesamt ca. 192 ha zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung des Strukturwandels sowie der Lage im Verflechtungsgebiet der Stadt Halle

(Saale) als Oberzentrum wird für die Entwicklung des IPM innerhalb des Gemeindegebietes von Teutschenthal von einer angemessenen Flächenausweisung im FNP ausgegangen. Verbunden mit der Darstellung ist die Zielstellung, Arbeitsplätze für den Strukturwandel innerhalb der Region zu schaffen bzw. zu sichern, eine differenzierte Wirtschaftsstruktur zu fördern sowie den Wirtschaftsraum zu stärken. Dazu wird auch die noch weiter verbesserte Anbindung durch die im Bau befindliche Verlängerung der A 143 bis zur A 14 beitragen.

4.5 Sonderbauflächen/Sondergebiete

Da Sonderbauflächen sehr verschiedenen Zweckbestimmungen dienen können, ist es bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich, konkrete Zielsetzungen für künftige Nutzungen zu formulieren. Insgesamt werden ca. 301 ha als Sonderbaufläche ausgewiesen. Hinzu kommt eine die Landwirtschaft überlagernde Planfläche von ca. 42 ha.

Die Baunutzungsverordnung unterscheidet Sondergebiete in solche, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), sowie in sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), die sich von den anderen Baugebieten wesentlich unterscheiden. Innerhalb der Gemeinde Teutschenthal spielen Bauflächen für die Erholung jedoch lediglich in Verbindung mit Sport eine Rolle.

4.5.1 Sondergebiete für Handel

Verkaufseinrichtungen sind ab der Grenze der Großflächigkeit (i. d. R. 800 m Verkaufsfläche) ausschließlich in Sondergebieten zulässig.

Im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt ist im Bestand zunächst der Standort in Angersdorf (rechtskräftiger Bebauungsplan unmittelbar an der Stadtgrenze zu Halle).

Der Standort Poststraße befindet sich innerhalb des abgegrenzten Grundzentrums Teutschenthal und kann daher als großflächiger Standort für die Nahversorgung zugelassen werden. Hier ist mit der laufenden Wohnbebauung auch eine Erweiterung vorgesehen (ca. 1,4 ha).

4.5.2 Sondergebiet für Freizeit / Sport

Bestand

Ortschaft Teutschenthal

- Motocross Pappelgrund

einschließlich Stellplätzen

Ergänzt werden die Baugebiete durch die Darstellung von Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung (siehe dazu Punkt 4.10). Weitere Nutzungen sind innerhalb der übrigen Bauflächen untergebracht bzw. zulässig.

4.5.3 Sondergebiete für die Tierhaltung

Im Flächennutzungsplan werden insgesamt fünf Standorte als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ ausgewiesen. Dabei handelt es sich ausschließlich um bestehende Anlagen am Ortsrand von Dornstedt/Asendorf, Holleben und Steuden sowie im Außenbereich westlich von Steuden/Etzdorf und südöstlich von Teutschenthal/Eisdorf. Ein weiterer Standort in Verbindung mit einer Biogasanlage befindet sich am Rand der Gemarkung Holleben zu Teutschenthal.

Durch die Ausweisung der Standorte als Sondergebiet wird die von den ansässigen Unternehmen betriebene Viehhaltung weiterhin gesichert. Gleichzeitig wird bereits im FNP auf die Standorte und die von ihnen ausgehenden Emissionen hingewiesen, was z.B. bei einer Überplanung als landwirtschaftliche Fläche nicht unmittelbar der Fall wäre.

Auch ist die Massentierhaltung im Nutzungskatalog nach § 9 BauNVO nicht enthalten. Mit der Darstellung als Industriegebiet würde die Ansiedlung aller Industriebetriebe nach BauNVO planerisch vorbereitet. Da dies nicht Gegenstand der Planung ist, erfolgt im FNP eine Darstellung als Sondergebiet für Tierhaltung im Sinne des § 11 BauNVO.

4.5.4 Sondergebiete für erneuerbare Energien

In § 2 der EEG-Novelle 2023 ist die besondere Bedeutung bzw. das überragende öffentliche Interesse zur Errichtung und dem Betrieb von Anlagen für erneuerbaren Energien verankert. Ausbauziel ist es, bis 2030 einen Anteil von mindestens 80% erneuerbarer Energien am Gesamtstromverbrauch zu erreichen. Insofern kommt den Belangen auch eine besondere Bedeutung im Rahmen der Abwägung zu. Dabei bieten sog. Agri-PV-Anlagen einen Ansatz, gleichzeitig wertvolle Ackerböden für die Landwirtschaft zu erhalten.

Photovoltaikanlagen

Bereits über Bebauungspläne errichtet wurden Photovoltaikanlagen in der Ortschaft Langenbogen, Dornstedt/Asendorf und Teutschenthal/Köchstedt. Dies erfolgte z.T. über separate Planungen als Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaikanlagen bzw. innerhalb nicht genutzter Gewerbegebiete.

Derzeit in Planung befindet sich noch die Photovoltaik-Freiflächenanlage "Solarpark Betriebsgelände der GTS GmbH" östlich des Bahnhofs Teutschenthal (B-Plan Nr. 22) sowie eine im Rahmen der Änderung des B-Plans „Die Langen Klägen“ zu ergänzende Anlage.

Aus der Gesamtgemeindliche Alternativflächenprüfung [12] als Planung wird der Betriebsteil des ehemaligen Betonwerkes Gröbzig südlich Köchstedt als Potenzialfläche in den FNP übernommen. Die derzeit anteilig belegten Werkswohnungen werden als Grünfläche überplant, sie genießen Bestandsschutz.

