# STADT TEUCHERN

2. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Teuchern und Ergänzung um die Ortschaften Gröben und Trebnitz
1. Änderung des Teil-FNP Deuben
1. Änderung des Teil-FNP Gröbitz
1. Änderung des Teil-FNP Krauschwitz
1. Änderung des Teil-FNP Nessa
1. Änderung des Teil-FNP Prittitz

STADTLANDGRÜN

April 2025

| | |
|---|---|
| **Auftraggeber:** | Einheitsgemeinde Stadt Teuchern<br>Markt 21<br>06682 Teuchern |
| **Auftragnehmer:** | StadtLandGrün<br>Stadt- und Landschaftsplanung<br>Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR<br>Händelstraße 8<br>06114 Halle<br><br>Tel. (03 45) 239 772 13 |
| **Autoren:** | Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung<br>Astrid Friedewald<br>Stadtplanung<br><br>Dipl.-Agraring.<br>Anke Bäumer<br>Landschaftsplanung<br><br>Yvette Trebel<br>CAD-Bearbeitung |
| **Vorhaben:** | 2. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Teuchern und Ergänzung um die Ortschaften Gröben und Trebnitz<br>1. Änderung des Teil-FNP Deuben<br>1. Änderung des Teil-FNP Gröbitz<br>1. Änderung des Teil-FNP Krauschwitz<br>1. Änderung des Teil-FNP Nessa<br>1. Änderung des Teil-FNP Prittitz |
| **Vorhaben-Nr.:** | 21-454 |
| Bearbeitungsstand: | Entwurf |

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald
Stadtplaner

Dipl.-Ing. Anke Bäumer
Landschaftsplaner

INHALTSVERZEICHNIS

**Teil A - Begründung ..... 9**

**0 Bedeutung und Aufgabe des Flächennutzungsplans ..... 9**

**1 Einführung ..... 10**

1.1 Planungsgebiet, Lage im Raum und Begriffsbestimmung ..... 10
1.2 Allgemeine Planungsziele ..... 12
1.3 Plangrundlagen, Baurecht ..... 12
1.4 Verfahren ..... 15
1.4.1 Ergänzungs- und Änderungsverfahren gemäß § 204 Abs. 2 BauGB ..... 15
1.4.2 Einleitung des Flächennutzungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB) ..... 16
1.4.3 Frühzeitige Beteiligungen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) ..... 17

**2 Höherrangige und übergeordnete Planungen ..... 17**

2.1 Raumordnung und Landesplanung ..... 17
2.1.1 Raumordnungsgesetz (ROG) ..... 17
2.1.2 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA) ..... 18
2.1.3 Landesentwicklungsplan 2010 ..... 18
2.1.4 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle 2023) ..... 18
2.1.5 Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm (TEP) für den Planungsraum Profen ..... 21
2.2 Fachplanungen und nachrichtliche Übernahmen ..... 22
2.2.1 Bergbau ..... 22
2.2.2 Landschaftsplanung ..... 23
2.2.3 Naturschutz ..... 24
2.2.4 LEADER/CLLD ..... 25
2.2.5 Integriertes Entwicklungskonzept ..... 25
2.2.6 Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ..... 28
2.2.7 Denkmalpflege ..... 29
2.2.8 Altlasten ..... 30
2.2.9 Kampfmittelverdachtsflächen ..... 39

**3 Bestandsanalyse, Entwicklung und Prognose ..... 39**

3.1 Naturräumliche Gliederung, Landschaftsraum ..... 39
3.1.1 Morphologie ..... 40
3.1.2 Geologie ..... 40
3.2 Bevölkerung ..... 41
3.2.1 Bevölkerungsstruktur ..... 41
3.2.2 Bevölkerungsentwicklung ..... 43
3.2.3 Bevölkerungsprognose ..... 45
3.3 Wohnbauflächen ..... 47
3.3.1 Wohnungsstruktur ..... 48

3.3.2 Haushaltsstruktur ..... 51
3.3.3 Zukünftiger Wohnflächenbedarf ..... 52
3.4 Wirtschaft ..... 54
3.5 Gewerbliche Bauflächen ..... 58
3.6 Soziale Infrastruktur ..... 60
3.6.1 Bildung ..... 60
3.6.2 Soziales ..... 60
3.6.3 Jugendeinrichtungen ..... 61
3.6.4 Altenpflege/Betreuung von Menschen mit Behinderungen ..... 61
3.6.5 Gesundheit ..... 62
3.6.6 Nahversorgung ..... 62
3.6.7 Kultur ..... 63
3.6.8 Öffentliche Verwaltung ..... 64
3.6.9 Kirchen und religiöse Gemeinschaften ..... 64
3.6.10 Sport ..... 65
3.6.11 Tourismus/Erholung ..... 66
3.6.12 Feuerwehr ..... 66
3.6.13 Zusammenfassung der öffentlichen Daseinsvorsorge ..... 67
3.7 Siedlungsstruktur ..... 67
3.8 Verkehrsflächen ..... 72
3.8.1 Motorisierter Individualverkehr ..... 72
3.8.2 Schienenverkehr ..... 73
3.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr ..... 73
3.8.4 Radverkehr ..... 74
3.9 Technische Infrastruktur ..... 74
3.9.1 Wasser und Abwasser ..... 74
3.9.2 Energieversorgung ..... 75
3.9.3 Fernmeldewesen ..... 76
3.9.4 Abfallbeseitigung ..... 76

**4 Plandarstellungen der Ergänzung des Flächennutzungsplans Teuchern ..... 76**

4.1 Wohnbauflächen ..... 76
4.2 Gemischte Bauflächen ..... 79
4.3 Gewerbliche Bauflächen ..... 79
4.4 Gemeinbedarfsflächen ..... 81
4.5 Sonderbauflächen ..... 81
4.6 Verkehrsflächen ..... 82
4.7 Technische Infrastruktur ..... 82
4.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung ..... 83
4.9 Grünflächen ..... 83
4.10 Wasserflächen/Wasserwirtschaft ..... 84

4.11 Altlasten ... 85
4.12 Flächen mit Nutzungsbeschränkungen ... 85
4.13 Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen ... 85
4.14 Bergbauberechtigungsflächen/Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung ... 85
4.15 Landwirtschaft ... 85
4.16 Wald/Forstwirtschaft ... 86
4.17 Natur- und Landschaftsschutz, Klimaschutz und Landschaftspflege ... 86

**5 Eingriffe und Ausgleichbarkeit ... 88**

**6 Änderungen der fortgeltenden Flächennutzungspläne ... 88**

6.1 Redaktionelle Anpassungen der fortgeltenden Flächennutzungspläne ... 88
6.1.1 Wohnbauflächen ... 88
6.1.2 Sonderbauflächen ... 89
6.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf ... 89
6.1.4 Flächen für Wald ... 89
6.2 Inhaltliche Änderungen der fortgeltenden Flächennutzungspläne ... 89
6.2.1 Wohnbauflächen ... 89
6.2.2 Gemischte Bauflächen ... 90
6.2.3 Gewerbliche Bauflächen ... 90
6.2.4 Sondergebiete für Photovoltaik ... 90
6.2.5 Sondergebiete Windenergienutzung ... 91
6.2.6 Sondergebiet Pflegeeinrichtung ... 91
6.2.7 Sondergebiet Tierhaltung ... 91
6.2.8 Flächen für den Gemeinbedarf ... 91
6.2.9 Grünflächen ... 92
6.2.10 Flächen für die Landwirtschaft ... 92
6.2.11 Flächen für Wald ... 93

**7 Flächenbilanz ... 94**

**Teil B – Umweltbericht ... 98**

**8 Einleitung ... 98**

8.1 Vorbemerkung ... 98
8.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplans ... 98
8.3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Flächennutzungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange ... 101
8.3.1 Rechtliche Grundlagen ... 101
8.3.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung ... 101
8.3.3 Fachplanungen ... 101

**9 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen ... 103**

9.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich

der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung ..103
9.1.1 Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum ..... 103
9.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege..... 104
9.1.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ..... 112
9.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..... 112
9.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft ..... 112
9.2.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase..... 113
9.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen..... 115
9.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen ..... 115
9.3.2 Schutzgut Mensch ..... 116
9.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere ..... 116
9.3.4 Schutzgüter Boden / Fläche..... 118
9.3.5 Schutzgut Wasser..... 118
9.3.6 Schutzgüter Klima / Luft..... 119
9.3.7 Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung..... 119
9.3.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter ..... 120
9.3.9 Eingriffe und Ausgleichbarkeit ..... 120
9.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten ..... 120

**10 Zusätzliche Angaben..... 121**

10.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung..... 121
10.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung..... 121
10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung..... 121
10.4 Referenzliste der Quellen, die für die Beschreibung und Bewertung herangezogen wurden..... 122

**11 LITERATURVERZEICHNIS ..... 123**

## Tabellenverzeichnis


Tabelle 1.1: vorbereitende Bauleitplanungen der Stadt Teuchern ... 13

Tabelle 1.2: rechtskräftige verbindliche Bauleitplanungen der Stadt Teuchern gegliedert nach Ortschaften ... 13

