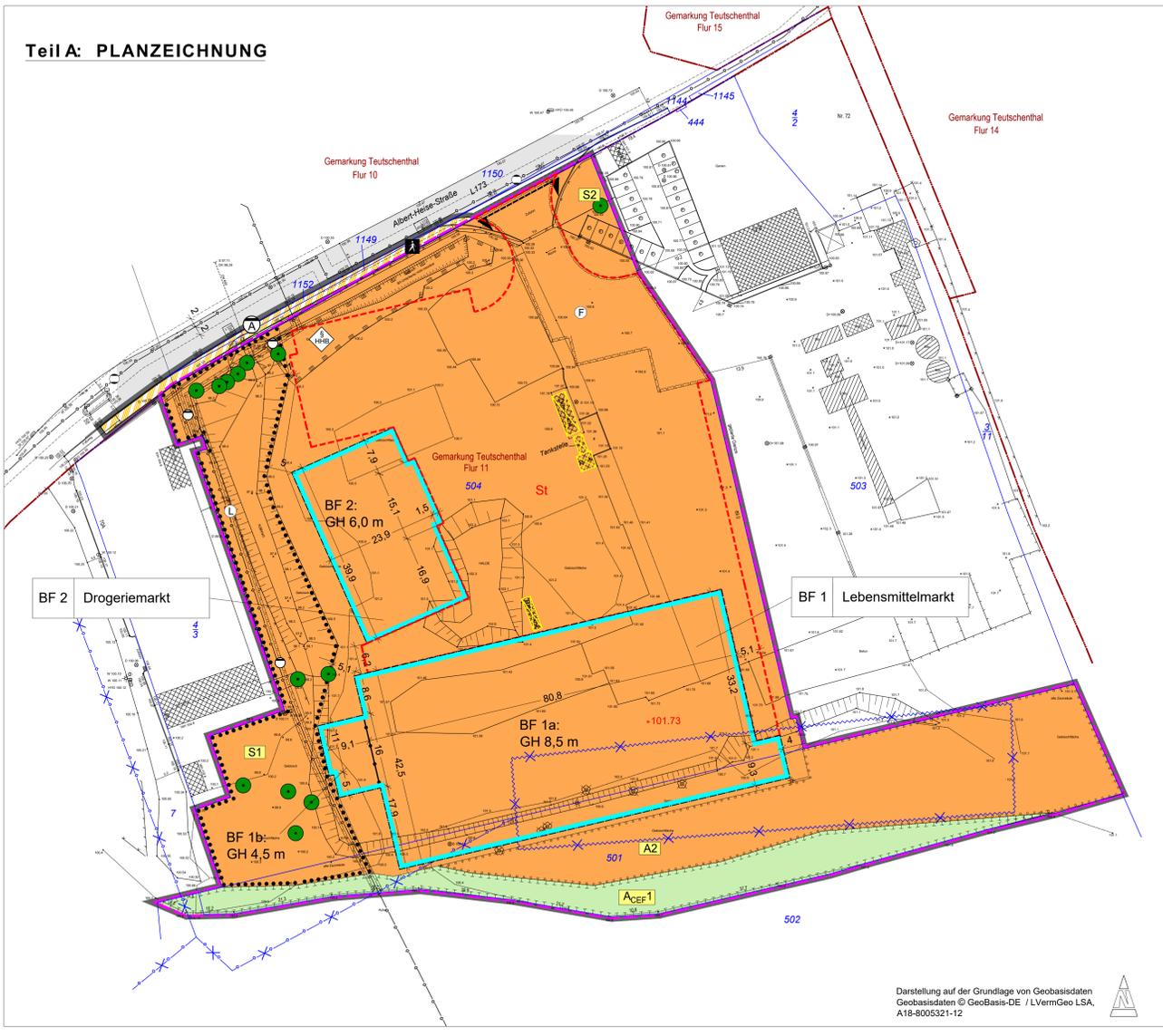


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25/2

"Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Albert-Heise Straße" in der Gemeinde Teutschenthal

Teil A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

FESTSETZUNGEN

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

Erläuterungen der Nutzungskategorie:

- Baufeld Nr.: Nutzung Verkaufsfäche
- Sondergebiet (§ 11 BauVO): Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt
- maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt GH 8,5 m (§ 16 BauVO)
- überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauVO)
- Baugrenze (§ 23 BauVO)
- Verkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB): Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Einfahrtbereich