Darüber hinaus hat die Gemeinde Verfahren für weitere Bebauungspläne eröffnet. Die frühzeitige Beteiligung durchgeführt wurde für eine Fläche westlich der A 143 in der Gemarkung Holleben (vBP Nr. 27), sowie auf Flächen des Altbergbaus in der Gemarkung Steuden (vBP Nr. 19). Bei letzterem soll die Teilfläche „Agri-PV Etdorf“ mit ca. 42,5 ha eine Doppelnutzung für Landwirtschaft und Photovoltaik erfahren. Ebenfalls eine Doppelnutzung ist innerhalb des vBP Nr. 30 „Agri Photovoltaikanlage“ zwischen den Ortslagen Köchstedt und Eisdorf auf ca. 90 ha vorgesehen. Entsprechend erfolgt auch im FNP eine überlagernde Darstellung.

Weiter wurde ein Aufstellungsbeschluss für den vBP Nr. 29 „Solarpark Eisdorf“ südlich der Bahnstrecke zwischen Eisdorf und der A 143 gefasst.

Windkraftanlagen

Den im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebieten für die Nutzung der Windenergie wurden die Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten gemäß den Zielstellungen des REP-Halle zu Grunde gelegt. Dabei handelt es sich um folgende Flächen:

- westlich von Teutschenthal bzw. südlich von Wansleben am See (Vorranggebiet Nr. XVI - Wansleben am See)
- südöstlich von Teutschenthal bzw. westlich von Holleben (Eignungsgebiet Nr. 1 – Teutschenthal)

In Vorranggebieten mit der Wirkung von Eignungsgebieten wird der Privilegierung von Windenergieanlagen gegenüber anderen Nutzungen Rechnung getragen. Eignungsgebiete stehen grundsätzlich für die Errichtung von Windkraftanlagen zur Verfügung, hier sind aber auch andere Nutzungen, Belange und Planungen zu berücksichtigen.

Die Abgrenzungen wurden digital übernommen. Die Fläche beträgt innerhalb der Gemeinde ca. 134 ha. Innerhalb der Sondergebiete liegen der überwiegende Teil der Windfarm „Große Schanze“ westlich der A 143 in der Gemarkung Holleben sowie Randbereiche der Windfarm Wansleben am See.

Im Regionalen Entwicklungsplan werden für die Planungsregion Halle Eignungsgebiete und Vorranggebiete mit der Wirkung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung ausgewiesen. Die planerisch-inhaltliche Aufteilung und Zuordnung dieser Gebiete basiert auf einem flächendeckenden Gesamtkonzept. Dabei wird dem Entwicklungsgebot des § 6 Abs. 1 ff. LPIG LSA Rechnung getragen, wonach die Regionalen Entwicklungspläne aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) zu entwickeln sind. Es sind insbesondere alle Möglichkeiten für den Einsatz Erneuerbarer Energien auszuschöpfen. Die Errichtung von raumbedeutsamen Windkraftanlagen ist wegen ihrer vielfältigen Auswirkungen räumlich zu steuern.

Ziel der im REP Halle vorgesehenen planerisch-inhaltlichen Ausweisungen zur Nutzung der Windenergie ist es, den Anteil der Stromerzeugung durch Windenergie im Hinblick auf die Belange der Luftreinhaltung, des Klimaschutzes und der Ressourcenschonung nachhaltig zu erhöhen. Die dazu erforderlichen Anlagen sollen so geplant werden, dass sie einerseits windhöfliche Standorte optimal nutzen und dass andererseits Konflikte mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes, der Erholungsfunktion der Landschaft sowie mit anderen räumlichen Nutzungsansprüchen vermieden werden. Sie sollen sich gut in das Landschaftsbild einfügen, die Eingriffe durch Erschließung und Netzanbindung sind dabei möglichst gering zu halten. Die Umsetzung dieser Grundsätze soll durch eine planvolle Konzentration von Windenergieanlagen in Eignungsgebieten bzw. Vorranggebieten (mit der Wirkung von Eignungsgebieten) erfolgen. Die vg. Gebiete wurden unter dem Ziel 5.8.2.2. sowie Ziel 5.8.3.3. des Regionalen Entwicklungsplans Halle ausgewiesen.

Diese Ziele stellen im Sinne des § 8 Abs. 7 Nr. 3 ROG verbindliche Vorgaben dar.

Außerhalb dieser Vorranggebiete ist eine Windkraftnutzung (für raumbedeutsame Windenergieanlagen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB) im Geltungsbereich des FNP der Gemeinde ausgeschlossen. Eine Ausweitung bzw. ein Zurückbleiben verstößt gegen die Festlegungen des REP Halle und die Anpassungs-/Beachtungspflicht.

Mit der Ausweisung ist gewährleistet, dass sich zukünftige Windenergieanlagen auf diesen Bereichen konzentrieren.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Windkraftanlagen errichtet, die jedoch, auch aufgrund anderer gesetzlicher Vorgaben, nicht oder nicht vollständig in den vg. Gebieten liegen. So südlich von Dornstedt entsprechend der Darstellung des im 2. Entwurf des REP ausgewiesenen Eignungsgebietes Nr. IX „Querfurter Platte“ (vBP Nr. 2 – „Windpark Dormstedt“ mit 14 Anlagen).

Innerhalb des Eignungsgebietes Holleben wurden zwischen der Autobahn und der Ortslage im Windpark Holleben im Rahmen von BlmSch-Verfahren 17 Windkraftanlagen errichtet [Quelle: ROK].

Für diese Anlagen besteht Bestandsschutz. Nach den übergeordneten Vorgaben können die Flächen im FNP nicht als Sondergebiet dargestellt werden.

Biogasanlagen

Die überwiegend mit Anlagen der Tierhaltung in Verbindung stehenden Biogasanlagen in den Ortschaften Teutschenthal und Holleben werden ebenfalls als Sondergebiete ausgewiesen (vgl. Pkt. 3.8).

4.6 Einrichtungen und Flächen für den Gemeinbedarf

Als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden die Schulstandorte in Teutschenthal und Holleben (einschließlich Berufsschulzentrum).