Tabelle 2.1: Bergbauberechtigungen ... 22

Tabelle 2.2 Baudenkmale in den zu ergänzenden OT Gröben und Trebnitz ... 29

Tabelle 2.3: Übersicht der gemäß § 9 BodSchG LSA in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) registrierten Altlastverdachtsflächen für die Ortschaften Gröben und Trebnitz ... 32

Tabelle 3.1: Bodenflächen nach Art der tatsächlichen Nutzung (31.12.2022) ... 40

Tabelle 3.2: Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Teuchern im Jahr 2020 im Vergleich zum Jahr 2014 ... 41

Tabelle 3.3: Altersstruktur der Stadt Teuchern im Verhältnis zum Burgenlandkreis und zum Land Sachsen-Anhalt (Stand 31.12.2020) ... 42

Tabelle 3.4: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Teuchern 2010 bis 2020 ... 43

Tabelle 3.5: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035 im Vergleich zu Landkreis und Land Sachsen-Anhalt ... 45

Tabelle 3.6 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035, Anteil ausgewählter Altersgruppen im Vergleich zu Landkreis und Land Sachsen-Anhalt ... 46

Tabelle 3.7: Wohnungsbestand der Stadt Teuchern 2011 bis 2018 nach Zahl der Räume ... 49

Tabelle 3.8: Wohnungsgrößen nach Raumzahl (Vergleich 2011-2018) ... 50

Tabelle 3.9: Wohnraumausstattung der Stadt Teuchern (in ihrer jetzigen Grenze) ... 51

Tabelle 3.10: Wohnflächenpotential der Stadt Teuchern aus Bebauungsplänen ... 53

Tabelle 3.11: Bebauungspläne/VE-Pläne mit gewerblichen Bauflächen ... 55

Tabelle 3.12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort sowie Ein- und Auspendler über Gemeindegrenzen zum 30.06.2022 ... 57

Tabelle 3.13: Stadt Teuchern, Entwicklung der Arbeitslosenzahlen 2013 bis 2022 ... 57

Tabelle 3.14: Stadt Teuchern, Arbeitslose und im Vergleich zum Landkreis (2022) ... 58

Tabelle 3.15: Gewerbeflächenpotential der Stadt Teuchern in B-Plangebieten ... 59

Tabelle 3.16: Kinderbetreuungseinrichtungen, Kapazität und Belegung 2021 ... 61

Tabelle 3.17: Kirchen in der Stadt Teuchern ... 64

Tabelle 3.18: Sportstätten in der Kernstadt Teuchern ... 65

Tabelle 3.19: Freiwillige Feuerwehren in Teuchern ... 67

Tabelle 3.20: Übersicht zu Einwohnern und Flächengröße der Ortschaften ... 68

Tabelle 4.1: Wohnflächenausweisung der Stadt Teuchern aus Bebauungsplänen ... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

Tabelle 4.2: Gewerbeflächenausweisung der Stadt Teuchern ... 80

Tabelle 6.1: Entwicklung der Schülerzahlen in der Stadt Teuchern zwischen 2021/22 und 2030/31 ... 92

Tabelle 7.1: Flächenbilanz zur Planzeichnung FNP (gesamtes Stadtgebiet) ... 94

Tabelle 7.2: Flächenbilanz für die Ergänzungsflächen (Ortschaften Gröben und Trebnitz) ... 95

Tabelle 7.3: Flächenbilanz zu den Änderungen der fortgeltenden (Teil-) FNP ... 96

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1.1: Lage der Stadt Teuchern innerhalb des Burgenlandkreises ..... 11
Abbildung 1.2: Lage der Ergänzungsflächen innerhalb des Stadtgebietes ..... 16
Abbildung 2.1: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Entwicklungsplans 2023 für die Planungsregion Halle ..... 19
Abbildung 2.2: Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Kiessandlagerstätte Teuchern - Gröben ..... 21
Abbildung 2.3: Räumliches Leitbild der Einheitsgemeinde Stadt Teuchern gemäß INSEK ..... 27
Abbildung 3.1: Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Teuchern im Jahr 2020 ..... 42
Abbildung 3.2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Geburten und Sterbefälle im Vergleich 2011-2020 ..... 44
Abbildung 3.3: Wanderungsverhalten: Zuzüge und Fortzüge im Vergleich 2011 – 2020..... 44
Abbildung 3.4: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035 im Vergleich zu Landkreis und Land Sachsen-Anhalt ..... 46
Abbildung 3.5: Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Teuchern im Vergleich 2019 und 2035.... 47
Abbildung 3.6: Gebäudesubstanz nach Baualtersklassen (prozentuale Aufteilung) ..... 48
Abbildung 3.7: Wohnungen in der Stadt Teuchern nach Zahl der Räume ..... 49

## Anlagen:

Anlage 1: Beiplan verbindliche Bauleitplanung im gesamten Stadtgebiet

Anlage 2: Beiplan Naturschutz und Wasserwirtschaft

Anlage 3: Beiplan Altlastenverdachtsflächen

Anlage 4: Archäologische Denkmale

Anlage 5: Gegenüberstellung der Änderungsflächen mit den Darstellungen in den fortgeltenden rechtswirksamen Flächennutzungsplänen

# Teil A - Begründung

## 0 Bedeutung und Aufgabe des Flächennutzungsplans

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

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

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

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

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

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Ausweisungen im Flächennutzungsplan berücksichtigen gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 1 - 14 BauGB u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Belange des Denkmalschutzes, Erfordernisse von Gottesdienst und Seelsorge, Belange des Umweltschutzes, der Wirtschaft, der Verteidigung und des Zivilschutzes, des Klimaschutzes sowie sonstige städtebauliche Planungen.

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

Die vorliegende Begründung ist in seinem Aufbau folgendermaßen gegliedert:

- Darstellung der Vorgaben aus übergeordneten und Fachplanungen für die Region sowie den Geltungsbereich der Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Teuchern
- Darstellung der Gegebenheiten, Konfliktpunkte und Potentiale im Umfeld und im Stadtgebiet von Teuchern, soweit sie die Ergänzung des Flächennutzungsplans[1] betreffen
- Prognosen, Schlussfolgerungen, kommunale Zielvorstellungen
- Ausweisungen der Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Teuchern

[1] 2. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Teuchern und Ergänzung um die Ortschaften Gröben und Trebnitz, 1. Änderung des Teil-FNP Deuben, 1. Änderung des Teil-FNP Gröbitz, 1. Änderung des Teil-FNP Krauschwitz, 1. Änderung des Teil-FNP Nessa, 1. Änderung des Teil-FNP Prittitz
Im Folgenden wird im Intersse der Lesbarkeit der Begründung die verkürzte Bezeichnung Anderung und Ergänzung verwendet.

Der vg. Rahmen soll in der Begründung eine nachvollziehbare Darstellung der Entscheidungsfindung der Kommune ermöglichen. Insbesondere die gemeindliche Abwägung im Vorfeld der vorbereitenden Bauleitplanung hinsichtlich der unterschiedlichen, sich z. T. entgegenstehenden Belange kann damit verdeutlicht werden.

# 1 Einführung

## 1.1 Planungsgebiet, Lage im Raum und Begriffsbestimmung

Die Stadt Teuchern liegt im Osten des Burgenlandkreises. Die Einheitsgemeinde Stadt Teuchern in ihren heutigen Grenzen besteht seit 1. Januar 2011. Sie wurde aus der Stadt Teuchern und den bis dahin selbstständigen Gemeinden Deuben, Gröben, Gröbitz, Krauschwitz, Nessa, Prittitz und Trebnitz gebildet.

Nachbargemeinden sind die Städte Weißenfels und Lützen im Norden und Hohenmölsen im Nordosten, die Stadt Zeitz im Südosten sowie die Verbandsgemeinden Droyßer-Zeitzer Forst im Süden und Wethautal im Westen.

Die Oberzentren Halle (Saale) und Leipzig befinden sich in einer Entfernung von 50 km bzw. 45 km. Die Kreisstadt Naumburg liegt ist knapp 20 km westlich von Teuchern. Im östlichen Stadtgebiet verläuft die Bundesstraße 91, die Teuchern mit dem Oberzentrum Halle (Saale) verbindet.

Das Stadtgebiet wird in Nord-Süd-Richtung von der Bundesautobahn BAB 9 mit den nächstgelegenen Anschlussstellen Naumburg und Weißenfels gequert. Teuchern liegt an der Bahnstrecke Artern – Naumburg – Teuchern; ein Anschluss an das Hauptnetz der Deutschen Bahn besteht mit den Bahnhöfen in Naumburg und Weißenfels. Der Flughafen Leipzig/Halle befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 km. Insgesamt verfügt die Stadt somit über eine gute überregionale Verkehrsanbindung.

