

GEMEINDE TEUTSCHENTHAL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 25 / 2 „SONDERGEBIET LEBENSMITTEL- UND DROGERIEMARKT AN DER ALBERT-HEISE STRAßE“

IN TEUTSCHENTHAL

UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Stand: ENTWURF OKTOBER 2025

Verfahren:

Gemeinde Teutschenthal
Am Busch 19
06179 Teutschenthal

Planverfasser

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

KGS Planungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
Dipl.-Ing. (FH) K. Schragow / Dipl.-Ing. (FH) A. Hölzer
Tel.: 036453 / 865 –0 Fax: 036453 / 86515

Vorhabenträger:

PZ-Marktbau Teutschenthal GmbH
Oranienburger Straße 3
10178 Berlin

Begründung Teil B: Umweltbericht und Grünordnungsplan

Inhaltsverzeichnis

1. UMWELTBERICHT	1
1.1. Einleitung	1
1.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	1
1.1.2. Übergeordnete Ziele, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	2
1.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
1.2.1. Methodik	5
1.2.2. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	7
1.2.3. Betroffenheit weiterer Belange des Umweltschutzes	16
1.3. Zusammenfassung erheblicher Auswirkungen	16
1.4. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	17
1.5. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	20
1.6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20
2. GRÜNORDNUNGSPLAN	22
2.1. Flächenbilanz	22
2.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs	22
2.3. Grünordnerische Festsetzungen	26
2.4. Maßnahmenblätter	31
2.5. Zusammenfassung	51
3. QUELLENVERZEICHNIS	52

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Unmaßstäbiger Planauszug Landschaftsplan Teutschenthal (OekoKart 1996) mit grober Lage des vorliegenden vBP	4
Abbildung 2: Auszug aus der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 – mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 / 2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Albert-Heise Straße“ sowie Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes - maßstabslos	5
Abbildung 3: Grünstreifen mit dichten Ruderalfluren im Süden des Plangebietes. Foto: A. Hölzer 2020	33
Abbildung 4: Eschenahorne im südlichen Plangebiet. Foto: A. Hölzer 2020	35
Abbildung 5: Auszug Liegenschaftskataster/ Luftbild, Sachsen-Anhalt-Viewer 2022	37
Abbildung 6: Graben mit angrenzenden Ablagerungen. Foto: A. Hölzer 2020	42
Abbildung 7: Baumbestand in Grünanlage des Mitarbeiter-/Besucherparkplatzes am Betonwerk. Foto: A. Hölzer 2020	43
Abbildung 8: Beispiel eines Ständerquartieres. Aus: Franz 2021	44
Abbildung 9: Beispiel zu rodender Gehölzbestand: Hecke im Norden des Plangebietes. Foto: A. Hölzer 2020	46
Abbildung 10: Zu beseitigende Habitatflächen der Zauneidechse. Foto: A. Hölzer 2020	47

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bestandsbeschreibung und Umweltauswirkungen.....	7
Tabelle 2: Weitere Belange des Umweltschutzes	16
Tabelle 3: Überwachungsmaßnahmen	20
Tabelle 4: Flächenbilanz des geplanten Vorhabenbezogener Sondergebiet „Lebensmittel- und Drogeriemarkt“	22
Tabelle 5: Eingriffsbilanz (Bestand) Sondergebiet „Lebensmittel- und Drogeriemarkt“	23
Tabelle 6: Eingriffsbilanz (Planung) Sondergebiet „Lebensmittel- und Drogeriemarkt“	24
Tabelle 7: Zusammenfassung Eingriffsbilanz.....	24
Tabelle 8: Kompensationsbilanz (Bestand) für externe Kompensationsflächen.....	25
Tabelle 9: Kompensationsbilanz (Planung) für externe Kompensationsflächen.....	25
Tabelle 10: Zusammenfassung Kompensationsbilanz für externe Kompensationsflächen.....	25
Tabelle 11: Maßnahmenübersicht	31

1. UMWELTBERICHT

1.1. EINLEITUNG

Der Vorhabenträger plant den Neubau eines REWE-Marktes mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche und eines Rossmann-Drogeriehandels mit einer Verkaufsfläche von ca. 680 m² an der Albert-Heise-Straße in Teutschenthal.

Er stellte am 21.01.2020 den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Bauvorhaben "Neubau eines REWE-Vollsortimentsmarktes" in der Gemeinde Teutschenthal, auf einer Fläche in der Albert-Heise-Straße 72b. Das Planverfahren zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ wurde bereits abgeschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 wurde aus formalen Gründen, ausschließlich wegen einer nicht ausreichenden öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom Landkreis mit Bescheid vom 09.07.2025 versagt. Es läuft bereits ein Widerspruchsverfahren gegen den ablehnenden Bescheid.

Um das Widerspruchs- und ggf. Klageverfahren nicht abwarten zu müssen, wird parallel nach Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Teutschenthal vom 16.09.2025 ein neuer, zweiter vorhabenbezogener Bebauungsplan für dasselbe Vorhaben aufgestellt. Die in Frage stehende öffentliche Bekanntmachung erfolgt nunmehr auf der Grundlage einer ergänzten Hauptsatzung. Dieser neue vorhabenbezogene B-Plan ersetzt nicht den ursprünglichen B-Plan, sondern wird davon unabhängig und zusätzlich aufgestellt, so dass sich dadurch der anhängige Widerspruch gegen die Versagung der Genehmigung nicht erledigt.

1.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 realisiert werden.

Das beabsichtigte Bauvorhaben „Neubau eines REWE-Vollsortimentsmarktes“ entspricht nicht den im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 festgesetzten Zulässigkeiten (Gewerbegebiet mit Speditionshof und Betonmischanlage). Aus diesem Grund müssen neue bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB geschaffen werden, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen.

Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan soll aufgehoben werden. Der Aufstellungsbeschluss zum Aufhebungsverfahren wurde ebenfalls am 10.03.2020 im Gemeinderat gefasst.

Da im Plangebiet großflächiger Einzelhandel realisiert werden soll, ist eine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmittel- und Drogeriemarkt" (gemäß § 11 BauNVO) erforderlich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kerngebieten und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Einzelhandel zulässig sind.

Es bestehen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende, für die Umweltprüfung relevante Festsetzungen: (Art und Maß der baulichen Nutzung/ Planungsrechtliche Festsetzungen)

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)
- Öffentliche Grünfläche (neben Fußweg)
- Sondergebiet „Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ mit einer Grundfläche von 10.300 m²
- Davon anteilig 600 m² Gründach
- Davon anteilig 1.600 m² teilversiegelte Fläche (Stellflächen)
- Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9 Abs. 2 Nr. 25 a, b BauGB.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Zauneidechsen-Habitate)

Inhalt des Bauleitplans und damit verbunden ist eine Umweltprüfung, die in Form eines Umweltberichts Bestandteil der Begründung ist. Es erfolgt zudem die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes zur Abarbeitung der Eingriffsregelung im Sinne von § 15 BNatSchG in Verbdg. mit § 1a BauGB. Weiterhin sind die Bestimmungen des § 44 BNatSchG (Artenschutz) zu beachten.

Entsprechend werden im Grünordnungsplan die sich aus der Eingriffsregelung und aus dem Artenschutz heraus ergebenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich betroffener Werte (z.B. Bodeneingriffe, Verlust von Vegetationsstrukturen, Betroffenheit von Lebensstätten planungsrelevanter Tierarten gemäß § 44 BNatSchG) entwickelt.

1.1.2. Übergeordnete Ziele, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Nach § 2 Abs. 4 **BauGB** ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes werden nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach §2a BauGB beschrieben und bewertet. Der erforderliche Detaillierungsgrad ergibt sich aus der Anlage 2 des BauGB.

Folgende Fachgesetze sind im Zuge der Planung zu berücksichtigen:

Planungsrelevante Fachgesetze auf Bundesebene

Gesetz	Berücksichtigung im B-Plan
Baugesetzbuch (BauGB)	➔ Grundlage der Aufstellung von Bebauungsplänen
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	➔ Grundlage der baulichen Inhalte von Bebauungsplänen
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	➔ Grundlage zur Erarbeitung von Eingriffsregelung, Artenschutz und Gebietsschutz, Einhaltung internationaler Schutzbestimmungen
Umweltinformationsgesetz (UIG)	➔ Beteiligung der Öffentlichkeit am Verfahren des B-Plan
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	➔ Erstellung eines Umweltberichtes im Zuge des Bebauungsplanes in Verbdg. mit § 1a BauGB
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	➔ Berücksichtigung der Belange des Bodens im Zuge des Bauvorhabens, Inhaltliche Abarbeitung im Umweltbericht, Schutzgut Boden
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	➔ Berücksichtigung der Belange betroffener Oberflächen- und Grundwässer im Zuge des Bauvorhabens, Inhaltliche Abarbeitung im Umweltbericht, Schutzgut Wasser
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	➔ Einhaltung der Bestimmungen des BImSchG für vorgesehene Bebauung zur Vermeidung schädlicher Einwirkungen auf Menschen und Umwelt

Auswahl Planungsrelevante Fachgesetze auf Landesebene

Gesetz	Berücksichtigung im B-Plan
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)	➔ Einhaltung weiterer Vorgaben zum Artenschutz und Gebietsschutz auf Ebene des Landes Sachsen-Anhalt
Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)	➔ Einhaltung weiterer Vorgaben zum Gewässerschutz auf Ebene des Landes Sachsen-Anhalt

Gesetz	Berücksichtigung im B-Plan
Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA)	➔ Einhaltung weiterer Vorgaben zum Bodenschutz auf Ebene des Landes Sachsen-Anhalt
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST)	➔ Berücksichtigung des Denkmalschutzes im Zuge der Bebauung des Gebietes, Vorgaben zu Verhaltensweisen bei entsprechenden Bodenfunden
Nachbarschaftsgesetz (NbG)	➔ Einhaltung entsprechender Bestimmungen im Zuge der Planung von Bebauung und Kompensationsmaßnahmen (v.a. Grenzabstände)

Zusammenfassende Ziele aus Fachgesetzen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Im § 1 definiert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft wie folgt: „Natur- und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln, und, soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“

Gemäß § 14 BNatSchG (Eingriffstatbestand) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Damit stellt die Planung im Sinne des BNatSchG einen Eingriff dar. Die Eingriffsregelung mit § 13 bzw. § 15 BNatSchG (Verursacherpflichten) schreibt eine Planungsabfolge vor, nach der zunächst geprüft wird, ob Eingriffe vermieden bzw. minimiert werden können. Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen oder zu ersetzen. Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff. BNatSchG ist im Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Die Eingriffsregelung ist ferner im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden zu sehen. Nach §1 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Die Inanspruchnahme ist auf ein unerlässliches Maß zu beschränken. Hierbei handelt es sich um eine grundsätzliche Leitlinie, die sich aus der Bodenschutzklausel des §1a Abs. 2 BauGB ergibt.

Planungsrelevante Fachpläne

Landesplanung und Raumordnung

Die Inhalte des Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und des Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) werden in Kapitel 3.1 der Begründung Teil A umfangreich dargelegt. Details sind Kapitel 3.1 der Begründung zu entnehmen. Die Planfläche tangiert im Wesentlichen keine umweltschutzrelevanten Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung, mit Ausnahme des unmittelbar südlich angrenzenden Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft (Querfurter Platte (BLK, SK)).

Flächennutzungsplan

Es existiert noch kein bestätigter Flächennutzungsplan. Es existiert nur ein Entwurf aus dem Jahr 2002, in dem für die Planfläche eine „Gewerbefläche“ ausgewiesen wird. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aufgrund des nicht rechtskräftigen FNP als vorzeitiger Plan i. S. d. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet Teutschenthal besteht ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1996 (OEKO-KART 1996). In der Karte zum ökologischen Entwicklungskonzept ist für den Bereich des Plangebietes eine bestehende Baufläche Gewerbe/ Industrie ausgewiesen. Westlich befinden sich bestehende Siedlungen, südlich landwirtschaftliche Nutzflächen.

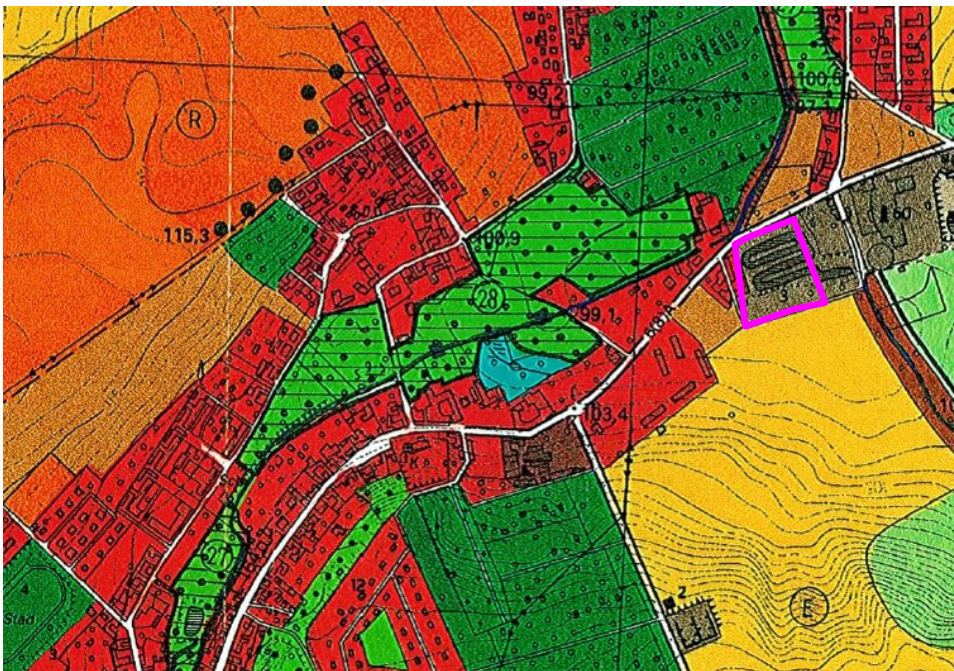
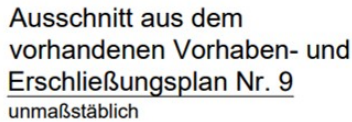


Abbildung 1: Unmaßstäbiger Planauszug Landschaftsplan Teutschenthal (OEKO-KART 1996) mit grober Lage des vorliegenden vBP

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überlagert einen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 aus dem Jahr 1997.



Die Festsetzungen sind im Geltungsbereich überwiegend nicht umgesetzt worden. Eine Ausnahme ist die Hecke im Norden (grünordnerische Festsetzung pg2). Die Gehölze und der Graben im Westen (Festsetzung mg1) sowie die Gehölze im Süden (mg2) sind nicht wie ursprünglich festgesetzt ausgeprägt, sondern eher aufgrund Sukzession entstanden. Die Festsetzungen aus dem Jahr 1997 werden dennoch jeweils als Bestand in der weiteren Bewertung berücksichtigt, die vorhandene Kompensationspflanzung (Hecke im Norden) wird dabei als besonders bedeutsam interpretiert.

1.2.1. Methodik

Die Erfassung des im Geltungsbereich derzeit vorkommenden Biotop- und Nutzungsbestandes wurde während einer Begehung am 23.04.2020 durchgeführt.

Zur Beurteilung der Biotope fand die Übersicht der Kartiereinheiten (SCHUBOTH 2004) und das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2004) Anwendung.

Weiterhin erfolgten Erfassungsarbeiten planungsrelevanter Tierartengruppen durch die Gutachter M. FRANZ (2021, Fledermäuse) und die BÖSCHA GMBH (2021: Avifauna, Reptilien). Die Ergebnisse der Erfassungen wurden von der BÖSCHA GMBH (2021) zudem in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ausgewertet. Die Ergebnisse der Artenerfassungen und der saP werden in den Umweltbericht eingestellt, die aus der saP erforderlichen Maßnahmen werden in Grünordnungsplan und in den Umweltbericht integriert.

Die Bewertung des Umweltzustandes stützt sich überwiegend auf die im VBP von 1997 festgesetzten, versiegelten Flächen und Grünflächen. Für die Flächen, die außerhalb des alten VBP von 1997 überplant werden, wird der Bestand anhand der aktuell durchgeführten Vermessung und örtlichen Bestandsaufnahme bewertet. Das Vorhaben überlagert größtenteils Flächen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 (Gewerbegebiet mit Speditionshof und Betonmischanlage). Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan soll im Parallelverfahren aufgehoben werden.

Die Ermittlung der Umweltauswirkungen bzw. der Beeinträchtigung infolge des Eingriffs erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen verbal-argumentativ. Folgende Beeinträchtigungen können vorliegen:

- **Baubedingte Auswirkungen** wie Baustelleneinrichtung oder Lärm stellen i.d.R. keine Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Es können jedoch artenschutzrechtliche Betroffenheiten auftreten.
- **Anlagenbedingte Auswirkungen** auf den Naturhaushalt werden durch Flächenbeanspruchung hervorgerufen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch Veränderung des Landschaftsbildraumes / Störung von Sichtbeziehungen entstehen.
- **Betriebsbedingte Auswirkungen** können ggf. durch Schall- und Schadstoffimmissionen auf den Naturhaushalt bzw. dessen Leistungsfähigkeit entstehen.