Alle anderen Standorte werden aufgrund ihrer geringen Flächenausdehnung im Maßstab des FNP nur mit einem Symbol für ihre Zweckbestimmung versehen. Sie sind innerhalb der jeweiligen Baugebiete zulässig. Das betrifft auch Ersatzneubauten an einem anderen Standort, wie die Sporthalle in Zscherben und die Feuerwehr in Dornstedt. Auf die Beschreibung zum Bestand unter Pkt. 3.5 sowie die Tabellen im Anhang wird verwiesen.

Sportplätze werden als Grünflächen dargestellt, bauliche Anlagen in diesen Bereichen ebenfalls mit Symbol gekennzeichnet.

4.7 Verkehrsflächen

Straßenverkehr

Als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen werden die klassifizierten Straßen einschließlich ihrer Ortsdurchfahrten sowie die Ortsverbindungsstraßen ausgewiesen.

Übergeordnete Straßenplanungen existieren im Gemeindegebiet nach momentanem Kenntnisstand nicht.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der (grundhafte) Ausbau bestehender Straßen nicht von ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan abhängig ist.

Schienerverkehr

Innerhalb des Plangebietes wird neben der Bahnstrecke Halle–Kassel auch noch die zwischenzeitlich außer Betrieb genommene Strecke Halle bzw. Halle-Neustadt-Buna-Merseburg dargestellt.

Rad- und Wanderwege

In den Flächennutzungsplan werden zunächst nur die, unter Punkt 3.7.4 angeführten, übergeordneten Radwege dargestellt.

4.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung

Als Flächen für Versorgungsanlagen werden im Vorentwurf zunächst folgende Anlagen ausgewiesen:

mit der Zweckbestimmung *Gas*:

Biogaseinspeisanlage Holleben

mit der Zweckbestimmung *Abfall*:

Abfallverwertung MUEG nördlich Dornstedt

Zur Darstellung der Gebiete für erneuerbare Energien wird auf Pkt. 4.5.4 der Begründung verwiesen.

4.9 Hauptleitungsnetze

Übergeordneter Leitungsbestand im Gemeindegebiet wurde, soweit er in der Kartengrundlage bzw. im Raumordnungskataster verzeichnet ist, nachrichtlich in den Vorentwurf des FNP übernommen. Weitere Darstellungen sind im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Versorgungsträger zu ergänzen. Zu den jeweiligen Leitungsnetzen wird auf die Ausführungen unter Pkt. 3.8 verwiesen.

4.10 Grünflächen

Grünflächen sind Lebensräume für Flora und Fauna. Pflanzen binden Staub, wodurch die Luftqualität verbessert wird. Außerdem tragen sie durch Beschattung und Verdunstung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Des weiteren besitzen Grünflächen einen ästhetischen Aspekt; sie verbessern das Wohn- und Arbeitsumfeld. Die Grünflächen dienen der Gliederung der

Siedlungsbereiche, der wohnungsnahen Erholung und der Freizeitnutzung ebenso wie der Vernetzung zur freien Landschaft. Innerhalb ihrer ausgewiesenen Zweckbestimmungen sind deutlich untergeordnet bauliche Anlagen möglich, die Grün- und Freiflächenfunktion steht jedoch im Vordergrund.

Insgesamt umfasst werden im Flächennutzungsplan ca. 582 ha als Grünfläche dargestellt.

4.10.1 Grünsysteme

Neben den im Folgenden erläuterten und mit einem entsprechenden Symbol für ihre Zweckbestimmung versehen Grünflächen werden strukturbildende Plätze innerhalb der Ortslagen, ab einer bestimmten Größe als Grünflächen dargestellt.

Weitere **Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung** ergeben sich auch im Zusammenhang mit landschaftspflegerischen Maßnahmen. Dabei handelt es sich überwiegend um besonders geschützte Biotope, die nur sehr eingeschränkt einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen bzw. um Ausgleichsflächen, die im Zusammenhang mit Bauvorhaben stehen (verbindliche Bauleitplanung, Verkehrsbaumaßnahmen usw.).

4.10.2 Parkanlagen

Als Grünflächen/Parkanlagen werden die geschützten Parkanlagen in Holleben/Benkendorf sowie in Teutschenthal ausgewiesen.

4.10.3 Sportanlagen

Die in den Ortsteilen bestehenden Sportplätze werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Der Sportplatz von Eisdorf befindet sich außerhalb der Gemarkung. Bauliche Anlagen in untergeordnetem Umfang sind innerhalb der Grünflächen zulässig, dazu zählen insbesondere die Sportlerheime (Tabelle 3.19 A im Anhang).

Weiter wird auf die als Sondergebiet für Sport dargestellte Motocross-Anlage im Talkessel Teutschenthal verwiesen.

Darüber hinaus als Sportplatz gekennzeichnet sind der Reitplatz am Pferdehof Benkendorf sowie die Schießanlagen in der Ortschaft Dornstedt und in Angersdorf im Randbereich zu Halle-Neustadt.

4.10.4 Zeltplätze

Als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ versehen wurde eine temporär genutzte Fläche nördlich der Motocross-Strecke.

4.10.5 Badeplätze

Als Badestelle wird das Familienbad am Pappelgrund ausgewiesen.

4.10.6 Spielplätze

Als Grünfläche ausgewiesen und mit einem entsprechenden Symbol für ihre Zweckbestimmung versehen werden die in der Tabelle 3.20 A im Anhang nach Ortsteilen angeführten Spielplätze. Anteilig befinden sie sich auch innerhalb von Bauflächen.

4.10.7 Friedhöfe

In allen Ortsteilen werden Friedhöfe entsprechend dem Bestand ausgewiesen, darüber hinaus besteht kein Bedarf.