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

unterirdische Versorgungsleitungen

- Abwasserleitung
- Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

MASNAHME ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- A2: Ausweisung als Sondergebiet
- S1: Schutzmaßnahme

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Abwasser- und Erschließungsplanes (§ 12 BauVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 23 Abs. 1 BauVO)
- Zweckbestimmung: St: Stellplätze mit Zufahrt
- Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) für Gebäudehöhenfestsetzung
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsproben zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Geh- und Fahrrecht
- Grundstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Leitungsnetz
- Bestandteil: Best.-Dach
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauVO)
- Abbruch bestehender Anlagen

HINWEISE ZUR PLANUNG

- Maßzahlen in Meter
- Abbindepunkt Abwasser
- zu rodende Bäume
- Korrosionsschutzanlag - unterirdische Elektroleitung, stillgelegt
- Korrosionsschutzanlag - unterirdisches Aderendfeld, stillgelegt

HINWEISE ZUR PLANUNTERLAGE

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- 504: Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)
- vorhandene Gebäude (außerhalb des Geltungsbereiches)
- vorhandene Böschung
- vorhandene Straße (außerhalb des Geltungsbereiches)

VERKEHRSMASNAHME

- A2: Ausweisung als Sondergebiet
- S1: Schutzmaßnahme

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Abwasser- und Erschließungsplanes (§ 12 BauVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 23 Abs. 1 BauVO)
- Zweckbestimmung: St: Stellplätze mit Zufahrt
- Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) für Gebäudehöhenfestsetzung
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsproben zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Geh- und Fahrrecht
- Grundstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Leitungsnetz
- Bestandteil: Best.-Dach
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauVO)
- Abbruch bestehender Anlagen

HINWEISE ZUR PLANUNG

- Maßzahlen in Meter
- Abbindepunkt Abwasser
- zu rodende Bäume
- Korrosionsschutzanlag - unterirdische Elektroleitung, stillgelegt
- Korrosionsschutzanlag - unterirdisches Aderendfeld, stillgelegt

HINWEISE ZUR PLANUNTERLAGE

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- 504: Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)
- vorhandene Gebäude (außerhalb des Geltungsbereiches)
- vorhandene Böschung
- vorhandene Straße (außerhalb des Geltungsbereiches)

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt (§ 11 Abs. 3 BauVO)

Für das Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt wird eine maximale Gesamtverkauffläche von 2.635 m² festgesetzt.

Zulässig sind:

- Baufeld 1 (BF 1): Lebensmittelmarkt, mit max. Verkaufsfäche von 1.965 m²
- Baufeld 2 (BF 2): Drogeriemarkt, mit max. Verkaufsfäche von 690 m²

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

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauVO)

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

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

2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe

- Gebäudehöhe: Sie stellt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschichten (bei Pultdächern höchster Punkt des Dachschenkels mit der Außenfassade) dar. Maßgebend ist das eingeklebte Dach. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der oberste Anschluss der Außenwand (einfacherde Umgrünung), z. B. bei Kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen. Die Gebäudehöhe wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemessen. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die ausgewiesene Bezugshöhe von 101,73 m. Normalhöhennull (NHN).
- Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist fächermäßig bis zu 10% zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist unter Beachtung des oberen Bezugspunktes bis maximal 1,50 m zulässig.

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

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen festgesetzt.

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

4.1 Stellplätze für PKW und Zufahrten gemäß § 12 BauVO sind ausschließlich in den ausgewiesenen Bereichen zulässig. Es ist dabei eine teilversiegelte Fläche mit Fugengrasser oder Rasengrassystemen in einem Flächenanteil von min. 1.000 m² herzustellen.

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

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

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

5.2 Die in nachfolgender Tabelle ausgewiesenen Schalleistungspiegel (LWA) der technischen Anlagen sind einzuhalten.

Zeitraum	Art der Schallquelle	Ort / Höhe (1)	max. zulässige Schalleistg. (2)
			L _{WA, tags} (dB(A)) / L _{WA, nachts} (dB(A))
24 h	Lüftungsanlagen (Zuluft und Fortluft)	Fassade / Drogeriemarkt 4,5 m	60 / 50
16 h	Abfallanlage Backen	Dach / 6,5 m	75 / -
24 h	Wärmepumpen	Fassade / 1,8 m	75 / 70
24 h	Kimagratt	1 Anlage je Gebäude	-
24 h	2 Anlagen REWE-Markt	Dach	65 / 60
24 h	1 Anlage REWE-Markt	Fassade / 1,9 m	75 / 70