1.2.2. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Tabelle 1: Bestandsbeschreibung und Umweltauswirkungen

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Schutzgut Mensch In diesem Abschnitt werden der Mensch in seiner Wohnsituation, Erholungsnutzungen und Freizeitinfrastrukturen betrachtet: - Der Geltungsbereich besteht derzeit aus versiegelten Flächen des angrenzenden Betonwerks, aus sonstigen (wildem, ungeordneten) Lagerflächen sowie randlichen Grünstrukturen (Gehölze, Ruderalfluren, Graben). Westlich befinden sich Wohngrundstücke, südlich Ackerflächen, östlich eine Betonwerk und weitere Lagerflächen sowie nördlich die Verkehrsanlagen der Albert-Heise-Straße (L173) - Im rechtskräftigen V&E-Plan aus dem Jahr 1997 wurden eine Spedition und ein Betonwerk mit versiegelten und Teilversiegelten Flächen sowie Grünflächen (mit Bepflanzung) festgesetzt. - Das Plangebiet selbst ist für die Erholungs- und Freizeitfunktion überwiegend ohne Bedeutung. Randlich werden jedoch auch Flächen überplant, die von den angrenzenden Wohngebäuden als eine Art Garten genutzt werden (Rasenflächen), das Grundstück ist aber Teil der großen Brachfläche. - Von den umgebenden Strukturen sind insbesondere die Wohngebiete und Gärten sowie der nördlich der Albert-Heise-Straße vorhandene Rad/Gehweg für das Schutzgut Mensch bedeutsam. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandene Nutzung des Geltungsbereichs, teilweise durch das Betonwerk, teilweise als ungeordneter Lagerplatz. Der ursprünglich hier festgesetzte B-Plan wurde nie vollständig umgesetzt. Vor der heutigen Nutzung waren in den letzten Jahrzehnten weitere Nutzungen (zunächst Kies-/Tongrube, anschließend Klärschlammablagerung aus Rübenreinigung, vgl. GLU JENA 2019) auf dem Grundstück wirkend, sodass auch eine Altlastverdacht vorliegt. → Geltungsbereich: sehr geringe Bedeutung → westlich angrenzende Wohnbebauung: sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch	
Schutzgut Klima, Luft - Bedeutsame Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie bedeutsame Luftsammel- und Leitbahnen liegen nicht im Geltungsbereich vor. - Großflächig vorhandene Versiegelung sowie Lagerfläche mit Fahrzeugteilen und sonstigen Stoffen mit negativen Auswirkungen auf das Klima/ die Luft (siedlungstypische Aufheizungseffekte), insbesondere die ursprünglich festgesetzten, versiegelten und Teilversiegelten Flächen des V&E-Planes aus dem Jahr 1997 sind als Vorbelastung zu bewerten. - Bestehende Grünflächen und die darauf vorhandenen Gehölze sind lokalklimatisch bedeutsame Strukturen mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion, die ursprünglich festgesetzten Gehölzflächen wären insgesamt lokalklimatisch wirksam.	
	baubedingte Beeinträchtigungen in Folge von Baulärm sind auf Grund ihrer zeitlichen Beschränkung als nicht erheblich / nachhaltig für die westlich angrenzenden Wohngebiete sowie für die Freizeit- und Erholungsfunktionen zu werten anlagebedingte Auswirkungen sind nur geringfügig gegeben, da das Plangebiet überwiegend keine bedeutenden Funktionen aufweist - lediglich ein Teil der im Westen aktuell als „Garten“ genutzten Flächen wird tangiert, jedoch nicht überbaut, sondern im derzeitigen Zustand erhalten. betriebsbedingte Beeinträchtigungen der westlich gelegenen schützenswerten Gebiete (Wohngebiete) waren zunächst nicht auszuschließen, sodass eine Schallimmissionsprognose durch den Gutachter ASR (2021) durchgeführt wurde. - Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, „... dass an allen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte [OW] der DIN 18005, die Immissionsrichtwerte [IRW] der TA Lärm und die IRW-Anteile [IRW-Anteil ≤ IRW – 6 dB(A)] durch den Betrieb des neuen Marktes stets eingehalten werden...“ (ASR 2021) - Somit sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen erkennbar. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. → keine erhebliche Beeinträchtigung des Menschen und seiner Erholung

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
▪ Südlich des Plangebietes befinden sich weiträumige Ackerflächen mit hoher Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, mit Kaltluftabfluss in die Ortslage Teutschenthal. ▪ Vorbelastungen: bestehender V&E-Plan aus dem Jahr 1997, vorhandene bebaute und versiegelte Flächen sowie die stoffliche Belastung der Luft durch Straßenverkehr (Abgase), Industrie (Betonmischwerk) und Siedlungen (Heizungsabläufe etc.) → bestehende Versiegelung: sehr geringe Bedeutung → vorhandene Grünflächen: mittlere Bedeutung → Ackerflächen im Süden: hohe Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft	▪ Neu geplante Pflanzungen sind positiv (neue Baumpflanzungen, Umgestaltung der südlichen Gehölzbestände mit Entfernung von Bauschutt und sonstigen anthropogenen Ablagerungen sowie Beseitigung der nichtheimischen Arten und Ergänzungspflanzungen heimischer Gehölze). ▪ Betriebsbedingte Auswirkungen werden als <u>nicht erheblich</u> eingestuft, da bereits ein großer Teil der Flächen versiegelt ist und bereits heute als Teil des Betonwerkes sowie als ungeordneter Lagerplatz genutzt wird, bzw. die Flächen ursprünglich entsprechend des V&E-Planes aus dem Jahr 1997 als Speditionsgelände genutzt werden sollten. ▪ Die geplanten Gebäude werden explizit unter Nutzung erneuerbarer Energien errichtet (deutliche Minderung von lokalen Abgasen) ▪ Für den Einkaufsmarkt sind durch Lieferverkehr und den zu erwartenden Kundenparkplatz zwar veränderte Verkehrsbelastungen anzunehmen, vor dem Hintergrund der Vorbelastung wird dies jedoch nicht als erheblich bewertet. → erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft durch Versiegelung und Gehölzverlust (Konflikt K2), Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	
Der Wert des Landschaftsbildes ergibt sich aus der Eigenart, Naturnähe, Vielfalt und Schönheit des jeweiligen Raumausschnittes.	
▪ Das Landschaftsbild wird im Plangebiet durch das Betonwerk und die ungeordnete Lagerfläche bereits erheblich beeinträchtigt. Der bestehender V&E-Plan aus dem Jahr 1997 hätte zu einer weiteren Bebauung und Versiegelung geführt (Werkhalle, LKW-Waschplatz, Bürogebäude, großflächige LKW-Stellflächen, etc. pp.), sodass am Standort eine umfangreiche Vorbelastung besteht. ▪ Die vorhandenen Grünflächen und Gehölzstrukturen sind Teil der Ortseingrünung von Teutschenthal und tragen zur Gliederung und Eingrünung der Versiegelten und überbauten Flächen bei. Die im bestehenden V&E-Plan aus dem Jahr 1997 festgesetzten Grünstrukturen (Gehölzpflanzungen) wurden nur anteilig (Hecke im Norden) umgesetzt, die übrigen Flächen und Gehölze im heutigen Zustand sind überwiegend aus der Sukzession heraus entstanden. Die Gehölze bilden auch einen Puffer zwischen Wohnbebauung und Betonwerk. Besondere Blickbeziehungen zu landschaftlich reizvollen Räumen bestehen nicht. Nach Süden öffnet sich der Landschaftsraum in die weite, ausgeräumte Agrarlandschaft. ▪ Vorbelastungen ergeben sich neben den Versiegelungen/ Bebauungen im Plangebiet vor allem durch die umgebenden Straßen und die umgebende Bebauung, wie z.B. Betonwerk und Überbleibsel der alten Zuckerfabrik Eisdorf. In deren Umfeld und auch im Süden des Plangebietes befinden sich umfangreiche Ablagerungen von Baustoffen, Müll und sonstigen Materialien, die das Landschaftsbild stark beeinträchtigen.	▪ Erhebliche bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. ▪ Anlagebedingt erfolgen eine zusätzliche Versiegelung und Neubebauung von Flächen. Da das Plangebiet jedoch durch die Vornutzungen bzw. bestehenden Festsetzungen aus dem Jahr 1997 erheblich vorbelastet ist, sind die Auswirkungen abgeschwächt zu betrachten. Die neu geplanten Gebäude des Einkaufszentrums stellen neue Baukörper am Ortsrand dar, die eine erneute technische Überformung des Plangebietes mit sich bringen. Die ehemals geplante LKW-Halle mit Bürokomplex, Werkstatt, Waschhalle und Tankstelle wäre jedoch eine mindestens gleichgroße Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gewesen. Teilweise müssen auch ortsbildprägende Gehölze beseitigt werden (z.B. Heckenbestand im Norden). Durch den Erhalt von Gehölzen im Westen des Plangebietes, durch Neupflanzung von Gehölzen im Parkplatsumfeld und durch die Aufwertung des Gehölzbestandes im Süden (Beseitigung störender Ablagerungen, Aufwertung als heimisches Feldgehölz) werden jedoch auch umfangreiche Grünstrukturen gesichert, neu angelegt oder aufgewertet. → Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gehölzverluste (Konflikt K3) gegeben, diese können im Plangebiet kompensiert werden.

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
→ Versiegelung/Lagerflächen: sehr geringe Bedeutung → Gehölze: mittlere Bedeutung → Acker: geringe Bedeutung für das Landschaftsbild	
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
- Im Untersuchungsgebiet sind keine Kulturgüter oder Bodendenkmale bekannt. Zudem bestehen erhebliche Vorbelastungen durch vorhandene Versiegelung und Überformung des Bodens (aus der bisherigen sowie früheren Nutzung des Geltungsgebietes). Unabhängig davon kann aber im Siedlungsbereich immer mit dem Auftreten von Kulturgütern oder anderen archäologischen Funden gerechnet werden. → derzeit geringe Bedeutung für Kulturgüter - Als Sachgut sind Teile der Betriebsflächen des Betonwerkes (incl. Mitarbeiter-/Besucherparkplatz) zu bewerten, ebenso die nördlich angrenzend verlaufende L173 sowie eine Leitung des DOW Olefinverbundes im westlichen Teil des Plangebietes (Leitungsrecht vorhanden). Im Planbereich befinden sich zudem Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH (Rand/Straßenbereich zur Albert-Heise-Str.). Im Plangebiet befindet sich zudem ein stillgelegtes Anodenfeld der ONTRAS Gastransport GmbH (Teil einer Korrosionsschutzanlage einer inzwischen stillgelegten Gasleitung). - Der bestehende V&E-Plan mit all seinen Festsetzungen aus dem Jahr 1997 ist ebenso als Sachgut zu bewerten. → Leitungen (Telekom, DOW), L173, Betonwerk, V&E-Plan 1997: hohe Bedeutung → wilde Lagerfläche, stillgelegtes Anodenfeld: geringe Bedeutung für Sachgüter	- Baubedingt ist mit archäologischen Funden im innerörtlichen Bereich immer zu rechnen. 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 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden. Anlagebedingt werden durch den geplanten B-Plan die Flächen neu geordnet. Der alte V&E-Plan wird aufgehoben. Die im tatsächlichen Bestand vorhandenen Brachflächen werden beseitigt. Durch die Errichtung eines Einkaufsmarktes wird die Funktion der Nahversorgung der Bürger von Teutschenthal wesentlich verbessert. - Leitungen der DOW und der Telekom bleiben erhalten, die jeweiligen Schutzstreifen werden im Zuge der Planung berücksichtigt. - Mit dem Betreiber des Betonwerkes werden entsprechende Vereinbarungen (z.B. Geh-/Fahrrechte etc.) getroffen. - Für den Umgang mit den stillgelegten Anlagen im Plangebiet werden in den nachfolgenden Planungsebenen Absprachen/Abstimmungen mit der ONTRAS Gastransport GmbH durchgeführt. Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. → derzeit keine erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.
Schutzgut Geologie/ Boden	
Geologie: Nordostrand der Querfurter Platte Ton- und Sandsteine des Mittleren Buntsandsteines, Überlagerung von quartären Sedimenten aus fluvialen, feinkörnigen Abschwemmmassen (Schwemmlehm) (siehe GLU JENA 2019) Anstehende Böden: In der vorläufigen Bodenkarte Sachsen-Anhalts (VBK50, Sachsen-Anhalt-Viewer 2022) liegt das Plangebiet innerhalb der Ortslage von Teutschenthal, es wurde hier kein konkreter Bodentyp ausgewiesen. Die südlich angrenzenden Ackerflächen weisen hoch bedeutsame (ertragreiche) Tschernosem und Gley-Tschernosemböden auf. Vorbelastungen: das Plangebiet ist durch die Überformung und Versiegelung aus den vergangenen Jahrzehnten bzw. Jahrhunderten	Baubedingte Auswirkungen durch Baumaterialablagerungen und Baufahrzeuge sind auf Grund der nur vorübergehenden Wirkung als nicht erheblich einzustufen; Stoffeinträge (Öle, Schmiermittel, usw.) durch Baumaschinen sind nach dem heutigen Stand der Technik vermeidbar Anlagebedingt sind durch die Umgestaltung der Flächen im Plangebiet zukünftig insgesamt 10.300 m² Grundfläche zulässig. - In Gesamtbilanz wurde zusätzliche Versiegelung (Gebäude, innere Erschließung, zusätzliche Verkehrsfläche) ermittelt: 2.084 m² Versiegelung von Grünflächen (jedoch durch Bodenbewegung in der Vergangenheit überformt), 770 m² Vollversiegelung bisher teilversiegelter Flächen

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
▪ (Tongrube, anschließend Klärschlammablagerung aus Rübenreinigung, nunmehr Betonwerk und umfangreiche Bodenauffüllungen / -profilierungen mit Lagerplatz sowie rechtskräftiger V&E-Plan aus 1997) als erheblich vorbelastet bewertet. ▪ Versiegelung im Bestand gemäß V&E-Plan aus dem Jahr 1997 (bzw. Bestand im Bereich der nicht vom alten V&E-Plan tangierten Flächen): 6.035 m² versiegelte Fläche und 2.370 m² teilversiegelte Fläche. ▪ Übrige Plangebietsfläche: vollständig überformt ▪ Altlastenverdachtsflächen: - Der Planbereich ist in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten des Saalekreises (DSBA) unter der Reg-Nr.: 20170 „ehemalige Zuckerfabrik, Trocknungswerk“ als Altlastverdachtsfläche registriert. Am konkreten Standort befanden sich Rübenabsetzteiche, welche u.a. mit Schotter und Bauschutt verfüllt wurden. - Die betroffenen Flurstücke durch die Ausgleichsmaßnahme A3 „Entsiegelung und Rekultivierung eines alten Grünschnittsilos“ zählen zur in der DSBA registrierten Altlastenverdachtsfläche (AS) 20754 „ehem. LPG-Gelände“. → Geltungsbereich: geringe/ sehr geringe Bedeutung → Südliche Ackerflächen: sehr hohe Bedeutung für den Boden	▪ 1.600 m² Teilversiegelung bisher teilversiegelter Flächen (neu: Stellplätze, Fugenpflaster), 6.035 m² erneute Versiegelung bisher versiegelter Flächen. ▪ Neu- Versiegelung ist als erheblich zu bewerten ▪ Die südlich gelegenen wertvollen Ackerflächen werden nicht durch Versiegelung oder Überbauung in Anspruch genommen. ▪ Zusätzliche Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. ▪ Bezüglich der Altlastenverdachtsflächen wurde im Rahmen der Planungsvorbereitungen ein Geotechnisches Gutachten vorgelegt, in dem das Verfüllmaterial deklariert wurde. Auch im Vergleich mit der Bundes-Bodenschutzverordnung konnten gutachterlich keine Gefährdungen für die Umwelt und damit die geplante Umnutzung des Standortes festgestellt werden. Somit bestehen aus altlasten-relevanter Sicht keine Beeinträchtigungen. Vom Landratsamt Saalekreis, Sachgebiet Abfall und Bodenschutz, bestehen keine Einwände zum Vorhaben.“ → trotz Vorbelastung erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, da im Planzustand ein höherer Versiegelungsgrad als im Bestand geplant ist (Konflikt KV)
Schutzgut Wasser	
Die Analyse des Schutzgutes Wasser erfasst sowohl das Grundwasser als auch die Oberflächengewässer.	
▪ Keine größeren Oberflächengewässer im Geltungsbereich, an Westseite des Plangebietes befindet sich das Gewässer II. Ordnung „Nebengraben der Würde“ (1/3/-/3/16) (ehemaliger Ableitungsgraben der Zuckerrübenfabrik). ▪ Der Nebengraben der Würde ist nach § 3 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 5 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) ein oberirdisches Gewässer II. Ordnung, für welches die Rechtsvorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landes zu beachten sind. ▪ Abfluss von Oberflächenwasser z.T. in die Kanalisation (Betonwerk) bzw. dann oberflächlich in genannten Graben mit Abfluss nach Norden in Richtung „Würdebach“ (Oberflächenwasserkörper SAL06OW07-00). Auch das aus Süden auf den Ackerflächen anfallende Oberflächenwasser wird (teilweise) über diesen Graben abgeleitet. ▪ Der Graben weist eine Funktion als Regenrückhaltevolumen bei Starkregenereignissen auf. Durch die topographischen Gegebenheiten der südlich liegenden Ackerflächen kommt es zu einem Einzugsbereich von überschlägig ca. 200 ha Fläche, deren Regenwasser im Starkregenfall zumindest teilweise bis in den Graben im Geltungsbereich fließen kann. ▪ In den Baugrundaufschlüssen des Baugrundgutachtens wurde Grundwasser angeschnitten.	▪ Baubedingte temporäre Verunreinigungen durch Sedimentationseintrag, Schmierstoffe, Öle etc. der Baufahrzeuge sind nach heutigem Stand der Technik vermeidbar ▪ Der „Nebengraben der Würde“ wird im Bestand erhalten. Die Funktionen des Grabens, auch im Falle von Starkregenereignissen, bleiben erhalten. Es verbleibt zudem ein 5m breiter Unterhaltungsstreifen zwischen Bebauung und Böschungsoberkante des Grabens. Die Stellplatzanlage kann nach Rücksprache mit dem Gewässerunterhaltungsverband und der Unteren Wasserbehörde in den 5,0 m –Abstands-Streifen hineinragen. Der Abstand eines Teilbereiches der Parkflächen zum Gewässer beträgt an der schmalsten Stelle ca. 1,00 m. Eine Bepflanzung des Unterhaltungsstreifens wird ausgeschlossen. Eine erhebliche anlagebedingte Beeinträchtigung des Grabens ist somit nicht gegeben. ▪ Anlagebedingt entsteht im Vergleich zum Bestand eine zusätzliche Versiegelung (vgl. Schutzgut Boden) und damit ein zusätzlicher Verlust von Boden-Infiltrationsfläche. Da ohnehin ungünstige Versickerungsverhältnisse herrschen, ist dies jedoch nur nachrangig von Belang.