4.10.8 Dauerkleingärten

Kleingartenanlagen werden entsprechend ihrem Bestand in allen Ortschaften gekennzeichnet.

4.10.9 Hausgärten

Hausgärten werden auch entsprechend den bisherigen Darstellungen der Teil-FNP überwiegend in die generalisierte Darstellung als Bauflächen einbezogen. Unabhängig von der Ausweisung im FNP fördern sie die Einbindung in die Landschaft an exponierter Stelle und sind von Bebauung weitgehend freizuhalten. Das Ortsbild wird von dem gewachsenen Übergang Bebauung/Garten/Feldflur wesentlich mitgeprägt. Besonders im Bereich extremer Böschungskanten sind diese Ränder weithin einsehbar.

Als mögliche Baufläche überplant werden auch Gärten, die im Bereich von kleineren geschlossenen Quartieren noch vorhanden sind, so dass ein „Bauen in der zweiten Reihe“ nicht prinzipiell ausgeschlossen ist. Einzelne größere Quartierinnenbereiche werden auch als Grünflächen dargestellt (vgl. Pkt. 4.1).

4.11 Flächen für Nutzungsbeschränkungen/Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Immissionen

Bezüglich der Nutzungskonflikte zwischen wesentlich störenden und schutzbedürftigen Nutzungen wird auf die Ausführungen unter Pkt. 4.1 verwiesen. Eine gesonderte Ausweisung im FNP erfolgt nicht. Das betrifft auch nach BImSchG genehmigte Anlagen.

Nutzungsbeschränkungen, die sich unterhalb der Hochspannungsfreileitungen aus Schutzstreifen ergeben, sind aufgrund der Maßstäblichkeit und damit Lesbarkeit der Planung nicht gesondert gekennzeichnet. Das gleiche betrifft die Sicherheitsabstände zum übrigen Leitungsnetz (insbesondere Gastrassen) sowie Schutzstreifen an Gewässern.

Weitere Nutzungsbeschränkungen ergeben sich für Flächen innerhalb von Schutzgebieten, des (Alt)Bergbaus/Bergschadensgebiete sowie für altlastverdächtige Flächen. Sie werden unter den folgenden Punkten beschrieben.

4.12 Wasserflächen/Wasserwirtschaft

Als **Oberflächengewässer** sind im Gemeindegebiet die Gewässer erster Ordnung Saale und Salza dargestellt (s. auch Pkt. 2.2.1). Die Saale ist zudem schiffbare Bundeswasserstraße.

Für die Fließgewässer zweiter Ordnung ist der Unterhaltungsverband (UHV) „Untere Saale“ zuständig. Dazu gehören alle anderen Gewässer (auch nur periodisch wasserführende oder trockene Gräben für den Hochwasserschutz etc.). Für die Unterhaltung der Gewässer mit Technik ist ein 5 m breiter Randstreifen freizuhalten.

Zum Hauptgewässernetz zählen insbesondere:

Würdebach, Stollengraben, Langenbogener Graben, Rossgaben, Hollebener Mühlgraben, Graben südlich Weinbergstraße, Graben Holleben, Graben In der Mühle, Delitzer Graben, Graben aus der Großen Aue. Ergänzt werden sie durch verschiedene kleine Bäche und Gräben.

Darüber hinaus befinden sich im Gemeindegebiet Standgewässer im Bereich ehemaliger Tagebaurestlöcher (wie der Pappelgrund) sowie innerörtliche Teiche.

Bei dem im Planteil des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Saale handelt es sich gemäß Landes- und Regionalplanung um ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (vgl. hierzu Pkt. 2.1.4). Zum Hochwasserschutz wird auf die Ausführungen unter Pkt. 4.17.3 verwiesen.

4.13 Bergbau / Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

In Anlage 4 sind die Flächen mit **Bergbauberechtigungen** nachrichtlich übernommen worden. Sie wurden als Flächen gekennzeichnet, „unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“. Die detaillierte Auflistung der Bergbauberechtigungen ist unter Punkt 2.2.2 erfolgt. Dort ist auch der Inhaber der Berechtigung genannt.

Bei dem Bergwerkseigentum Solfeld Holleben-Bad Lauchstädt-Teutschenthal handelt es sich um ein *Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung* entsprechend Regionalem Entwicklungsplan. In diesem Bereich sind Nutzungen unzulässig, die den Rohstoffabbau wesentlich erschweren oder behindern würden. Jedoch handelt es sich in diesem Falle weitgehend um unterirdische Anlagen.

Zum Altbergbau und die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen wird auf **Anlage 4** verwiesen.

4.14 Flächen für Landwirtschaft und Wald

4.14.1 Landwirtschaft

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes weist ca. 6.641 ha Flächen für die Landwirtschaft aus. In dieser Flächenausweisung enthalten sind neben Ackerflächen, Grünland, Weideflächen und Flächen des Weinanbaus auch kleinere Feldgehölze, Hecken, straßenbegleitende Baumpflanzungen oder Streuobstwiesen. Es erfolgt grundsätzlich nur eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und damit auch keine Unterscheidung in Acker und Grünland. Ergänzend wird auf den Schutz/Erhalt von Grünland innerhalb von Gebieten des Hochwasser- und Naturschutzes und die dazu geltenden gesetzlichen Regelungen verwiesen.

Im Planteil des Flächennutzungsplans sind die Ackerebenen der Querfurter Platte, die Ausläufer des Harzvorlandes sowie die Flächen in der Saaleaue als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Flächen in der Gemarkung Dornstedt und Steuden sind mit Ausnahme der die A 38 begleitenden Bereiche als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Vorbehaltsgebiet sind weite Bereiche südlich der Bahnstrecke Halle-Kassel.

Die großen Ackerflächen südlich der Bahnstrecke werden aufgrund der hohen Bodenwertzahlen auch weiterhin intensiv bewirtschaftet. Hier kam es bereits zu Einschränkungen durch den Bau der Autobahnen. Zwischen den Windkraftanlagen bzw. den oberirdischen Bauwerken des Gasspeichers ist eine weitgehende ackerbauliche Nutzung der Flächen weiterhin möglich.