(1) Höhe über Gelände zum akustischen Mittelwert der Schalleiste
(2) Maximal zulässige Schalleistung tags zw. 6:00 Uhr und 22:00 Uhr und nachts zw. 22:00 Uhr und 6:00 Uhr (außerhalb Nachtruhe)

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

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

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

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

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ACEF1 - Anlage einer Zaunedeckungs-Habitatfläche

Auf den festgesetzten Flächen am Südrand des Plangebietes ist vor der Baufelderrichtung eine lückige Ruderalflur mit folgenden Habitatmerkmalen als Ersatzlebensraum für die Zaunedeckung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten:

- Aufschichtung von 5 gemischten Holz-/Steinhaufen auf 6-10 m² Fläche und 1,5 m Höhe maximal
- Anlage von 5 Entlassposten für die Zaunedeckung zu je ca. 5 m² Fläche mit feinkörnigem Sandstein
- Die Maßnahmensumme ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen. Für die ersten fünf Jahre nach Umsetzung der Maßnahme ist ein Monitoring (Erfolgskontrolle) durchzuführen.

Ersatzmaßnahme E1 - Installation eines Spaltenquartiers für Fledermäuse

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

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

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

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

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

Im Süden des Plangebietes sind die standortfremden Gehölzbestände zurückzuführen und durch Pflanzungen mit heimischen Gehölzarten zu ersetzen. Zur Beseitigung der vorhandenen, standortfremden Eschen-Ahorn (invasive Gehölzart) sind artspezifische Bekämpfungsmaßnahmen ("Ringeln") anzuwenden. Bereits vorhandene, gebietsheimische Gehölze (z.B. Weiborn) sind möglichst zu erhalten. Die auf den Flächen vorhandenen Ablagerungen von Müll und Bauschutt sind zu entfernen, die Flächen sind neu zu profilieren und zu rekultivieren. Im Zuge der Neupflanzung von Gehölzen sind gebietsheimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung sowie Wildrosenbäume in der Pflanzqualität "verpflanzter Heister, Höhe 100-125 cm" im Pflanzabstand 5x5 Meter sowie gebietsheimische Laubbäume 1. zu verwenden. Es sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Gestaltungsmaßnahme 01 - Begrünung der nicht überbaubaren Fläche

Sämtliche Grünflächen, die nicht bereits durch spezielle Pflanzvorgaben und Pflanzbindungen belegt sind, sind mindestens mit einer Rasensaat zu begrünen. Es sind auf mindestens 20 % dieser Grünflächen Laubbäume anzupflanzen. Die Pflanzungen sind als Solitärpflanzen, Bodendeckergeläch, Wandbegrenzung, Gebüschröhre oder als Hecke umzusetzen. Die Verwendung von Ziergehölzen ist zulässig. Am Nebengraben der Wände ist dabei eine Bepflanzung mit Gehölzen im 5m Breite, östlich der Böschungskante des Grabens, zur Freihaltung eines Unterhaltungsstreifens zulässig.

Gestaltungsmaßnahme 02 - Anpflanzung hochstammiger Bäume auf dem Parkplatz

Im Umfeld der geplanten Stellflächen sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche mindestens 7 schmaltronige, hochstammige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 141/10 cm in einem Pflanzabstand von mindestens 10 x 10 m zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben wird auf mindestens 6 m² festgesetzt. Es sind Gehölzarten der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Gestaltungsmaßnahme 03 - Gründach

Die Dachfläche des Gebäudes im Baufeld 2 (Drogeriemarkt) ist auf mindestens 600 m² extensiv zu begrünen. Es ist eine mindestens 12 cm dicke Vegetationstragschicht aufzubringen und eine geeignete Artensorte, pflegearme Saatmischung mit mindestens 50% Kräuteralien in Verbindung mit Sedum-Sprossen zur Schnell-Eingrünung des Daches anzusetzen.

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

Schutzmaßnahme S1: Erhalt des Grabens mit umgebenden Gebüsch und Feldgehölzen im Westen des Plangebietes

Die vorhandenen Graben sowie die angrenzenden Gehölzbestände sind zu erhalten. Auf den Flächen ggf. vorhandene Ablagerungen von Müll und Bauschutt sind unter Beachtung der Maßnahme VSAP2 schonend zu entfernen. Abgängige Bäume sind gemäß der gültigen Baumschutzsatzung der Gemeinde Teutschenthal zu ersetzen. Eine extensive, fachgerechte Instandhaltung und Unterhaltung des Grabens (Gewässer 2. Ordnung) ist zulässig.