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Der mittlere Grundwasserspiegel wird im Gutachten auf ca. 197-198 m NHN geschätzt und liegt relativ oberflächennah an. Es sind ungünstige Grundwasserverhältnisse gegeben. - Für Versickerungen von Oberflächenwasser ist der Baugrund wegen der geringen Wasserdurchlässigkeiten und der hohen Wasserempfindlichkeit nicht geeignet (siehe GEOTECHNISCHER UNTERSUCHUNGSBERICHT, GLU JENA 2019) - Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzbereichen (SACHSENANHALTVIEWER 2022). Vorbelastungen: die Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserabfluss werden durch die bestehende Bebauung und Versiegelung sowie Überformung im Plangebiet bereits stark beeinträchtigt. Zudem ist der Boden von Haus aus nicht zur Versickerung geeignet, was auch von vornherein eine geringe Grundwasserneubildung zur Folge hat. → geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser	- Der anlagebedingt zudem aufgrund der Mehrversiegelung entstehende erhöhte Oberflächenwasserabfluss, insbesondere bei Starkregen, ist jedoch für die Unterlieger des OWK Würdebachs nicht unerheblich und kann zu zusätzlichen Beeinträchtigungen führen (Hochwasser). - Es ist daher vorgesehen, den Oberflächenwasserabfluss nur gedrosselt an den im Norden vorhandenen Regenwasserkanal DN 500 abzugeben und im Plangebiet selbst unterirdischen Regenrückhaltebehälter (Inhalt ca. 170m³) oder alternativ 2 Rückhaltekanäle zu installieren. Der Regenrückhaltebehälter wird im Bereich der Stellplätze integriert, so dass keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt. Die maximale Einleitmenge an den Regenwasserkanal beträgt 30 l/s. Der zukünftige Betreiber des Lebensmittel Marktes plant zudem Verwertungsmaßnahmen des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. für WC-Spülung, Reinigungsmaschine). - Zudem ist auf 600 m² Fläche im Bau Feld 2 ein Gründach vorgesehen, was ebenso einen Teil zur Rückhaltung des Regenwassers im Plangebiet beiträgt. - betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten; → Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind durch erhöhten Oberflächenwasserabfluss erheblich (Konflikt K1), und bedürfen daher gezielter Regenrückhaltemaßnahmen im Plangebiet.
Biotop und Pflanzen (zu Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	
- Die aktuellen Hauptbiotoptypen im Bereich des B-Plangebietes sind nachfolgend dargestellt. Die Flächen wurden entsprechend den „Kartiereinheiten“ des LAU (SCHUBOTH 2004, LAU 2020) differenziert. Grundlage ist überwiegend der V&E-Plan aus dem Jahr 1997. In den Bereichen, die nicht vom alten V&E-Plan tangiert sind, wurden die Flächen anhand des tatsächlichen Bestandes vor Ort zugeordnet. Biotop ohne Bedeutung / versiegelt (Wert 0): Sonstige Straße (VSY), Industrielle Anlage (BIB -> versiegelte Flächen des V& E-Planes 1997), ausgebauter Weg (VWC) Biotop mit sehr geringer Bedeutung / teilversiegelt (Wert 2-5): Industrielle Anlage (BIB -> teilversiegelte Flächen des V& E-Planes 1997), sonstige Verkehrsanlage, Schotterrasen, Randstreifen an L173 (VYY) Biotop mit geringer Bedeutung / überformte Grünfläche (Wert 6-10): Scherrasen auf sonstigen Grünflächen ohne konkrete Festsetzung des V& E-Planes 1997 (GSB), Komplex aus Feldgehölz (überwiegend nicht heimischen Arten) / Ruderalflur (gebildet von ausdauernden Arten) und wilder Lagerflächen mit Bauschutt etc. (HGBb/URA/VPZ) Biotop mit mittlerer Bedeutung / überformte Grünflächen (Wert 11 bis 15): Sonstige Grünanlage in Flächen des V& E-Planes 1997 (Grünanlagen, nicht parkartig mit Einzelbaumbestand - HEC/PYY), Feldgehölz aus überwiegend nicht heimischen Arten (HGBb), Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (URA)	Baubedingter Biotopverluste sind nicht über das anlagebedingt festgesetzte Maß hinausgegeben. Ggf. zusätzlich erforderliche BE-Flächen können z.B. auf benachbarten, versiegelten Flächen des Betonwerks angelegt werden. Anlagebedingt entstehen teilweise durch Versiegelung und Überformung Verluste von Teilflächen der aufgeführten Biotop. Die Gehölz- und Grabenflächen am westlichen Plangebietsrand können dabei überwiegend erhalten werden. Die hauptsächlich Eingriffe wirken insbesondere durch die Gehölzverluste im Norden (Hecke aus realisierter Gehölzpflanzung der Festsetzung pg2 des V& E-Planes 1997) sowie durch die endgültige Versiegelung von bisher nur teilversiegelten Flächen. Anteilig werden im Marktgelände neue Grünflächen sowie neue Gehölzanpflanzungen geschaffen. betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotop/Pflanzen sind nicht zu erwarten. → Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotop/ Pflanzen sind als erheblich zu bewerten (Konflikt K4) und entsprechend zu kompensieren. → Der Verlust der vorhandenen Kompensationspflanzung (HHB) ist besonders hervorzuheben (Konflikt K9)

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Biotope mit hoher Bedeutung / Graben / Gehölze (Wert 15-20): Feldgehölz naturnah/ Graben mit artenreicher Vegetation/ Feuchtwiesenbrache (aus Festsetzung des V& E-Planes 1997) (HGA/FGR/GFX), Teilflächen von Strauch-Baumhecken aus überwiegend heimischen Arten (HHB) gemäß V& E-Plan 1997, aber nie realisiert. Biotope mit sehr hoher Bedeutung (Wert 20) und zugleich realisierte Kompensationsflächen aus dem alten VE-Plan: Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB)	
Fauna (zu Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	
▪ Anthropogene Einflüsse prägen den Charakter des Plangebietes. Durch die vorhandene Versiegelung und Überbauung sowie durch die allgemeine Überprägung des Raumes (ehemalige Tongrube und Gelände einer Zuckerrübenreinigung sowie zuletzt Lagerplatz und Betonwerk, Geländeregulierung, Verlust ursprünglicher Lebensräume) sind einerseits siedlungstypische Arten zu erwarten, andererseits bestehen aufgrund des Übergangs in die freie Landschaft sowie aufgrund randlich strukturreicher Gehölze umfangreiches Habitatpotenzial für planungsrelevante Arten. ▪ Im Jahr 2021 erfolgte im Plangebiet und dessen Umfeld eine Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien (FRANZ / BÖSCHA 2021) ▪ Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst (Details siehe Gutachten): <u>Vögel</u> Nachweis folgender planungsrelevanter Vogelarten: Amsel (<i>Turdus merula</i>), Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>), Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>), Bluthänfling (<i>Carduelis cannabina</i>), Eichelhäher (<i>Garrulus glandarius</i>), Elster (<i>Pica pica</i>), Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>), Feldsperling (<i>Passer montanus</i>), Gartengrasmücke (<i>Sylvia borin</i>), Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>), Girlitz (<i>Serinus serinus</i>), Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>), Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>), Haussperling (<i>Passer domesticus</i>), Kohlmeise (<i>Parus major</i>), Kolkrabe (<i>Corvus corax</i>), Mauersegler (<i>Apus apus</i>), Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>), Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>), Nachtigall (<i>Luscinia megarhynchos</i>), Rabenkrähe (<i>Corvus corone</i>), Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>), Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>), Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>), Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>), Schwanzmeise (<i>Aegithalos caudatus</i>), Star (<i>Sturnus vulgaris</i>), Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>), Straßentaube (<i>Columba livia forma domestica</i>), Turmfalke (<i>Falco tinnunculus</i>), Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>) Insbesondere das Vorkommen des Rotmilans im weiteren Umfeld ist besonders bedeutsam und wird daher auch hinsichtlich § 28 NatSchG LSA näher betrachtet (siehe dazu Tabellenzeile unten zum Horstschutz) <u>Reptilien</u> Nachweis einer Population der Zauneidechse (<i>Acerta agilis</i>)	▪ Baulärm stellt einen Vergrämungseffekt für die Fauna v.a. von in Gehölzen brütenden Vogelarten dar; dieser wird jedoch nicht als erheblich gewertet, da es sich um eine temporäre Erscheinung handelt. Durch den Erhalt bedeutsamer Gehölzstrukturen sowie durch Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen für zu beseitigende Gehölze (Gehölzrodung außerhalb der Vogelbrutzeiten, siehe Thema Artenschutz in nächster Tabellenzeile) können erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen auf nachgewiesene und weitere Vogelarten vermieden werden. Auch für den empfindlichen Rotmilan kann eine solche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Nähere Angaben zur Annahme dieses Sachverhaltes finden sich in der Tabellenzeile weiter unten zum Horstschutz. ▪ Baubedingte Beeinträchtigungen entstehen in jedem Fall durch die Eingriffe in die nachgewiesenen Zauneidechsenlebensräume. Einzelne Individuen können durch die Baumaßnahmen zu Schaden kommen. Eine detaillierte Abhandlung zu Betroffenheiten und erforderlichen Maßnahmen zum Thema Artenschutz wird in der nächsten Tabellenzeile bzw. in der vorliegenden saP gegeben). ▪ Anlagebedingt entsteht durch die Überplanung der vorhandenen Habitate ein Verlust von Lebensräumen für die Fauna (Gehölz- und Brachflächenverlust, Habitatflächenverlust der Zauneidechse, Verlust von Nahrungshabitaten der Fledermäuse, Details siehe Kapitel Artenschutz bzw. vorliegende saP). ▪ Bedeutende Gehölze als Bruthabitat für Vögel und Jagdhabitat für Fledermäuse können v.a. im Westen des Plangebietes erhalten werden. Teilweise werden auch neue Gehölze gepflanzt. Weitere externe Gehölzpflanzungen sind ebenso als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen (Maßnahme A3). Zudem ist eine funktionale Maßnahme (Installation eines Spaltenquartiers für Fledermäuse) als Kompensation für Fledermäuse vorgesehen. ▪ Anlagebedingt sind auch erhebliche Beeinträchtigungen für die Zauneidechse zu erwarten, da bedeutsame Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt und zerstört werden. Es sind daher umfangreiche, aus artenschutzrechtlichen Gründen zwingend einzuhaltende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. ▪ betriebsbedingte Auswirkungen sind auf Grund der Vorbelastung und der Ortslage nicht relevant

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
<u>Fledermäuse</u> Nachweis (Detektorerfassungen) von Großem Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>), Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) und Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>) (Nahrungshabitate) → mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Fauna	→ erhebliche Beeinträchtigungen durch baubedingte Eingriffe und Flächenverlust von Lebensräumen planungsrelevanter Arten: Vögel (Konflikt K5), Zauneidechse (Konflikt K6), Fledermäuse (Konflikt K7).
Besonderer Artenschutz (zu Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt) nach § 44 und 45 BNatSchG	
▪ Wesentliche Erkenntnisse aus der gesondert vorliegenden saP sowie weiterführender fachlicher Abstimmungen mit den Naturschutzbehörden ▪ Artenschutzrechtlich planungsrelevante Arten: ➤ Nachweis Zauneidechse ➤ Nachweis Großer Abendsegler, Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus (Nahrungshabitate) ➤ Nachweise Bluthänfling, Eichelhäher, Feldlerche, Gartenrotschwanz, Girlitz, Kolkrabe, Mauersegler, Mäusebussard, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Rotmilan, Straßentaube, Turmfalke (nur Nahrungshabitate, Details siehe Gutachten) ➤ Nachweise Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Elster, Feldsperling, Gartengrasmücke, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Stieglitz, Zilpzalp (Brutvogel, Brutverdacht bzw. Brutzeitfeststellung im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend, Details siehe Gutachten) ➤ Vorkommen Brutplatz Rotmilan in Feldgehölz nördlich der L173, in dem Gehölzbestand zwischen Würdebach und Bennstedter Straße (Details siehe Kapitel Horstschutz) ▪ Zusammenfassung saP: „Die Verbotstatbestände des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG werden für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie bei vollumfänglicher Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung ... sowie der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 (5) BNatSchG, ...) nicht erfüllt. Die Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes betroffener lokaler Populationen ist nicht zu erwarten.“ (BÖSCHA GMBH) ▪ Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen: ➤ V1: Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten in Gehölzen brütender Vogelarten zwischen 01. Oktober und 28. Februar (-> in den Festsetzungen als V_{SAP1} integriert!) ➤ V2: Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlen- und Nischenbrüter an den geplanten Gebäuden (-> in den Festsetzungen als E2 integriert!) ➤ V3: Etablierung dichter Gehölzgruppen (Büsche und Bäume) auf mindestens 50 % der vorgesehenen Grünbereiche (-> in den Festsetzungen als S1 bzw. A2 integriert!) ➤ V4: Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Zauneidechsen (-> in den Festsetzungen als V_{SAP2} integriert bzw. nach Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde in den konkreten Festsetzungen angepasst! -> Betrifft Methodik der Zauneidechsen-Umsiedlung) ➤ V5: Vermeidung unnötiger Beleuchtung von angrenzenden Gehölzflächen (-> in den Festsetzungen als V_{SAP3} integriert!) ➤ CEF1: Aufwertung der am südlichen Rand entlang der Grundstücksgrenze verlaufenden Grünlandfläche für die Zauneidechse (-> in den Festsetzungen als A_{CEF1} integriert!) ▪ Das Ergebnis der saP aus dem Jahr 2021 ist weiterhin gültig, einzelne Sachverhalte zum Rotmilan (siehe Tabellenbereich Horstschutz) bzw. zur Zauneidechse wurden jedoch fachlich inzwischen präzisiert und werden im Umweltbericht/ GOP bzw. in den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend umfänglicher bewertet als 2021. Eine Anpassung der saP hat seit 2021 nicht stattgefunden. ▪ Weitere vom Gutachter (FRANZ 2021) vorgeschlagene Maßnahme (aus Artenschutzrecht heraus nicht zwingend erforderlich): ➤ E 1: Installation eines Spaltenquartiers für Fledermäuse (-> in den Festsetzungen als E1 integriert!)	

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Bewertung zur Betroffenheit besonders störungsempfindlicher Arten hinsichtlich § 28 NatSchG LSA (Horstschutz) Der Rotmilan als planungsrelevante Vogelart kommt im Planungsumfeld vor. In Sachsen-Anhalt ist im § 28 NatSchG LSA zum Schutz der besonders störungsempfindlichen und in ihrem Bestand gefährdeten Arten enthalten, dass es nicht gestattet ist, Bruten u.a. vom Rotmilan durch störende Handlungen wie Aufsuchen, Filmen oder Fotografieren zu beeinträchtigen oder zu gefährden. Störende Handlungen für Brut und Aufzucht sind in einem Umkreis von 300 Metern zu unterlassen. Zum Rotmilan werden folgende ergänzende Hinweise vom Gutachterbüro Bösch gegeben: <i>„Der Rotmilanbrutplatz liegt vermutlich nördlich des Vorhabengebietes in dem Gehölzbestand zwischen Würdebach und Bennstedter Straße. Das Untersuchungsgebiet der avifaunistischen Kartierungen umfasste diesen Bereich nicht. Dem Ornithologen fiel allerdings auf, dass aus diesem Gehölzbestand immer wieder Rotmilane auflogen, so dass er einen Brutplatz vermutete. Eine Beeinträchtigung dieses (vermutlichen) Brutplatzes durch das Vorhaben ist aus folgenden Gründen ... nicht zu erwarten:</i> <i>• Der Brutplatz liegt umgeben von menschlichem Siedlungsraum, unmittelbar südlich schließt sich die viel befahrene Albert-Heise-Straße an, östlich die Bennstedter Straße. Die Brutstätte selbst scheint relativ wenig gestört zu sein, da kein Weg durch das Gehölz führt und offenbar eine öffentliche Begehrbarkeit des Gehölzes kaum gegeben ist.</i> <i>• Die Rotmilane sind somit direkt am Brutplatz kaum Störungen ausgesetzt. Das hohe Störpotenzial im weiteren Umfeld mit zweiseitig viel befahrenen Straßen und westlich Kleingartenanlagen scheint die Vögel nicht zu beeinträchtigen. Die vielfältigen menschlichen Aktivitäten im Umkreis von 100 m um den Brutplatz werden toleriert.</i> <i>• Zwischen dem geplanten Vorhabengebiet und dem Gehölzbestand mit dem vermutlichen Brutplatz verläuft die Albert-Heise-Straße. Das Vorhabengebiet selbst wird bereits aktuell als Gewerbestandort genutzt und durch die ansässige Spedition ist ein reger LKW-Verkehr vorhanden. Somit sind über das Maß der bestehenden Vorbelastung hinaus weder bau-, anlage- noch betriebsbedingte Beeinträchtigungen des vermutlichen Rotmilan-Brutplatzes gegeben.“</i> (Schriftliche Aussage per E-Mail, von Gutachterbüro, Bösch GmbH, vom 18.07.2022) Zum Sachverhalt wurde per E-Mail am 21.07.2022 die Obere Naturschutzbehörde angefragt und um Stellungnahme gebeten. Diese erfolgte dann, nach kurzem Telefonat, freundlicherweise durch Hr. Fiedler (Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt) mit folgendem Inhalt: <i>„Unter der Annahme, dass der betreffende Horst wie besprochen nördlich der Albert-Heise-Str. in dem dortigen Feldgehölz liegt, ist aus Sicht der Oberen Naturschutzbehörde eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erforderlich. Da hier aus meiner Sicht eine Betroffenheit der lokalen Population des Rotmilans nicht gegeben ist, kann eine Verwirklichung des Störungstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 ausgeschlossen werden. In Absprache mit der UNB SK ist aufgrund der konkreten Gegebenheiten vor Ort (Vorbelastung der Straße und der angrenzenden Gewerbe) nicht von einer Horstbereich verändernden Maßnahme gem. § 28 NatSchG LSA bei Durchführung des in Rede stehenden Vorhabens auszugehen.“</i> (Schriftliche Aussage per E-Mail, von Hr. Fiedler (LAU), vom 18.07.2022)	
Schutzgebiete (zu Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt) - Keine Schutzgebiete im unmittelbaren Umfeld vorhanden. - Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 bzw. § 22 NatSchG LSA besonders geschützten Biotop: ➤ Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB) ➤ Die Hecke ist eine aus dem alten V&E-Plan von 1997 realisierte Kompensationsmaßnahme → sehr hohe Bedeutung - Weitere aus dem V&E-Plan von 1997 festgesetzte Gehölzpflanzungen, die inzwischen ebenso einem besonders geschützten Biotop entsprechen würden, wurden nie realisiert. Eine Betroffenheit des § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 bzw. § 22 NatSchG LSA ist durch die Überplanung dieser festgesetzten, aber nie realisierten Flächen nicht gegeben.	
	- Die im Bestand befindliche Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB) wird durch Stellflächen und die innergebietliche Erschließung beseitigt. Im Bereich der Einfahrt im Norden des Gebietes sind auch Sichtflächen der Verkehrssicherheit zu beachten, sodass die dort vorhandene Hecke nicht erhalten werden kann. - Es sind artgleiche Kompensationsmaßnahmen zur Kompensation der 477 m² großen Hecke erforderlich → erhebliche Beeinträchtigungen durch anlagebedingten Flächenverlust eines besonders geschützten Biotops (Strauch-Baumhecke) im Sinne § 21 NatSchG LSA (Konflikt K8).

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Die im Bestand befindlichen weiteren Feldgehölze (aus Sukzession entstanden) sind nicht geschützt, da der Anteil gebietsfremder Arten (v.a. Eschenahorn) überwiegt und damit gemäß Biotoptypenrichtlinie Sachsen-Anhalt (Nr. 34), kein besonders geschütztes Biotop vorliegt	
Naturraum (zu Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	
Landschaftseinheit „Querfurter Platte“ (Nordrand), Lindenreicher Traubeneichen-Hainbuchenwald als Potenzielle Natürliche Vegetation.	Keine Auswirkungen
Fläche	
- Geltungsbereich: 17.606 m² Fläche, davon 13.533 m² Überlagerung des rechtskräftigen V&E-Planes von 1997 und 4.073 m² sonstiger Flächen (außerhalb des V&E-Planes) - Im alten V&E-Plan Festsetzung von Bauflächen für eine Spedition und ein Betonwerk, eingegrünt durch verschiedene grünordnerische Festsetzungen, v.a. Gehölze sowie Erhalt und Erweiterung des westlich vorhandenen Grabens - Randlich zusätzlich überplante Flächen: wilde Lagerflächen, Sukzessionsgehölze, Ruderaffuren, Straßenrandbereiche der L173)	baubedingte Beeinträchtigungen auf sind nicht zu erwarten, es werden nach aktuellem Stand keine Flächen außerhalb des B-Plangebietes als Baufläche benötigt. Ggf. zusätzlich erforderliche BE-Flächen können z.B. auf benachbarten, versiegelten Flächen des Betonwerks angelegt werden. Anlagebedingt entsteht durch die Planung folgende Flächenaufteilung: Geltungsbereich: 17.606 m² Fläche gesamt, davon: ➤ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: 189 m² ➤ Öffentliche Grünfläche: 33 m² ➤ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zauneidechsenhabitatflächen Maßnahme A_{CEF}1, gesamt 1.017 m² ➤ Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt mit GR 10.300 m², gesamt 16.367 m² betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut Fläche sind nicht gegeben → keine erheblichen Flächenverluste, da Nachnutzung innerörtlicher Brachflächen (bereits versiegelte/ teilversiegelte Flächen einer nie vollständig realisierten, rechtskräftigen Planung des V&E-Planes aus 1997)
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Wirkungsgefüge	
- Im Untersuchungsraum bestehen verschiedenste Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern: 1. Boden ↔ Nutzung ↔ Landschaftsbild 2. Mensch ↔ Klima/ Luft 3. Flora/ Fauna ↔ biologische Vielfalt ↔ Landschaftsbild 4. Boden, Vegetation ↔ Oberflächen- gewässer / Wasserhaushalt 5. Klima ↔ Landnutzung	Mögliche Auswirkungen wurden bei den einzelnen Schutzgütern bereits erwähnt.