Innerhalb der als Landwirtschaft dargestellten Flächen befinden sich auch bauliche Anlagen landwirtschaftlicher Betriebe. Diese Wirtschaftsstellen sind im Außenbereich nach § 35 BauGB privilegiert, eine Darstellung als Baufläche ist auch für entsprechende Erweiterungen nicht erforderlich. Darüber hinaus gilt für eine Bebauung Bestandsschutz (s. *dazu auch Pkt. 4.1*).

Die nach BImSchG genehmigten Stallanlagen werden nicht als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. (s. *dazu auch Pkt. 4.5.3*).

Die Flächen in der Aue liegen vollständig innerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes sowie innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Saale. Zudem befinden sich in diesem Bereich vielfältige § 30 - Biotope. Die Nutzung beschränkt sich überwiegend auf Grünland.

Nach § 15 Landwirtschaftsgesetz LSA darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der Nutzung beschränkt werden.

Insbesondere mit der Überplanung von ca. 180 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche für einen überregionalen Gewerbe-/Industriepark hat sich der Planung im Folgenden auseinanderzusetzen.

4.14.2 Wald/Forstwirtschaft

Im Flächennutzungsplan Teutschenthal werden ca. 253 ha als Flächen für Wald ausgewiesen. Dabei handelt es sich um bestehende Waldstücke, die überwiegend in der Saaleaue bzw. im Salzatal liegen oder als Aufforstungsflächen im Bergbau entstanden sind.

Im Flächennutzungsplan erfolgt eine generalisierte Darstellung. Kleine Waldflächen werden in umgebende Nutzungen einbezogen.

Sämtliche Flächen im Plangebiet, die Wald nach § 2 des Gesetzes zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Sachsen-Anhalt - LWaldG) vom 25. Februar 2016 (GVBl. LSA S. 77) sind, sind als Flächen für Wald zu betrachten.

Für alle Waldflächen, deren Nutzungsart sich temporär oder dauerhaft ändert, ist bei der unteren Forstbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen. Für dauerhafte Waldumwandlungen sind Ersatzaufforstungen in mindestens gleicher Größe anzulegen.

4.15 Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftspflege

Von maßgeblicher Bedeutung für die Herausbildung eines leistungsfähigen Biotopverbundes ist die Verknüpfung der vorhandenen Grünstrukturen unterschiedlichster Prägung.

Eine Zusammenfassung der innerhalb der Gemeinde Teutschenthal verordneten Schutzgebiete ist dem Punkt 2.2.4 zu entnehmen. Alle Schutzgebiete wurden in der Planzeichnung (außer punktuellen) bzw. der Anlage 3 dargestellt.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb der Gemeinde eine Vielzahl von besonders geschützten Biotopen.

Das Gemeindegebiet wird jeweils im Randbereich von den **überregional bedeutsamen Biotopverbundeinheiten** Saale-Elster-Aue (Nr. 2.1.1) im Osten und dem Laweke- und Salzatal mit Binnensalzstellen (Nr. 2.1.4) im Nordwesten berührt.

Zu letzteren zählen als Kernflächen die Binnensalzstellen zwischen Bahnhof Teutschenthal und Langenbogen sowie der Salzteich bei Köchstedt.

Als *regional bedeutsame Verbundeinheit* berührt der Tagebau Amsdorf (2.2.11) im Südwesten das Gebiet sowie der Würdebach (2.2.7) von Asendorf bzw. Dornstedt über Teutschenthal bis zur Mündung in die Salza.

Darüber hinaus werden ausgewählte *örtliche Biotopverbundeinheiten* dargestellt, zu denen die Kiessandabbaugewässer zwischen Wansleben und Angersdorf zählen und die Wietzschke südlich Köchstedt.

4.16 Kennzeichnungen

4.16.1 Flächen für besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Altbergbau)

Die unter Punkt 2.2.2 bzw. in Anlage 4 einzeln aufgeführten Altbergbauflächen werden in ihrer Gesamtheit als Flächen gekennzeichnet, „*bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind*“. Unter den vg. Punkten wird auch auf die Auswirkungen der früheren bergbaulichen Tätigkeit hingewiesen.

Ebenfalls in dieser Form dargestellt wird der Einwirkungsbereich der Grube Teutschenthal.

Um die Flächen des Altbergbaus von denen zu unterscheiden, die für den Abbau noch vorgesehen sind, erfolgt eine Kennzeichnung mit dem Planzeichen 15.11 nach PlanzV in der schwarz-weiß-Fassung und eine detaillierte Zuordnung im Beiplan.

Mit der Kennzeichnung kommt die Gemeinde Teutschenthal ihrer Hinweispflicht nach.

4.16.2 Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BBodSchG durch das Planzeichen Umgrenzung der Verdachtsflächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. als Punktsignatur gekennzeichnet, die im flächendeckenden Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis Saalekreis erfasst sind.

Grundlage sind Zuarbeiten der unteren Bodenschutzbehörde. Konfliktpotenzial mit geplanten Nutzungen sind im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörde zu ermitteln. Bei den im FNP gekennzeichneten Flächen ist darauf hinzuweisen, dass bei punktuellen Altlasten, die innerhalb von flächigen Altlasten liegen, auf die gesonderte Darstellung der punktuellen Altlast verzichtet wurde.

Auf **Anlage 3** sowie die Ausführungen unter Pkt. 2.2.7 wird verwiesen.

4.17 Nachrichtliche Übernahmen

4.17.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Alle innerhalb der Gemeinde Teutschenthal verordneten Schutzgebiete wurden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich aus dem ROK in den Hauptplan übernommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Darstellung lediglich der Information dient. Die konkrete rechtsverbindliche Abgrenzung der verordneten Schutzgebiete ergibt sich aus den zugrundeliegenden Verordnungen mit jeweils entsprechenden Karten.

