

# **Gemeinde Teutschenthal**



## **Bebauungsplan Nr. 39** “Sondergebiet Einzelhandel Poststraße“

### **Begründung zum Vorentwurf**

**Teil I - Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes**

Stand September 2025 / Januar 2026 / April 2026

**Planungshoheit:** Gemeinde Teutschenthal  
Am Busch 12  
06179 Teutschenthal

**Entwurfsverfasser  
Bebauungsplan  
und  
Umweltbericht:** Gloria Sparfeld  
Architekten und Ingenieure  
Halberstädter Straße 12  
06112 Halle/Saale

**Faunistische  
Kartierung:** LASIUS Büro für Ökologie,  
Landschaftsplanung und Umweltbildung  
Merseburger Landstraße 39  
06246 Bad Lauchstädt

Bearbeiter: Dipl.-Biol. Mark Schönbrodt

**Auswirkungsanalyse:** Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Bearbeiter: Dr. Stefan Holl M. A.

**Planfassung bestehend aus:**

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1: 500

Teil B - Textliche Festsetzungen

Anlagen zur Begründung Teil I

- Anlage 1 Lage in der Ortschaft
- Anlage 2 GMA – Auswirkungsanalyse
- Anlage 3 Gestaltungsplan

Anlagen zur Begründung Teil II - Umweltbericht

- Anlage 1 Grünordnerischer Bestandsplan
- Anlage 2 Grünordnerische Maßnahmeplanung
- Anlage 3 faunistische Kartierung

---

<b>1 Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Landes- und Regionalplanung	2
<b>2 Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>6</b>
2.1 Planungsanlass	6
2.2 Städtebauliches Zielkonzept	6
2.3 Realisierung	7
2.4 Verfahren	8
<b>3 Beschreibung des Baugebietes</b>	<b>9</b>
3.1 Lage, Größe des Planungsgebietes	9
3.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	9
3.3 Bestandssituation – Nutzung und Bebauung	10
3.4 Eigentumsverhältnisse	10
3.5 Schutzgebiete	10
3.6 Denkmalschutz	11
3.7 Altlasten	11
3.8 Katastrophenschutz	11
3.9 Erholungsnutzung	11
<b>4 Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>12</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.3 Überbaubare Flächen	15
4.4 Erneuerbare Energien	16
4.5 Festsetzungen zur Grünordnung	16
4.6 Hinweis zum Artenschutz	17
4.7 Örtliche Bauvorschriften	18
<b>5 Verkehrserschließung</b>	<b>19</b>
<b>6 Medientechnische Ver- und Entsorgung</b>	<b>20</b>
6.1 Leitungsauskunft	20
6.2 Wasserversorgung	21
6.3 Schmutzwasser	22
6.4 Niederschlagswasser	22
6.5 Energieversorgung	23
6.6 Telekommunikation	24
6.7 Gasversorgung	25
6.8 Abfallentsorgung	25
<b>7 Immissionsschutz</b>	<b>26</b>
7.1 Lärmimmission	26
7.2 Weitere Immissionen	27
<b>8 Bodenschutz</b>	<b>28</b>
<b>9 Zusammenfassung</b>	<b>29</b>
<b>10 Quellen</b>	<b>30</b>

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Gesetzliche Grundlagen

Die angewandten Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan Nr. 39 sind:

**BauGB (Baugesetzbuch)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl.2025 I Nr. 348).

**BauNVO (Baunutzungsverordnung)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3.07.2023 (BGBl. I S. 176).

**PlanzV (Planzeichenverordnung)** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, letzte Änderung durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189).

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189),
- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen neugefasst durch Beschluss vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), zuletzt geändert durch Artikel 1 V.v. 12.11.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 355),
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 4 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1 (Lärmfibel),
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019,
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323),
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005,
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt,
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170) zuletzt geändert am 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 23),
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346),
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.10.1991, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.03.2002,
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG LSA) vom 31.07.2009 (BGBl. I.S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I. S. 189),
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBL. LSA S. 372, 374),
- Landeswaldgesetz (LWaldG LSA) vom 25.02.2016, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2024.

## 1.2 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle dokumentiert. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele (Z) der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den jeweiligen Festlegungen in Raumordnungsplänen. Für die Gemeinde Teutschenthal gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Rahmenbedingungen:

### Ziele und Grundsätze der Raumordnung

#### a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)

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

*„Der den Verdichtungsraum umgebende Raum weist einen zu seinen Gunsten verlaufenden Suburbanisierungsprozess und daraus entstandene enge Verflechtungen zum Verdichtungsraum auf und ist neben seiner Zuordnung zum Ordnungsraum auch dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die aus dem Suburbanisierungsprozess resultierende veränderte Bevölkerungsverteilung hat Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur, insbesondere den Straßenverkehr und den ÖPNV.“*

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

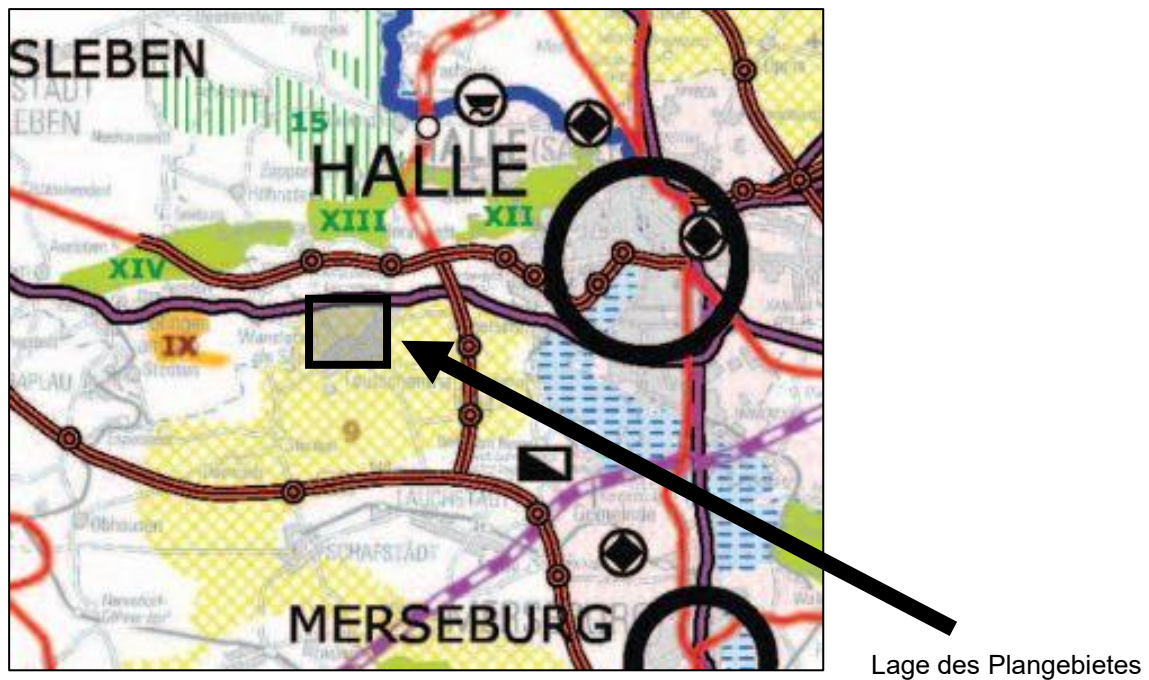
Zu den Zielen und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung wird ausgeführt, dass vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden sollten (G 13).

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden (Z 22). Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Z 23).

Ein wesentlicher Teil des Gemeindegebietes ist im LEP 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt. Darüber hinaus werden größere Flächen südlich und östlich der Ortslage Teutschenthal durch das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Speicherfeld Teutschenthal-Bad Lauchstädt - Nr. VI) überlagert.

Im Osten betrifft das Vorranggebiet für den Hochwasserschutz mit dem Überschwemmungsgebiet der Saale die Kommune. Im Nordwesten bzw. Westen ragen punktuell Randbereiche eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft sowie für die Rohstoffgewinnung in die Gemeinde hinein. Darüber hinaus sind verschiedene übergeordnete Verkehrsstrassen dargestellt.