1.2.3. Betroffenheit weiterer Belange des Umweltschutzes

Tabelle 2: Weitere Belange des Umweltschutzes

WEITERE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES
Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen
- Das Vorhaben weist keine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auf. Die Gefahrenpotenziale am Standort sind durch allgemein mögliche Ereignisse wie Sturm, Starkregen, Gewitter oder Brand gegeben. Weiterhin können in Zusammenhang mit Unfällen im umgebenden Siedlungsbestand (Bebauung/ Straßen/ Betonwerk) allgemeine Gefahren entstehen (Stoffemissionen, Brandschäden, etc.). - Im Sondergebiet werden keine hoch gefährlichen Stoffe hergestellt. Diesbezüglich sind keine erhöhten Gefahren infolge von Unfällen in Produktionsprozessen oder ähnlichen zu erwarten. Einzelne im Sortiment des Handelsbetriebs vorhandene Stoffe und Gegenstände sind jedoch stark umweltschädlich (z.B. Batterien, Waschmittel, Kosmetik etc.). Wenn diese durch die oben genannten Katastrophenfälle in die Umwelt gelangen, sind entsprechende Umweltschäden möglich.
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung
- Nachteilige Auswirkungen durch Emissionen sind derzeit nicht zu erwarten. Die Ableitung des Abwassers aus dem Plangebiet erfolgt über das bestehende Kanalnetz. - Zuständiges Unternehmen für die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Saalekreis mit Sitz in Petersberg. - Nach ersten Abstimmungen mit dem Zweckverband ist eine Anbindung des Plangebietes an den nördlich in der Albert-Heise-Straße gelegenen Schmutzwasserkanal DN200 vorgesehen. - Die typischerweise im Sondergebiet anfallenden Abfälle (gewerblicher Abfall) werden entsprechend gesetzlicher Bestimmungen durch den örtlichen Entsorger (Müllentsorgung der Gemeinde Teutschenthal) bzw. andere geeignete Entsorgungsbetriebe erfasst und fachgerecht entsorgt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effizient Nutzung von Energie
- Die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist dahingehend vorgesehen, dass die Marktneubauten die Realisierung einer energieeffizienten Gebäudegestaltung mit alternativen Energiekonzepten mit folgenden Inhalten ermöglichen: - die Beheizung des Gebäudes des Lebensmittel-Marktes und des Drogeriemarktes erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen (u.a. Nutzung der Abwärme der Kältetechnik zur Beheizung des Marktes), - es ist generell keine zusätzliche Beheizung unter Verwendung fossiler Brennstoffe vorgesehen, - Realisierung der Warmwasseraufbereitung über dezentrale elektrische Druckspeichergeräte bzw. Durchlauferhitzer - Einsatz von Lüftungsgeräten zur Frischluftversorgung des Verkaufsraumes mit Wärmerückgewinnung in beiden Märkten

1.3. ZUSAMMENFASSUNG ERHEBLICHER AUSWIRKUNGEN

Im Zuge der oben ermittelten Auswirkungen sind insbesondere folgende erhebliche Beeinträchtigungen festzustellen:

- Anlagebedingte** Neu-Versiegelung von 2.084 m² unversiegelter Bodenfläche und 770 m² bisher teilversiegelter Flächen durch das neu geplante Sondergebiet (**Konflikt KV**)
- Anlagebedingte** Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Neuversiegelung und damit verbundenen erhöhten Oberflächenwasserabfluss (**Konflikt K1**)
- Anlagebedingte** Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Verlust lokalklimatisch bedeutsamer Gehölze sowie durch zusätzliche Versiegelung (**Konflikt K2**)
- Anlagebedingte** Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Überformung von Gehölzflächen am Ortsrand (**Konflikt K3**)
- Anlagebedingte** Verlust von Gehölz- und Grünflächen (**Konflikt K 4**).
- Baubedingte** Beeinträchtigungen und Habitatflächenverlust der im Gebiet vorkommenden Brutvögel und Verluste von Nahrungshabitaten weiterer Vogelarten im Zuge der Beseitigung von Gehölzen und Brachflächen (**Konflikt K5**).
- Baubedingte** Beeinträchtigungen und Habitatflächenverlust der im Gebiet vorkommenden Zauneidechse im Zuge der Beseitigung von Brachflächen (**Konflikt K6**).

- **Bau- und betriebsbedingte** Beeinträchtigungen sowie Verlust von Nahrungshabitaten der im Gebiet vorkommenden Fledermäuse im Zuge der Beseitigung von Gehölzen und Brachflächen (**Konflikt K7**).
- **Anlagebedingter** Verlust eines besonders geschützten Biotops im Sinne § 21 NatSchG LSA (Strauch-Baumhecke) (**Konflikt K8**)
- **Anlagebedingter** Verlust vorhandener Kompensationsflächen des alten V&E-Planes Nr. 9 (Strauch-Baumhecke, Festsetzung pg2) (**Konflikt K9**)

Die Bezeichnung der Konflikte entspricht der Darstellung im Bestands- und Konfliktplan. Die jeweiligen Konflikte stellen erhebliche Beeinträchtigung dar und sind als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten.

Zum Ausgleich der genannten Eingriffe sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die unter Punkt 1.4 und im Grünordnungsplan unter Punkt 2 näher erörtert werden.

1.4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Um erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verringern und auszugleichen, werden in der Bebauungsplanung folgende grünordnerische Maßnahmen sowie artenschutzrechtlich relevante Maßnahmen festgesetzt (Details siehe Kapitel 2 - Grünordnungsplan). Die festgesetzten Maßnahmen werden nachfolgend den einzelnen Schutzgütern zugeordnet.

TIERE UND PFLANZEN

- Ausgleichsmaßnahme A_{CEF}1 – Anlage einer Zauneidechsen-Habitatfläche
- Ausgleichsmaßnahme A2 – Rekultivierung und Umwandlung standortfremder Gehölzbestände in eine Heckenstruktur heimischer Gehölzarten.
- Externe Ausgleichsmaßnahme A3 – Entsiegelung und Rekultivierung eines alten Grünschnittsilos in Zscherben, Anlage eines Feldgehölzes
- Vermeidungsmaßnahme V_{SAP}1 – Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten in Gehölzen brütender Vogelarten zwischen 01. Oktober und 28. Februar
- Vermeidungsmaßnahme V_{SAP}2 – Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Zauneidechsen
- Vermeidungsmaßnahme V_{SAP}3 – Vermeidung unnötiger Beleuchtung von angrenzenden Gehölzflächen
- Ersatzmaßnahme E1 – Installation eines Spaltenquartiers für Fledermäuse
- Ersatzmaßnahme E2 – Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlen- und Nischenbrüter an den geplanten Gebäuden
- Schutzmaßnahme S1 – Erhalt des Grabens mit umgebenden Gebüsch und Feldgehölzen im Westen des Plangebietes
- Schutzmaßnahme S2 – Erhalt von Einzelbäumen
- Gestaltungsmaßnahme G1 – Begrünung der nicht überbaubaren Fläche
- Gestaltungsmaßnahme G2 – Anpflanzung hochstämmiger Bäume auf dem Parkplatz
- Gestaltungsmaßnahme G3 – Gründach

Um die Wirkung auf Tiere während der Bauphase zu verringern, sind Baustelleneinrichtungen auf die unbedingt notwendige Fläche zu begrenzen.

BIOLOGISCHE VIELFALT

Nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Plangebiet können mit der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen teilweise vermieden oder abschließend ausgeglichen werden.

Dies erfolgt durch den Erhalt von Gehölzen im Zuge der Maßnahmen S1 und S2 sowie durch die Neuplanung von Gehölzflächen innerhalb der Maßnahmen A2, A3 und G2. Eine dauerhafte Sicherung und Entwicklung bedeutsamer Offenlandhabitate für die Zauneidechse wird im Zuge der Maßnahme A_{CEF}1 umgesetzt. Die neu geplanten Gehölze sowie die speziellen Habitatflächen für die Zauneidechse stellen einen Rückzugsraum für Flora und Fauna dar und werden als zukünftiges Habitat der vorkommenden, wertgebenden Arten aufgewertet. Zur Vermeidung bau- und betriebsbedingter Tötungen sind zudem aus dem Artenschutz heraus Vorgaben zur Bauzeitenregelung, zur Beleuchtung des Baugebietes und zur Baufeldfreimachung im Zuge der Maßnahmen V_{SAP}1, V_{SAP}2 und V_{SAP}3 zu beachten.

FLÄCHE

Innerhalb des Plangebietes wurde mit der Festlegung einer Grundfläche (GR 10.300 m²) eine bauliche Begrenzung der maximalen Versiegelung festgelegt.

Zur Durchgrünung und Einbindung der Fläche in das Ortsbild erfolgt die Ausweisung von Flächen zum „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (Neuanlage Hecke im Süden), von „Flächen zur Bindung von Bepflanzungen“ (Erhalt vorhandener Gehölze im Westen) sowie von „Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Zauneidechsenfläche im Süden).

Aufgrund des verbleibenden Defizits im Plangebiet ist eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich. Hier soll auf rund 3.100 m² ein brach liegendes Grünschnittsilo entsiegelt, rekultiviert und mit Gehölzen bepflanzt werden. Ein Flächenentzug landwirtschaftlich genutzter Bereiche ist damit nicht verbunden.

BODEN

Bodenversiegelung und Bodenverdichtung werden auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Der Eintrag von Schmier- und Lösungsmitteln sowie Treibstoff während des Baus und der Wartung der Anlagen ist durch vorschriftsmäßigen Umgang mit Maschinen und Fahrzeugen zu vermeiden. Folgende Maßnahme wird daher in die Festsetzung integriert:

- Vermeidungsmaßnahme V4 – Vermeidung von Stoffeinträgen in Boden sowie Grund- und Oberflächenwasser

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mit dem Maß der baulichen Nutzung Obergrenzen der Versiegelung festgeschrieben (Grundflächen mit 10.300 m² festgesetzt). Ein Teil der Stellflächen soll auch in teilversiegelter Bauweise mit Fugenpflaster ausgeführt werden. Die Versiegelung und Teilversiegelung belebten Oberbodens sind in die Bilanzierung von Bestand und Planung eingeflossen.

Aufgrund des verbleibenden Defizits im Plangebiet ist eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich. Hier soll auf rund 3.100 m² ein brach liegendes Grünschnittsilo entsiegelt, rekultiviert und mit Gehölzen bepflanzt werden.

- Externe Ausgleichsmaßnahme A3 – Entsiegelung und Rekultivierung eines alten Grünschnittsilos in Zscherben, Anlage eines Feldgehölzes

Die Maßnahme ist aus Sicht des Schutzgutes Boden besonders hervorzuheben. Im Zuge der Entsiegelungen werden die vorhandenen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen am Standort in Zscherben wiederhergestellt. Dies ist eine adäquate, bodenbezogene Kompensation der im Plangebiet in Teutschenthal vorgesehenen Neu-Versiegelung. Sie dient der nachhaltigen Sicherung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Darüber hinaus wird durch diese Maßnahme ein Flächenentzug landwirtschaftlich genutzter Bereiche vermieden.

Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit einer hohen Bedeutung auch für das Schutzgut Boden, aufgrund der hohen Ertragsfähigkeit der Flächen, werden nicht überplant.

WASSER

Während der Bauphase ist der Eintrag von Schmier-, Treibstoff und Lösungsmitteln durch vorschriftsmäßigen Umgang mit Maschinen und Fahrzeugen zu vermeiden. Folgende Maßnahme wird daher in die Festsetzung integriert:

- Vermeidungsmaßnahme V4 – Vermeidung von Stoffeinträgen in Boden sowie Grund- und Oberflächenwasser

Das im Planbereich anfallende Oberflächenwasser soll in einem unterirdischen Regenrückhaltebehälter (Inhalt ca. 170m³) oder alternativ durch 2 Rückhaltekanäle gesammelt und gedrosselt an den Regenwasserkanal in der Straße abgegeben werden. Die maximale Einleitmenge beträgt 30 l/s. Der Regenrückhaltebehälter wird im Bereich der Stellplätze integriert, so dass keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt. Der REWE-Markt plant zudem Verwertungsmaßnahmen des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. für WC-Spülung, Reinigungsmaschine).

Das anfallende Abwasser ist zur ordnungsgemäßen Reinigung einer Kläranlage zuzuführen, dazu ist in Abstimmungen mit dem Zweckverband eine Anbindung des Plangebietes an den nördlich in der Albert-Heise-Straße gelegenen Schmutzwasserkanal DN200 vorgesehen.

KLIMA/ LUFT

Mit der Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen kann die Erhöhung der Oberflächentemperatur sowie die Absenkung der relativen Luftfeuchte auf das notwendige Maß minimiert werden. Positiv wirken sich auch hier der Erhalt vorhandener Gehölze und die Neuanlage von Gehölzen im Plangebiet aus (Maßnahmen S1, S2, A2, siehe oben). Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

LANDSCHAFTSBILD/ ORTSBILD

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen zum Umfang (Grundfläche und Höhe) baulicher Anlagen getroffen. Die Festlegung der maximalen Höhe baulicher Anlagen stellt eine Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Ortsbild dar.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen dient ebenso der Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Ortsbild sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes am Ortsrand.

Nicht überbaubare private Grundstücksflächen werden als funktionale Grünflächen im Umfeld des Marktgeländes angelegt und unterhalten (Rasen, Ziergehölze).

NATURA 2000

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 (1) Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen, Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

MENSCH UND SEINE GESUNDHEIT

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind sowohl die während der Baumaßnahmen als auch bei der künftigen Nutzung auftretenden Emissionen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Gezielte Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (z.B. Schallschutzmaßnahmen) sind derzeit nicht vorgesehen.

KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Im Siedlungsbereich ist immer mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. 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 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

1.5. GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMABNAHMEN (MONITORING)

Monitoring sind Maßnahmen zur Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen des B-Planes auf die Umwelt. Damit können unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig erkannt und erforderliche Maßnahmen ergriffen werden. Das Monitoring liegt in der Verantwortung der Gemeinde Teutschenthal.

Für die Erhebung von Überwachungsdaten können Fachbehörden hinzugezogen bzw. bestehende Überwachungssysteme genutzt werden. Die Fachbehörden haben weiterhin im Rahmen ihrer eigenen Tätigkeit eine „Bringschuld“. Dies bedeutet, dass auch nach Abschluss der Planung eine Informationspflicht gegenüber der Gemeinde besteht (§ 4 (3) BauGB).

Tabelle 3: Überwachungsmaßnahmen

Überwachungsmaßnahmen	Weitere Angaben
Sicherung, Behandlung ggf. auftretender archäologischer Funde – Anzeige von Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht)	während der Baumaßnahme
Einhaltung der Bauzeitenregelung bzgl. der Fällung/ Rodung von Gehölzen sowie dem Abriss von Gebäuden (nur zw. Oktober und Februar)	während der Baumaßnahme
Kontrolle der Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Zauneidechsen sowie zur Umsetzung vorgzogener Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse	Vor Beginn der Baumaßnahme (Wirksamkeit der CEF-Maßnahme muss gewährleistet sein)
Boden, Altlasten , sonstige Bodenverunreinigungen - Anzeige weiterer Zufallsfunde (gesetzliche Pflicht) / bei Erfordernis Sanierung des Standortes (Altlastverdacht)	während der Baumaßnahmen
Einhaltung aller weiteren Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, Überwachen der Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen/ grünordnerische Festsetzungen (Funktionskontrolle) einschl. zeitliche Umsetzung	vor/ während/ nach der Baumaßnahme (während der Herstellung, nach der Fertigstellungs-/ Entwicklungspflege)
Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen (wie Laubgebüsche) und Vegetationsflächen (bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920)	während der Baumaßnahmen: zu erhaltende Gehölze
Einhaltung der Immissionswerte und Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen (Einhaltung der Orientierungswerte der AVV-Baulärm, DIN 18005, TA-Lärm, TA-Luft)	während der Baumaßnahmen sowie bei Betrieb der Nutzungen
ist eine Schädigung von Arten, natürlichen Lebensräumen, Boden, Gewässer eingetreten, hat der Verantwortliche die Pflicht, Schadenbegrenzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen (Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden gem. USchadG)	während/ nach der Baumaßnahme

1.6. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 / 2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Alber-Heise Straße“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts wurden die natürlichen Gegebenheiten innerhalb des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild dargestellt, bewert-

tet und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt und beschrieben.

Die möglichen Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vermeiden, minimieren bzw. auszugleichen. Im Rahmen des Umweltberichtes werden dazu Maßnahmen aufgezeigt (siehe auch GOP).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst überwiegend einen Teilbereich eines rechtskräftigen V&E-Planes (Nr.9) aus dem Jahr 1997 (rund 1,35 ha). Hier wurden seinerzeit Bauflächen für eine Spedition und ein Betonwerk, Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Gehölzpflanzungen) und Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Planung von 1997 wurde jedoch nie realisiert, stattdessen wird die Fläche als wilde Lagerfläche und Abstellfläche genutzt und liegt teilweise brach.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ragt im Norden (Straßenrandbereich L173, Benndorfer Straße) und im Süden (Ruderalfluren, wilde Lagerflächen mit Sukzession aus Gehölzbestand aus überwiegend nicht heimischen Arten) zudem über den Geltungsbereich des rechtskräftigen V&E-Planes (Nr.9) aus dem Jahr 1997 hinaus (rund 0,41 ha).

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 1,76 ha auf.

Es besteht aufgrund der Vorbelastung durch bestehende großflächige Versiegelungen (Nutzung als Lagerplatz und versiegelte Flächen des Betonwerks) sowie durch bestehende Überformungen des Geländes (ehemalige Tongrube bzw. ehem. Rübenreinigung) insgesamt eine geringe Empfindlichkeit des Bodens gegenüber neuerlichen Eingriffen. Relevante Auswirkungen auf den Naturhaushalt entstehen vor allem durch den absehbaren Gehölzverlust und durch die Beeinträchtigung der aktuell im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten (Zauneidechse, Vögel, Fledermäuse).

