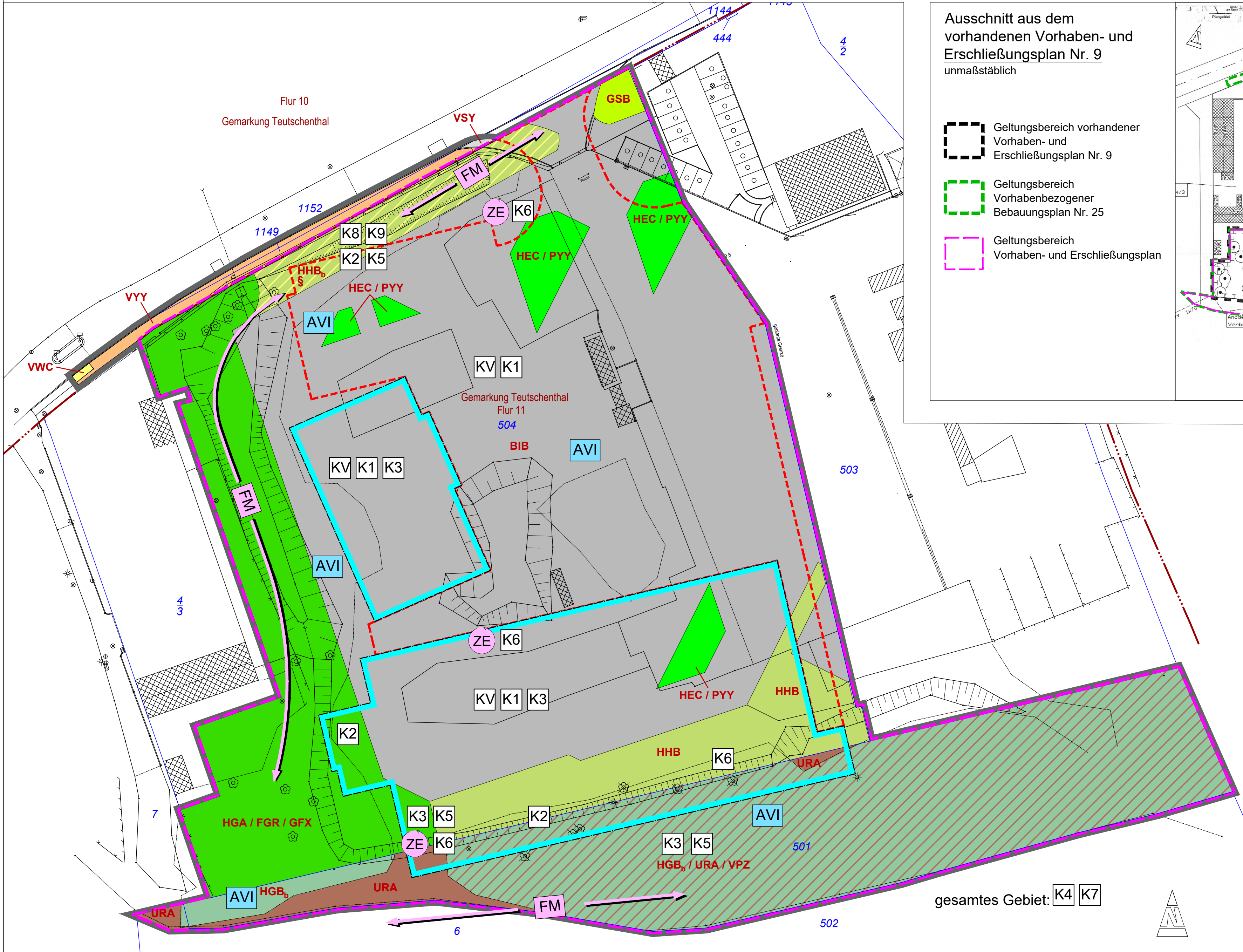