**Abbildung 1.1: Lage der Stadt Teuchern innerhalb des Burgenlandkreises**

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die heutige Einheitsgemeinde Stadt Teuchern wird gegliedert in:

- Stadt Teuchern — mit den Siedlungen Bonau, Lagnitz, Schelkau, Schortau und Teuchern
- OS Deuben — mit den Siedlungen Deuben, Naundorf und Wildschütz
- OS Gröben — mit den Siedlungen Gröben und Runthal
- OS Gröbitz
- OS Krauschwitz — mit den Siedlungen Kistritz, Reußen, Krauschwitz, Krössuln und Zaschendorf
- OS Nessa — mit den Siedlungen Dippelsdorf, Krössuln, Obernessa, Unternessa und Wernsdorf
- OS Prittitz — mit den Siedlungen Plennschütz, Plotha und Prittitz
- OS Trebnitz — mit den Siedlungen Oberschwöditz, Trebnitz und Trebnitz-Siedlung

### *Begriffsbestimmung*

In der Begründung zum FNP Teuchern werden folgende Bezeichnungen verwendet:

- Stadt Teuchern — entspricht dem gesamten Gemeindegebiet
- Ortschaften (OS) — Deuben, Gröben, Gröbitz, Krauschwitz, Nessa, Prittitz, Teuchern und Trebnitz

***Allgemeine Daten***

Das Stadtgebiet in seinen jetzigen Grenzen umfasst eine Fläche von 8.136 ha. Sechs der acht Ortschaften mit einer Fläche von 7.011 ha verfügen bereits über fortgeltende Flächennutzungspläne (entspricht 86% des Stadtgebietes). Die Stadt Teuchern hatte am 30.06.2023 7.974 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt). Der Sitz der Stadtverwaltung befindet sich in der OS Teuchern.

Das Stadtgebiet nimmt einen Flächenanteil von ca. 5,8% des Burgenlandkreises ein (Fläche BLK: 141.399 ha), der Anteil der Einwohner liegt bei ca. 4,5% (BLK am 30.06.2023: 176.990 EW).

## 1.2 Allgemeine Planungsziele

Die Stadt Teuchern beabsichtigt zur planerischen Steuerung der Entwicklung ihres Stadtgebietes die Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans. Damit soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im Gemeindegebiet erreicht werden.

Die Gemeinde verfolgt zunächst folgende generelle Planungsziele:

Für die Entwicklung der Kommune ist eine relativ stabile Bevölkerungszahl unabdingbar. Dazu sind entsprechende Flächenausweisungen zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ebenso wie für Erholungseinrichtungen und für Gewerbe, als wirtschaftliche Basis der Entwicklung, erforderlich. Folgende Planungsabsichten werden verfolgt:

- Gewährleistung einer abgestimmten Entwicklung innerhalb des Plangebietes sowie der Planungsregion
- Darstellung der weiteren Entwicklung der Kommune in Bezug auf Wohnungsbau, Kultur- und Erholungseinrichtungen sowie Gewerbeentwicklung
  - gezielte Steuerung des Wohnungsneubaus, Vermeidung der weiteren Zersiedlung der Landschaft
  - Ausweisung von Sonderbauflächen, Grünflächen und weiteren Flächen zur Weiterentwicklung der kulturellen und der Erholungsfunktion
  - Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen zur Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft
- Erhaltung und Entwicklung des ortstypischen Erscheinungsbildes
  - Ausweisung ortsbildprägender Grünflächen
  - vielfältige Umnutzungsmöglichkeiten durch Zuordnung von (gemischten) Bauflächen
  - ggf. Rückbau ortsuntypischer, ungenutzter Bebauung
- Sicherung der Entwicklung der Landwirtschaft als wichtiger Wirtschaftsfaktor durch entsprechende Flächenausweisungen
- Entwicklung der Erholungsnutzung
- Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Erhaltung und Weiterentwicklung besonders wertvoller Landschaftsbestandteile
  - Fortführung der Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, wie Boden, Wasser, Klima und Luft (einschließlich Hochwasserschutz)
- Gewährleistung einer angemessenen verkehrlichen Erschließung
- Sicherung einer angemessenen infrastrukturellen Ausstattung zur Daseinsvorsorge

## 1.3 Plangrundlagen, Baurecht

Als Plangrundlage dienen digital zur Verfügung gestellte Topographische Karten (DTK 10) im

Maßstab 1 : 10.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Die Stadt Teuchern verfügt über eine Lizenzvereinbarung für das Geoleistungspaket des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt für kommunale Gebietskörperschaften (GLP – Geo – kGk Teuchern) unter dem Aktenzeichen AZ: A18-8010480-2012. Bestandteil dieser Vereinbarung ist eine Vervielfältigungserlaubnis.

Des Weiteren erfolgte die Darstellung von nachrichtlich übernommenen Planungen auf der Grundlage von Daten des Raumordnungskatasters des Landes Sachsen-Anhalt (ROK) mit der Genehmigungsnummer MID44/016/21 des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt.

Das zum gegenwärtigen Bearbeitungsstand vorliegende Zahlenmaterial wurde vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt übernommen und durch Angaben der Kommune, des Landkreises bzw. anderer Behörden ergänzt.

In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten gemäß § 204 Abs. 2 BauGB verbindliche Flächennutzungspläne fort. Allerdings liegen verbindliche Flächennutzungspläne nicht für alle Ortschaften der Stadt Teuchern vor. Einen Überblick zu den erreichten Ständen der vorbereitenden Bauleitpläne gibt die nachfolgende Tabelle:

**Tabelle 1.1: vorbereitende Bauleitplanungen der Stadt Teuchern**

| frühere Gemeinde (jetzt Ortschaft) | Bemerkungen |
|---|---|
| Deuben | rechtswirksam seit 4. August 2004, analog |
| Gröben | --- |
| Gröbitz | rechtswirksam seit 17. Dezember 1999, analog |
| Krauschwitz | rechtswirksam seit 19. Juli 2006, analog |
| Nessa | rechtswirksam seit 26. März 2010, digital |
| Prittitz | rechtswirksam seit 19. April 2000, analog |
| Teuchern | rechtswirksam seit 20. Juli 2006, digital,<br>1. Änderung, rechtswirksam seit 13. Juli 2015 |
| Trebnitz | --- |

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, verfügen lediglich die früheren Gemeinden und jetzigen Ortschaften Gröben und Trebnitz bisher nicht über einen fortgeltenden Flächennutzungsplan.

Folgende Bebauungspläne und andere Satzungen nach BauGB sind innerhalb des Gemeindegebiets rechtskräftig:

**Tabelle 1.2: rechtskräftige verbindliche Bauleitplanungen der Stadt Teuchern gegliedert nach Ortschaften**

| | Art | Fläche (brutto) | WE gesamt/ davon frei | Rechtskraft/Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|
| **Deuben** | | | | |
| Bebauungsplan Nr. 2/1 „Industriegebiet Naundorf-Nord“ | GI | 9,89 ha | --/-- | 22.01.2010, Recyclinganlage |

| | Art | Fläche (brutto) | WE gesamt/ davon frei | Rechtskraft/Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|
| **Gröben** | | | | |
| Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet „In den Wiesen“ | GE | 10,61 ha | --/-- | 17.12.1999, Photovoltaikanlage |
| Bebauungsplan Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Am Sportplatz“, 1. Änderung | WA | 3,08 ha | 39/-- | 16.09.1993, Bebauung abgeschlossen |
| **Nessa** | | | | |
| Bebauungsplan Nr. 2 „Industriegebiet Obernessa“ | GI | 20,54 ha | --/-- | 30.01.1998, ca. 1/3 bebaut |
| **Prittitz** | | | | |
| Bebauungsplan Nr. 3 Wohnbebauung „Waldweg“ | WA | 1,33 ha | 3 WE/3 WE | 20.09.1998 |
| Bebauungsplan Nr. 7 „Alter Sportplatz“ | WA | 0,55 ha | 3 WE/3 WE | 13.07.2012 |
| Bebauungsplan Nr. 1, Gewerbegebiet „Bahnhofsstr./Bahnhofs-weg“, 1. Änderung | GE | 14,54 ha | --/-- | 30.06.1997, ca. 50 % bebaut |
| **Teuchern** | | | | |
| Bebauungsplan Nr. 1 „Das Mittelfeld“ | WA | 7,33 ha | --/-- | 08.09.1992, voll belegt |
| Bebauungsplan Nr. 2 „Schortauer Holz“ | WA | 2,44 ha | 18 WE/ 18 WE | 24.07.2010, nicht erschlossen, bisher nur 6 Bauplätze an der Straße nach Schortau bebauubar |
| Bebauungsplan Nr.11 „Fischer Lagnitz“ | WA | 0,46 ha | 2 WE/1 WE | 10.07.2015 |
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Edeka-Markt am Platz an der Mühlstrasse“ | Einzel-handel | 0,80 ha | --/-- | 16.11.2012, Bebauung abgeschlossen |
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „GESA-Gewerbe am Bahnhof“ | GE | 0,12 ha | --/-- | 13.07.2012, Bebauung realisiert – mit Erweiterungsoption |
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Wohn- und Förderstätte Julius Pflug“, OT Schelkau | SO | 5,75 ha | --/-- | 08.02.2013, Bebauung abgeschlossen |
| Bebauungsplan Nr. 9 „Hinter dem Bahnhof“ | SO, GE | 4,23 ha | --/-- | 29.06.2012, Photovoltaikanlage, Bebauung abgeschlossen |

| | Art | Fläche (brutto) | WE gesamt/ davon frei | Rechtskraft/Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|
| BBP der Innenentwicklung Nr. 15 „Wohnbebauung in der Kleingärtnerstraße“ | WA | 0,35 ha | --/-- | 20.07.2024 |
| **Trebnitz** | | | | |
| VE-Plan Nr. 4 „Gewerbestandort J. Raab GmbH“<br>Trebnitz B-Plan Nr. 10 | GE | 38,14 ha<br>11,04 ha | --/-- | 12.03.2004, Bebauung abgeschlossen |

Quelle: Stadt Teuchern

Aktuell werden zwei Bebauungspläne für Photovoltaikanlagen neu aufgestellt. Dabei handelt es sich um die Bebauungspläne Nr. 14 „Photovoltaik an der Hochkippe“ (Stand: Entwurf vom April 2024) und den Bebauungsplan Nr. 16 „Sondergebiet Photovoltaik an der B 91 Wildschütz“ (Stand: Vorentwurf vom Februar 2024) (beide OT Deuben).