Durch die Realisierung von Maßnahmen zur Vermeidung (v.a. Artenschutzrechtliche Gründe), Minderung (Schutz erhaltenswürdiger Bäume außerhalb des Baufeldes) und Ausgleich (Neupflanzungen nach Baumschutzsatzung) werden die Umweltbelastungen reduziert und kompensiert. Die Herleitung des konkreten Ausgleichsbedarfs sowie die detaillierte Beschreibung vorgesehener grünordnerischer Maßnahmen finden sich nachfolgend im GOP.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist festzustellen, dass das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 für die nachgewiesenen Vorkommen der Zauneidechse sowie der festgestellten Fledermaus- und Vogelartenarten ausgeschlossen werden kann. Die jeweils in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgegebenen Maßnahmen (in Maßnahmenkonzept des UB/GOP integriert und entsprechend der Ergebnisse der Auswertung der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf präzisiert/ erweitert) sind umzusetzen.

Insgesamt wird abgeschätzt, dass bei Durchführung aller vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben werden.

2. GRÜNORDNUNGSPLAN

2.1. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 / 2 Sondergebiet „Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Albert-Heise Straße“ umfasst eine Fläche von 17.606 m².

Nachfolgend werden die geplanten Nutzungen tabellarisch dargestellt.

Tabelle 4: Flächenbilanz des geplanten Vorhabenbezogener Sondergebiet „Lebensmittel- und Drogeriemarkt“

1. Geltungsbereich (Bruttobauland)	17.606 m²	→ 100,0 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	189 m²	1,07 %
Öffentliche Grünfläche	33 m²	0,19 %
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Zauneidechsenhabitatflächen Maßnahme ACEF1)	1.017 m²	5,78 %
Sondergebiet Lebensmittelmarkt (= Nettobauland)	16.367 m²	92,96 %
-> Davon überbaubare Grundfläche GR 10.300 m ²		
(beinhaltet vollversiegelte Baufläche/ Stellplätze/ Zufahrt)	8.700 m ²	(55,10)
(beinhaltet teilversiegelte Stellplätze)	1.600 m ²	(9,09)
-> Davon nicht überbaubare Flächen 6.967 m ²		
(beinhaltet Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern = Maßnahme A2)	2.218 m ²	(12,60)
(beinhaltet Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen = Maßnahme S1)	2.221 m ²	(12,62)
(beinhaltet die übrigen nicht überbaubaren Flächen = Maßnahmen G1, G2)	1.468 m ²	(8,34)

2.2. ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS

Bilanzierung gemäß Bilanzierungsmodell Sachsen-Anhalt

Die Eingriffsbilanzierung basiert auf dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zur Eingriffsregelung (MLU 2009), welches im Kern auf einer Biotopbewertung fußt, die den Zustand vor und nach dem Eingriff bewertet. Hierbei bildet die Differenz aus Ausgangszustand und Planwert den zu kompensierenden Wertverlust. In Abhängigkeit von der Ausprägung der vorkommenden und vom Vorhaben betroffenen Biotope (Erhaltungszustand bzw. Altersstufung) erfolgen Abschläge auf den Biotopwert. Im Ergebnis soll der Wertezuwachs mindestens 1:1 zum Werteverlust stehen.

Der Eingriffsumfang in den Bestand wird nachfolgend entsprechend dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalts flächenhaft ermittelt und einem Bedeutungswert nach Anlage 1 des Bewertungsmodells zugeordnet. Die daraus resultierenden Flächenverluste werden in einem zweiten Schritt bilanziert und möglichen funktionalen Maßnahmen zugeordnet.

Die zu bilanzierende Fläche des vorhabenbezogenen B-Planes wird zweigeteilt betrachtet. Im Teilbereich des rechtskräftigen V&E-Planes (Nr.9) aus dem Jahr 1997 (rund 1,35 ha) wird die rechtskräftige Planung als Grundlage angenommen. Die seinerzeit festgesetzten Bauflächen, Grünflächen sowie Maßnahmen des Natur-/Landschaftsschutzes werden entsprechenden flächigen Biotopen gemäß SCHUBOTH (2010) zugeordnet und gemäß MLU 2009 bewertet.

In den Teilflächen des Geltungsbereichs, die außerhalb des rechtskräftigen V&E-Planes (Nr.9) aus dem Jahr 1997 liegen (im Norden Straßenrandbereich L173 sowie im Süden Ruderalfluren und wilde Lagerflächen mit Gehölzbestand im Übergang zur angrenzenden Feldflur), wird der tatsächliche, vor Ort erfasste Bestand bewertet.

Die Bilanzierung von Bestand und Planung ist nachfolgend dargestellt:

Tabelle 5: Eingriffsbilanz (Bestand) Sondergebiet „Lebensmittel- und Drogeriemarkt“

Bestand			
Biotoptyp	Biotoptypwert	Fläche (m²)	Punkte
A	B*	C	D=B*C
Gesamtfläche Geltungsbereich vBP Nr. 25 / 2 Sondergebiet „Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Albert-Heise Straße“ (17.606 m²)			
Davon überlagerte Flächen des rechtskräftigen V&E-Planes (Nr.9) aus dem Jahr 1997 – Bestand gemäß Festsetzungen des V&E-Planes (13.533 m²)			
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft			
Feldgehölz naturnah/ Graben mit artenreicher Vegetation/ Feuchtwiesenbrache (HGA/FGR/GFX) (Festsetzung mg1, nur bedingt realisiert)	15	2.365	35.475
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB) (Festsetzung mg2, nicht realisiert)	16	784	12.544
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/ nicht überbaubare Flächen			
Sonstiger Einzelbaum/ Sonstige Grünanlage (HEC/PYY) (Festsetzung pg1, nicht realisiert)	13	437	5.681
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB) (Festsetzung pg2, nicht realisiert)	16	250	4.000
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHBb) (Festsetzung pg2, tatsächlich realisiert)	20 §	477	9.540
Sonstiger Einzelbaum/ Sonstige Grünanlage (HEC/PYY) (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, keine konkrete Festsetzung (Pflanzfläche westlich vom festgesetzten Gebäudekomplex, nicht realisiert))	13	948	12.324
Sonstige Grünflächen/ nicht überbaubare Flächen			
Scherrasen (GSB) (nicht realisiert)	68	7	476
Bauflächen/versiegelte Flächen			
Industrielle Anlage (BIB) (Gebäude)	0	1.564	0
Industrielle Anlage (BIB) (Fahrgassen)	0	4.335	0
Industrielle Anlage (BIB) (Stellflächen LKW + PKW, gemäß Festsetzung teilversiegelt)	2	2.193	4.386
Industrielle Anlage (BIB) (Tankstelle)	0	112	0
Davon Randbereiche außerhalb des rechtskräftigen V&E-Planes (Nr.9) aus dem Jahr 1997 - Bestand im Jahr 2022 (4.073 m²)			
Feldgehölz aus überwiegend nicht heimischen Arten (HGB)	12**	173	2.076
Feldgehölz aus überwiegend nicht heimischen Arten / Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten /Lagerfläche Bauschutt etc. (HGBb/URA/VPZ)	10	3.542	35.420
Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (URA)	14	157	2.198
Sonstige Straße (VSY)	0	18	0
Ausgebauter Weg (VWC)	0	6	0
Sonstige Verkehrsanlage, Schotterrasen (VYY)	3	177	531
Summe Bestand		17.606	124.651

*) Planung alt-BP bis auf Hecke pg2 Zaun Nord nie wirklich realisiert, daher außer bei der Hecke am Zaun jeweils nur Planwert gemäß MLU (2009) berücksichtigt

**) HGB wurde vom Standard-Bilanzwert aufgrund der vorkommenden, schnellwachsenden invasiven Gehölzarte Eschenahorn (*Acer negundo*) um 2 WP zum Standardwert von HGB abgewertet (vgl. Anlage 1 Bilanzierungsmodell S.-Anhalt, Fußnote 4)

§- Besonders geschütztes Biotop im Sinne § 21 NatSchG LSA. Hecken, die gemäß Festsetzungen zwar anzupflanzen gewesen wären, aber nie realisiert wurden, werden nicht als §-Biotop gekennzeichnet, da sie ja de facto nicht vorhanden sind. § 21 NatSchG LSA bezieht sich immer auf den tatsächlich vorhandenen Bestand.

Tabelle 6: Eingriffsbilanz (Planung) Sondergebiet „Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Albert-Heise Straße“

Planung				
Biotoptyp		Biotopwert	Fläche (m²)	Punkte
E		F	G	H=F*G
Bruttobauland 17.606 m²				
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung				
Ausgebauter Weg (VWC) (Gehweg an L173)		0	189	0
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft				
Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (Zauneidechsenhabitat, Maßnahme A _{CEF1}) (URA)		13	1.017	13.221
Nettobauland 16.367 m²				
Überbaubare Fläche, Grundfläche 10.300 m²				
Gewerbegebiet, (versiegelte Fläche Lebensmittel- und Drogeriemarkt) (BID)		0	8.100	0
Gewerbegebiet, Dachfläche, begrünt (Gründach, versiegelte Fläche Drogeriemarkt) (BID, BME)		9	600	5.400
Gewerbegebiet (teilversiegelte Fläche Einkaufsmarkt) (BID)		2	1.600	3.200
Nicht Überbaubare Fläche, Grünfläche 4.694 m²				
Graben/ Gebüsch/ Feldgehölz/ Baumbestand (Erhalt Grünbestand im Westen, Schutzmaßnahme S1) (FGR/HYB/HGB/HED/HEX)		15	2.221	33.315
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (Neuanlage, Maßnahme A2) (HHB)		16	2.218	35.488
Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten (Neupflanzung Bäume, Maßnahme G2) (HEC)		13	140	1.820
Baumbestand aus überwiegend nicht heimischen Arten (Erhalt eines Baumes, Maßnahme S2) (HED)		13	20	260
Scherrasen (Begrünung Rest nicht überbaubare Fläche, Maßnahme G1) (GSB)		7	1.500	10.500
			17.606	103.211

Tabelle 7: Zusammenfassung Eingriffsbilanz

Zusammenfassung der Bilanzierung des Eingriffs			
	Fläche (m²)		Punkte
Summe Bestand (C)	17.606	Summe Bestand (D)	124.651
Summe Planung (G)	17.606	Summe Planung (H)	103.211
Defizit (I= G-C)	0	Defizit (J= H-D)	-21.440

Der Bestand im Geltungsbereich des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 / 2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Albert-Heise Straße“ weist im Bestand einen Gesamtwert (Flächenäquivalent) von **124.651** Werteinheiten auf. Für die Planung wurde ein Flächenäquivalent von **103.211** Werteinheiten ermittelt. Stellt man das Flächenäquivalent von Bestand und Planung gegenüber, so ist ein Wertverlust von **-21.440** Punkten zu verzeichnen. Somit ist für die nach Biotopwertsystem ermittelten Flächen zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

Der erforderliche Ausgleich wird in der Gemarkung Zscherben erbracht. In Flur 2 auf den Flurstücken 836 und 837 ist auf einer Fläche von rund 3.100 m² die bestehende versiegelte Fläche aus Betonplatten (altes Grünschnittsilo) zurückzubauen, zu rekultivieren und mit Gehölzen als Ergänzung zum umgebenden Feldgehölz zu bepflanzen. Die Bilanzierung der externen Kompensationsflächen wird nachfolgend dargestellt:

Tabelle 8: Kompensationsbilanz (Bestand) für externe Kompensationsflächen

Biototyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	Punkte
A	B	C	D=B*C
Bestand im Jahr 2022			
Landwirtschaftliche Lagerfläche/ Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten / Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (ALY/ URA/ HYB) Grünschnittsilo, teilweise überschüttet und bewachsen.	8	3.100	24.800
Summe Bestand		3.100	24.800

Im Bestand sind die Betonplatten mit Erdmassen verfüllt schon seit vielen Jahren stark zugewachsen, die Versiegelung ist jedoch im Untergrund noch vorhanden. Ausgehend von den ursprünglichen Betonplatten wird aufgrund der starken Sukzession ein Mittelwert von 8 angesetzt (versiegelte Fläche mit Sukzession).

Tabelle 9: Kompensationsbilanz (Planung) für externe Kompensationsflächen

Planung			
Biototyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	Punkte
E	F	G	H=F*G
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten (Neuanlage, Maßnahme A2) (HGA)	15	3.100	46.500
Summe Planung		3.100	46.500

Tabelle 10: Zusammenfassung Kompensationsbilanz für externe Kompensationsflächen

Zusammenfassung der Bilanzierung			
Externe Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m ²)		Punkte
Summe Bestand (C)	3.100	Summe Bestand (D)	24.800
Summe Maßnahmenplanung (G)	3.100	Summe Planung (H)	46.500
Aufwertung Kompensationsmaßnahmen (J= H-D)			+21.700
Defizit aus Eingriffsbilanz (Tabelle 5)			-21.440
Gesamtbilanz			+260

Der Bestand der geplanten externen Maßnahmen weist einen Gesamtwert (Flächenäquivalent) von **24.800** Werteinheiten auf (Versiegelte Betonplattenfläche). Für die Planung der Maßnahmen wurde ein Flächenäquivalent von **46.500** Werteinheiten ermittelt. Stellt man das Flächenäquivalent von Bestand und Planung gegenüber, so ist ein Wertgewinn von **+21.700** Punkten zu verzeichnen.

Stellt man diesen Wertgewinn mit dem Planwertdefizit aus dem B-Plan (-21.700) gegenüber, so ist eine Gesamtbilanz von +260 Punkten zu verzeichnen. Der Eingriff in den Biotopbestand ist somit ausgeglichen bzw. ersetzt.

2.3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem GOP „Nr. 25 / 2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Albert-Heise Straße“ Teutschenthal werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

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

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme A_{CEF}1 – Anlage einer Zauneidechsen-Habitatfläche

Auf den festgesetzten Flächen am Südrand des Plangebietes ist vor der Baufeldfreimachung in den Baufeldern eine lückige Ruderalflur mit folgenden Habitatelementen als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten:

- Aufschichtung von 5 gemischten Holz-/Steinhaufen auf 8-10 m² Fläche und 1,5 m Höhe maximal
- Anlage von 3 Eiablageplätzen für die Zauneidechse zu je ca. 5 m² Fläche mit feinkörnigem Sandhaufen

Die Maßnahmenumsetzung ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen. Für die ersten fünf Jahre nach Umsetzung der Maßnahme ist ein Monitoring (Erfolgskontrolle) durchzuführen.

Ersatzmaßnahme E1 – Installation eines Spaltenquartiers für Fledermäuse

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

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

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

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

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

Im Süden des Plangebietes sind die standortfremden Gehölzbestände zurückzudrängen und durch Pflanzungen mit gebietsheimischen Gehölzarten zu ersetzen.

Zur Beseitigung der vorhandenen, standortfremden Eschen-Ahorne (invasive Gehölzart) sind artspezifische Bekämpfungsmaßnahmen („Ringeln“) anzuwenden. Bereits vorhandene, gebietsheimische Gehölze (z.B. Weißdorn) sind möglichst zu erhalten.

Die auf den Flächen vorhandenen Ablagerungen von Müll und Bauschutt sind zu entfernen, die Flächen sind neu zu profilieren und zu rekultivieren. Im Zuge der Neupflanzung von Gehölzen sind gebietsheimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung sowie Wildobstgehölze in der Pflanzqualität „verpflanzter Heister, Höhe 2,0-2,5m“ im Pflanzabstand 5x5 Meter sowie gebietsheimische Laubsträucher in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm“ in einem Pflanzabstand von 2x1, zu verwenden. Es sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Gestaltungsmaßnahme G1: Begrünung der nicht überbaubaren Fläche

Sämtliche Grünflächen, die nicht bereits durch spezielle Pflanzvorgaben und Pflanzbindungen belegt sind, sind mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. Es sind auf mindestens 20 % dieser Grünflächen Laubgehölze anzupflanzen. Die Pflanzungen sind als Solitärsträucher, Bodendeckergehölz, Wandbegrünung, Gebüschfläche oder als Hecke umzusetzen. Die Verwendung von Ziergehölzen ist zulässig. Am Nebengraben der Würde ist dabei eine Bepflanzung mit Gehölzen auf 5m Breite, östlich der Böschungsoberkante des Grabens, zur Freihaltung eines Unterhaltungstreifens unzulässig.

Gestaltungsmaßnahme G2: Anpflanzung hochstämmiger Bäume auf dem Parkplatz

Im Umfeld der geplanten Stellflächen sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche mindestens 7 schmalkronige, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in einem Pflanzabstand von mindestens 10 x 10 m zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben wird auf mindestens 6 m² festgesetzt. Es sind Gehölzarten der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Gestaltungsmaßnahme G3: Gründach

Die Dachfläche des Gebäudes im Bau Feld 2 (Drogeriemarkt) ist auf mindestens 600 m² extensiv zu begrünen. Es ist eine mindestens 12 cm dicke Vegetationstragschicht aufzubringen und eine geeignete artenreiche, pflegearme Saatgutmischung mit mindestens 50%Kräuteranteil in Verbindung mit Sedum-Sprossen zur Schnell-Eingrünung des Daches anzusäen.

→ **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

Der vorhandene Graben sowie die angrenzenden Gehölzbestände sind zu erhalten. Auf den Flächen ggf. vorhandene Ablagerungen von Müll und Baustoffen sind unter Beachtung der Maßnahme V_{SAP}2 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.

→ **Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen**

Die grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich des Vorhabens (A_{CEF}1, A2, G1, G2, G3, S1, S2) sind durch den Vorhabenträger umzusetzen.

Die externe Kompensationsmaßnahme A3 ist unter „Hinweise“ aufgeführt und ist ebenso durch den Vorhabenträger umzusetzen.

Die Maßnahme A_{CEF}1 ist dabei mindestens ein Jahr vor Baubeginn (Erschließung) umzusetzen. Die Umsetzung der übrigen grünordnerischen Maßnahmen hat spätestens eine Vegetationsperiode nach der Erschließung des Baugebietes zu erfolgen.

Umfang, Inhalt und Umsetzungszeit sind gemäß der Plandarstellung des Bebauungsplanes einschl. der textlichen Festsetzungen und der Begründung (GOP) im Durchführungsvertrag zu regeln.

→ **Begründung der grünordnerische Festsetzungen**

Die Maßnahmen A2 und A3 dienen insbesondere zur Kompensation der Eingriffe in den Boden. Die Maßnahmen dienen weiterhin zur Kompensation der Verluste von Gehölzen, Maßnahme A2 dabei anteilig vor allem als Kompensation der nördlich verloren gehenden, besonders geschützten Heckenstrukturen (zugleich Kompensationsmaßnahmen des alten V&E-Planes). Die Gehölzpflanzungen dienen darüber hinaus zukünftig als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse (Ersatz für verloren gehende Habitatstrukturen).