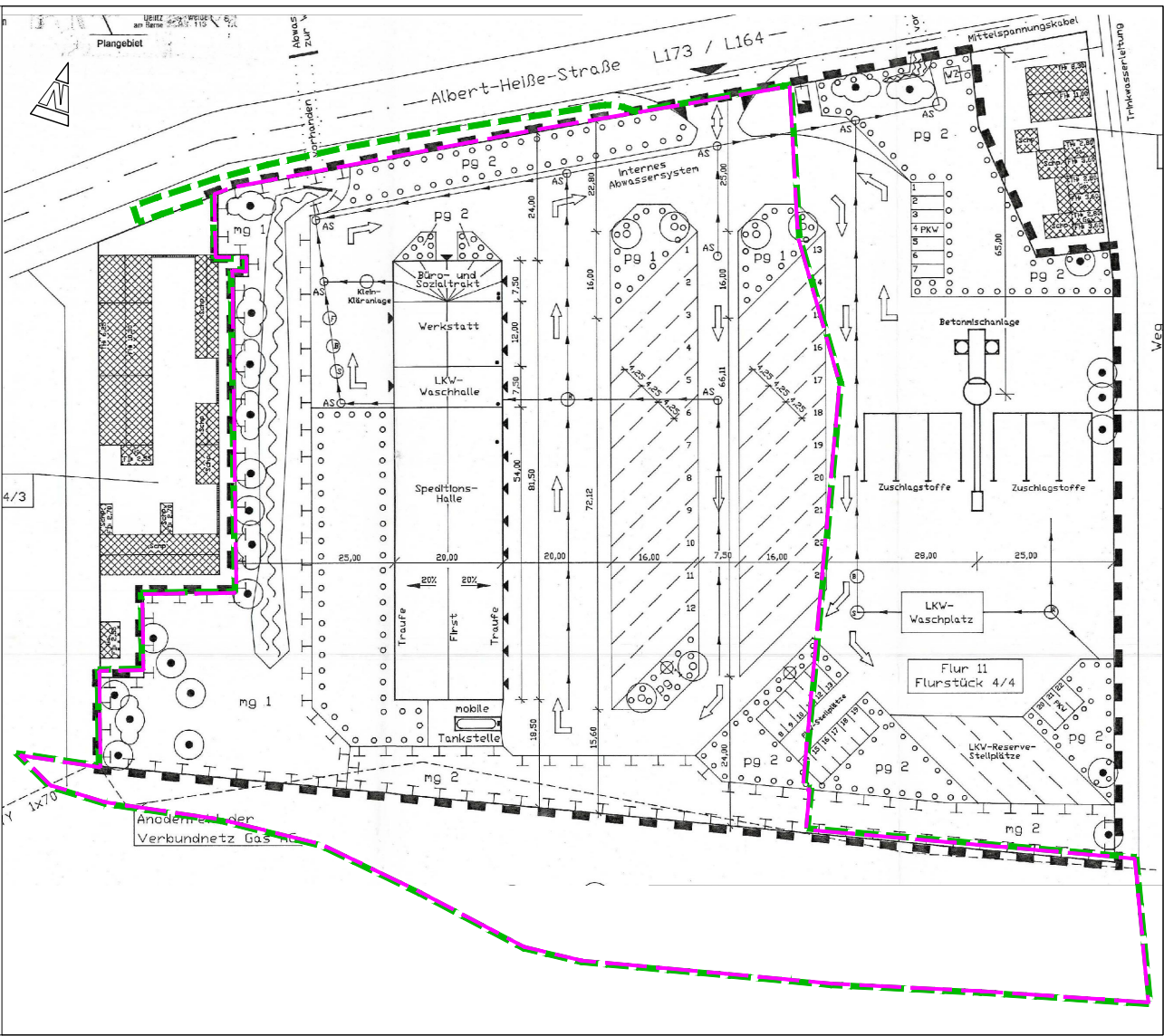