## 1.4 Verfahren

### 1.4.1 Ergänzungs- und Änderungsverfahren gemäß § 204 Abs. 2 BauGB

Für im Ergebnis einer Gemeindegebietsreform neu gebildete Gemeinden besteht gemäß § 204 Abs. 2 BauGB *„die Befugnis und die Pflicht, ... fortgeltende Flächennutzungspläne für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen ...“*.

Für die Gemeinde besteht in ausgewählten Fällen die Möglichkeit

- weitergeltende Pläne zu ändern,
- weitergeltende Pläne zu ergänzen, indem ihr Geltungsbereich auf bislang unbeplante Flächen ausgedehnt wird,
- geänderte und ergänzte Pläne in der geänderten und ergänzten Form neu bekannt zu machen.

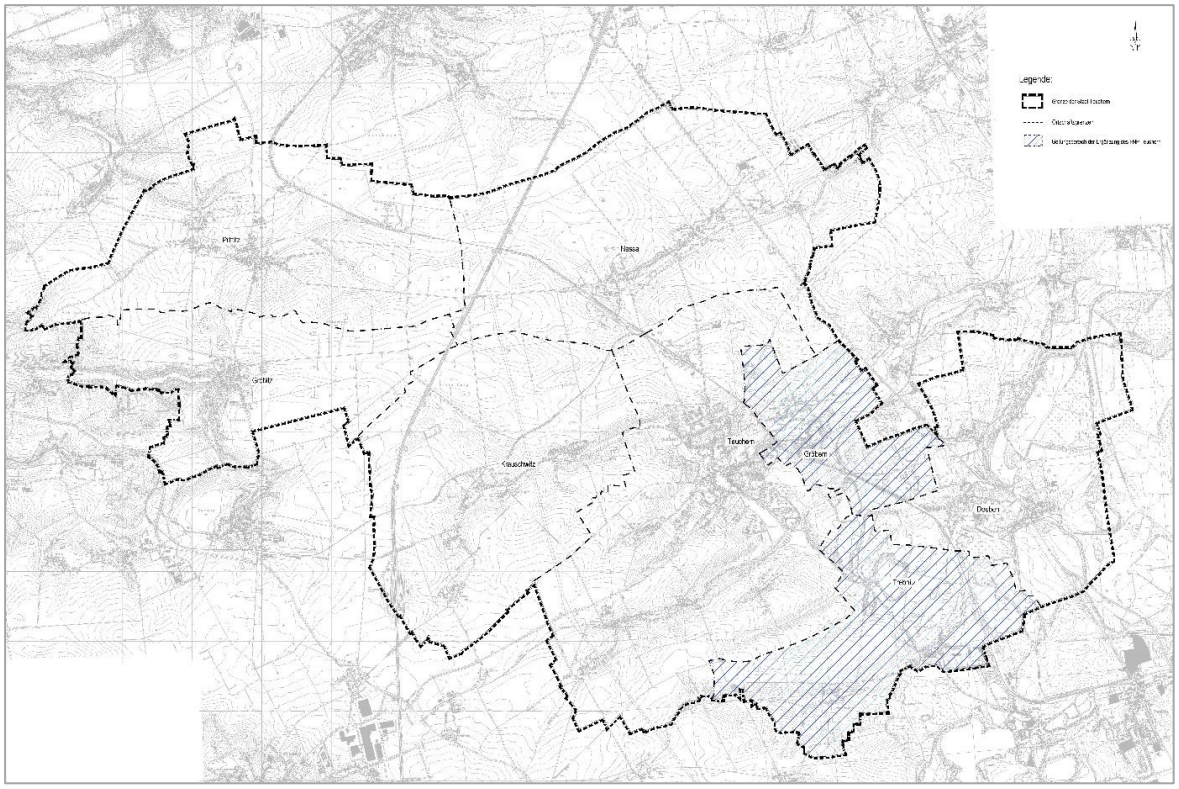
Die Stadt Teuchern beabsichtigt, ein Ergänzungsverfahren für die früheren Gemeinden ***Gröben*** und ***Trebnitz*** durchzuführen und den zu ergänzenden Flächennutzungsplan für Gröben und Trebnitz mit den vorliegenden fortgeltenden Flächennutzungsplänen Deuben, Gröbitz, Krauschwitz, Nessa, Prittitz und Teuchern auf kartographischem Weg zusammenzuführen.

Am Ende soll ein Plan stehen, der die fortgeltende und aktualisierte Flächennutzungsplanung der Stadt flächendeckend wiedergibt.

Derartige Planergänzungen sind möglich, wenn die Ergänzungsflächen nicht erheblich größer sind als die Flächen der fortgeltenden Pläne. Das ist gegeben:

Die Gesamtfläche der Kommune umfasst ca. 8.136 ha, davon verfügen bereits sechs ehemalige Gemeinden mit einer Fläche von 7.011 ha über fortgeltende Flächennutzungspläne (entspricht ca. 86 % des Stadtgebietes). Damit kann das Verfahren für die Stadt Teuchern angewendet werden.

**Abbildung 1.2: Lage der Ergänzungsflächen innerhalb des Stadtgebietes**




Vor Einleitung des Verfahrens zur Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans Teuchern war durch den Stadtrat zu prüfen, inwieweit die fortgeltenden Flächennutzungspläne Deuben, Gröbitz, Krauschwitz, Nessa, Prittitz und Teuchern der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt Rechnung tragen. Dabei war zu berücksichtigen, dass das Ergänzungsverfahren auch die Möglichkeit einschließt, in den fortgeltenden Flächennutzungsplänen bei Bedarf Änderungen vorzunehmen, sofern es sich nur solche Änderungen handelt, bei denen das städtebauliche Gesamtkonzept im Ergebnis noch stimmig ist.

Im Ergebnis dieser Prüfung wurde festgestellt, dass es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich ist, einen neuen Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt aufzustellen, sondern dass ein Ergänzungs- und Änderungsverfahren eine praktikable Möglichkeit bietet, um zu einer flächendeckenden Bauleitplanung für die Gesamtstadt zu gelangen. Das ist vor allem damit zu begründen, dass die in den fortgeltenden Flächennutzungsplänen vorgenommenen Änderungen jeweils nur einzelne Flächen umfassen und das Gesamtkonzept von daher nicht in Frage gestellt wird (vgl. Pkt. 6 der Begründung). Das bedeutet, dass die vorhandenen Flächennutzungspläne grundsätzlich noch den Vorstellungen und der Plankonzeption der neugebildeten Gemeinde entsprechen.

Das Plangebiet des Ergänzungsverfahrens umfasst die früheren Gemeindegebiete von Gröben und Trebnitz. Allerdings wurde bei den Punkten, in denen die Ortschaften nicht losgelöst von den Gegebenheiten in der gesamten Stadt Teuchern betrachtet werden können (z. B. Wohn- und Gewerbeflächenbedarf) das jetzige Stadtgebiet vollständig einbezogen. Dabei wurden sowohl die Wohn- und die gewerblichen als auch die gemischten Bauflächen in die Betrachtungen berücksichtigt.

### 1.4.2 Einleitung des Flächennutzungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Teuchern hat in seiner Sitzung am …… 2021 die Einleitung des Verfahrens zur Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans Teuchern beschlossen

(Beschluss-Nr. …). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. .. für die Stadt Teuchern am …..

### 1.4.3 Frühzeitige Beteiligungen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Teuchern hat in seiner Sitzung am 19. März 2024 den Vorentwurf zur Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans Teuchern gebilligt und für die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange freigegeben (Beschluss-Nr. 13-03/2024). Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte auf der Internetseite der Stadt Teuchern am 12. April 2024 und im Amtsblatt Nr. 8 der Einheitsgemeinde Stadt Teuchern am 12. April 2024.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 2. April 2024.

Der Vorentwurf zur Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 15. April 2024 bis einschließlich 24. Mai 2024 bei der Stadtverwaltung Teuchern während der Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen waren im gleichen Zeitraum im Internet auf der Website der Stadt Teuchern für jedermann abrufbar.