Maßnahme A_{CEF}1 dient zur Kompensation der verloren gehenden Habitatflächen der Zauneidechse und damit zur Sicherung und Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Zauneidechsen im räumlichen Zusammenhang (§ 44 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Die Maßnahmen G1, G2 und G3 dienen zur Eingrünung und Gestaltung des Plangebietes, die Maßnahmen S1 und S2 dienen zum Erhalt vorhandener Gehölze und Grabenflächen.

Die grünordnerischen Maßnahmen stellen in ihrer Gesamtheit eine Aufwertung des Ortsbildes auch hinsichtlich der Vielfalt dar, es werden neue Lebensräume zur Verfügung gestellt bzw. vorhandene Strukturen erhalten und erweitert. Die Grünflächen sind zudem bedeutsam für das Lokalklima und den Wasserhaushalt (Rückhalt Oberflächenwasser). Die ausführliche Begründung zu den Maßnahmen ist dem jeweiligem Maßnahmenblatt zu entnehmen.

→ **Hinweise**

Externe Kompensationsmaßnahme

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

Externe Ausgleichsmaßnahme A3 – Entsiegelung und Rekultivierung eines alten Grünschnittsilos in Zscherben, Anlage eines Feldgehölzes

In der Gemarkung Zscherben, Flur 2 auf den Flurstücken 836 und 837 ist auf einer Fläche von rund 3.100 m² die bestehende versiegelte Fläche aus Betonplatten (altes Grünschnittsilo) zurückzubauen. Die Flächen sind anschließend neu zu profilieren und an das umgebende Gelände anzugleichen. Auf den Flächen ist anschließend eine Rekultivierung mit nachfolgender Anpflanzung von gebietsheimischen Bäumen in der Pflanzqualität „verpflanzter Heister, Höhe 100-125cm“ in einem Pflanzabstand von ca. 5 x 5 m. zu realisieren. Es sind Baumarten der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Vermeidungsmaßnahmen aus dem Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme V_{SAP}1 – Bauzeitenregelung / Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten in Gehölzen brütender Vogelarten zwischen 01. Oktober und 28. Februar

Um baubedingte Tötungen von Vögeln bzw. deren Entwicklungsformen (Eier, Nestlinge) zu vermeiden, werden die Gehölze (Bäume, Sträucher) außerhalb der Brutzeiten in Gehölzen brütender Vogelarten entfernt. Dies gilt auch bei Fällungen oder Schnittmaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherung sowie für erforderliche Gehölzbeseitigungen im Zuge der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Vermeidungsmaßnahme V_{SAP}2 – Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Zauneidechsen

Die zu überbauenden Zauneidechsen-Lebensräume sind vor Baubeginn von jeglichen deckenden Strukturen zu befreien und die vorkommenden Zauneidechsen sind in die zuvor vorbereitete Habitatfläche (vgl. Maßnahme A_{CEF}1) umzusetzen. Dazu erfolgt zunächst eine Gehölzentfernung im Winter, ohne Rodung.

Anschließend ist ein Sperrzaun für die Zauneidechse (mindestens 40 cm hoch, aus glatter Folie) am Rand des Baufeldes zu installieren. Dieser ist nach Süden, Osten und Westen innen (zum Baufeld hin) mit verschließbaren Fanggefäßen in einem Abstand von ca. 20 m auszustatten. Die fachgerechte Errichtung und Betreuung des Sperrzaunes inkl. Fanggefäße ist bis zur Baufeldfreigabe durch einen Sachverständigen zu überwachen. Ab Anfang April bis Ende April erfolgt eine behutsame, abschnittsweise Beräumung des Baugebietes von gelagerten Materialien (v.a. Holz aller Art, Steine etc.) unter Aufsicht des Sachverständigen. Im Zuge der Beräumung gefangene Tiere sind auf die Fläche der angrenzenden CEF-Maßnahme zu verbringen.

Ab Anfang April bis Ende Mai sowie von Mitte August bis Ende September (keine Beeinträchtigung während der Reproduktionsphase) sind anschließend Begehungen zum Absuchen und Abfangen der Zauneidechsen durch einen Sachverständigen nach folgender Methodik durchzuführen:

- Mind. 30 Fangtermine je Jahr auf Abfangflächen
- ganztägige Präsenz auf der Fläche,
- alternativ 60 Termine mit halbtägiger Präsenz auf der Fläche.
- Über eine vorzeitige Beendigung der Umsiedlung kann die Untere Naturschutzbehörde nach Vorlage der Fangprotokolle entscheiden. Die Freigabe der Flächen zum Baubeginn erfolgt ebenfalls durch die untere Naturschutzbehörde nach Vorlage der Fangprotokolle.
- Die Anzahl der Mindest-Fangtermine je Fläche kann nicht durch eine Erhöhung der Personenzahl reduziert werden!
- Beim Abfang sollte ein breites Methodenset zum Einsatz kommen, wobei Methoden des Handfangs mit diversen Hilfsmitteln (Fangring, Angel, Schwamm) die wichtigste Methode darstellt. Fallenfänge (Eimer, Kästen, Wippfallen, Fanglinien/-kreuze) sind lediglich als sinnvolle Zusatzmethodik zu betrachten.
- Fallen (Fanggefäße) dürfen ausschließlich während der ganztägigen Präsenz geöffnet bleiben und müssen spätestens zur Dämmerung verschlossen werden. Die Fanggefäße sind an diesen Tagen jeweils morgens zu öffnen und mittags sowie abends zu kontrollieren, gefangene Tiere sind erneut auf die Fläche der angrenzenden CEF-Maßnahme zu verbringen.

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

Vermeidungsmaßnahme V_{SAP3} – Vermeidung unnötiger Beleuchtung von angrenzenden Gehölzflächen

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

Sonstige Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V4 – Vermeidung von Stoffeinträgen in Boden sowie Grund- und Oberflächenwasser

Die gesetzlichen Vorgaben zu Bodenabtrag und Bodenauftrag, zur Bodenlagerung und zur Begrünung von Bodenlager- bzw. Bodenauftragsflächen sind einzuhalten. Es sind darüber hinaus frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenerosion durchzuführen. Dies gilt für die gesamte Baustelle und vor allem für temporär zwischengelagerte Bodenmengen. Die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Bau- wie betriebsbedingten Schadstoffeinträgen in Böden sowie Oberflächen- und Grundwasser sind einzuhalten.

Der Eintrag von frischem Beton oder sonstigen Baumaterialien in die betroffenen Oberflächen- gewässer ist nicht zulässig und in jedem Fall zu vermeiden. Sämtliche Fahrzeuge oder Maschinen, in speziellen Betonfahrzeuge und alle bautechnologisch zur Betonherstellung und Verarbeitung genutzten Geräte dürfen nicht im Gewässer gereinigt werden. Auch betonhaltiges Abwasser darf nicht in das Gewässer gelangen oder durch eventuelle Niederschläge ins Gewässer gespült werden. Wasser, das längere Zeit über frisch abgebundenen Beton gestanden hat, darf nicht sofort in das Gewässer abgeleitet werden; es ist zwischenzuspeichern.

Aufgrund der Erfassung als Altlastenverdachtsfläche (AS) 20170 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. auf der Fläche der externen Ausgleichsmaßnahme A3 (zählen zur in der DSBA registrierten Altlastenverdachtsfläche (AS) 20754 „ehem. LPG-Gelände“) sind alle Rückbaumaßnahmen und Erdarbeiten in Bild und Schrift zu dokumentieren, damit eine Fortführung des Altstandortes in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) nach § 11 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundesbodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) gegeben ist. Dies betrifft den geplanten Rückbau der Tankstelle/ Dieseltanks sowie den Rückbau des Grünschnittsilos. Nach Rückbau der Tankstelle und Ausbau der Tanks sind die entstandenen Baugruben nach § 8 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Anhang 2, Tabelle 1.4 Prüfwerte zu beproben zuzüglich der nutzungsbezogenen Parameter MKW, PAK und BTEX. Der Untersuchungsbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde nach § 3 BodSchAG LSA zur Stellungnahme, vor Verfüllung der Baugruben, zu übersenden, um nachzuweisen, ob eine Bodenverunreinigung durch die Vornutzung vorliegt. Die Ergebnisse geben Aufschluss, ob Sanierungsmaßnahmen, z.B. durch Auskoffnung von belastetem Bodenaushub, erforderlich sind.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 Gebietsheimische Gehölze

Bäume

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Birke (*Betula pendula*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)

- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)

Sträucher

- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Hundsröse (*Rosa canina*)

Pflanzliste 2 Schmalkronige Bäume

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

Pflanzliste 3 Dachbegrünung (Vorschlag)

- Ansaaten: geeignete Saatgutmischungen mit mindestens 50 % Kräuteranteil
- Sedumsprossenmischung: z.B. *Sedum acre*, *S. album*, *S. floriferum*, *S. hybridum*, *S. reflexum*, *S. rupestre*, *S. sexangulare*, *S. spurium*

2.4. MAßNAHMENBLÄTTER

Für folgende grünordnerische Maßnahmen wurden Maßnahmenblätter angefertigt.

Tabelle 11: Maßnahmenübersicht

Maßnahmenbezeichnung	Umfang der Maßnahme
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme A_{CEF}1 – Anlage einer Zauneidechsen-Habitatfläche	1.017 m ²
Ausgleichsmaßnahme A2 – Rekultivierung und Umwandlung standortfremder Gehölzbestände in eine Heckenstruktur heimischer Gehölzarten.	2.218 m ²
Externe Ausgleichsmaßnahme A3 – Entsiegelung und Rekultivierung eines alten Grünschnittsilos in Zscherben, Anlage eines Feldgehölzes	3.100 m ²
Ersatzmaßnahme E1 – Installation eines Spaltenquartiers für Fledermäuse	1 Stück
Ersatzmaßnahme E2 – Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlen- und Nischenbrüter an den geplanten Gebäuden	10 Stück
Gestaltungsmaßnahme G1 – Begrünung der nicht überbaubaren Fläche	1.500 m ²
Gestaltungsmaßnahme G2 – Anpflanzung hochstämmiger Bäume auf dem Parkplatz	7 Stück
Gestaltungsmaßnahme G3 – Gründach	600 m ²
Schutzmaßnahme S1 – Erhalt des Grabens mit umgebenden Gebüsch und Feldgehölzen im Westen des Plangebietes	2.221 m ²
Schutzmaßnahme S2 – Erhalt von Einzelbäumen	pauschal

Maßnahmenbezeichnung	Umfang der Maßnahme
Vermeidungsmaßnahme V_{SAP1} – Bauzeitenregelung / Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten in Gehölzen brütender Vogelarten zwischen 01. Oktober und 28. Februar	pauschal
Vermeidungsmaßnahme V_{SAP2} – Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Zauneidechsen	pauschal
Vermeidungsmaßnahme V_{SAP3} – Vermeidung unnötiger Beleuchtung von angrenzenden Gehölzflächen	pauschal
Vermeidungsmaßnahme V4 – Vermeidung von Stoffeinträgen in Boden sowie Grund- und Oberflächenwasser	pauschal

.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 / 2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Albert-Heise Straße“ Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHMAßNAHME A_{CEF} 1 Anlage einer Zauneidechsen-Habitatfläche
LAGE DER MAßNAHME: Grünfläche am Südrand des Geltungsbereichs Gemarkung Teutschenthal Flur 11, Flurstück 6  Abbildung 3: Grünstreifen mit dichten Ruderalfluren im Süden des Plangebietes. Foto: A. Hölzer 2020		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Baubedingte Beeinträchtigungen und Habitatflächenverlust der im Gebiet vorkommenden Zauneidechse im Zuge der Beseitigung von Brachflächen (Konflikt K6).		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Auf den festgesetzten Flächen am Südrand des Plangebietes ist vor der Baufeldfreimachung in den Baufeldern eine lückige Ruderalflur mit folgenden Habitatelementen als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten: - Aufschichtung von 5 gemischten Holz-/Steinhaufen auf 8-10 m² Fläche und 1,5 m Höhe maximal - Anlage von 3 Eiablageplätzen für die Zauneidechse zu je ca. 5 m² Fläche mit feinkörnigem Sandhaufen Die Maßnahmenumsetzung ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen. Für die ersten fünf Jahre nach Umsetzung der Maßnahme ist ein Monitoring (Erfolgskontrolle) durchzuführen. DURCHFÜHRUNG HERSTELLUNG ZAUNEIDECHSENHABITAT: Details zur Begründung und Herleitung sind nachfolgend aufgeführt (Auszug aus spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung der BÖSCHA GMBH 2021, redaktionell angepasst): <i>„Ganz im Südteil des UG befindet sich südlich der Gehölzbereiche ein Grünlandstreifen, der bisher nicht von der Zauneidechse besiedelt ist. Gründe hierfür liegen wahrscheinlich am sehr dichten grasig/krautigen Aufwuchs sowie an fehlenden Requisiten (Versteck- und Sonnenplätze, Eiablageplätze). ...</i> <i>Folgende vorgezogene Maßnahmen werden ergriffen:</i> - Mahd der Fläche vor der Umsiedlung der Zauneidechsen (vgl. Maßnahme V_{SAP2}) - Aufschichtung von 5 gemischten Holz-/Steinhaufen über die Grünlandfläche verteilt in gut besonnener Lage. Hierfür kann auch unbelastetes abgelagertes Material (vor allem Holz) von der geplanten Baufläche (außerhalb der festgestellten Lebensräume der Zauneidechse, siehe Abb. 4) verwendet werden. Die Grundfläche der Haufen soll ca. 8-10 m² betragen, die Höhe maximal 1,5 m. Zeitraum: nach der Mahd der Fläche. - Anlage von Eiablageplätzen für die Zauneidechse. Hierzu sollen über die A_{CEF} 1 verteilt in vollsonniger (unbeschatteter) Lage 3 je ca. 5 m² große Flächen von Bewuchs und Oberboden befreit werden. Mittels Einbringens von feinkörnigem Sand werden dann kleine Hügel mit nach Süden exponierten Hängen (Neigungen um 20°) angelegt (BLANKE 2010). Im südexponierten Böschungsbereich wird an einer gehölzfreien Stelle ein 5 m breiter Streifen von Bewuchs und Oberboden freigestellt.		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 / 2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt an der Albert- Heise Straße“ Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHSMAßNAHME A_{CEF} 1 Anlage einer Zauneidechsen- Habitatfläche
- Entfernung von Gehölzjungwuchs auf den südexponierten Böschungen von Oktober bis Februar. - Errichtung eines Sperrzaunes zum Acker entlang der gesamten Fläche der A_{CEF} 1 unmittelbar vor Beginn der Umsiedlungen zeitgleich zum Zaunbau entsprechend Maßnahme V_{SAP2}. Alle auf der Baufläche abgefangenen Zauneidechsen (Maßnahme V_{SAP2}) werden fachgerecht auf die Umsiedlungsfläche verbracht und entweder in die angelegten Holz-/Steinhaufen oder in zuvor in unmittelbarer Nähe angelegte „künstliche Mäusegänge“ entlassen. Der Sperrzaun zum Acker wird Ende September nach Abschluss der Umsiedlungen entfernt. MONITORING: - 5 Jahre Erfolgskontrolle - jährlich Erfassung Habitatentwicklung (Biotopzustand) und Zauneidechsenpopulation (Kartierung Zauneidechse)		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
<u>1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege, anschließend dauerhafte Unterhaltungspflege</u> - Mahd von jährlich abwechselnd 50 % der Fläche im Juni/Juli. Beseitigung von Gehölzaufwuchs im Bereich der Holz-/Steinhaufen. - Jährliche Kontrolle der Eiablageplätze. Bei starkem Bewuchs (>50 %) Entfernung des Bewuchses (Ende September bis Ende Oktober).		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- mindestens ein Jahr vor der Erschließung des Plangebietes		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße: 1.017 m² Eigentümer: PZ Marktbau Teutschenthal GmbH Herstellung/ Unterhaltung: PZ Marktbau Teutschenthal GmbH		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 / 2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Albert- Heise Straße“ Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHMAßNAHME A 2 Rekultivierung und Umwandlung standortfremder Gehölzbestände in eine Heckenstruktur heimischer Gehölzarten.
LAGE DER MAßNAHME: Grün-/ Gehölzfläche im Süden des Geltungsbereichs Gemarkung Teutschenthal Flur 11, Flurstücke 445 und 6 		
Abbildung 4: Eschenahorne im südlichen Plangebiet. Foto: A. Hölzer 2020		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Anlagebedingte Neu-Versiegelung von 2.084 m² unversiegelter Bodenfläche und 770 m² bisher teilversiegelter Flächen durch das neu geplante Sondergebiet (KV) - Anlagebedingte Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Neuversiegelung und damit verbundenen erhöhten Oberflächenwasserabfluss (K1) - Anlagebedingte Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Verlust lokalklimatisch bedeutsamer Gehölze sowie durch zusätzliche Versiegelung (K2) - Anlagebedingte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Überformung von Gehölzflächen am Ortsrand (K3) - Anlagebedingter Verlust von Teilen der im V&E-Plan von 1997 festgesetzten Gehölz- und Grünflächen (K 4) - Baubedingte Beeinträchtigungen und Habitatflächenverlust der im Gebiet vorkommenden Brutvögel und Verluste von Nahrungshabitaten weiterer Vogelarten im Zuge der Beseitigung von Gehölzen (K5). - Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sowie Verlust von Nahrungshabitaten der im Gebiet vorkommenden Fledermäuse im Zuge der Beseitigung von Gehölzen und Brachflächen (K7). - Anlagebedingter Verlust eines besonders geschützten Biotops im Sinne § 21 NatSchG LSA (Strauch-Baumhecke) (K8) - Anlagebedingter Verlust vorhandener Kompensationsflächen des alten V&E-Planes Nr. 9 (Strauch-Baumhecke, Festsetzung pg2) (K9)		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: A3		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Im Süden des Plangebietes sind die standortfremden Gehölzbestände zurückzudrängen und durch Pflanzungen mit gebietsheimischen Gehölzarten zu ersetzen. Zur Beseitigung der vorhandenen, standortfremden Eschen-Ahorne (invasive Gehölzart) sind artspezifische Bekämpfungsmaßnahmen („Ringeln“) anzuwenden. Bereits vorhandene, gebietsheimische Gehölze (z.B. Weißdorn) sind möglichst zu erhalten. Die auf den Flächen vorhandenen Ablagerungen von Müll und Bauschutt sind zu entfernen, die Flächen sind neu zu profilieren und zu rekultivieren. Im Zuge der Neupflanzung von Gehölzen sind gebietsheimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung sowie Wildobstgehölze in der Pflanzqualität „verpflanzter Heister, Höhe 100-125cm“ im Pflanzabstand 5x5 Meter sowie gebietsheimische Laubsträucher in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm“ in einem Pflanzabstand von 2x1, zu verwenden. Es sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste 1 zu pflanzen.		