Schutzmaßnahme S2: Erhalt von Einzelbäumen

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

HINWEISE

1. DENKMALPFLEGE

Bodendenkmale:

Archäologische und bauarchologische Bodendenkmale im Sinne des § 9 DSchG LSA unzulänglich der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodendenkmale ist mit dem Denkmalfachamt abzustimmen.

2. BAUALARM

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

3. GRÜNDORNDUNG

Baumbestand:

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

3.1 Pflanzlisten:

Pflanzliste 1 Gebietsheimische Gehölze

Bäume	Sträucher
• Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	• Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
• Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	• Roter Harnthappel (<i>Cornus sanguinea</i>)
• Steleiche (<i>Quercus robur</i>)	• Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
• Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	• Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
• Birke (<i>Betula pendula</i>)	• Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i> , <i>C. laevigata</i>)
• Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	• Pfaffenhütchen (<i>Eonymum europaeum</i>)
• Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	• Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)
• Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)	• Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)
• Weiborn (<i>Pyrus sylvestris</i>)	• Hundrose (<i>Rosa canina</i>)

3.2 Pflanzliste 2 Schmaltronige Bäume

- Schmaltröner Feldahorn (*Acer campestre* 'Elikrijk')
- Säulenförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Columnare')
- Stadtlinde (*Tilia cordata* 'Rancho')
- Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')
- Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* 'Browers')

3.3 Pflanzliste 3 Dachbegrünung (Vorschlag)

- Ansaaten: geeignete Saatmischungen mit mindestens 50 % Kräuteralien
- Sedumprossensmischung: z.B. Sedum acre, S. album, S. floriferum, S. hybridum, S. reflexum, S. rupestre, S. saxatile, S. spurium

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Nächtliche Anlieferungen im Zeitraum von 22:00 Uhr - 6:00 Uhr sind nicht statthaft. Das Aufnehmen oder Absetzen von Containern im Außenbereich der Anlieferungs des Lebensmittelmarktes ist nur im Tageszeitraum zulässig (Regelung im Durchführungsvertrag).

5. EMISSIONEN

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

6. EXTERNE KOMPENSATIONSMAHNAHME

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

Externe Ausgleichsmaßnahme A3 - Entsigelung und Rekultivierung eines alten Grünchnittsloos in Zscherben, Anlage eines Feldgehölzes

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



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

7. VERMEIDUNGSMAHNAHMEN AUS DEM ARTENSCHUTZ

Vermeidungsmaßnahme VSAP1 - Bauzeitregelung / Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten in Gehölzen brütender Vogelarten zwischen 01. Oktober und 28. Februar

Um brütende Vögel von den Eiern, den Jungvögeln (Eier, Nestlinge) zu vermeiden, werden die Gehölze (Bäume, Sträucher) außerhalb der Brutzeiten in Gehölzen brütender Vogelarten entfernt. Dies gilt auch bei Fällen und/oder Schnittmaßnahmen im Rahmen der Verkehrsicherung sowie für erforderliche Gehölzbesichtigungen im Zuge der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Vermeidungsmaßnahme VSAP2 - Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Störungen von Zaunedeckungen

Die zu überbaubaren Zaunedeckungs-Lebensräume sind vor Baubeginn von jeglichen deckenden Strukturen zu befreien und die vorhandenen Zaunedeckungen sind in die zuvor vorbereitete Habitatfläche (vgl. Maßnahme A2) zu integrieren. Dazu erfolgt zunächst eine Gehölzenträumung im Winter, ohne Rodung, anschließend ist ein Sperrzaun (mindestens 40 cm hoch, aus glatter Folie) am Rand des Baufeldes zu installieren. Dieser ist nach Süden, Osten und Westen innen (zum Baufeld hin) mit verschleißresistenten Fanggabeln in einem Abstand von ca. 20 m auszustatten. Die fachgerechte Errichtung und Betreuung des Sperrzaunes ist bis zur Baufelderrichtung durch einen Sachverständigen zu überwachen. Am Anfang April bis Ende April ist eine beherrschbare, abschließende Bekämpfung des Baubereiches von gelagerten Materialien (v.a. Holz aller Art, Steine etc.) unter Aufsicht des Sachverständigen im Zuge der Bekämpfung gefangene Tiere sind auf die Fläche der angrenzenden CEF-Maßnahme zu verbringen. Am Anfang April bis Ende Mai sowie vom Mitte August bis Ende September (keine Beeinträchtigung während der Reproduktionsphase) sind anschließend Befunde zum Absuchen und Abfangen der Zaunedeckungen durch einen Sachverständigen nach folgender Methodik durchzuführen:

- Mind. 30 Fangnetze je auf Fläche auf Abfangflächen
- ganztägige Präsenz auf der Fläche,
- alternativ 60 Termine mit halbtägiger Präsenz auf der Fläche.