# 2 Höherrangige und übergeordnete Planungen

## 2.1 Raumordnung und Landesplanung

### 2.1.1 Raumordnungsgesetz (ROG)

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

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

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

### 2.1.2 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)

Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) wurde am 23. April 2015 bekannt gemacht (GVBl. LSA Nr. 9/2015 vom 23. April 2015 S. 170 ff.).

Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Landesentwicklungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne und Regionale Teilgebietsentwicklungspläne.

Als Regionale Planungsgemeinschaft ist im § 21 LEntwG die Planungsregion Halle – zu der auch der Burgenlandkreis gehört – benannt.

### 2.1.3 Landesentwicklungsplan 2010

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

Die Stadt Teuchern wird der Planungsregion Halle zugeordnet. Nach Raumkategorien liegt sie innerhalb des ländlichen Raums.

Im Landesentwicklungsplan sind unter Pkt. 4 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete wie folgt definiert:

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

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

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

Insbesondere mit Relevanz für die Stadt Teuchern zu benennen sind folgenden Ausweisungen:

- Halle als zugeordnetes Oberzentrum, Naumburg als zugeordnetes Mittelzentrum
- BAB 9 als bestehende Autobahn
- B 91 und B 180 als bestehende überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen
- Vorranggebiet für Wassergewinnung: **VI** Weißenfels/Stößen
- Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft (G 122): **10** Gebiet um Weißenfels
  **11** Gebiet um Zeitz

Die Vorgaben des Landesentwicklungsplans wurden im Rahmen der vorliegenden Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Durch die Landesregierung Sachsen-Anhalt wurde mit Beschluss vom 8. März 2022 das Verfahren zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt eingeleitet. Das Beteiligungsverfahren zum ersten Entwurf endete am 12. April 2024 ab. Derzeit erfolgt die Sichtung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen.

### 2.1.4 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle 2023)

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

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

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle hat am 27. März 2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle fortzuschreiben und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet.

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

Mit Bescheid vom 27. November 2023 wurde die Planänderung des REP Halle 2010 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde, das Ministerium für Infrastruktur und Digitales, genehmigt. Die Planänderung ist mit Bekanntmachung vom 15. Dezember 2023 in Kraft getreten.

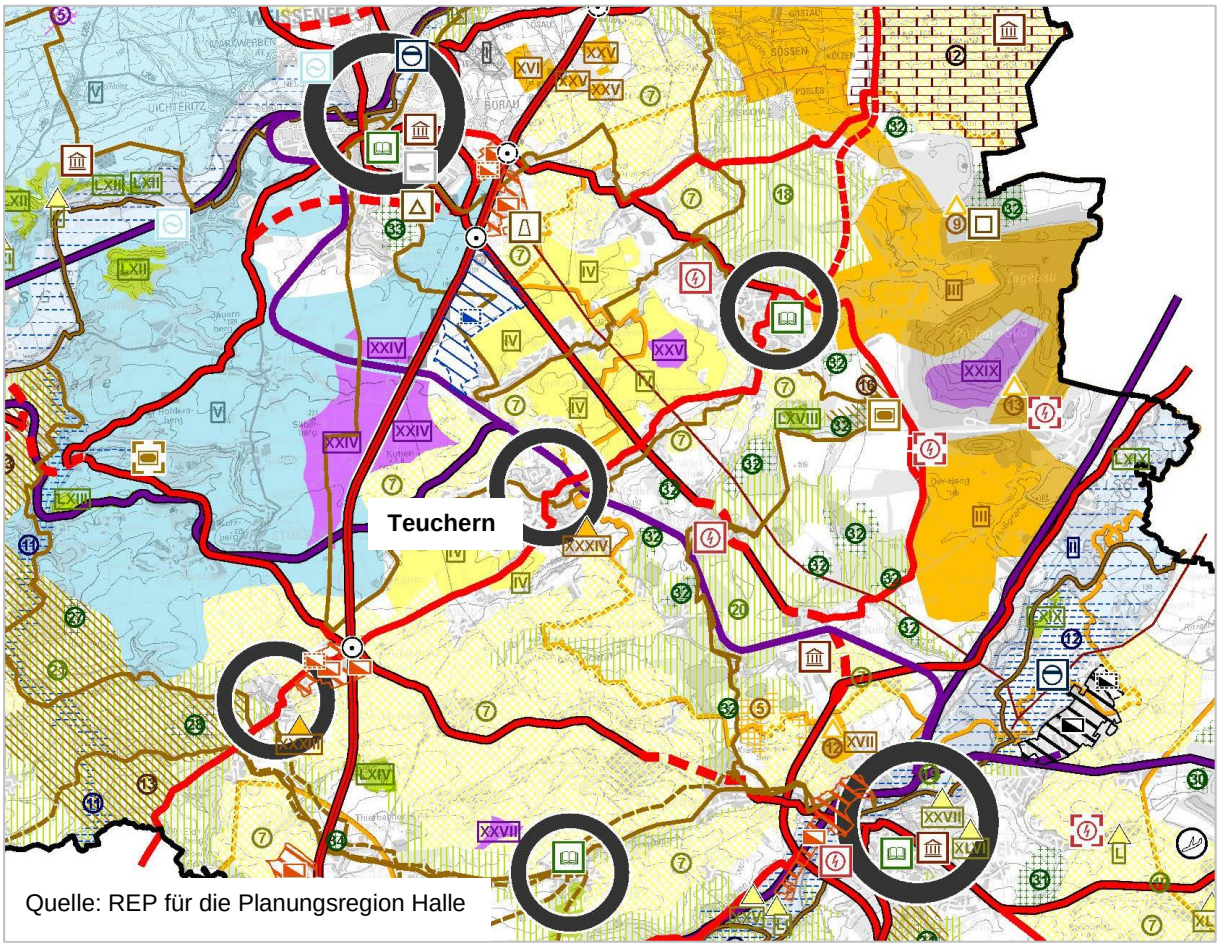
Im Leitbild für die Planungsregion ist unter der Überschrift „Wachstum und Innovation“ u. a. formuliert:

*„In allen Teilen der Planungsregion sollen gleichwertige Lebensverhältnisse für die Bevölkerung entwickelt werden.“*

Unter der Überschrift „Ressourcen bewahren, Kulturlandschaften gestalten“ wird im Leitbild dargestellt:

*„Die Sicherung und Entwicklung des Freiraumes und der Freiraumfunktionen sowie die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sollen verstärkt gewährleistet werden.“*

**Abbildung 2.1: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Entwicklungsplans 2023 für die Planungsregion Halle**




Quelle: REP für die Planungsregion Halle

Folgende Ausweisungen des REP 2023 sind für die Planung beachtlich:

***Zentrale Orte*** *(REP 2.1)**:***

Grundzentren sind gemäß der Begründung zu Z 35 LEP LSA 2010 wie folgt definiert:

*„Ihre Aufgabe ist es, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich abzudecken….“*

Im Rahmen der Änderung des REP Halle ist die Neuausrichtung des Zentralörtlichen Systems unter Berücksichtigung der veränderten demographischen Bedingungen erfolgt. Es ist eine Neufestlegung der Grundzentren sowie eine räumlich konkrete Festlegung der Mittel- und Grundzentren erfolgt.

Teuchern wird als Grundzentrum benannt (Z 2.1-2).

Teuchern liegt im ländlichen Raum außerhalb des Verdichtungsraums mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus.

***Vorranggebiete***

Folgende Vorranggebiete befinden sich innerhalb des Planungsraums:

- Vorranggebiet für die Nutzung der **Windenergie** verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten: „Vier Berge/Teucherner Land“ (XXIV., Z 3.4-7)
- Vorranggebiet für **Landwirtschaft**: Gebiete um Teuchern (IV., Z 4.2.1-1),
- Vorranggebiet für **Rohstoffgewinnung:** „Kiessand Teuchern - Gröben“ (XXXIV., punktförmige Ausweisung, Z 4.2.3-2),
- Vorranggebiet für **Wassergewinnung** Weißenfels/Stößen (V. Z 4.2.4-1)
- Vorranggebiet für **Natur und Landschaft** Nordfeld Jaucha (LXVIII Z 4.1.1-1)

Den Vorranggebieten wurde durch entsprechende Planausweisungen Rechnung getragen.

Darüber hinaus sind als Vorbehaltsgebiet festgelegt:

- Vorbehaltsgebiet für den **Aufbau eines ökologischen Verbundsystems**: Maibachtal, Hochkippe Pirkau, Vollert Nord (Nr. 20. G 4.1.1-7)
- Vorbehaltsgebiet für **Landwirtschaft**: Gebiete der Lützen-Hohenmölsener Platte (Nr. 7 G 4.2.1-5),
- Vorbehaltsgebiet für **Wiederbewaldung**: Aufforstung Bergbaufolgelandschaft Profen (Nr. 32 G 4.2.2-6)

**Abbildung 2.2: Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Kiessandlagerstätte Teuchern - Gröben**

Quelle: REP für die Planungsregion Halle

***Verkehr (REP 5.9)***

*Schienenverkehr:*

Schienenverbindung mit regionaler Bedeutung Weißenfels – Zeitz – Tröglitz

Den Vorrang- und Vobehaltsgebieten gemäß der Planänderung des REP Halle wurde durch entsprechende Planausweisungen Rechnung getragen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich in den Ausweisungen der Ergänzung und Änderung des FNP widerspiegelt, dass diese in Übereinstimmung mit den regional-planerischen Vorgaben des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle stehen.