DURCHFÜHRUNG: Zurückdrängung Eschenahorne und Beseitigung Müll/Bauschutt

- Berücksichtigung der Maßnahme V_{SAP}2 bei Beräumung der Flächen
- Entfernung aller Eschenahorne (*Acer negundo*) auf der Maßnahmenfläche
- Die aus naturschutzfachlicher Sicht problematische Baumart (in Ausbreitung befindliche nicht heimische Art) ist zu bekämpfen. Es empfiehlt sich zur wirksamen Bekämpfung des Eschenahornes folgende effektive Methode aus der Praxis (NABU REINICKENDORF 2010):
 - „Unvollständiges Ringeln Mit einer Handkettensäge können eine oder zwei Personen einen tiefen Einschnitt rund um den Stamm führen. Dabei soll aber ein Steg von 10 cm Breite stehen bleiben, durch den der Saftstrom weiter fließen kann und kein Saftstau entsteht. Dies stimuliert das noch lebende Gewebe unterhalb der Ringelung nicht mehr, vegetativ neue Triebe zu bilden. Der Baum stirbt langsam ab. Im nächsten Jahr braucht nur noch der Reststeg in der Rinde entfernt zu werden, und der Baum kann bald gefällt werden.“
- Soweit möglich Erhalt heimischer Gehölze (z.B. Weißdorn)
- Beseitigung vorhandener Ablagerungen von Müll und Bauschutt, Neuprofilierung / Rekultivierung der Flächen
- Neupflanzungen gebietsheimischer Gehölze. Die Neupflanzung von Eschenahornen und anderen invasiven nicht heimischen Bäumen (Götterbaum, Essigbaum, Robinie, Douglasie, Weymouth-Kiefer, Schwarz-Kiefer, Rot-Esche, Bastard-Pappel, Späte Traubenkirsche) ist auszuschließen.

DURCHFÜHRUNG: Neupflanzung von Gehölzen (2.218 m²),

davon 40 % Heister (35 Stück = 875 m²), davon 60 % Sträucher (672 Stück = 1.343 m²)

- Qualität Heister: verpflanzter Heister, Höhe 100-125 cm in einem Pflanzabstand von ca. 5 x 5 m
- Qualität Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 2 x 1 m
- Heister: Verankerung mit Schrägpfehl
- Aufstellen von drei Greifvogelstangen
- Mulchen der Pflanzflächen mit Rindenmulch, Wildschutzzaun

AUSWAHL DER ZU VERWENDETEN GEHÖLZARTEN

- Gebietsheimisches Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“
- Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Birke (*Betula pendula*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
- Sträucher: Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum lantana*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Hundsrose (*Rosa canina*)

BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:

1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege

- 2-3 Pflegegänge/ Jahr für neu gepflanzte Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch)
- Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1)
- Entfernen des Wildschutzzaunes und der Baumverankerungen am Ende der Entwicklungspflege

Unterhaltungspflege:

- kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln
- dauerhafte extensive Pflege der Baumpflanzung (Eigendynamische Feldgehölzentwicklung), keine Beeinträchtigung der Bäume im Zeitraum von März bis September

ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:

- spätestens eine Vegetationsperiode nach Eröffnung des Lebensmittelmarktes

VORGESEHENE REGELUNG:

Flächengröße:	2.218 m ²
Eigentümer:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH
Herstellung/ Unterhaltung:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 / 2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Albert-Heise Straße“ Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHSMAßNAHME A 3 Entsiegelung und Rekultivierung eines alten Grünschnittsilos in Zscherben, Anlage eines Feldgehölzes
LAGE DER MAßNAHME: Brachfläche (altes Silo) 250m am nördlichen Ortsrand von Zscherben Gemarkung Zscherben, Flur 2 auf den Flurstücken 836,837  Abbildung 5: Auszug Liegenschaftskataster/ Luftbild, SACHSEN-ANHALT-VIEWER 2022		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Anlagebedingte Neu-Versiegelung von 2.084 m² unversiegelter Bodenfläche und 770 m² bisher teilversiegelter Flächen durch das neu geplante Sondergebiet (KV) - Anlagebedingte Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Neuversiegelung und damit verbundenen erhöhten Oberflächenwasserabfluss (K1) - Anlagebedingte Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Verlust lokalklimatisch bedeutsamer Gehölze sowie durch zusätzliche Versiegelung (K2) - Anlagebedingte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Überformung von Gehölzflächen am Ortsrand (K3) - Anlagebedingter Verlust von Teilen der im V&E-Plan von 1997 festgesetzten Gehölz- und Grünflächen (K 4) - Baubedingte Beeinträchtigungen und Habitatflächenverlust der im Gebiet vorkommenden Brutvögel und Verluste von Nahrungshabitaten weiterer Vogelarten im Zuge der Beseitigung von Gehölzen (K5). - Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sowie Verlust von Nahrungshabitaten der im Gebiet vorkommenden Fledermäuse im Zuge der Beseitigung von Gehölzen und Brachflächen (K7).		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: A2		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: In der Gemarkung Zscherben, Flur 2 auf den Flurstücken 836 und 837 ist auf einer Fläche von rund 3.100 m² die bestehende versiegelte Fläche aus Betonplatten (altes Grünschnittsilo) zurückzubauen. Die Flächen sind anschließend neu zu profilieren und an das umgebende Gelände anzugleichen. Auf den Flächen ist anschließend eine Rekultivierung mit nachfolgender Anpflanzung von gebietsheimischen Bäumen in der Pflanzqualität „verpflanzter Heister, Höhe 100-125cm“ in einem Pflanzabstand von ca. 5 x 5 m. zu realisieren. Es sind Baumarten der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Aufgrund der Erfassung als Altlastenverdachtsfläche auf der Fläche der externen Ausgleichsmaßnahme A3 (zählen zur in der DSBA registrierten Altlastenverdachtsfläche (AS) 20754 „ehem. LPG-Gelände“) sind alle Rückbaumaßnahmen und Erdarbeiten in Bild und Schrift zu dokumentieren, damit eine Fortführung des Altstandortes in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) nach § 11 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) gegeben ist. Dies betrifft den Rückbau des Grünschnittsilos. Der Untersuchungsbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde nach § 3 BodSchAG		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 / 2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Albert-Heise Straße“ Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHMAßNAHME A 3 Entsiegelung und Rekultivierung eines alten Grünschnittsilos in Zscherben, Anlage eines Feldgehölzes
LSA zur Stellungnahme, vor Verfüllung der Baugruben, zu übersenden, um nachzuweisen, ob eine Bodenverunreinigung durch die Vornutzung vorliegt. Die Ergebnisse geben Aufschluss, ob Sanierungsmaßnahmen, z.B. durch Auskoffnung von belastetem Bodenaushub, erforderlich sind.“		
DURCHFÜHRUNG: Rückbau, Profilierung - Beräumung Sukzession außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober bis Februar (potenzielle Betroffenheit Avifauna) - Berücksichtigung der Maßnahme V_{SAP}2 bei Beräumung der Flächen (potenzielle Betroffenheit Zauneidechse) - Abtrag von Bodenansammlungen und anderen Auffüllungen auf den Betonplatten - Abbruch und Entsorgung Betonplatten incl. befestigter Unterbau - Profilierung Grundfläche und Übergang zu umgebenden Gehölzbeständen (3.100 m²) - Auftrag von Oberboden, Stärke ca. 30 cm auf der gesamten Abtragsfläche		
DURCHFÜHRUNG: Pflanzung von Heistern (124 Stück auf rund 3.100 m²) - Qualität: verpflanzter Heister, Höhe 100-125cm in einem Pflanzabstand von ca. 5 x 5 m - Verankerung mit Schrägpfahl - Aufstellen von drei Greifvogelstangen - Mulchen der Pflanzflächen mit Rindenmulch, Wildschutzzaun		
AUSWAHL DER ZU VERWENDETEN GEHÖLZARTEN - Gebietsheimisches Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ - Bäume: Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Stieleiche (<i>Quercus robur</i>), Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>), Birke (<i>Betula pendula</i>), Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>), Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>), Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>)		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für neu gepflanzte Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch) - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1) - Entfernen des Wildschutzzaunes und der Baumverankerungen am Ende der Entwicklungspflege Unterhaltungspflege: - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Baumpflanzung (Eigendynamische Feldgehölzentwicklung), keine Beeinträchtigung der Bäume im Zeitraum von März bis September		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- spätestens zwei Jahre nach Nutzungsaufnahme des Lebensmittelmarktes		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße: gesamt ca. 3.100 m² Eigentümer: Gemeinde Teutschenthal Herstellung/ Unterhaltung: PZ Marktbau Teutschenthal GmbH / Gemeinde Teutschenthal		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 / 2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Albert-Heise Straße“ Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 1 Begründung der nicht überbaubaren Fläche
LAGE DER MAßNAHME: Alle sonstigen Grünflächen in Geltungsbereich -> Gemarkung Teutschenthal Flur 11, Flurstück 445.		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION -		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Sämtliche Grünflächen, die nicht bereits durch spezielle Pflanzvorgaben und Pflanzbindungen belegt sind, sind mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. Es sind auf mindestens 20 % dieser Grünflächen Laubgehölze anzupflanzen. Die Pflanzungen sind als Solitärsträucher, Bodendeckergehölz, Wandbegrünung, Gebüschfläche oder als Hecke umzusetzen. Die Verwendung von Ziergehölzen ist zulässig. Am Nebengraben der Würde ist dabei eine Bepflanzung mit Gehölzen auf 5m Breite, östlich der Böschungsoberkante des Grabens, zur Freihaltung eines Unterhaltungstreifens unzulässig. DURCHFÜHRUNG: Rasenansaat, Pflanzung von Sträuchern - Rasensaatgut: Verwendung von Landschaftsrasen der Kategorie/ des Typs 7.2.2 (Landschaftsrasen in Trockenlagen mit Kräutern) - Pflanzqualität neu zu pflanzender Sträucher: vStr., HOE 60-100, Pflanzabstand 2x1m - Pflanzqualität neu zu pflanzender Bodendeckergehölze: Str. 2xv, Breite 40-60 - Pflanzqualität neu zu pflanzender Klettergehölze: Container 2,0 l, gestäbt, Hoe 60-80 - Berücksichtigung Nachbarschaftsrecht in Sachsen-Anhalt und von Schutzabständen zu Leitungen		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für neu gepflanzte Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch) - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1) Unterhaltungspflege: - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Strauchflächen, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung)		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- spätestens eine Vegetationsperiode nach Eröffnung des Lebensmittelmarktes		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße: gesamt ca. 1.468 m² Eigentümer: PZ Marktbau Teutschenthal GmbH Herstellung/ Unterhaltung: PZ Marktbau Teutschenthal GmbH		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 / 2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Albert- Heise Straße“ Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 2 Anpflanzung hochstämmiger Bäume auf dem Parkplatz
LAGE DER MAßNAHME:		
Im Umfeld der Stellflächen im Sondergebiet. Gemarkung Teutschenthal Flur 11, Flurstück 445.		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION		
-		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Im Umfeld der geplanten Stellflächen sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche mindestens 7 schmalkronige, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in einem Pflanzabstand von mindestens 10 x 10 m zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben wird auf mindestens 6 m² festgesetzt. Es sind Gehölzarten der Pflanzliste 2 zu pflanzen. DURCHFÜHRUNG: Pflanzung Hochstämmige Einzelbäume (7 Stück) - Bäume: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Pflanzabstand 10m - Mulchen der Pflanzscheiben mit Rindenmulch, Baumverankerung (Dreibock) - Berücksichtigung Nachbarschaftsrecht in Sachsen-Anhalt und von Schutzabständen zu Leitungen Auswahl der zu verwendeten Gehölzarten - Schmalkroniger Feldahorn (<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk') - Säulenförmiger Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i> 'Columnare') - Stadtlinde (<i>Tilia cordata</i> 'Rancho') - Pyramiden-Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata') - Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers')		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für die Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch) - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1) Unterhaltungspflege: - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Bäume, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung)		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- spätestens eine Vegetationsperiode nach Eröffnung des Lebensmittelmarktes		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	7 Stück	
Eigentümer:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH	
Herstellung/ Unterhaltung:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 / 2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Albert-Heise Straße“ Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 3 Gründach
LAGE DER MAßNAHME: Dachfläche Drogeriemarkt, Baufeld 2. Gemarkung Teutschenthal Flur 11, Flurstück 445.		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION -		
MAßNAHME: siehe B-Planarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Die Dachfläche des Gebäudes im Baufeld 2 (Drogeriemarkt) ist auf mindestens 600 m extensiv zu begrünen. Es ist eine mindestens 12 cm dicke Vegetationstragschicht aufzubringen und eine geeignete artenreiche, pflegearme Saatgutmischung mit mindestens 50%Kräuteranteil in Verbindung mit Sedum-Sprossen zur Schnell-Eingrünung des Daches anzusäen. DURCHFÜHRUNG: Dachbegrünung (mindestens 600 m² der Dachfläche in Baufeld 2) - Verwendung geeigneter Dachbegrünungsansaat, z.B. Sedumsprossen-Mischungen oder spezielle Dachbegrünungs-Kräuter-/Gräsermischungen - Aufbringung mit 40-50 g/ m² Sedumsprossen oder Aufbringung von 2g/m² Gräser/Kräuteransaat in Kombination mit 25 g/m² Sedumsprossen, Aufbringung per Hand oder im Anspritzverfahren - Anwalzen oder Einwässern der ausgebrachten Mischungen (bei Handaussaat) - bei Bedarf bis zum Anwachsen wässern PFLANZLISTE DACHBEGRÜNUNG (VORSCHLAG): - Ansaaten: geeignete Saatgutmischungen mit mindestens 50 % Kräuteranteil - Sedumsprossenmischung: z.B. <i>Sedum acre</i>, <i>S. album</i>, <i>S. floriferum</i>, <i>S. hybridum</i>, <i>S. reflexum</i>, <i>S. rupestre</i>, <i>S. sexangulare</i>, <i>S. spurium</i>		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege - Ggf. Entfernen von unerwünschten Gehölzen (Selbstansaat) je nach Vegetationsentwicklung - Ggf. Nachsaat erforderlich Unterhaltungspflege: - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - turnusmäßige Kontrollen, ggf. Nachsaat erforderlich		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- spätestens eine Vegetationsperiode nach Eröffnung des Drogeriemarktes		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße: mindestens 600 m² Eigentümer: PZ Marktbau Teutschenthal GmbH Herstellung/ Unterhaltung: PZ Marktbau Teutschenthal GmbH		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 / 2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt an der Albert- Heise Straße“ Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung SCHUTZMAßNAHME S 1 Erhalt des Grabens mit umgeben- den Gebüsch und Feldgehölzen im Westen des Plangebietes
LAGE DER MAßNAHME: Maßnahmen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1, Nr.25 Buchstabe b) auf Graben- und sonstigen Grünflächen/Gehölzen am westlichen Rand des Geltungsbereichs. Gemarkung Teutschenthal Flur 11, Flurstück 445.		
		
Abbildung 6: Graben mit angrenzenden Ablagerungen. Foto: A. Hölzer 2020		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION -		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Der vorhandene Graben sowie die angrenzenden Gehölzbestände sind zu erhalten. Auf den Flächen vorhandene Ablagerungen von Müll und Baustoffen sind 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.		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
Unterhaltungspflege: - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Gehölze, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung) - Unterhaltung des Grabens (Gewässer 2. Ordnung) durch den Unterhaltungsverband ist zu gewährleisten.		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- Flächenstruktur (Graben) und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, sowohl bau als auch betriebsbedingt		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße: 2.221 m² Eigentümer: PZ Marktbau Teutschenthal GmbH Herstellung/ Unterhaltung: PZ Marktbau Teutschenthal GmbH		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 / 2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt an der Albert- Heise Straße“ Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung SCHUTZMAßNAHME S 2 Erhalt von Einzelbäumen
LAGE DER MAßNAHME: Einzelbaum in Grünanlage am nordöstlichen Rand des Plangebietes. Gemarkung Teutschenthal Flur 11, Flurstück 445.  Abbildung 7: Baumbestand in Grünanlage des Mitarbeiter-/Besucherparkplatzes am Betonwerk. Foto: A. Hölzer 2020		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION -		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: 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.		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
<u>Unterhaltungspflege:</u> - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Gehölze, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung)		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- die festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, sowohl bau als auch betriebsbedingt		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße: pauschal Eigentümer: PZ Marktbau Teutschenthal GmbH Herstellung/ Unterhaltung: PZ Marktbau Teutschenthal GmbH		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 / 2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Albert-Heise Straße“ Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung ERSATZMAßNAHME E 1 Installation eines Spaltenquartiers für Fledermäuse
LAGE DER MAßNAHME: Nicht überbaubare Fläche im Westen des Plangebietes (Gehölzbestand) Gemarkung Teutschenthal Flur 11, Flurstück 445.		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sowie Verlust von Nahrungshabitaten der im Gebiet vorkommenden Fledermäuse im Zuge der Beseitigung von Gehölzen und Brachflächen (K7).		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche ist im Südwesten des Plangebietes (innerhalb des zu erhaltenden Gehölzbestandes) ein Spaltenquartier für Fledermäuse aufzustellen und dauerhaft zu erhalten. Beschaffung, Aufstellung und die konkrete Standortauswahl erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Saalekreises und entsprechend geeigneten Fachexperten für Fledermäuse. Der Erfolg der Maßnahmen ist im Rahmen einer Effizienzkontrolle zweimalig, spätestens 5 Jahre nach Herstellung, zu überprüfen.  Abbildung 8: Beispiel eines Ständerquartieres. Aus: FRANZ 2021		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
Unterhaltungspflege: - Bei wartungsfreien Kästen (siehe Beispielbild) ist keine wesentliche Unterhaltung erforderlich. - Bei Beschädigung / Verlust des Ständerquartiers Ersatzinstallation vornehmen.		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- die festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, sowohl bau als auch betriebsbedingt		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße: 1 Spaltenquartier Eigentümer: PZ Marktbau Teutschenthal GmbH Herstellung/ Unterhaltung: PZ Marktbau Teutschenthal GmbH		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 / 2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt an der Albert- Heise Straße“ Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung ERSATZMAßNAHME E 2 Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlen- und Nischenbrüter an den geplanten Gebäuden
LAGE DER MAßNAHME: Geplante Gebäude (Rewe-Markt und Drogerie-Markt), Rückwand zur offenen Landschaft hin Gemarkung Teutschenthal Flur 11, Flurstück 445.		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION Baubedingte Beeinträchtigungen und Habitatflächenverlust der im Gebiet vorkommenden Brutvögel im Zuge der Beseitigung von Gehölzen und Brachflächen (Konflikt K5).		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Um die baubedingt entfallenden Höhlen und Nischen zu ersetzen, sind mindestens 10 Ersatzquartiere, verteilt auf die beiden Gebäude, vorzusehen, wobei die Anordnung jeweils an der Gebäuderückseite zu erfolgen hat. Beschaffung, Aufstellung und die konkrete Standortauswahl erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Saalekreises und entsprechend geeigneten Fachexperten für Vogelschutz. Der Erfolg der Maßnahmen ist im Rahmen einer Effizienzkontrolle zweimalig, spätestens 5 Jahre nach Herstellung, zu überprüfen.		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
<u>Unterhaltungspflege:</u> - jährlich einmalige Reinigung der Kästen im Herbst/ Winter. - Bei Beschädigung / Verlust der Nisthilfen Ersatzinstallation vornehmen.		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- Im Zuge der Herstellung der Gebäude		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße: 10 Nisthilfen Eigentümer: PZ Marktbau Teutschenthal GmbH Herstellung/ Unterhaltung: PZ Marktbau Teutschenthal GmbH		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 / 2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt an der Albert- Heise Straße“ Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung VERMEIDUNGSMAßNAHME V_{SAP} 1 Bauzeitenregelung / Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten in Gehölzen brütender Vogelarten zwischen 01. Oktober und 28. Februar						
LAGE DER MAßNAHME: Zu rodende Gehölzbestände im Plangebiet  Abbildung 9: Beispiel zu rodender Gehölzbestand: Hecke im Norden des Plangebietes. Foto: A. Hölzer 2020								
KONFLIKT:								
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION Baubedingte Beeinträchtigungen und Habitatflächenverlust der im Gebiet vorkommenden Brutvögel im Zuge der Beseitigung von Gehölzen und Brachflächen (Konflikt K5).								
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -								
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Um baubedingte Tötungen von Vögeln bzw. deren Entwicklungsformen (Eier, Nest-linge) zu vermeiden, werden die Gehölze (Bäume, Sträucher) außerhalb der Brutzeiten in Gehölzen brütender Vogelarten entfernt. Dies gilt auch bei Fällungen oder Schnittmaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherung. Dies gilt auch bei Fällungen oder Schnittmaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherung sowie für erforderliche Gehölzbeseitigungen im Zuge der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.								
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT: -								
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME: - Beachtung im Zuge der Baufeldfreimachung sowie im Zuge der Umsetzung von Maßnahme A2								
VORGESEHENE REGELUNG: <table><tr><td>Flächengröße:</td><td>pauschal</td></tr><tr><td>Eigentümer:</td><td>PZ Marktbau Teutschenthal GmbH</td></tr><tr><td>Beachtung:</td><td>PZ Marktbau Teutschenthal GmbH / Baufirmen</td></tr></table>			Flächengröße:	pauschal	Eigentümer:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH	Beachtung:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH / Baufirmen
Flächengröße:	pauschal							
Eigentümer:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH							
Beachtung:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH / Baufirmen							