Bestands- und Konfliktplan zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25/2 "Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Albert-Heise Straße" in der Gemeinde Teutschenthal



Ausschnitt aus dem vorhandenen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 unmaßstäblich

- Geltungsbereich vorhandener Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9
- Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25
- Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan



BESTAND

Biotoptypen

- HEC/PYY Sonstiger Einzelbaum/ Sonstige Grünanlage (Festsetzung pg1, nicht realisiert)
- HGA/FGR/GFX Feldgehölz naturnah/ Graben mit artenreicher Vegetation/ Feuchtwiesenbrache (Festsetzung mg1, nur bedingt realisiert)
- HGB_h Feldgehölz aus überwiegend nicht heimischen Arten
- HGB_h/URA/VPZ Feldgehölz aus überwiegend nicht heimischen Arten / Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten /Lagerfläche Bauschutt etc.
- HHB Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (Festsetzung pg2, nicht realisiert)
- HHB_h Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (Festsetzung pg2, tatsächlich realisiert)
- URA Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten
- GSB Scherrasen (GSB, nicht realisiert)
- BIB Industrielle Anlage
- VSY Sonstige Straße
- VWC Ausgebauter Weg
- VYY Sonstige Verkehrsanlage, Schotterrassen
- § besonders geschütztes Biotop im Sinne des § 21 NatSchG LSA

gesamtes Gebiet: K4 K7

Fauna

- FM Fledermäuse (Fm) Nachweis (Franz. 2021)
- Breitflügelfledermaus
- Großer Abendsegler
- Zwergfledermaus
- Reptilien
- Fundpunkte Zauneidechse (Ze) aus Gutachten (Boscha GmbH)

AVI

Avifauna

- Brutvögel (incl. Brutverdacht und Brutzeitfeststellung): aus Gutachten (Boscha GmbH)
- Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Elster, Gartengrasmücke, Grünfink, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Star, Stieglitz, Zilpzalp
- Nahrungsgäste:
- Bluthänfling, Eichelhäher, Feldlerche, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Hausperling, Kolkrabe, Mauersegler, Mäusebussard, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Rotmilan, Straßentaube, Turmfalke

PLANUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- überbaubare Fläche (max. 10.300 m² inklusive Stellflächen)
- nicht überbaubare Fläche
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)
- Zweckbestimmung: Stellplätze mit Zufahrt

KONFLIKTE

- KV Anlagebedingte Neu-Versiegelung von 2.084 m² unversiegelter Bodenfläche und 770 m² bisher teilversiegelter Flächen durch das neu geplante Sondergebiet
- K1 Anlagebedingte Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Neuversiegelung und damit verbundenen erhöhten Oberflächenwasserabfluss
- K2 Anlagebedingte Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Verlust lokalklimatisch bedeutsamer Gehölze sowie durch zusätzliche Versiegelung (vgl. K1)
- K3 Anlagebedingte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Überformung von Gehölzflächen am Ortsrand
- K4 Anlagebedingter Verlust von Gehölz- und Grünflächen
- K5 Baubedingte Beeinträchtigungen und Habitatflächenverlust der im Gebiet vorkommenden Brutvögel und Verluste von Nahrungshabitaten weiterer Vogelarten im Zuge der Beseitigung von Gehölzen und Brachflächen
- K6 Baubedingte Beeinträchtigungen und Habitatflächenverlust der im Gebiet vorkommenden Zauneidechse im Zuge der Beseitigung von Brachflächen
- K7 Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sowie Verlust von Nahrungshabitaten der im Gebiet vorkommenden Fledermäuse im Zuge der Beseitigung von Gehölzen und Brachflächen
- K8 Anlagebedingter Verlust eines besonders geschützten Biotops im Sinne § 21 NatSchG LSA (Strauch-Baumhecke)
- K9 Anlagebedingter Verlust vorhandener Kompensationsflächen des alten V&E-Planes Nr. 9 (Strauch-Baumhecke, Festsetzung pg2)

SONSTIGES

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 504 Flurstücksnummern
- vorhandene Böschung
- zu rodende Bäume

Verfahren: Gemeinde Teutschenthal	Planverfasser: KGS PLANUNGSBÜRO HELK GmbH Kupferstraße 1, 99441 Mellingen Tel.: 036453/865-0, Fax: 036453/86515	
Vorhaben-träger: PZ-Marktbau Teutschenthal GmbH Oranienburger Straße 3 10178 Berlin	Proj.-Nr.: 4127 bearbeitet: Dipl.- Ing. (FH) K. Schragow	
Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25/2 "Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Albert-Heise Straße" in der Gemeinde Teutschenthal	Maßstab: 1 :500 gezeichnet: G. Arnold	Bearbeitungsstand: Oktober 2025
Zeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Planstand: Entwurf	