### 2.1.5 Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm (TEP) für den Planungsraum Profen

Das TEP Profen wurde am 9. Januar 1996 durch die Landesregierung Sachsen-Anhalt bschlossen und im Ministerialblatt am 5. Juni 1996 bekanntgemacht. Es beinhaltet für die zu ergänzenden Ortschaften Trebnitz und Deuben folgende maßgebliche Ziele der Raumordnung:

Trebnitz:

- Flächen westlich von Trebnitz – Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Maibach – funktionssichernder Vorfluter
- Flächen nördlich und südlich von Trebnitz – Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft
- Fläche nördlich von Trebnitz Vorsorgebiet für Aufforstung

Deuben:

- Regional bedeutsamer Standort Energieerzeugungsanlage
- Flächen südlich und südöstlich von Deuben und nördlich von Wildschütz – Vorrang-gebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Flächen nördlich von Deuben – Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Flächen östlich von Naundorf – Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft
- Fläche nordöstlich von Wildschütz – Vorsorgebiet für Aufforstung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat am 29. Oktober 2013 beschlossen, das TEP Profen fortzuschreiben. Das Vorverfahren zur Einholung erster Hinweise und Anregungen wurde bereits im Jahr 2014 abgeschlossen. Aufgrund aktueller Beschlüsse zum Kohleausstieg sowie mit Vorlage der Ergebnisse des länderübergreifenden regionalen Entwicklungskonzeptes für die Bergbaufolgelandschaft Profen (LüREK), die als Grundlage zur weiteren Bearbeitung herangezogen werden sollen, ist im Jahr 2022 eine Wiederholung des Beteiligungsverfahrens durchgeführt worden. Derzeit wird ein Vorentwurf erarbeitet.

## 2.2 Fachplanungen und nachrichtliche Übernahmen

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

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sind Planungen und sonstige Nutzungsregelungen als nachrichtliche Übernahmen entsprechend in den Planteil des Flächennutzungsplans zu übernehmen.

### 2.2.1 Bergbau

***Bergbauberechtigungen***

Das Stadtgebiet Teuchern wird von den nachfolgend aufgeführten Flächen mit Bergbauberechtigungen nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG) berührt.

Dabei wird das hier zu betrachtende Plangebiet des Ergänzungsverfahrens für die Ortschaften *Gröben und Trebnitz* lediglich von der Bergbauberechtigung II-B-f-14/91 berührt.

**Tabelle 2.1: Bergbauberechtigungen**

| **Art der Berechtigung** | **Erlaubnis** |
|---|---|
| Feldesname | Gröben |
| Nr. der Berechtigung | II-B-f-14/91-4838 |
| Bodenschatz | Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen |
| Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer | Todte GmbH & Co. KG Kies und Abbruch, Müfflinger Straße 2a, 55252 Mainz-Kastel |
| **Art der Berechtigung** | **Bewilligung** |
| Feldesname | Teuchern Krähenberg |
| Nr. der Berechtigung | II-B-f-131/94-4838 |
| Bodenschatz | Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen |
| Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer | Todte GmbH & Co. KG Kies und Abbruch, Müfflinger Straße 2a, 55252 Mainz-Kastel |
| **Art der Berechtigung** | **Bergwerkseigentum** |
| Feldesname | Gröbern/Teuchern |
| Nr. der Berechtigung | III -A-f-70/90/715-4838 |
| Bodenschatz | Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen |

| | |
|---|---|
| Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer | Naumburger Bauunion GmbH & Co. Bauunternehmung KG Gewerbegebiet Süd, PF 253 Naumburg, 06618 Görschen |

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen, Stellungnahme vom 13.06.2024

***Stillgelegter Bergbau/Altbergbau***

Im Stadtgebiet von Teuchern wurden im Zeitraum zwische 1848 bis 1933 eine Vielzahl von Bergwerksanlagen betrieben (vgl. hierzu Planzeichnung und Tabelle im Anhang).

Bei der Braunkohlengrube Paul I und Paul II bei Luckenau erfolgete die Gewinnung bis 1950 und bei der Braunkohlengrube Naundorf bei Deuben bis 1959.

Der Abbau erfolgte überwiegend in Teufen zwischen 6 m und ca. 25 m, jedoch auch bis zu maximal 60 m. Er erfolgte sowohl im Tage- als auch im Tiefbau.

Im Tiefbau wurde die Braunkohle wurde nach dem Verfahren des Pfeilerbruchbaues abgebaut. Dieses Verfahren ist dadurch charakterisiert, dass in die ausgekohlten Räume kein Versatz eingebracht wurde. Nach dem Herausnehmen des Ausbaues, dem sogenannten Rauben des Holzes, senkten sich die aufliegenden Gebirgsschichten ab und füllten die Abbauhohlräume aus.

Für den Abbau im Tagebau gilt:

Die Setzungen der verkippten Massen sind erfahrungsgemäß abgeklungen.

Im Bereich der überkippten Randböschungssysteme können Setzungen bei Belastung des Kippenbodens wegen der unterschiedlichen Mächtigkeit der verkippten Massen ungleichmäßig ablaufen.

An Böschungen von Halden und Restlöchern kann es bei unzureichender Sanierung (Abflachung) bzw. bei unsachgemäßen Eingriffen zu Böschungsbewegungen kommen.

Für den Abbau im Tiefbau gilt:

Die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaues sind abgeklungen. Bei statischen und dynamischen Belastungen ist als Folge der Vorbeanspruchung des Deckgebirges durch die Abbausenkungen mit zusätzlichen Setzungen zu rechnen.

Diese Setzungen können wegen der Wechsel zwischen Pfeilern und Abbauen ungleichmäßig ablaufen. In den Randbereichen der Abbaugebiete treten nach bisherigen Erfahrungen solche Setzungen besonders ungleichmäßig auf.

Örtliche, trichterförmige Einbrüche der Tagesoberfläche, sogenannte Tagesbrüche, sind als Folge des Zubruchgehens noch vorhandener bergmännischer Hohlräume (nicht versetzte oder nicht beraubte Strecken oder Abbaue) zu erwarten. Die Durchmesser von Tagesbrüchen können in den Abbaugebieten 4 m und in den Schachtbereichen > 4 m erreichen.

### 2.2.2 Landschaftsplanung

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm. In ihm werden allgemeine Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes getroffen, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden. Außerdem werden im Teil 2 die Landschaftseinheiten beschrieben.

Für die Verwaltungsgemeinschaft „Vier Berge – Teucherner Land“, zu der mit Ausnahme von Deuben alle Ortschaften der heutigen Stadt Teuchern gehört haben, liegt ein Landschaftsplan vor [2]. Hier werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum konkretisiert und Maßnahmen zum Erreichen dieser Ziele auch für die Planungen und Vorhaben aufgezeigt, die mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft im

Planungsraum verbunden sein können.

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

### 2.2.3 Naturschutz

Gemäß Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind ***innerhalb der Stadt Teuchern*** *(gesamtes Stadtgebiet)* folgende Schutzgebiete und -objekte vorhanden (Quelle: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt):

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Darstellung der nachrichtlich übernommenen Schutzgebiete im Flächennutzungsplan lediglich der Übersicht dienen kann. Die konkrete rechtsverbindliche Abgrenzung der Schutzgebiete ergibt sich aus den zugrundeliegenden Verordnungen mit jeweils entsprechenden Karten.

***Naturschutzgebiet (NSG)***

- Grubengelände Nordfeld Jaucha (NSG 0134 LSA)

***Naturpark***

- Saale-Unstrut-Triasland (NUP 0002 LSA)

***Landschaftsschutzgebiete (LSG)***

- Maibachtal (LSG 0053 WSF)
- Saale (LSG 0034 BLK)
- Saaletal (LSG 0034 WSF)

***Flächennaturdenkmale und Flächenhafte Naturdenkmale (FND/NDF)***

- FND Kirschberg Nautschketal
- FND Klosterholz
- FND Maibachtal bei Priesen
- NDF Klettenholz
- NDF Das Lagnitzer Holz

***Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie § 22 NatSchG LSA***

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Vielzahl von geschützten Biotopen. Hierbei wurden u. a. Auwaldreste und die die Ackerflächen auflockernden Hecken und Feldholzinseln als Biotope ausgewiesen. Auch Kleingewässer, Röhrichte, Naßwiesen, Streuobstwiesen und Halbtrockenrasen wurden als Biotop gesichert.

Die genannten Schutzgebiete und Schutzobjekte sowie die geschützten Biotope werden nachrichtlich in der Planzeichnung und im Beiplan Naturschutz und Wasserwirtschaft (Anlage 2) dargestellt.