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 / 2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt an der Albert- Heise Straße“ Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung VERMEIDUNGSMABNAHME V_{SAP} 2 Maßnahmen zur Vermeidung bau- bedingter Tötungen von Zau- neidechsen
LAGE DER MAßNAHME:		
Überplante Brachfläche mit Vorkommen der Zauneidechse gemäß BÖSCHA 2021		
		
Abbildung 10: Zu beseitigende Habitatflächen der Zauneidechse. Foto: A. Hölzer 2020		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION		
Baubedingte Beeinträchtigungen und Habitatflächenverlust der im Gebiet vorkommenden Zauneidechse im Zuge der Beseitigung von Brachflächen (Konflikt K6).		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL:		
Die zu überbauenden Zauneidechsen-Lebensräume sind vor Baubeginn von jeglichen deckenden Strukturen zu befreien und die vorkommenden Zauneidechsen sind in die zuvor vorbereitete Habitatfläche (vgl. Maßnahme A_{CEF1}) umzusetzen. Dazu erfolgt zunächst eine Gehölzentfernung im Winter, ohne Rodung. Anschließend ist ein Sperrzaun für die Zauneidechse (mindestens 40 cm hoch, aus glatter Folie) am Rand des Baufeldes zu installieren. Dieser ist nach Süden, Osten und Westen innen (zum Baufeld hin) mit verschließbaren Fanggefäßen in einem Abstand von ca. 20 m auszustatten. Die fachgerechte Errichtung und Betreuung des Sperrzaunes inkl. Fanggefäße ist bis zur Baufeldfreigabe durch einen Sachverständigen zu überwachen. Ab Anfang April bis Ende April erfolgt eine behutsame, abschnittsweise Beräumung des Baugebietes von gelagerten Materialien (v.a. Holz aller Art, Steine etc.) unter Aufsicht des Sachverständigen. Im Zuge der Beräumung gefangene Tiere sind auf die Fläche der angrenzenden CEF-Maßnahme zu verbringen. Ab Anfang April bis Ende Mai sowie von Mitte August bis Ende September (keine Beeinträchtigung während der Reproduktionsphase) sind anschließend Begehungen zum Absuchen und Abfangen der Zauneidechsen durch einen Sachverständigen nach folgender Methodik durchzuführen: - Mind. 30 Fangtermine je Jahr auf Abfangflächen - ganztägige Präsenz auf der Fläche, - alternativ 60 Termine mit halbtägiger Präsenz auf der Fläche. - Über eine vorzeitige Beendigung der Umsiedlung kann die Untere Naturschutzbehörde nach Vorlage der Fangprotokolle entscheiden. Die Freigabe der Flächen zum Baubeginn erfolgt ebenfalls durch die untere Naturschutzbehörde nach Vorlage der Fangprotokolle. - Die Anzahl der Mindest-Fangtermine je Fläche kann nicht durch eine Erhöhung der Personenzahl reduziert werden! - Beim Abfang sollte ein breites Methodenset zum Einsatz kommen, wobei Methoden des Handfangs mit diversen Hilfsmitteln (Fangring, Angel, Schwamm) die wichtigste Methode darstellt. Fallenfänge (Eimer, Kästen, Wippfallen, Fanglinien/-kreuze) sind lediglich als sinnvolle Zusatzmethodik zu betrachten.		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 / 2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt an der Albert- Heise Straße“ Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung VERMEIDUNGSMAßNAHME V_{SAP} 2 Maßnahmen zur Vermeidung bau- bedingter Tötungen von Zau- neidechsen
- Fallen (Fanggefäße) dürfen ausschließlich während der ganztägigen Präsenz geöffnet bleiben und müssen spätestens zur Dämmerung verschlossen werden. Die Fanggefäße sind an diesen Tagen jeweils morgens zu öffnen und mittags sowie abends zu kontrollieren, gefangene Tiere sind erneut auf die Fläche der angrenzenden CEF-Maßnahme zu verbringen. Die gesamte Maßnahme ist zu dokumentieren. Insbesondere die umgesetzten Tiere sind zu erfassen (Umsiedlungsdatum, Status, Geschlecht). Frühestens Mitte September ist ein Baubeginn (Baufeldräumung/ Bodenabtrag) möglich. Der Sperrzaun muss bis zum Ende der Baumaßnahme belassen und in seiner Funktionalität gesichert werden. Die Fanggefäße sind am Ende der Fangzeit (Mitte September) vor Baubeginn zu entfernen.		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
- Während Bauzeit Reptilienschutzzaun warten und ggf. reparieren (Funktionalität bis Bauende)		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- Beachtung im Zuge der Vorbereitung vor der eigentlichen Baufeldfreimachung (vor Oberflächenabtrag)		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	pauschal	
Eigentümer:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH	
Beachtung:	PZ Marktbau Teutschenthal GmbH / Baufirmen	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 / 2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt an der Albert- Heise Straße“ Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung VERMEIDUNGSMABNAHME V_{SAP} 3 Vermeidung unnötiger Beleuchtung von angrenzenden Gehölzflächen
LAGE DER MAßNAHME: Zu erhaltende Gehölzbestände im westlichen Teil des Plangebietes (vgl. Maßnahme S1)		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sowie Verlust von Nahrungshabitaten der im Gebiet vorkom- menden Fledermäuse im Zuge der Beseitigung von Gehölzen und Brachflächen (Konflikt K7).		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Das Beleuchtungskonzept ist so zu gestalten, dass die angrenzenden Gehölzflächen nicht unnötig beleuchtet werden. Es sollte auf insektenfreundliche Lichtquellen geachtet werden. Empfohlen werden Leuchtmittel, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Leuchtspektrum möglichst gering ist. Am besten geeignet sind Natri- umdampfniederdrucklampen (NAV) und LED-Lampen mit warmweißem Licht.		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT: -		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME: - Beachtung im Zuge der Herstellung zur Beleuchtung des Plangebietes.		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße: pauschal Eigentümer: PZ Marktbau Teutschenthal GmbH Beachtung: PZ Marktbau Teutschenthal GmbH / Baufirmen		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 / 2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogerie- markt an der Albert- Heise Straße“ Teutschenthal	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung VERMEIDUNGSMABNAHME V 4 Vermeidung von Stoffeinträgen in Boden sowie Grund- und Oberflächenwasser
LAGE DER MAßNAHME: Gesamte Baumaßnahme (pauschal)		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION Baubedingte Stoffeinträge in Boden und Wasser.		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Die gesetzlichen Vorgaben zu Bodenabtrag und Bodenauftrag, zur Bodenlagerung und zur Begrünung von Bodenlager- bzw. Bodenauftragsflächen sind einzuhalten. Es sind darüber hinaus frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenerosion durchzuführen. Dies gilt für die gesamte Baustelle und vor allem für temporär zwischengelagerte Bodenmengen. Die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Bau- wie betriebsbedingten Schadstoffeinträgen in Böden sowie Oberflächen- und Grundwasser sind einzuhalten. Der Eintrag von frischem Beton oder sonstigen Baumaterialien in die betroffenen Oberflächengewässer ist nicht zulässig und in jedem Fall zu vermeiden. Sämtliche Fahrzeuge oder Maschinen, in speziellen Betonfahrzeuge und alle bautechnologisch zur Betonherstellung und Verarbeitung genutzten Geräte dürfen nicht im Gewässer gereinigt werden. Auch betonhaltiges Abwasser darf nicht in das Gewässer gelangen oder durch eventuelle Niederschläge ins Gewässer gespült werden. Wasser, das längere Zeit über frisch abgebundenen Beton gestanden hat, darf nicht sofort in das Gewässer abgeleitet werden; es ist zwischenzuspeichern. Aufgrund der Erfassung als Altlastenverdachtsfläche (AS) 20170 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. auf der Fläche der externen Ausgleichsmaßnahme A3 (zählen zur in der DSBA registrierten Altlastenverdachtsfläche (AS) 20754 „ehem. LPG-Gelände“) sind alle Rückbaumaßnahmen und Erdarbeiten in Bild und Schrift zu dokumentieren, damit eine Fortführung des Altstandortes in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) nach § 11 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) gegeben ist. Dies betrifft den geplanten Rückbau der Tankstelle/ Dieseltanks sowie den Rückbau des Grünschnittsilos. Nach Rückbau der Tankstelle und Ausbau der Tanks sind die entstandenen Baugruben nach § 8 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Anhang 2, Tabelle 1.4 Prüfwerte zu beproben zuzüglich der nutzungsbezogenen Parameter MKW, PAK und BTEX. Der Untersuchungsbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde nach § 3 BodSchAG LSA zur Stellungnahme, <u>vor Verfüllung</u> der Baugruben, zu übersenden, um nachzuweisen, ob eine Bodenverunreinigung durch die Vornutzung vorliegt. Die Ergebnisse geben Aufschluss, ob Sanierungsmaßnahmen, z.B. durch Auskoffierung von belastetem Bodenaushub, erforderlich sind.		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT: -		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME: - Beachtung im Zuge der Bauzeit		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße: Eigentümer: Beachtung:	pauschal PZ Marktbau Teutschenthal GmbH PZ Marktbau Teutschenthal GmbH / Baufirmen	

2.5. ZUSAMMENFASSUNG

Die Planflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich am östlichen Ortsrand von Teutschenthal und beinhalten Sondergebietsflächen (Lebensmittel- und Drogeriemarkt) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Innerhalb des Sondergebietes sind zudem Maßnahmenflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmenflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Das Vorhaben überplant überwiegend den Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 mit dort festgesetzten Bauflächen einer Spedition/eines Betonwerkes, die jedoch nie im ursprünglichen Umfang realisiert worden sind (nur teilweise). Im alten V&E-Plan befinden sich zudem zugeordnete Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Im aktuellen Geltungsbereich befinden sich zudem weitere Randbereiche, außerhalb des alten V&E-Planes. Hier werden im nördlichen Teil Straßenrandflächen der L173 in die Planung einbezogen und im Süden Brachflächen mit Gehölzbeständen, Ruderalfluren und wilden Ablagerungen. Insgesamt wird das Plangebiet neu geordnet, die bereits versiegelten Flächen gemäß den alten Festsetzungen des V&E Planes werden als Bestand berücksichtigt (Gebäude, Stellflächen, Fahrgassen, Tankstelle). Durch die geplanten Marktgebäude sowie die erforderlichen Zufahrten und Stellflächen werden die Planflächen einer neuen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GR) von 10.300 m² zugeführt, die Flächen werden überwiegend versiegelt (Teilflächen der Stellplätze auch teilversiegelt).

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein Graben sowie umgebende Gehölze, die erhalten werden sollen. Im Süden des Plangebietes sollen die durch Sukzession auf einem Bereich mit Ablagerungen von Erdstoffen und Baumaterialien entstanden standortfremden Gehölzflächen rekultiviert (Beseitigung Baustoffe etc.) und als gebietsheimische Bestände neu entwickelt werden, weiter südlich ist eine artenschutzrechtlich erforderliche Habitatfläche für die Zauneidechse vorgesehen.

Für den Geltungsbereich erfolgte eine Ermittlung des Eingriffes nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (LAU 2009). Nach Ermittlung der Eingriffe war festzustellen, dass im Plangebiet ein Defizit an Biotopwertpunkten entsteht. Dieser Eingriff wird durch externe Kompensationsmaßnahmen im Ortsteil Zscherben (A3) ausgeglichen.

Die im Plangebiet gegebene Betroffenheit (Verlust) einer Strauch-Baumhecke bedeutet den Verlust bestehender Kompensationsflächen des alten VE-Planes (Betonwerk) sowie den Verlust eines besonders geschützten Biotops im Sinne von § 21 NatSchG LSA. Der funktionale Ausgleich dieser bedeutenden Biotopstruktur erfolgt im südlichen Teil des Plangebietes im Zuge der Maßnahme A2.

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen B- Planes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen generell der Kompensation des Eingriffs in den Biotop- und Habitatbestand. Es erfolgt eine Einbindung des B-Plangebietes in das Ortsbild sowie der Bereitstellung neuer Gehölzstrukturen als Lebensraum für die Fauna. Maßnahme A_{CEF}1 ist darüber hinaus explizit als vorgezogene Habitatentwicklungsmaßnahme für den Artenschutz (Zauneidechse) erforderlich. Die extern festgelegten Maßnahmen, die über städtebauliche Verträge gesichert werden, dienen zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe in die Biotopstruktur und insbesondere zur Kompensation der Eingriffe in den Boden.

Durch die festgelegten speziellen Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzes (V_{SAP}1 bis V_{SAP}3) kann ein Eintreten der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden (siehe Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, BÖSCHA 2021). Insgesamt wird abgeschätzt, dass bei Durchführung aller vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben werden und auch die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ausreichend berücksichtigt sind. Zur Sicherstellung des Erfolgs der artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen A_{CEF}1, E1 und E2 wird ein entsprechendes Monitoring im Maßnahmenkonzept verankert.

3. QUELLENVERZEICHNIS

Gesetze, Richtlinien, Erlasse

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BauNVO - Baunutzungsverordnung 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

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 23.10.2024 I Nr. 323

UIG - Umweltinformationsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

NatSchG LSA - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010, § 6 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

WG LSA - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011 (GVBl. LSA 2011, 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)

USchadG - Umweltschadensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2021 (BGBl. I S. 346)

DSchG ST - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA 1991, 368, ber. 1992, S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

NbG - Nachbarschaftsgesetz vom 13. November 1997 (GVBl. LSA 1997, 958), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. Mai 2010 (GVBl. LSA S. 340, 341)

BodSchAG LSA - Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt) vom 2. April 2002* (GVBl. LSA 2002, 214), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)

AVV Baulärm - Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen vom 19. August 1970

TA Luft - Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) vom 18. August 2021. GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050

TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

FFH – Richtlinie - Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen () vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.7.92, S. 7-50), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 (ABl. EU Nr. L 158 vom 10.06.2013, S. 193-199).

Vogelschutz-Richtlinie - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 30. November 2009 (ABl. EU L20/7 vom 26.01.2010), zuletzt geändert durch Richtlinie 2019/1010 EU des Rates vom 06.06.2019 (ABl. EU Nr. L 170 vom 25.06.2019, S. 115).

Baumschutzsatzung - Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Gemeinde Teutschenthal vom 10.05.2017

Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vom 12.03.2009; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung RdErl. des MLU vom 12.3.2009 – 22.2-22302/2 (MBL LSA 2009, S. 250)

Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt (MBL LSA. 2020, 174)

Literatur, Karten, sonstige Daten und Mitteilungen

GEMEINDE TEUSCHENTHAL (1997): Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 für das Flurstück 4/4 in der Flur 11 der Gemarkung Teutschenthal, Albert-Heise-Straße.

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SACHSEN-ANHALT (2022): Sachsen-Anhalt-Viewer. https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Kartenanwendung Geologie und Boden, Natur und Umwelt, Liegenschaftskataster, Wasser

Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

NABU REINICKENDORF (2010). Wirksame Hilfe gegen Neophyten. Ringeln zwingt auch ältere Eschenahorne zum Absterben. <https://berlin.nabu.de/wir-ueber-uns/bezirksgruppen/reinickendorf/12647.html>.

OEKOKART (1996): Landschaftsplan der Gemeinde Teutschenthal. Dezember 1996.

Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

SALEG SACHSEN-ANHALTINISCHE LANDESENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH (2002): Flächennutzungsplan der Gemeinde Teutschenthal – Entwurf im Auftrag der Gemeinde Teutschenthal (Mai 2002)

SCHUBOTH, J. (2010): Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope. In: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU 2010): Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt, Teil Offenland.

Gutachten:

AKUSTIK UND SCHALLSCHUTZ ROSENHEINRICH – ASR (2021): Schallimmissionsprognose, B-Plan "REWE-Markt – Albert-Heise-Str." in 06179 Teutschenthal. Gutachten im Auftrag der PZ-Marktbau Teutschenthal GmbH. Weimar - Leipzig (30.12.2021):

Böscha GmbH (2021): Faunistische Untersuchungen Brutvögel und Zauneidechse sowie spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Vorhaben REWE-Markt Teutschenthal. Gutachten im Auftrag der PZ-Marktbau Teutschenthal GmbH. (Hermisdorf, November 2021).

FRANZ, M. (2021): Erfassung von Fledermausvorkommen im Rahmen der Planung eines REWE-Markts in der Albert-Heise-Straße 72B in 06179 Teutschenthal. Gutachten im Auftrag der PZ-Marktbau Teutschenthal GmbH. (Hummelshain, 01.09.2021).

GEOTECHNIK – LANDSCHAFT – UMWELT GLU GMBH (2019): Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 Hauptuntersuchung - Neubau REWE-Markt Teutschenthal. Gutachten im Auftrag der PZ-Marktbau Teutschenthal GmbH. Jena (22.11.2019):