Zur Zuordnung der einzelnen Flächen wird auf die Anlage 2 verwiesen.

4.17.2 Denkmalschutz

Nachrichtlich in den Hauptplan übernommen wurden nach § 5 Abs. 4 BauGB Denkmalbereiche. Weiter wird auf die tabellarische Zusammenstellung in der Anlage 5 sowie die Ausführungen unter Pkt. 2.2.6 verwiesen.

4.17.3 Überschwemmungsgebiete

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Saale wurde nachrichtlich gemäß § 5 Abs. 4a BauGB in den Flächennutzungsplan übernommen, während Risikogebiete ausschließlich in die Anlage 2/ Beiplan Naturschutz und Wasserrecht dargestellt sind (vgl. Pkt. 2.2.1). Grundlage bilden die digitalen Daten des ROK.

Zum Wasserrecht ergehen folgende Hinweise:

Aufgrund der §§ 78ff des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) sind die geplanten baulichen Anlagen hochwasserangepasst auszuführen. Die Entstehung von erheblichen Sachschäden darf nicht befürchtet werden.

Gemäß § 97 Abs. 2 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) dürfen Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs in einer Entfernung bis zu zehn Metern, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden; für sonstige Anlagen jeder Art gilt dies in einer Entfernung bis zu 50 Metern und für Anlagen des Bodenabbaus in einer Entfernung bis zu 150 Metern.

Gemäß § 78b Abs. 1 WHG sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind.

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:

- *bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die*

Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend;

- *außerhalb der vg. Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.*

Weiterhin wird auf die Regelungen der §§ 78b und c des WHG zu Heizölverbraucheranlage verwiesen.

Gemäß § 78a Abs. 1 Nr. 7 des Wasserhaushaltsgesetzes in der derzeit gültigen Fassung ist es im Überschwemmungsgebiet verboten ist, Grünland in Ackerland umzuwandeln.

Gemäß § 78a Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde im Einzelfall Ausnahmen zulassen. Einzelfälle werden nicht über den Flächennutzungsplan geregelt und sind gesondert zu beantragen.

In den Gebieten zwischen Gewässer (Saale) und Deich bzw. Hochufer darf Grünland nicht in Ackerland umgewandelt werden. Dies betrifft die Ortschaften Angersdorf und Holleben.

5 Eingriffe und Ausgleichbarkeit

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG). Das BNatSchG regelt darüber hinaus in § 18 das Verhältnis zur Bauleitplanung, wonach bei zu erwartenden Eingriffen beispielsweise bei der Aufstellung von Bauleitplänen über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist. Das BauGB verweist unter § 1a Abs. 3 zum einen auf die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und zum anderen auf den Abwägungsprozess, in den Vermeidung und Ausgleich zu erwartender erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einzustellen sind. Der Ausgleich dieser Beeinträchtigungen kann im Flächennutzungsplan durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 5 BauGB erfolgen.

6 Flächenbilanz

Die folgende Bilanz umfasst alle in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Teutschenthal enthaltenen Flächenausweisungen. Sie wurde automatisch aus dem GIS-Programm erzeugt.

Tab. 6.1: Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche [ha]		davon geplante Fläche [ha]	Anteil an Gemeindegebiet
Wohnbaufläche	324,0		20,3	3,6%
gemischte Baufläche	298,8		5,5	3,3%
gewerbliche Baufläche, GE	399,4		192,3	4,4%
Sonderbaufläche, SO	306,1*		37,8*	3,4%
Bauflächen gesamt		1.328,4*	255,9*	
Flächen für Gemeinbedarf	9,9			0,1%
Ver- und Entsorgung	6,7			0,1%
Wasserfläche	63,6			0,7%
Abgrabungen/Aufschüttungen	34,6			0,4%
Grünfläche	581,8			6,4%
Landwirtschaft	6.636,8			72,9%
Wald	252,6			2,8%
Straßenverkehrsfläche	133,4			1,5%
Bahnanlagen	55,9			0,6%
Summe	9.103,8			100,0%

Quelle: mit Ausnahme der geplanten Flächen automatisch aus Planzeichnung, Geo Office erzeugt

* ohne überlagernde Darstellung von PV auf Landwirtschaft mit ca. 135 ha

Teil B der Begründung - Umweltbericht

nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 3 BauGB

7 Einleitung

7.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Teutschenthal beabsichtigt zur planerischen Steuerung der Entwicklung ihres Gemeindegebietes die Erarbeitung eines Flächennutzungsplans für ihr gesamtes Gemeindegebiet. Damit soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im Gemeindegebiet erreicht werden. Dies soll im Zuge eines Neuaufstellungsverfahrens erfolgen.

Mit der Flächennutzungsplanung verfolgt die Gemeinde zunächst folgende generelle Planungsziele:

Für die Entwicklung der Kommune ist eine relativ stabile Bevölkerungszahl unabdingbar. Dazu sind entsprechende Flächenausweisungen zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und für Gewerbe, als wirtschaftliche Basis der Entwicklung, erforderlich. Es werden im Hinblick auf Bauflächen Darstellungen zu

- Wohnbauflächen
- Gemischten Bauflächen
- Gewerblichen Bauflächen
- Sonderbauflächen

getroffen.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 4 der vorliegenden Begründung Teil I sowie den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

Im weiteren Verfahren werden die Flächenausweisungen, die mit einer Inanspruchnahme von Boden verbunden sein werden, in die Umweltprüfung eingestellt.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

7.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf Pkt. 3 der Begründung verwiesen. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Entwurf des Flächennutzungsplans werden die relevanten Umweltschutzziele dargestellt.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