Abbildung 2: Auszug aus dem LEP Sachsen-Anhalt 2010

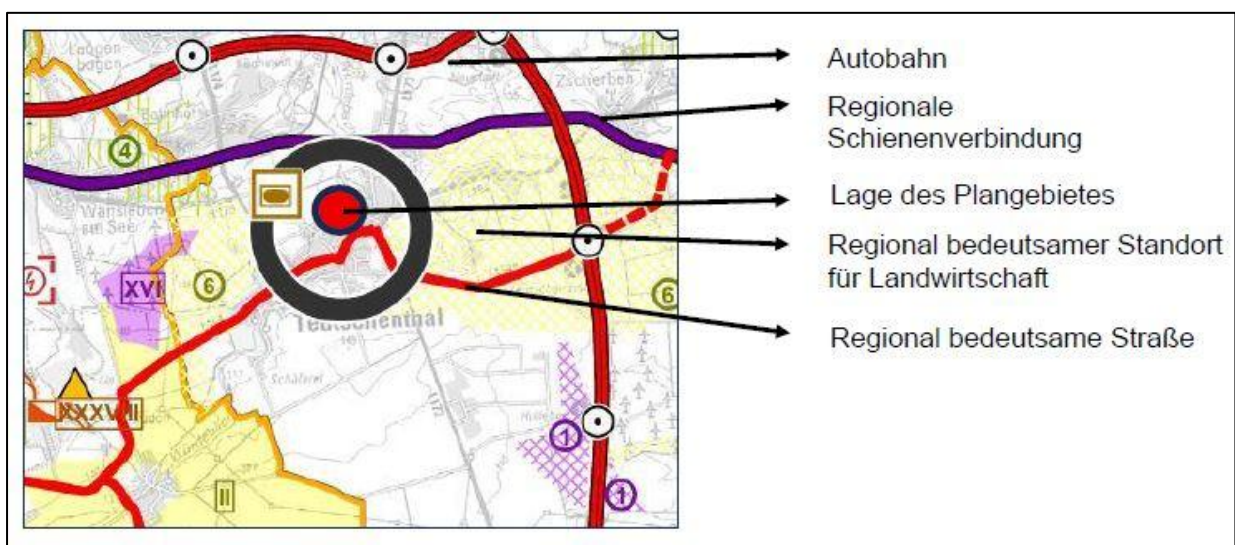


### b) Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Halle

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Im Folgenden ist ein Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle mit den Planinhalten abgebildet.

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle 2023 (Entwurf)



Aus graphischen Gründen wurde auf die Abbildung von 2010 verzichtet und diese von 2023 gewählt. Inhaltliche Änderungen bestehen derzeit nicht.

Unter anderem werden im REP Halle 2010 konkrete Ziele der Raumordnung zur Regionalen Entwicklung benannt.

Vorranggebiet:

- für Landwirtschaft (5.3.2.3.Z): II. Querfurter Platte
- Speicherfeld Teutschenthal-Bad Lauchstädt (5.3.6. Z 1)

Straßennetz

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

Weitere Festlegungen werden nicht getroffen durch den der Bebauungsplan Nr. 39 berührt wird.

Mit Beschluss III/01-2014 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle beschlossen, die Grundsätze und Ziele der Raumordnung entsprechend Kapitel 2 LEP LSA 2010 vom laufenden Verfahren der Fortschreibung des REP Halle abzutrennen.

Die Fortschreibung für die Planungsregion Halle erfolgt gemäß Beschluss III/04-2014 in einem Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“. Mit Bescheid vom 12. Dezember 2019 hat die oberste Landesentwicklungsbehörde diesen Sachlichen Teilplan gemäß § 9 Absatz 3 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt genehmigt. Mit der Bekanntmachung in den Amtsblättern der kreisfreien Stadt Halle (Saale) und den Landkreisen Mansfeld Südharz, Saalekreis sowie Burgenlandkreis ist er im März 2020 in Kraft getreten.

Darin ist Teutschenthal als Grundzentrum ausgewiesen (Pkt. 3.1.2.1 – Z 2 - Nr. 24). In der Beikarte 24 a/b erfolgte eine einvernehmliche räumliche Abgrenzung. Unter Pkt. 3.1.2.2 - Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge – wird ausgeführt, dass die überörtliche Grundversorgung in den zentralen Orten auf städtebaulich integrierte, verbrauchernahe Standorte auszurichten ist (Z 1).

Unter Pkt. 3.1.2.3 zum Großflächigen Einzelhandel werden die Ziele Z 46 bis 52 des LEP 2010 um die Festlegung ergänzt, dass in den Grundzentren die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb ihrer räumlichen Abgrenzung zulässig ist (Z1).

Gemäß LEP LSA Ziel Z 52 können in Grundzentren, unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches, Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen.

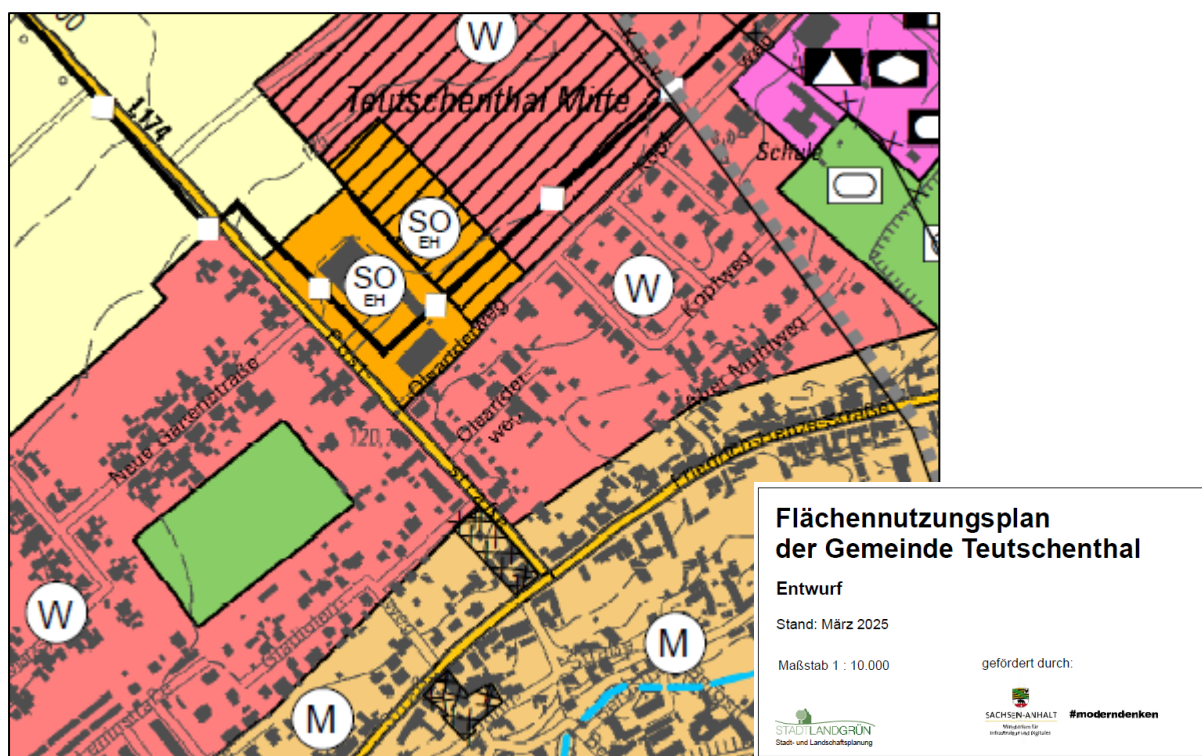
Mit dem Bebauungsplan Nr. 39 in Teutschenthal gibt es keine entgegenstehenden regionalplanerischen Vorgaben. Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben kann sich der Einzelhandel „Poststraße“ am Standort erweitern.

### c) Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) – als vorbereitender Bebauungsplan – stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde/Stadt in den Grundzügen dar. Er ist das Ergebnis eines politischen sowie fachlichen Planungsprozesses.

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Der Gemeinderat von Teutschenthal hat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen. Der Entwurf wurde (derzeitiger Planungsstand) wurde in den Gremien der Gemeinde behandelt. Das Plangebiet „Sondergebiet Einzelhandel Poststraße“ ist in dem Entwurf als Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen.



Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes über einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

## **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Planungsanlass**

Das Nahversorgungszentrum in Teutschenthal an der Poststraße / Kopfweg wird nun mittlerweile seit ca. 30 Jahren erfolgreich betrieben. Der zentrale Branchenmix der Nahversorger tragen wesentlich dazu bei und werden gut angenommen.

Nach den vielen Geschäftsjahren zeigen sich am Gesamtobjekt die Spuren der Zeit. Nach den erfolgreichen Jahren in ständiger Nutzung ist eine Anpassung an die aktuelle Marktsituation für die Existenzsicherung notwendig. Insgesamt ist in den vergangenen Jahren eine Neustrukturierung im Einzelhandel zu erkennen. Die Ansprüche der Kunden haben sich in Laufe der Jahre verändert. Der Handel übernimmt viel mehr Funktionen in der Freizeitgestaltung.

Neben dem Versorgungseinkauf ist für den Kunden auch die Vielfältigkeit des Warenangebotes, Nutzerfreundlichkeit wie Barrierefreiheit und das „Erlebnis“ beim Einkaufen wichtig. Das Einkaufserlebnis umfasst die Gestaltung der Einkaufsflächen, Vergrößerung der Regale und Gänge, generationsfreundliche Kundenorientiertheit (Optimierung für Rollator und Kinderwagen), Verbesserung der Technologien, Vermittlung auf Produktqualität und Vielfalt. Dieses Einkaufserlebnis benötigt mehr Fläche. Für die notwendige Anpassung und Sicherung des Standortes ist die Erweiterung der Verkaufsfläche notwendig.

Bauplanungsrechtlich soll damit ein Standort für großflächigen Einzelhandel geschaffen werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO außer in den Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig. Folglich ergibt sich, dass zur Entwicklung und Zulässigkeit des Vorhabens am Standort eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist, die diese Belange abklärt und in die Planung einstellt.

Um die geplante Erweiterung zu ermöglichen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Planverfahren für einen Bebauungsplan angestrebt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO zu schaffen.

### **2.2 Städtebauliches Zielkonzept**

Der in Rede stehende Standort für das Vorhaben befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von der Ortslage Teutschenthal in angrenzend integrierter Lage im Siedlungszusammenhang.

Für die angrenzenden Ortslagen übernimmt der Standort maßgeblich eine örtliche Grundversorgungsfunktion. Insgesamt lässt sich mit dem vorhandenen Nahversorgungszentrum an der Poststraße sagen, dass dieser Standort ein zentraler Versorgungsbereich ist und sich als zentralörtlicher Mittelpunkt identifiziert. Der Bedarf an Versorgung mit dem Angebot rund um Nahrungsmittel ist somit vorhanden.

Aufgrund der Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich sowie dem erfolgreichen Betrieb seit nunmehr 30 Jahren ist es die Chance einer Entwicklung in Form einer Erweiterung eines attraktiven Einzelhandelsstandortes für Waren des täglichen Bedarfs. Mit der Planung soll die zentrale Versorgungsfunktion zukünftig gestärkt werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung ist der Standort mit der vorhandenen Liegenschaft besonders geeignet die Nahversorgung beim Einzelhandel und der Gesundheitsversorgung funktional zu stabilisieren und räumlich zu konzentrieren.

Ziele und Zweck der Planung:

- Schaffung eines Sondergebietes für Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO.
- Optimierung und Stärkung der Versorgungslage und die städtebauliche Neuordnung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 BauGB) durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf ein für den Standort verträgliches Niveau.
- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des mit der Realisierung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft (Umweltbericht).

## 2.3 Realisierung

Es besteht von Seiten der Gemeinde Teutschenthal erhebliches Interesse die bauplanungsrechtliche Situation für die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche und Entwicklung des Standortes abzuklären. Das Plangebiet hat durch seine Lage auch nach 30 Jahren Nutzung durchaus Potenzial den Standort als großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu entwickeln.

Für die Realisierung des Vorhabens wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA mbH) eine Auswirkungsanalyse zur Realisierung des Vorhabens an der Poststraße in Teutschenthal erarbeitet (Anlage 2 zur Begründung).

Im Ergebnis des Gutachtens ist festzuhalten, dass nachhaltig schädliche Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Teutschenthal nicht zu erwarten sind. Auch wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowohl in Teutschenthal als auch im gesamten Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt.

Die Grundversorgung erfolgt weiterhin am Standort und wird mit dem Vorhaben gestärkt. Für die Planung eines Sondergebietes für Einzelhandel ist es nunmehr erforderlich das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen abzugleichen und ein Planverfahren einzuleiten.

Grundsätzlich steht das Vorhaben in Übereinstimmung mit den Interessen zur Entwicklung der Gemeinde Teutschenthal. Da ausschließlich die Gemeinde Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, obliegt es der Entscheidung der Gemeinde, über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu befinden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 27.05.2025 (Beschluss-Nr.: 101/2025) gefasst.

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird vertraglich die Pflicht zur Durchführung des Vorhabens, der Erschließung und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sowie Übernahme aller Kosten für die Planung und Erschließung durch den Vorhabenträger geregelt.

## **2.4 Verfahren**

Für die geplante Erweiterung des Nahversorgungszentrums an der Poststraße / Kopfweg müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 "Sondergebiet Einzelhandel Poststraße" in der Gemarkung Teutschenthal in öffentlicher Sitzung am 07.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Eine Korrektur des Aufstellungsbeschlusses aufgrund einer korrekturbedürftigen Bezeichnung im Beschlusstext zum Bebauungsplan erfolgte am 22.05.2025 durch den Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde zugleich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Diese sollen sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, von den Nachbargemeinden und Nachbarstädten vorgebrachten Hinweise und Anregungen zum Vorwurf werden im Rahmen einer Zwischenabwägung abgewogen.

Der Entwurf sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden danach gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über den Zeitraum von einem Monat der Öffentlichkeit vorgestellt und öffentlich ausgelegt. Dies entspricht dem formalen Ablauf innerhalb des Verfahrens zur Planaufstellung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden, werden alsdann gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und am weiteren Planverfahren beteiligt.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, von den Nachbargemeinden und Nachbarstädten vorgebrachten Hinweise und Anregungen zum Entwurf werden im Rahmen einer Endabwägung abgewogen.

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes wird dann dem fertiggestellten Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden mit auf die Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

### 3 Beschreibung des Baugebietes

#### 3.1 Lage, Größe des Planungsgebietes

Teutschenthal ist eine Einheitsgemeinde im Saalekreis in Sachsen-Anhalt. Die Gemeinde liegt 12 km westlich von Halle (Saale). Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Nordwesten der Ortslage Teutschenthal, direkt an der Landesstraße L 174 – Poststraße. Von dieser Landesstraße L 174 wird das Plangebiet erschlossen. Im Süden und Westen befinden sich vorhandene Wohnbebauungen. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha einschließlich umgebener Grünflächen auf dem Grundstück.

Abbildung: Lage des Standortes in Teutschenthal



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018/A18-8005321-2012-8

#### 3.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Gebiet wird im Norden und Osten unmittelbar von landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt, im Süden und Westen durch die vorhandene Wohnbebauung von Einfamilienhäusern mit Hausgartennutzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der Planzeichnung (Teil A) ersichtlich.

Das Plangebiet umfasst folgenden Liegenschaftsbestand:

Gemarkung: Teutschenthal  
Flur: 7  
Flurstücke: 35/5, 36/1, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6, tlw. 37/1, 37/2, 38/2,  
35/1, 35/3, 35/6, tlw. 1263, tlw. 1265  
Flur: 8  
Flurstücke: tlw. 7/37, tlw. 7/40, tlw. 796/7.

### **3.3 Bestandssituation – Nutzung und Bebauung**

Innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 35/5, 36/1, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6, tlw. 37/1, 37/2, 38/2, 35/1, 35/3 und 35/6 der Flur 7 in der Gemarkung Teutschenthal befindet sich das vorhandene Nahversorgungszentrum an der Poststraße / Kopfweg mit Stellplätzen, verschiedenen Handelseinrichtungen zum Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs, verschiedene kleinere Geschäfte und Arztpraxen.