Die Schutzgebiete und -objekte im Bereich der fortgeltenden Teile des Flächennutzungsplans wurden anhand aktueller Unterlagen geprüft und in ihrer jetzigen Ausdehnung übernommen.

***Artenschutz***

Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind auch bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen zu behandeln, wenn artenschutzrechtliche Konflikte bereits auf dieser Planungsebene zu erkennen sind. Aufgrund des langen Vorlaufs und bei gegebener

Populationsdynamik der Arten sind artenschutzrechtliche Konflikte zumeist nicht durch entsprechende Darstellungen zu lösen. In der Regel werden sich diese Problemlagen erst auf der Ebene des Bebauungsplanes bewältigen lassen. Dennoch ist auf der Grundlage bereits vorliegender Erkenntnisse insbesondere der Lebensstättenschutz zu prüfen. Es wird jedoch festgestellt, dass sich im Rahmen der Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans keine Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten ergeben haben, die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nach sich ziehen und zudem nicht im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren überwunden werden könnten.

### 2.2.4 LEADER/CLLD

Das LEADER und CLLD-Programm wird in der Förderperiode 2021 - 2027 fortgesetzt und erweitert. Schlankere Strukturen, neue Fördergegenstände und die Weiterentwicklung bewährter Prozesse werden dazu beitragen, die ländliche Entwicklung weiter voranzubringen.

Die Einheitsgemeinde wird mit der neuen Förderperiode vollständig mit allen Ortschaften der LEADER-Region „Montanregion Sachsen-Anhalt Süd“ zugeordnet. Folgende Handlungsfelder wurden für die LEADER-Region herausgearbeitet:

*Handlungsfeld 1:*

Begleitung des Prozesses der Stabilisierung und Gestaltung der gewerblichen Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft unter Nutzung der natürlichen, landschaftlichen und historischen Ressourcen, der Erschließung neuer gewerblicher Tätigkeitsfelder und der Schaffung neuer Wertschöpfungsquellen.

*Handlungsfeld 2:*

Projekte zur Entwicklung und Belebung von Kommunen unter der Beachtung demografischer Entwicklungen durch Unterstützung von jungen Familien und Senioren sowie kommunalen und privaten Vorhaben zur Sicherung einer ausreichenden Infrastruktur, die einer tragfähigen Daseinsvorsorge dienen.

*Handlungsfeld 3:*

Bewahrung des regionaltypischen landschaftlichen, wirtschaftlichen siedlungstopographischen, architektonischen und historischen Charakters durch Maßnahmen zum Erhalt, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, städtebauliche, architektonische und landschaftsgestalterische Neuordnung der Siedlungen, Bewahrung und Erschließung des bergbaulich-industriellen und militärhistorischen Erbes sowie Erhalt und Nutzung historisch wertvoller Gebäude.

### 2.2.5 Integriertes Entwicklungskonzept

Die Förderung erfolgt auf Grundlage des Integrierten Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzeptes (**INSEK Teuchern 2025**), das im Zeitraum von 2014 bis 2016 erarbeitet wurde [9]. Dieses stellt ein wichtiges Planungsinstrument dar, um in ländlich strukturierten Regionen die Grundversorgung mit unverzichtbaren örtlichen Leistungsangeboten wie Schulen, Kindergärten, Gesundheits- und Beratungseinrichtungen, Sportstätten usw. trotz möglicher Unterschreitung der Auslastungsschwelle aufgrund des allgemein fortschreitenden Trends des Bevölkerungsrückganges aufrecht zu erhalten.

Bei der Erarbeitung der Strategie zur Sicherung der Daseinsvorsorge in der Stadt Teuchern und ihren angeschlossenen Ortschaften geht es um die Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur an die Herausforderungen des demographischen Wandels. Drohende

Angebotseinschränkungen sollen abgewendet oder zumindest auf ein Minimum reduziert werden. Dabei werden Bevölkerung, Kommunalpolitik und Träger der Daseinsvorsorge in den vorrangig diskursiven Prozess einbezogen. Gemeinsam mit der interessierten Bevölkerung sowie öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge erfolgte eine systematische Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des demographischen Wandels auf die verschiedenen Infrastrukturbereiche der Daseinsvorsorge.

Auf Grundlage u. a. der Ergebnisse der Situationsanalyse, der Stärken-Schwächen-Analyse und dem daraus abgeleiteten Handlungsbedarf sowie den Erkenntnissen aus dem Beteiligungsverfahren wurden für die Formulierung des Leitbildes acht Schwerpunkte definiert:

Demnach besteht die Zielstellung, dass sich die Einheitsgemeinde Stadt Teuchern im Jahr 2025 als:

- attraktiver, familienfreundlicher und generationsübergreifender ländlicher **Wohnstandort**
- **Gemeinde mit gut entwickelten Industrie- und Gewerbegebieten** sowie einer bestandskräftigen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung
- **Konzentrationspunkt der Daseinsvorsorge** und Schwerpunktort medizinischer Versorgung
- Gemeinde mit einer **kompakten Kleinstadt** der kurzen Wege und dörflichen **Ortsteilen mit historisch wertvoller Bausubstanz**
- lebendige Einheitsgemeinde mit einem aktiven, **ortsübergreifenden Gemeinschafts- und Vereinsleben** und hohen bürgerschaftlichen Engagement
- **zusammengewachsene Gemeinde**, in der alle Ortschaften zusammenarbeiten
- **moderne Verwaltung** (zentrales Bürgerbüro und Einsatz von E-Government)
- ländlicher Lebensraum mit **hohem Naherholungspotenzial** und Vernetzungsgrad (mit angrenzenden Naherholungsgebieten)

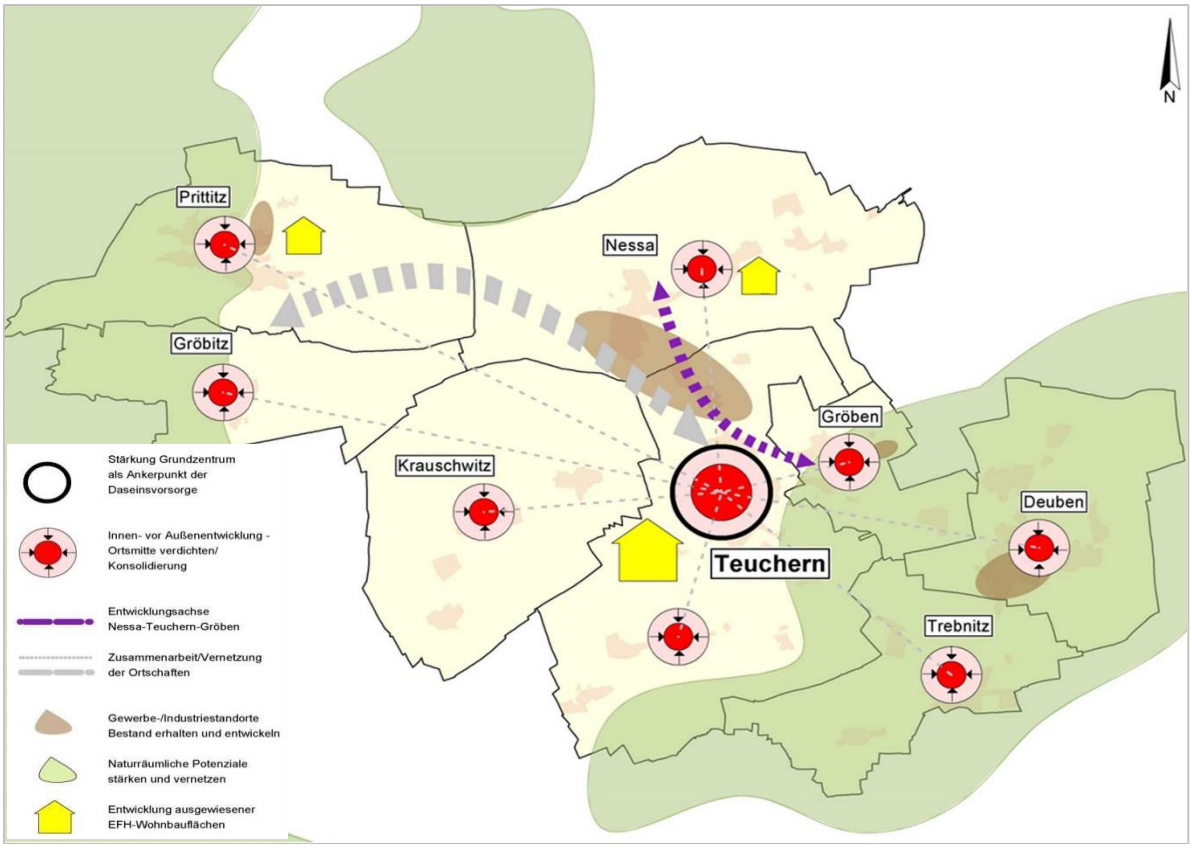
präsentiert.