7.3 Weiteres Vorgehen

Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes ist bei der Aufstellung eines Bauleitplans nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die inhaltlichen Schwerpunkte des zu erarbeitenden Umweltberichtes ergeben sich aus Anlage 1 zum BauGB und stellen sich wie folgt dar:

- Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)
 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, einschließlich geplanter Überwachungsmaßnahmen
 - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB
- zusätzliche Angaben
 - Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
 - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung
 - Allgemein verständliche Zusammenfassung
 - Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Die Umweltprüfung wird im Rahmen der Entwurfserarbeitung durchgeführt und die Ergebnisse in der Begründung zum Flächennutzungsplan dargestellt. Dabei werden insbesondere auch die Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange berücksichtigt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht werden

8 Literatur-/ Quellenverzeichnis

- [1] Gemeinde Angersdorf, Flächennutzungsplan
Thieme & Sparfeld GmbH, 06/2006, mit Heilungsverfahren 12/2007,
- [2] Gemeinde Dornstedt, Flächennutzungsplan
SALEG, Genehmigungsfassung 05/2003
- [3] Gemeinde Langenbogen, Flächennutzungsplan
SALEG, Genehmigungsfassung 12/2001
- [4] Gemeinde Steuden, Flächennutzungsplan
SALEG, Genehmigungsfassung 04/2003
- [5] Gemeinde Holleben, Flächennutzungsplan
Acerplan, Planungsgesellschaft mbH, Entwurf 09/2003
- [6] Gemeinde Teutschenthal, Flächennutzungsplan
SALEG, 3. Entwurf, 01/2002
- [7] Gemeinde Zscherben, Flächennutzungsplan
SALEG, Fassung für den abschließenden Beschluss, 06/2002
- [8] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt,
Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt
Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalt, Beitrag zur Fortschreibung des Landschafts-
programmes des Landes Sachsen-Anhalt, 2001
- [9] Landratsamt Saalkreis, Landschaftsrahmenplan Landkreis Saalkreis
- [10] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Ökologisches
Verbundsystem Sachsen-Anhalt - Landkreis Saalkreis und kreisfreie Stadt Halle (2000)
- [11] Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Teutschenthal, Entwurf Stand
Juni 2022, KEWOG Städtebau GmbH
- [12] Gemeinde Teutschenthal, B-Plan Nr. 18 „Photovoltaik nördlich der B 80“, Satzungsfassung
2020, Alternativenprüfung, StadtLandGrün
- [13] Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011
Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse und Haushalte, Gemeinde Teutschenthal
- [14] Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011
Bevölkerung und Haushalte, Gemeinde Teutschenthal
- [15] Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 1. Prognose privater Haushalte Sachsen-Anhalt,
April 2022
- [16] Statistisches Bundesamt (Destatis),
Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung - 2020

Tab. 3.14 A: nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigte Betriebe/Anlagen im Gemeindegebiet Teutschenthal

Ortschaft/Ortsteil	Betreiber	Bezeichnung
Angersdorf	HV Betonwerk Anhalt GmbH	Betonfertigteilwerk Angersdorf
Angersdorf/Halle	Magistrat Stadt Halle	Schießsportanlage Halle-Neustadt
Bennstedt	Lobbe Industrieservice GmbH & Co. KG	Abfallzwischenlager Bennstedt
Dornstedt	MUEG Mitteldeutsche Umwelt- und Entsorgungs GmbH	Sortieranlage für hausmüllähnliche Abfälle Asendorf
	MUEG Mitteldeutsche Umwelt- und Entsorgungs GmbH	Kompostieranlage Asendorf
	Agrarunternehmen Barnstädt e.G.	Tierhaltungsanlage Asendorf
	Großkaliber-Schützenverein e.V.	Schießstandanlage Dornstedt
Holleben	AHVG mbH	Hähnchenmast Holleben
	MVA Holleben GmbH & Co. KG	Milchviehanlage Holleben
	Misselwitz, Autoverwertung - 24 h Abschleppdienst	Autoverwertung Holleben
	Agrar GmbH Holleben	Biogasanlage mit BHKW Holleben (1)
Holleben	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH	Biogaseinspeiseanlage Holleben
Holleben	Biogas Produktion Holleben GmbH	Biomethananlage Holleben
Holleben	AHVG mbH	Biogasanlage mit ngb-BHKW
Steuden	Hühnerhof Steuden GbR	Hennenanlage
Steuden	Agrarunternehmen Barnstädt e.G.	Schweinemast Etzdorf
Teutschenthal	Schotterwerk Röblingen GmbH	Altschotteraufbereitungsanlage
Teutschenthal	Alufin GmbH Tabularoxid	Anlage zur Herstellung von Tabularoxid
Teutschenthal	Motorsportclub Teutschenthal	Motorsportanlage Teutschenthal
Teutschenthal	AHVG mbH	Biogasanlage mit ngb-BHKW
Teutschenthal/ Eisdorf	Schweinemastanlage Woestmann KG	Schweinemast Eisdorf

Quelle: ROK, Stand 10/2021

Tab. 3.16 A: Kinderbetreuungseinrichtungen, Kapazität und Belegung zum Dezember 2020