Die Teilbereiche der östlich angrenzenden Flurstücke 7/37, 7/40 und 736/7 der Flur 8 in der Gemarkung Teutschenthal sind für die notwendige Anpassung und Sicherung des Standortes sowie für die Erweiterung als Standort eines großflächigen Einzelhandels notwendig.

Derzeit werden diese Teilflurstücke intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Teilbereich des Teilflurstückes 7/37 der Flur 8 ist eine hügelartig aufgewölbte Fläche von ca. 290 m<sup>2</sup> Größe mit nicht vorwiegend nicht heimischen Feldgehölz zu finden. Bebauungen sind in diesen Teilflächen nicht vorhanden.

Topographisch ist die Fläche im großräumigen Tal des Würdebachs mit geringen Höhenunterschieden gelegen.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Die für den Bebauungsplan Nr. 39 vorgesehenen Flächen befinden sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

Im westlichen Randbereich werden nach expliziter Vorgabe der Verwaltung Flächen entlang der L 174 mit der Zielstellung der Errichtung eines Gehweges einbezogen.

### **3.5 Schutzgebiete**

Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Denkmal- und Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht bekannt. Ebenso betrifft dies den Kenntnisstand hinsichtlich Gefährdungen durch Hochwasserlagen oder Risikogebiete.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nicht bekannt.

### **3.6 Denkmalschutz**

Generell ist die Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte für die Nachwelt zu bewahren. Kultur- und Sachgüter mit einem Schutzstatus sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. Archäologische Bodendenkmale im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Da sich allerdings in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet archäologische Kulturdenkmale befinden, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) Sachsen-Anhalt mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen. Unabhängig davon sind die bauausführenden Betriebe vor Realisierungsbeginn auf die gesetzliche Meldepflicht im Fall unerwartet freigelegter Funde oder Befunde hinzuweisen.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

Das Denkmalfachamt (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie) und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen (§ 9 Abs. 3 DenkmalschG LSA).

### **3.7 Altlasten**

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Alttablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine altlastverdächtigen Flächen im Planbereich. Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf einen Altlastverdacht gefunden werden (z.B. Änderung von Geruch, Färbung des Bodens) ist umgehend das Umweltamt des Landkreises Saalekreis zu informieren.

### **3.8 Katastrophenschutz**

Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nicht bekannt. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen sollte dennoch grundsätzlich eine Rückfrage zum zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

### **3.9 Erholungsnutzung**

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Eine Vorbelastung ist durch das bestehende Naherholungszentrum gegeben.

## 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39, die zu den Planinhalten getroffen, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalten des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hier in der Begründung zum besseren Verständnis im Schreibstil „kursiv“ aufgeführt.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss und dem städtebaulichen Zielkonzept, ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel (SO<sub>EZH</sub>) nach § 11 BauNVO, von Zufahrtbereichen sowie von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Das Sondergebiet für Einzelhandel wird in 4 Teilflächen eingeteilt. Zu den Nutzungsarten werden für die jeweiligen Flächen im Sondergebiet folgende Textliche Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung:

#### 1.1 Nutzungen im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel Teilfläche 1 SO<sub>EH</sub> (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche bis zu maximal 1.300 m<sup>2</sup>.
2. Zugehörige Stellplätze, Lieferbereiche, Lager und Nebenanlagen wie Überdachungen von Einkaufswagen oder Einhausung von Lieferbereichen.
3. Auf der dem Gebäude vorgelagerten Freifläche ist die temporäre Nutzung von zusätzlich insgesamt bis zu maximal 150 m<sup>2</sup> für Warenauslagen und kleine, mobile Verkaufsstätten (Außenkonzessionäre) zulässig.

#### 1.2 Nutzungen im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel Teilfläche 2 SO<sub>EH</sub> (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche bis zu maximal 2.200 m<sup>2</sup> einschließlich Back-Shop und/oder Gastronomiefläche
2. Zugehörige Stellplätze, Lieferbereiche, Lager und Nebenanlagen wie Überdachungen von Einkaufswagen oder Einhausung von Lieferbereichen.
3. Auf der dem Gebäude vorgelagerten Freifläche ist die temporäre Nutzung von zusätzlich insgesamt bis zu maximal 150 m<sup>2</sup> für Warenauslagen und kleine, mobile Verkaufsstätten (Außenkonzessionäre) zulässig.

#### 1.3 Nutzungen im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel Teilfläche 3 SO<sub>EH</sub> (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu maximal 1.500 m<sup>2</sup>.
2. Geschäfts-, Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen
3. Schank- und Speisewirtschaften

4. *Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche (Apotheke, Optiker, Hörakustiker, Physiotherapie) und sportliche Zwecke (Fitnesscenter, Tanzstudio, Yogastudio, Bowling, Qigong-Studio)*
5. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Nutzungszweck zugeordnet und im gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind (Hausmeister)*
6. *Arztpraxen, Facharztpraxen und Spezialpraxen wie Ergotherapie oder Logopädie*
7. *Zugehörige Stellplätze, Lieferbereiche, Lager und Nebenanlagen wie Überdachungen von Einkaufswagen oder Einhausung von Lieferbereichen.*
8. *Auf der dem Gebäude vorgelagerten Freifläche ist die temporäre Nutzung von zusätzlich insgesamt bis zu maximal 150 m<sup>2</sup> für Warenauslagen und kleine, mobile Verkaufsstätten (Außenkonzessionäre) zulässig.*

#### **1.4 Nutzungen im sonstigen Sondergebiet**

**Teilfläche 4 SO<sub>EH</sub>** (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

*Zulässig sind:*

1. *Medizinisches Gesundheitszentrum mit einer Nutzfläche bis zu 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche.*
2. *Arztpraxen, Facharztpraxen einschließlich Operationstrakt und Spezialpraxen wie Tierarzt, Psychiater, Psychologe, Ergotherapie, Osteopathie, Heilpraktiker oder Logopädie.*
3. *Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche (Apotheke, Optiker, Hörakustiker, Physiotherapeut) und sportliche Zwecke (Fitnesscenter, Tanzstudio, Yogastudio, Qigong-Studio)*
4. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Nutzungszweck zugeordnet und im gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind (Hausmeister)*
5. *Zugehörige Stellplätze, Lieferbereiche, Lager und Nebenanlagen wie Überdachungen von Einkaufswagen oder Einhausung von Lieferbereichen.*

Die Zulässigkeiten der Nutzungen richten sich nach dem Bestand und der Erweiterung des Standortes. Die Aufzählung unter dem Punkt 1.3.4 und 1.3.6 sowie 1.4.2 und 1.4.3 sind nicht abschließend, sondern gelten sinngemäß auch für ähnlich gelagerte Nutzungen.

Der Standort selbst bleibt als Standort für den Einzelhandel erhalten und soll als solcher weiterhin fungieren bzw. den zeitgemäßen Anforderungen entsprechend weiterentwickelt werden.

Aufgrund der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) mit der Darstellung der Fläche als großflächigen Einzelhandel (SO<sub>EZ</sub>) sind die Voraussetzungen als Orientierung zur Nutzung bereits gegeben.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen.

Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermieden.

Für die einzelnen Baufelder, d.h. Teilflächen im Baugebiet sind jeweils Nutzungsschablonen als Planeintrag festgesetzt worden. Damit wird für jedes Baufeld die jeweilige Spezifik charakterisiert.

*Textliche Festsetzung:*

1. Die Grundflächenzahl ist auf 0,8 begrenzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in § 19 Abs. 1 BauNVO folgendermaßen definiert: „Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“

Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Als Grundstücksfläche ist die Fläche anzusetzen, die im Baugebiet tatsächlich bebaut wird. Nicht zum Bauland zählen Grün- und Verkehrsflächen.

Die überlagernd festgesetzten Flächen für Anpflanzgebote dagegen können bei der Ermittlung der GRZ berücksichtigt werden. Die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete liegt nach § 17 Abs. 1 BauNVO bei einer GRZ von 0,8. In den Teilflächen TF 1-4 ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Dieser Wert dient der Ausweisung der zulässigen Nutzung und insbesondere als Richtwert bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs.