Über eine vorzeitige Beendigung der Umsiedlung kann die Untere Naturschutzbehörde nach Vorlage der Fangprotokolle entscheiden. Die Freigabe der Flächen zum Baubeginn erfolgt ebenfalls durch die Untere Naturschutzbehörde nach Vorlage der Fangprotokolle.

Die Anzahl der Mindest-Fangnetze je Fläche kann nicht durch die Erhöhung der Personenzahl reduziert werden!

Beim Abfang sollte ein breites Methodenrepertoire zum Einsatz kommen, wobei Methoden des Handfangs mit diversen Hilfsmitteln (Fangring, Ähre, Schwamm) die wichtigste Methode darstellt. Fallenfänge (Eimer, Kästen, Wipffallen, Fanglinien-Kreuzel) sind lediglich als sinnvolle Zusatzmethode zu betrachten.

Fallen (Fangnetze) dürfen ausschließlich während der gestagten Präsenz geöffnet bleiben und müssen spätestens zur Dämmerung verschlossen werden. Die Fanggefäße sind an diesen Tagen jeweils morgens zu öffnen und mittags sowie abends zu kontrollieren, gefangene Tiere sind erneut auf die Fläche der angrenzenden CEF-Maßnahme zu verbringen.

Die gesamte Maßnahme ist zu dokumentieren. Insbesondere die umgesetzten Tiere sind zu erfassen (Umsiedlungsdatum, Status, Geschlecht). Frischesten Mitte September ist ein Baubeginn (Baufelderrichtung / Bodenabtrag) möglich. Der Sperrzaun muss bis zum Ende der Baumaßnahme belassen und in seiner Funktionstüchtigkeit gesichert werden. Die Fanggefäße sind am Ende der Fangzeit (Mitte September) vor Baubeginn zu entfernen.

Vermeidungsmaßnahme VSAP3 - Vermeidung unnötiger Beleuchtung von angrenzenden Gehölzflächen

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

8. SONSTIGE VERMEIDUNGSMAHNAHMEN

V4: Vermeidung von Stoffeinträgen in Boden und Grundwasser

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

9. ARCHÄOLOGISCHE ZUFALLSFUNDE

Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale wird hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

VERMERK

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

PRÄAMBEL

Angewandte Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung (PlanV)) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 89), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2002 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17. März 1999 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 336) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltauglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 501), zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 23.10.2024 I Nr. 323

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2985), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17. März 1999 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 336) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17. März 1999 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 336) geändert worden ist

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 348) geändert worden ist

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), § 10 Abs. 7 aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Nachbarschutzgesetz (NBG) Sachsen-Anhalt vom 13. November 1997, § 4 neu gefasst durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.05.2010 (GVBl. LSA S. 340, 341)

Planerfüllung

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am erlässlich bekannt gemacht.
- Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet, zur Ausfertigung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert sowie gemäß § 9 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert.
- Bürgerbeteiligung**

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird abgesehen, da die Unterrichtung und Entlohnung bereits im ersten Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 erfolgt ist (gem. § 9 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 27.08.2022 bis einschließlich 29.07.2022 in Form einer öffentlichen Auslegung mit Gelegenheit zur Erläuterung der Planung. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 15.06.2022.
- Billigungs- und Offenlegungsbeschluss**

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

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Stand vom einsch. Begründung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Zeit vom bis einschließlich auf der Internetseite der Gemeinde Teutschenthal veröffentlicht. Die Bekanntmachung erfolgte erlässlich am mit dem Hinweis, das Anträgen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und welche Art umweltrelevanter Informationen vorliegen. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslage in der Gemeinde Teutschenthal.
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

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

8. Satzungsbeschluss

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

Teutschenthal, den

9. Genehmigung

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

Teutschenthal, den

10. Ausfertigung

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

Teutschenthal, den

11. Inkraftsetzungsvermerk

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erlässlich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden im Baumarkt der Gemeindeverwaltung