Kindertagesstätten	Anschrift		Kapazität	Belegung	Auslastung
Angersdorf					
Kindertagesstätte „Kleine Strolche“	Am Kindergarten 4	Kinderkrippe	10	10	100%
		Kindergarten	20	20	100%
Dornstedt					
Kindertagesstätte „Max und Moritz“ Außenstelle Hort	An der Schule 2a	Kinderkrippe	20	17	85%
		Kindergarten	40	36	90%
		Hortkinder	45	20	44%
Holleben					
Kindertagesstätte „Sonnenblume“ Hort (Haus 2)	Ernst-Thälmann- Straße 102b	Kinderkrippe	30	28	93%
		Kindergarten	60	63	105%
	Lutherplatz 2	Hortkinder	100	114	114%
Langenbogen					
Kindertagesstätte „Nesthäkchen“	Sanddornweg 2	Kinderkrippe	14	14	100%
		Kindergarten	32	30	94%
Teutschenthal					
Kindertagesstätte „Buratino“	Maerkerstraße 30	Kinderkrippe	30	31	103%
		Kindergarten	80	82	103%
Kindertagesstätte „Freche Früchtchen“	Teutschenthal-West Schulstraße 1a	Kinderkrippe	15	16	107%
		Kindergarten	34	28	82%
Kindertagesstätte „Kleine Riesen“ Hort	Teutschenthal-Bhf. Köchstedter Straße 8	Kinderkrippe	35	35	100%
		Kindergarten	70	67	96%
„Crazy Kids“	Am Stadion 9	Hortkinder	165	162	98%
Zscherben					
Kindertagesstätte „Gestiefelter Kater“	Hauptstraße 32a	Kinderkrippe	25	19	76%
		Kindergarten	30	36	120%
Summe		Kinderkrippe	179	170	95%
		Kindergarten	366	362	99%
		Hort	310	296	95%

Quelle: IGEK / Gemeinde Teutschenthal

Tab. 3.17 A: Standorte der Freiwilligen Feuerwehr in der Gemeinde Teutschenthal

Ortschaft	Adresse	
Angersdorf	An der Feuerwache 1	
Dornstedt	Asendorfer Straße 10	nicht DIN-gerecht, <i>Ersatzneubau gegenüberliegende Straßenseite geplant</i>
Holleben	Weinbergstraße 1 a	
Langenbogen	Paul-Schmidt-Straße 25	nicht DIN-gerecht
<i>Steuden</i>	<i>(Rosa-Luxemburg-Platz 20)</i>	<i>nicht mehr aktiv</i>
Teutschenthal	Am Stadion 6	
Eisdorf	An der Würde 4	nicht DIN-gerecht
Zscherben	Angersdorfer Str. 9	

Quelle: IGEK / Gemeinde Teutschenthal

Tab. 3.18 A: Kulturelle Einrichtungen, dörfliche Gemeinschaftseinrichtungen in der Gemeinde Teutschenthal

Ortschaft	Gemeinschaftseinrichtungen / Kultur	Adresse	sonstige
Angersdorf	Dorfgemeinschaftshaus mit Saal	Lauchstädter Straße 47	
	Vereinshaus	Schlettauer Straße 3	
Dornstedt	Dorfgemeinschaftshaus	An der Schule 1	
	Festscheune	Straße der Dt. Einheit	
Langenbogen	Dorfgemeinschaftshaus mit Gemeindesaal u.a. Räumen	Paul-Schmidt-Str.	
Steuden	Dorfgemeinschaftshaus mit Saal u. a. Räumen	Rosa-Luxemburg-Platz	
Teutschenthal	Kultur- und Gemeindezentrum mit großem Saal (550 Pers.) u. a. Räumen	Schafberg 3	Gemeindebibliothek, Teutsches Theater Teutschenthal, Maerkerstraße 30a
Köchstedt	Bürgerhaus Köchstedt (30 Pers.)	Dorfstraße	

Quelle: Gemeinde Teutschenthal/IGE K

Tab. 3.19 A: Sportstätten in der Gemeinde Teutschenthal

Ortschaft	Sport-/Turnhalle	Sportplätze	Ausstattung	weitere Angebote
Angersdorf		-	-	Bowlingbahn / Restaurant Schwalbennest
Dornstedt	Sporthalle; Kita und Vereinssport	Steinweg	Großspielfeld, Vereinsgebäude	Schießsportanlage
Holleben	Einzelhalle; Schul- und Vereinssport	Ernst-Thälmann-Straße	Großspielfeld, Vereinsgebäude	Reitsportanlage
Langenbogen	Sporthalle; Vereinssport	Lange Straße	Bolzplatz	Kegelbahn am Sportplatz, Bowlinganlage Wirtshaus zur Weinstraße
Steuden	-	Evaweg	Großspielfeld, Vereinsgebäude	
Teutschenthal	Zweifachhalle, Schul- und Vereinssport	Am Stadion 2	Stadion, Vereinsgebäude,	Kegelbahn am Stadion Familien- und Naturbad Pappelgrund, Hallesche Straße 6; Motocross-Strecke (Talkessel)
Bahnhof	Multifunktionsraum; Vereinssport	Dömikenweg	Großspielfeld, Vereinsgebäude	Kegelbahn am Sportplatz
Eisdorf		Bennstedter Straße		
Zscherben	Multifunktionsraum, Vereinssport	Angersdorfer Straße	Großspielfeld u.a., Vereinsgebäude	Kegelbahn am Sportplatz

Quelle: Gemeinde Teutschenthal/IGE K

Tab. 3.20 A: Spielplätze und Grünflächen besonderer Zweckbestimmung in der Gemeinde Teutschenthal

Ortschaft	Spielplätze	sonstige
Angersdorf	Lindenring (Wohngebiet)	
Dornstedt	An der Schule (neben Kita)	
OT Asendorf	Schraplauer Straße	
Holleben	An der Grundschule Weinbergholz (Wohngebiet)	Schlosspark, OT Benkendorf
Langenbogen	Wohngebiet – Eislebener Breite Gartenstraße / Stollenberg Park am „Platz der Einheit“ Langenbogen	
Studen	Platz der Einheit – Pappelallee Rosenweg (Wohngebiet)	
OT Etzdorf	Jugendclub Etzdorf - Schachtstraße	
Teutschenthal	Öffentlicher Spielplatz „Bürgergarten“ Friedrich-Henze-Straße	Gutspark, temporärer Zeltplatz Motorcross-Strecke
Eisdorf	An der Würde Feuerwehr	
Zscherben	Perlenweg (Wohngebiet)	

Quelle: IGEK / Gemeinde Teutschenthal