Zum Bebauungsplan Nr. 39 und nach Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO steht die tatsächliche Bebauung (Angebotsplanung) noch nicht vollständig fest. Bezogen auf die Gesamtfläche des Plangebietes werden in einem erheblichen Umfang Flächen in Anspruch genommen.

Allerdings sei anzumerken, dass es sich bei ca. der Hälfte der Plangebietsfläche um schon versiegelte Fläche handelt. Bei einer GRZ von 0,8 ist die Möglichkeit gegeben eine Begrünung (M - Maßnahmen) festzusetzen, welches dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

*Textliche Festsetzung*

2.2 Die Geschossflächenzahl beträgt 1,2 als Höchstmaß.

Mit der Festlegung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird die maximal zulässige bauliche Ausnutzung eines Grundstücks bestimmt. Es darf die Gesamtfläche der Vollgeschosse nicht überschritten werden. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung steuern die Stadtentwicklung und Bebauungsdichte.

*Textliche Festsetzung*

2.5 Bezogen auf den Höhenbezugspunkt (120,7 m ü. NHN) wird die maximale Höhe baulicher Anlagen in den Teilflächen (TF) wie folgt festgesetzt:

TF 1 - 10,0 m

TF 2 - 10,0 m

TF 3 - 8,50 m

TF 4 - 8,50 m

Da sich das Nahversorgungszentrum an das Ortsbild anlehnen soll, wurde eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen angegebe-

Insgesamt dient die Höhenbegrenzung der Sicherung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sowie der Vermeidung nachteiliger städtebaulicher Auswirkungen.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den einzelnen Teilflächen (TF 1 bis TF 4) wird eine dem Umfeld angepasste und städtebaulich verträgliche Bebauung sichergestellt. Die differenzierte Höhenfestsetzung trägt den unterschiedlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen innerhalb des Plangebietes Rechnung.

In den Teilflächen TF 1 und TF 2 wird gemäß der vorgegebenen Bezugshöhe von 120,7 m ü. NHN eine maximale Gebäudehöhe von 10 m zugelassen, um eine angemessene bauliche Ausnutzung zu ermöglichen.

In den Teilflächen TF 3 und TF 4 wird gemäß der vorgegebenen Bezugshöhe von 120,7 m ü. NHN die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 8,50 m begrenzt, um eine geringere bauliche Dominanz zu gewährleisten und mögliche Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen zu minimieren. Es soll eine erdrückende Wirkung auf die Nachbarbebauung vermieden werden.

Damit keine Unklarheiten über den Höhenbezug aufkommen, wurde der jeweilige Höhenbezugspunkt in den Festsetzungen 2.3 und 2.4 festgeschrieben.

*Textliche Festsetzung:*

- 2.3 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich in den jeweiligen Teilflächen (TF) auf die in der Nutzungsschablone angegebene Bezugshöhe 120,7 m Ü. NHN.
- 2.4 Die Höhenkote gemäß Planeintrag an der Kreuzung Poststraße / Kopfweg gilt als allgemeiner Höhenbezugspunkt (120,7 m ü. NHN) für das Plangebiet.

### **4.3 Überbaubare Flächen**

Mit den Festsetzungen der überbaubaren Fläche und damit auch der nicht überbaubaren Fläche werden die baulichen Nutzungen geregelt. Folgende Festsetzungen werden zu den überbaubaren Flächen im Bebauungsplan Nr. 39 getroffen:

*Textliche Festsetzungen*

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.
2. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Fahrradabstellboxen sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
3. Nebenanlagen die dem Nutzungszweck entsprechen (z.B. Einkaufswagenboxen, Ladesäulen, Stellflächen für Außenkonzessionäre, saisonale Verkaufsstände, Billboards) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
4. Anlagen für Retentionsmaßnahmen (Niederschlagswasserrückhaltesysteme) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Im Bebauungsplan können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden. Dazu zählen u.a. Stellplätze, Stützmauern, unterirdische Bauwerke wie Versorgungsanlagen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen.

Vorrangig sind Nebenanlagen die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, auch fernmeldetechnische Nebenanlagen und solche für erneuerbare Energien gemeint.

#### 4.4 Erneuerbare Energien (Solaranlagen)

Das investieren in Photovoltaikanlagen auf Dachflächen um Energie zu produzieren kann Kosten senken und Klimaschutzziele erreichen. Sinnvoll sind zusammenhängende Flächen auf Dächern um Sonnenenergie effizient aufzunehmen.

##### *Textliche Festsetzungen*

1. *Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).*
2. *Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.*

Es ist prinzipiell zulässig, dass Stellplätze für PKW oder Fahrräder bspw. mit Solarmodulen überdacht werden können. Zudem beschränkt sich die Nutzung von erneuerbaren Energien nicht auf die Sonnenenergie. Es kann ebenso Geothermie oder eine andere Art der Energiegewinnung vor Ort betrieben werden, solange diese dem Nutzungszweck dient und diesem untergeordnet ist.

#### 4.5 Festsetzungen zur Grünordnung

Im Bebauungsplan Nr. 39 werden grünordnerische Festsetzungen getroffen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung der Pflanzen- und Tierwelt.

Im Zuge der Planung soll das Landschaftsbild nicht verschlechtert werden. Notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe auf den zukünftigen Bauflächen werden ermittelt und erstmal intern durchgeführt. Diese Flächen werden in Form einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt (siehe Umweltbericht).

Da der Ausgleich zum Vorentwurf nicht vollständig im Bebauungsplangebiet erbracht werden kann, müssen externe Flächen zum grünordnerischen Ausgleich herangezogen werden. Nachfolgend werden die grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt, die im Plangebiet zu beachten sind:

##### *Textliche Festsetzungen*

- 5.1 **Maßnahme M 1:** *Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Unter Berücksichtigung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,8) ist eine Begrünung von mindestens 5.540 m<sup>2</sup> vorzunehmen. Dabei sind neben Rasenflächen auch Bodendecker entsprechend der Pflanzliste in fachgerechter Pflanzdichte anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.*
- 5.2 **Maßnahme 2:** *Im Geltungsbereich sind mindestens 25 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die bevorzugten Arten der Laubbäume können aus der Pflanzliste entnommen werden.*
- 2.5 *Müssen im Rahmen von Baumaßnahmen Bäume, Sträucher, Hecken und sonstige Gehölze, die nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Teutschenthal unter Schutz gestellt sind, gefällt bzw. gerodet werden, sind Ersatzpflanzungen nach § 6 der „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Gemeinde Teutschenthal“ vorzunehmen.*

## Pflanzliste:

### Bodendecker und Sträucher:

- Fingerstrauch (*Potentilla fruticosa*, gelbblühende Sorten),
- Niedrige Korallenbeere (*Symphoricarpos chenaultii* „Hancock“),
- Felsenmispel (*Cotoneaster dammeri*),
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa arvensis* (Feldrose)
- *Rosa canina* (Hundsrose) u.a. spec

### Laubbäume:

- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Fraxinus excelsior* (Esche)
- *Quercus petraea* (Traubeneiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Betula pendula* (Sandbirke)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
- *Sorbus terminalis* (Elsbeere)

Anpflanzungsqualität:

Hochstämme, mind. 3x verpflanzt mit Draht-Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm

Für das Anpflanzen von Laubbäumen auf Stellplätzen wird empfohlen, die Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 5,00 m x 2,75 m (entsprechend der Stellplatzgröße) in der Tiefe von 1,50 m anzulegen. Diese Maße gewährleisten, dass die Bäume ausreichend Platz für die Entwicklung ihrer Wurzeln und eine gesunde Lebensweise erhalten.

## 4.6 Hinweis zum Artenschutz

Es hat sich herausgestellt, dass Lichtimmissionen einen erheblichen Einfluss auf das Verhalten der örtlichen Fauna nehmen. Daher ist man bestrebt ein Lichtmanagement zu betreiben, welches einen schonenden Umgang mit der Tier- und insbesondere mit der Insektenwelt pflegt.

Lichtmanagement: Grundsätzlich ist die Raumaufhellung der Umgebung des Plangebietes auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Dies ist durch technische Maßnahmen umzusetzen:

- 7.1 *Parkplatzbeleuchtung mit Abstrahlwinkel nach unten, nach oben geschlossenem Gehäuse und Beleuchtung des Gebäudes Verwendung von nach unten abstrahlenden Lampen.*
- 7.2 *Reduktion der Beleuchtungsdauer durch Abschaltung der Parkplatzbeleuchtung in den Nachtstunden und an Feiertagen, d.h. außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes, (Steuerung durch Zeitschaltuhren).*
- 7.3 *Abschalten der dauerhaften Innenbeleuchtung des Marktes nach Marktschluss. Ist eine Beleuchtung der Innenräume aus Einbruchvorsorgegründen über die Nachtstunden zwingend erforderlich, ist diese über Bewegungsmelder zu steuern.*

*7.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, hierbei ist insbesondere die Lichtfarbe entscheidend: Verwendung warmweißen Lichtes von unter 3300 K, kein UV-Anteil im Lichtspektrum*

Die allgemeinen Grundsätze des Naturschutzgesetzes sind selbstverständlich auch im Plangebiet zu befolgen. Eine Baufeldfreimachung sowie die Rodung / Rückschnitte / Fällung von Bäumen, Sträuchern, Hecken und sonstigen Gehölzen sind im Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahren nicht zulässig.

Bei Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Begehung durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden. Bei positivem Befund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

## **4.7 Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 85 BauO LSA können die Gemeinden und Städte örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies erforderlich ist um die Gestaltung des Ortsbildes zu regeln (Gestaltungssatzung).

Für das Plangebiet betrifft dies die Gestaltung von Werbeanlagen. Im Rahmen der Neustrukturierung des Sondergebietes als zentrale Einkaufsstätte in der Gemeinde Teutschenthal sind auch die Werbeanlagen neu zu konzipieren.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen so anzuordnen, aufzustellen, anzubringen und zu gestalten, dass sie in Form, Maßstab, Material und Farbe das Gemeindebild nicht beeinträchtigen. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen für die Verkehrsanbindung sowie auch für die Verkehrsführung nicht gestört werden.

Daher gelten für die Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 folgende Festlegungen:

- 1. Im Plangebiet sind ausschließlich Werbeanlagen für die Stätte der Leistung zulässig, d.h. Fremdbewerbungen sind nicht gestattet.*
- 2. Es ist maximal eine Mastwerbeanlage / Pylon im Sondergebiet im zentralen Standort zulässig. Diese dürfen eine Eigenhöhe von 8 m nicht überschreiten.*
- 3. Des Weiteren sind im Einfahrtsbereich bis zu 2 Werbeanlagen in einer maximalen Höhe von 5 m zulässig.*
- 4. Werbeanlagen bzw. Werbetafeln an den Masten bzw. Pylonen sind oberhalb einer Höhe von 3 m anzubringen. Darunter ist die Sichtfreiheit zu gewährleisten.*
- 5. Standfahnen und ähnliche Werbeträger sind so zu positionieren, dass sie die Sicht im Verkehrsraum nicht einschränken.*

## 5 Verkehrserschließung

### Äußere Erschließung

Allgemein gilt: Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen. Das Plangebiet wird im Südwesten über die Poststraße (L 174) an das öffentliche und schon baulich realisierte Straßennetz angeschlossen.

Der zulässige Bereich in der die verkehrliche Erschließung für die Zu- und Ausfahrt vorgenommen werden kann beträgt maximal 17 m und ist damit ausreichend dimensioniert. Die Anbindung an die Poststraße ist so auszuführen, dass zwei getrennte Ausfahrten (Links- und Rechtsabbieger) hergestellt werden können. Auf diese Weise wird ein Rückstau innerhalb des Parkplatzbereiches wirksam vermieden.

Des Weiteren ist das Plangebiet im Süden an die Straße Kopfweg / Oleanderweg angebunden. Über diese Verkehrsfläche bestehen jedoch ausschließlich zwei Zufahrten, die dem Lieferverkehr (TF 3) sowie den Nutzern des Medicenters (TF 4) für Krankentransporte vorbehalten sind.

### Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über Fahrgassen, Parkflächen und Flächen, die dem Be- und Entladebereich dienen. Betriebsinterne Wegeführungen und Erschließungen unterliegen keiner planungsrechtlichen Relevanz.

Die rückwärtige Umfahrung der Teilfläche 2 (TF 2) wird als Aufstellfläche für die Feuerwehr bzw. Feuerwehrumfahrung ausgebildet. Sie ist jederzeit freizuhalten und so herzustellen, dass sie für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar und tragfähig ist. Die Fläche dient der Sicherstellung von Rettungs- und Löschmaßnahmen im Einsatzfall.

### Geh- und Radwege

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein privates Gelände. Im Südwesten, entlang der Poststraße, verläuft eine beidseitige Fußwegeverbindung bis zur Einfahrt des Plangebietes und auf der gegenüberliegenden Seite bis ca. zur Poststraße Nr. 6. Die vorhandene Fußwegeverbindung bleibt bestehen und soll entsprechend bis an die Nordgrenze verlängert werden.

### Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen. Die gemäß § 48 Abs. 1 BauO LSA erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Dies schließt auch Stellplätze für Kunden sowie für das Personal mit ein. Der erforderliche Stellplatzbedarf gilt damit als gedeckt.

Zur Gewährleistung einer vielfältigen und bedarfsgerechten Nutzung sind die Stellplätze differenziert auszugestalten. Vorgesehen sind unter anderem Stellplätze für Familien, Eltern mit Kind und Menschen mit Behinderungen.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Buslinien in der Poststraße. Unmittelbar am Rand des Plangebietes befindet sich an der Poststraße eine Bushaltestelle. Derzeit wird diese Haltestelle von keiner Buslinie bedient. Im Zuge der Entwicklung und Erweiterung des Standortes ist die Errichtung eines Bushaltestellenwartehauses geplant.

### Verkehrsaufkommen

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung des Plangebietes und dem Anschluss an die Poststraße werden durch die Verkehrsströme vorrangig durch den Kundenverkehr während der Öffnungszeiten ansteigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann von keiner negativen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit ausgegangen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die bisherige Nutzung als Nahversorgungszentrum keine Anpassungen an die Verkehrsinfrastruktur notwendig ist.

### Hinweise

Sollten im Bereich der vorhandenen Anschlüsse bauliche Veränderungen notwendig werden, so ist mindestens 14 Tage vor Beginn der Bauarbeiten die untere Verkehrsbehörde des Landkreises Saalekreis zu informieren.

Wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche kommunale Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist im § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung (STVO) bei der öffentlichen Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

## **6 Medientechnische Ver- und Entsorgung**

Die Angaben zu den medientechnischen Ver- und Entsorgungsanlagen werden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung präzisiert und ergänzt. Die dann in der Planzeichnung einzutragenden Leitungen sind lagegenau (informeller Charakter) und dinglich zu sichern.

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen. Vor Baubeginn ist aktuell Auskunft über die Leitungsnetze einzuholen.

### **6.1 Leitungsauskunft**

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung.

Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Objektplanung sind nochmals Auskünfte zum Anlagenbestand einzuholen.

## 6.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Der Zuständigkeitsbereich erfolgt über den Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) Saalkreis.

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig voll erschlossen. Die vorhandenen Rohrleitungen sind zu beachten. Bei der geplanten Standorterweiterung sind die erforderlichen Mindestabstände einzuhalten.

Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen.

Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten. Es ist rechtzeitig ein Antrag auf Herstellung des Trinkwasserhausanschlusses über ein Installationsunternehmen zu stellen und dem Wasser- und Abwasserzweckverband Saalekreis zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Die Kenntnisse zum derzeit vorhandenen Leitungsbestand sind nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

### Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.02.2012 den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen.

Das Regelwerk ist für die Planung und den Bau ausgewiesener Bebauungsgebiete und für Bauvorhaben im Außenbereich anzuwenden.

Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung. So werden unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung folgende Richtwerte für den Löschwasserbedarf für eine Löszeit von 2 Stunden im Bebauungsplangebiet angegeben:

	Geschossflächenzahl von 1,0 - 2,4	Geschossflächenzahl von 0,7 - 1,0	Geschossflächenzahl von $\leq 0,3 - 0,6$
Gefahr der Brandausbreitung : klein	→ 96 m <sup>3</sup> /h	→ 96 m <sup>3</sup> /h	→ 48 m <sup>3</sup> /h
Gefahr der Brandausbreitung : mittel	→ 192 m <sup>3</sup> /h	→ 96 m <sup>3</sup> /h	→ 96 m <sup>3</sup> /h
Gefahr der Brandausbreitung : groß	→ 192 m <sup>3</sup> /h	→ 192 m <sup>3</sup> /h	→ 96 m <sup>3</sup> /h

Im zuvor genannten Technischen Regelwerk werden die Begriffe „Grundschatz“ und „Objektschutz“ wie folgt definiert:

- Grundschatz: Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebietet ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko
- Objektschutz: über den Grundschatz hinausgehender Objektbezogener Brand-schutz

Für das Bebauungsplangebiet beträgt der Grundschatz an Löschwasser nach den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW-Regelwerkes und bei Annahme einer kleinen bis mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Grundsätzlich haben die Städte und Gemeinden für ausreichend Löschwasser Sorge zu tragen. Für diese Aufgabe können sie sich Dritter (z.B. Wasserversorgungs-unternehmen - WVU) bedienen. Bestehen keine vertraglichen Beziehungen zwischen der Stadt und dem Wasserversorgungsunternehmen kann grundsätzlich keine Verpflichtung zur Grundschatzabsicherung über das öffentliche Hydrantennetz hergeleitet werden.

Der zuvor genannte Richtwert gibt den Gesamtbedarf an unabhängig davon welche Entnahmemöglichkeiten bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die Löschwasserbereitstellung an dem vorhandenen Hydranten auf der Hauptleitung mit einer Nennweite von DN 200 in Höhe von 96 m<sup>3</sup>/h gewährleistet werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird der Versorgungsträger um Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

### **6.3 Schmutzwasser**

Die Gemeinde Teutschenthal ist Mitglied im Abwasserzweckverband Saalkreis mit Hauptsitz in der Gemeinde Petersberg. Der Verband sichert u.a. die Abwasserentsorgung der Gemeinde.

Grundlage der Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Zu welchen Bedingungen das geplante Vorhaben an das Kanalnetz des WAZV Saalkreis angeschlossen werden, wird im Zuge der Beantragung einer Stellungnahme zum jeweiligen Bauantrag separat durch den WAZV bearbeitet.

### **6.4 Niederschlagswasser**

Um möglichst viel Oberflächenwasser dem Grundwasser zuzuführen wird die Verwendung von Verbundpflastersteinen für die Stellplätze empfohlen.

Es ist bekannt, dass zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend § 79b WG LSA4 der Grundstückseigentümer (oder Straßenbaulastträger) verantwortlich ist. Dabei soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Altkanalisation bei entsprechender Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände. Bei Vergrößerung und Erweiterung der baulichen Anlagen ist die Funktionssicherheit der Niederschlagswasserrückhaltelage zu erhalten.

Es wird die Errichtung und Vorhaltung einer Regenrückhaltung vorgesehen. Diese Retentionsmaßnahme wird über ein unterirdisches Sammelbecken (unterirdisch gekoppeltes Tanksystem) für das berechnete Stauvolumen auf dem Grundstück, unterhalb der Stellplätze, geplant.

Sollte eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über technische Anlagen (Rigolen, Versickerungsmulden, Versickerungsschachten etc.) neu geplant werden, ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers gemäß § 10 i. V. m. §§ 8 und 9 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Saalekreis einzureichen. Dem Antrag sind ein Lageplan, die Bemessungsberechnung sowie eine Grundriss- und Schnittdarstellung beizufügen.

Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) ist gemäß § 10 i. V. m. §§ 8 und 9 WHG<sup>5</sup> erlaubnispflichtig. Die Benutzung eines Gewässers umfasst unter anderem auch das gezielte Versickern von Niederschlagswasser über technische Anlagen.

Zur Förderung einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung wird die Anwendung des sogenannten „Schwammstadt-Konzeptes“ empfohlen. Ziel dieses städtebaulichen Konzepts ist es, anfallendes Niederschlagswasser möglichst ortsnah zurückzuhalten, zu versickern, zwischenzuspeichern und nutzbar zu machen, anstatt es unmittelbar in die Kanalisation abzuleiten.

Hierzu sollen geeignete Maßnahmen wie die Anlage von Grün- und Retentionsflächen, der Einsatz wasserdurchlässiger Beläge sowie die Ausbildung von Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen vorgesehen werden. Durch diese Maßnahmen kann das Niederschlagswasser zeitverzögert abgegeben, die Belastung der Entwässerungssysteme reduziert und ein Beitrag zur Klimaanpassung sowie zur Grundwasserneubildung geleistet werden.

## **6.5 Energieversorgung**

Die Möglichkeit zur Versorgung des Grundstückes mit Strom ist gegeben, da das vorhandene Versorgungsnetz derzeit die Planfläche sowie die unmittelbare Nachbargrundstücke bedient. Die Energieversorgung der Gemeinde Teutschenthal wird durch die MITNETZ<sub>STROM</sub> mbH sichergestellt.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten. Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen freizuhalten.

Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist zu Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Werden durch Baumaßnahmen Erweiterungen, Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist möglichst frühzeitig an den Versorgungsträger zu stellen.

Eine Bereitstellung des zusätzlichen, elektrischen Leistungsbedarfes ist grundsätzlich möglich, dies ist jedoch zu beantragen. Der vorhandene Leitungsbestand ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

## **6.6 Telekommunikation**

Im Geltungsbereich befinden sich bzw. nähern sich dem Geltungsbereich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom, Bereich Technik Breitband und Festnetz.

Die an der östlichen Planbereichsgrenze verlaufende TK-Linie versorgt die vorhandene Bebauung. Auf die vorhandenen TK-Linien ist Rücksicht zu nehmen und unnötiger Aufwand ist zu vermeiden.

Die vorhandenen TK-Linien sollten so in die planerische Lösung integriert werden, dass keine Änderungen an den TK-Linien vorgenommen werden müssen. Falls im Zuge der Erweiterung weitere TK-Anschlüsse gewünscht werden, wird um rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen durch den Erschließungsträger gebeten.

Sind infolge von den geplanten Maßnahmen (auch äußere Erschließung) Änderungen, Schutzmaßnahmen oder Verlegungen an den TK-Linien der Telekom gewünscht bzw. erforderlich, sind dafür entsprechende Abstimmungen zwischen der Telekom und dem Erschließungsträger/Bausträger erforderlich.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Die Bauausführenden haben sich über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ zur Verfügung. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Der vorhandene Leitungsbestand ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

### Digitales Hochgeschwindigkeitsnetz

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach DigiNetzG in Plangebietten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung vornehmen würden;

- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Gemeinde oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen.

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung, die Abschließbarkeit, der Zugänglichkeit usw. sichergestellt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

## **6.7 Gasversorgung**

Die Möglichkeit zur Versorgung des Grundstückes mit Gas ist gegeben, da sich Anlagen der MITNETZ<sub>GAS</sub> mbH im Plangebiet befinden.

Nachrichtlich wurden die bekannten Gashochdruckleitungen in die Planzeichnung übernommen. Zu den Gashochdruckleitungen sind Schutzstreifenbreiten von insgesamt 4 m zu berücksichtigen (jeweils 2m beidseitig der Trasse). Für diese und für die Gasniederdruckleitungen gilt die 2. Auflage vom „Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITGAS GmbH“ zur verpflichtenden Beachtung.

Sollten der angegebene Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstand und die im o.g. Merkheft aufgeführten Abstände und Forderungen nicht eingehalten werden können, ist zwingend mit der Versorgungsträger Rücksprache über die dann erforderlichen Maßnahmen zu führen.

Sofern Umverlegungsmaßnahmen an Anlagen der des Versorgungsträgers erforderlich sind, ist dies mit der MITNETZ<sub>GAS</sub> mbH rechtzeitig abzustimmen. Die Anlagen der MITNETZ<sub>GAS</sub> mbH genießen Bestandsschutz. Notwendige Aufwendungen/Veränderungen sind durch den Verursacher bzw. nach den gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren.

Der vorhandene Leitungsbestand ist als Prinzipdarstellung nachrichtlich in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

## **6.8 Abfallentsorgung**

Der Landkreis Saalekreis nimmt gemäß § 20 Abs.1 Kreislaufwirtschaftsgesetz die Zuständigkeiten des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers wahr.

Am Grundstück sind Möglichkeiten für das Aufstellen der erforderlichen Anzahl Abfallbehälter zu schaffen. Die anfallenden Abfälle sind nach Maßgabe der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Saalekreis zu entsorgen.

Da der Planbereich das bisher bestehende Nahversorgungszentrum mit den vorhandenen Märkten, Arztpraxen und Handelseinrichtungen bereits umfasst und mit den adäquaten Bedarfen, adäquaten Abnehmer-Kennziffern und Verbrauchswerten der Umfang weitgehend ermittelt werden kann, ist davon auszugehen, dass eine gesicherte Entsorgung des Abfalls, der Verpackungen und der Kartonagen am Standort auch weiterhin gewährleistet sein sollte.

Hinzu kommt, dass die Anlieferung von Waren in der Regel mittels kommissionierter Liefer-Bags vorgenommen wird. Das bedeutet, dass für die jeweiligen Marktbetreiber sowohl im Non-Food- als auch im Food-Bereich kaum Verpackungsmaterialien oder Kartonagen zu entsorgen sind. Der Umfang der zu entsorgenden Materialien hat sich in den vergangenen Jahren auf ein sehr geringes Mindestmaß reduziert.

## 7 Immissionsschutz

### 7.1 Lärmimmission

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I. S. 3901), sind raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998 (GMBl. S. 503), zuletzt geändert am 01.06.2017)
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45-65	35-65

Immissionsschutzrechtlich sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

Bei dem Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich westlich und südöstlich vom Plangebiet schutzbedürftige Nutzungen, das heißt Wohnbebauungen befinden. Auf Grund der stark frequentierten L 174 (Poststraße) liegt eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm für die Wohnbebauung entlang der Poststraße vor.

## **7.2 Weitere Immissionen**

### Luft und Geruch

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes gibt es keine Emittenten durch die bestehenden Richt- und Grenzwerte für Luftbelastungen überschritten werden.

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinf Feuerungsanlagenverordnung zu beachten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 39 zur Standorterweiterung sind keine Luft- und Geruchsbelästigungen der Allgemeinheit zu erwarten.

### Licht

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes gibt es keinen Beeinträchtigungsfaktor in dem das Licht als Emittent wirkt.

Um Lichtemissionen, die von dem Betreiben des Nahversorgungszentrums ausgehen einzugrenzen und entsprechend dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauungen sowie artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, werden Beleuchtungsanlagen einer Regelung unterworfen.

### Lichtmanagement

- Grundsätzlich ist die Raumaufhellung der Umgebung des Plangebietes auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Insbesondere ist dieses durch technische Maßnahmen umzusetzen: Parkplatzbeleuchtung mit Abstrahlwinkel nach unten, nach oben geschlossenem Gehäuse und bei notwendiger Beleuchtung der Gebäude Verwendung von nach unten abstrahlenden Lampen.

- Es ist eine Reduktion der Beleuchtungsdauer durch Abschaltung der Parkplatzbeleuchtung in den Nachtstunden und an Feiertagen, also außerhalb der Öffnungszeiten, Steuerung z.B. durch Zeitschaltuhren vorzusehen.
- Abschalten der dauerhaften Innenbeleuchtung der Märkte nach Marktschluss. Ist eine Beleuchtung der Innenräume aus Einbruchvorsorgegründen über die Nachtstunden zwingend erforderlich, ist diese über Bewegungsmelder zu steuern.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (insbesondere Natrium-Niederdrucklampen, auch ausgewählte LED-Leuchtmittel), hierbei ist insbesondere die Lichtfarbe entscheidend: Verwendung warmweißen Lichtes von unter 3300 K.

## 8 Bodenschutz

Gemäß § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion soweit wie möglich zu vermeiden.

Erforderliche Flächenversiegelungen können durch Entsiegelung innerhalb des Plangebietes und an anderer Stelle im Sinne des § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kompensiert werden.

Die Entsiegelung von dauerhaft in Anspruch genommenen Flächen ist gemäß § 5 BBodSchG ein geeignetes Mittel, um den Boden in seiner Leistungsfähigkeit so weit wie möglich und zumutbar wiederherzustellen.

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehraren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgentzter Flächen erfolgen.

Während der Bauphase ist auf eine rechtskonforme Erdstoff- und Abfallhaltung zu achten. Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und des BBodSchG §§ 1, 2 und 4 in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden. Es ist die Möglichkeit zu prüfen, das Bodenmaterial anderenorts auf degradierte Standorte aufzutragen und hier eine Bodenverbesserung zu bewirken.

Für den Einbau von Bodenaushub sind die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten.

Mit nachfolgend genannten bodenfunktionsbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht die Möglichkeit wirksamer und nachhaltiger Kompensationsmaßnahmen:

- Entsiegelungsmaßnahmen
- Auflockerung verdichteter Böden
- Beräumung von Ablagerungen
- Sachgerechte Verlagerung gewachsener Oberböden auf degradierte Standorte

### Empfehlungen zu Ausgleichs- und Vorsorgemaßnahmen zum Bodenschutz

- Überschüssige Oberböden sind zu bergen und sachgerecht an anderer Stelle einzubauen. Potenziell in Frage kommende Flächen für die Rekultivierung bzw. Renaturierung devastierter Altstandorte Böden enthält das Kataster der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen
- Während der Bauarbeiten auftretende Bodenverdichtungen sind mit Maßnahmeabschluss durch Tiefenlockerung zu sanieren.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 39 nicht erforderlich.

## **9 Zusammenfassung**

Es ist ein fortwährendes Entwicklungsziel der Gemeinde Teutschenthal ihren Bestand und ihr Wirken als Grundzentrum zu stärken und dauerhaft zu sichern. Das Grundzentrum soll als Ort der öffentlichen Daseinsfürsorge erhalten bleiben und als Leitbild weiterentwickelt werden. Das Grundzentrum soll der Forderung nach einer Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge gerecht werden und der Versorgung der Bevölkerung dienen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erneuerung und Erweiterung eines in die Jahre gekommenen Handelsplatzes zur Nahversorgung der Bevölkerung als zentrale Einrichtungsstätte zu schaffen. Mit der Entwicklung des Sondergebietes für Einzelhandel sollen folgende kommunal-politische Ziele verfolgt werden:

- Bereitstellung eines facettenreichen Angebotes an Verkaufsflächen im Einzelhandel und korrespondierender Einrichtungen
- Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung
- Bereitstellung eines Angebotes zur medizinischen und gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung
- Stärkung des Grundzentrums
- Aufwertung und Attraktivitätssteigerung eines etablierten Nahversorgungszentrums
- Aktive Gestaltung und Steuerung der kommunalen Infrastruktur
- Verfolgen einer selbstbestimmten, kommunalen Gemeindeentwicklung

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war zu prüfen, welche nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung entstehen könnten, inwieweit Beeinträchtigungen vermieden werden und inwieweit nicht vermeidbare Beeinträchtigungen ohne Ersatzmaßnahmen erfolgen dürfen.

Es ist bekannt, dass der Verursacher eines Eingriffs in den Naturhaushalt verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen gemäß § 20 NatSchG LSA auszugleichen. Die Maßgaben des Bodenschutzes und das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung werden berücksichtigt.

Mit der Fortführung des Planverfahrens bis zum Abschluss wird einer geordneten und zielgerichteten Entwicklung des Nahversorgungszentrums in Teutschenthal entsprochen.

## **10 Quellen**

Auflistung der Quellen, die für im Bericht enthaltene Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- [1] Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 39 vom 27.05.2025.
- [2] Bebauungsplan Nr. 13 „Nahversorgungszentrum „Poststraße“ (2010).
- [3] Auswirkungsanalyse gemäß Anlage 2 der Begründung