### Raumliches Leitbild

Aufbauend auf den formulierten Leitzielen ist eine räumliche Darstellung der wesentlichen Zielstellungen für die zukünftige Entwicklung der Einheitsgemeinde erfolgt. Bei der Verortung wesentlicher Leitziele (zur Umsetzung des Leitbildes) wurden u. a. die Anbindung der Ortschaften an die Kernstadt, der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung i. V. m. der Entwicklung von Wohnbau-, Gewerbe- und Industrieflächen, die Aufwertung und Vernetzung von Naturräumen und die Entwicklung der zentralen Entwicklungsachse Nessa-Teuchern-Gröben berücksichtigt.

Die nachfolgende Darstellung veranschaulicht somit das übergeordnete räumliche Leitbild der Einheitsgemeinde Stadt Teuchern.

**Abbildung 2.3: Räumliches Leitbild der Einheitsgemeinde Stadt Teuchern gemäß INSEK**




Quelle: INSEK Teuchern 2025 [9]

Mit der Neustrukturierung der Städtebauförderung im Jahr 2020 und der damit verbundenen Überführung der Stadt Teuchern in das neue Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ war das bestehende INSEK Teuchern 2025 an die neuen Städtebauförderrichtlinien (StäBauFRL vom 20.09.2021) entsprechend anzupassen bzw. fortzuschreiben. Aufgrund dessen ist die Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (kurz: **ISEK Teuchern**) erfolgt, welches als 1. Teilfortschreibung zum INSEK Teuchern 2025 zu betrachten ist.

Das ISEK betrachtet *schwerpunktmäßig die Kernstadt Teuchern* und insbesondere das zukünftige Fördergebiet im Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“. Mit dem Programmjahresantrag 2021 wurde zunächst ein vorläufiges Fördergebiet zur Fortführung der Städtebauförderung in Teuchern im Rahmen des neuen Programms „Sozialer Zusammenhalt“ per Stadtratsbeschluss vom 17. November 2020 abgegrenzt.

Im Rahmen der ISEK Erarbeitung wurde die vorläufige Fördergebietskulisse in der Kernstadt Teuchern überprüft und entsprechend dem aktuellen Handlungsbedarf angepasst. Dabei wurden Entwicklungsziele und Maßnahmen, entsprechend den Anforderungen der Städtebauförderungsrichtlinie (StäBauF) und der VV Städtebauförderung 2022 formuliert.

Das ISEK Teuchern dient als konzeptionelle Grundlage zur Beantragung von Städtebauförderungsmitteln sowie anderen (Fach-)Fördermitteln zur Finanzierung der Maßnahmen. Neben den Programmschwerpunkten („Sozialer Zusammenhalt“) zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität und Nutzungsvielfalt, zur Integration aller Bevölkerungsgruppen und zur Stärkung des Miteinanders und Zusammenhalts in den Nachbarschaften, liegt ein besonderer Fokus auch auf Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur (z. B. Stadtgrün).

### 2.2.6 Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Im Jahr 1991 erfolgte die Aufnahme der Stadt Teuchern in das Programm **„Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“**. Daraufhin wurde für die Altstadtsanierung Teuchern im Juni 1991 eine Vorgezogene Untersuchung für den Teilbereich Marktplatz/ Rathaus erstellt. Ab November 1994 folgte die Vorbereitende Untersuchung (VU Altstadtsanierung Teuchern nach § 141 BauGB), auf deren Basis das Sanierungsgebiet „Altstadt Teuchern“ mit einer Fläche von 31,20 ha nach § 142 BauGB im Jahr 1995 förmlich festgelegt wurde.

In der Vorbereitenden Untersuchung wurden folgende Handlungsfelder und Sanierungsziele definiert:

- *Verkehr:* Entlastung des Innenstadtbereiches von fließendem und ruhendem Verkehr, Schaffung fußgängerfreundlicher Geschäfts- und Verweilbereiche, flächenhafte Verkehrsberuhigung,
- *Grün- und Freiflächen:* Erhalt des hohen Grünflächenanteils in öffentlichen und privaten Bereichen der Innenstadt, Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten von Freiflächen,
- *Nutzung/Funktion:* Stärkung der Wohnfunktion und Erhaltung der Attraktivität, Verbesserung der Zentrums- und Versorgungsfunktion des Stadtkerns, Ausbau der Erholungsfunktion des Innenstadtbereiches,
- *Gestaltung:* Erhaltung der historischen Struktur und Gestalt der Innenstadt, gleichzeitig Erfüllung der Funktionsanforderungen,
- *Soziale Verträglichkeit:* Durchführung aller städtebaulichen Maßnahmen so, dass nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen möglichst vermieden oder gemildert werden.

Ausgehend von städtebaulichen Missständen im Bereich Mühlplatz/Goethestraße wurde im Jahre 2002 eine weitere Vorbereitende Untersuchung für das Areal am Rande des Sanierungsgebietes erstellt, mit dem Ziel den innerstädtischen Teilraum städtebaulich neu zu ordnen. Im Fokus standen dabei vorrangig die attraktive Gestaltung und der Ausbau des Busbahnhofs an der Mühlstraße als zentrale ÖPNV-Schnittstelle, die Schaffung von Parkplätzen sowie die wegeseitige fußläufige Anbindung des Areals. Die Maßnahmen wurden weitestgehend realisiert. Im Jahr 2005 erfolgte eine Präzisierung des Sanierungsgebietes, infolgedessen das Gebiet auf 33,37 ha erweitert wurde.

In den vergangenen Programmjahren wurden vielfältige Sanierungsmaßnahmen zum Ausbau und zur Gestaltung von Straßen und Plätzen sowie zur Modernisierung und Instandsetzung kommunaler und privater Gebäude umgesetzt.

Im Programmjahr 2014 wurde die Stadt Teuchern in das Städtebauförderprogramm **„Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“** (KSG) aufgenommen. Als räumliche Abgrenzung gilt das mit Beschluss des Stadtrates Teuchern vom 20. Januar 2014 festgelegte Fördergebiet mit einer Fläche von 36,95 ha. Mit Hilfe dieses Programms möchte Teuchern als kleinere Stadt im ländlichen Raum als Ankerpunkt der Daseinsvorsorge handlungsfähig bleiben.

Als Schwerpunktprojekte zählen vordergründig der Schützenplatz vor der Kita Teuchern und dem Verkehrsgarten, die Sporthalle „Am Stadion“, die Weiterentwicklung der Standorte der Grundschule und Kindertagesstätte i. V. m. dem Neubau des Hortes sowie die Entwicklung einer Nutzungsperspektive für das Ärztehaus im Park.

Aufgrund der Neuordnung der Städtebauförderung im Jahr 2020 erfolgte die Überführung der Stadt Teuchern in das neue Städtebauförderungsprogramm **„Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“** (SZ). Die Ziele des Programms

„Sozialer Zusammenhalt“ bestehen darin, die Wohn- und Lebensqualität sowie die Nutzungsvielfalt in den Quartieren zu erhöhen, die Integration aller Bevölkerungsgruppen zu unterstützen und den Zusammenhalt in der Nachbarschaft zu stärken.

### 2.2.7 Denkmalpflege

Nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) werden innerhalb des Plangebietes zahlreiche *Baudenkmale* im nachrichtlichen Denkmalverzeichnis geführt und stehen entsprechend unter Schutz.

Die Baudenkmale im Geltungsbereich *des Ergänzungsverfahrens (Gröben, Trebnitz)* sind in der nachstehenden Tabelle aufgelistet.

**Tabelle 2.2 Baudenkmale in den zu ergänzenden OT Gröben und Trebnitz**

| Nr. | Bezeichnung | Lage | Anmerkungen |
|---|---|---|---|
| Gröben | | | |
| 1 | Verwaltungsgebäude | Alfred-Erbes-Weg 1 | |
| 2 | Bauernhof | Ernst-Thälmann-Straße 11 | |
| 3 | Bauernhof | Ernst-Thälmann-Straße 11 | |
| 4 | Bauernhof | Ernst-Thälmann-Straße 11 | |
| 5 | Kriegerdenkmal | Friedensplatz | |
| 6 | Bauernhof | Friedensplatz 20 | |
| 7 | Wohnhaus | Friedensplatz 67 | |
| 8 | Wohnhaus | Gröbener Schulstraße 2 | |
| 9 | Kirche | Gröbener Winkel 3 | |
| 10 | Bauernhof | Gröbener Winkel 5 | |
| 11 | Bauernhof | Gröbener Winkel 13 | |
| 12 | Bauernhof | Kurze Gasse 17 | |
| 13 | Wohnhaus | Kurze Gasse 17 | |
| 14 | Bauernhof | Kurze Gasse 17 | |
| 15 | Wohnhaus | Straße zur Voß | |
| Trebnitz | | | |
| 1 | Wohnhaus | Gaumnitzer Straße 17 | |
| 2 | Denkmal für die Gefallenen des 1. Weltkriegs | Teucherner Straße/Alte Teucherner Straße | |
| 3 | Kirche | Teucherner Straße 138 | |
| 4 | Wohn- und Geschäftshaus | Trebnitzer Dorfstraße 2 | |
| 5 | Bauernhof | Trebnitzer Dorfstraße 6 | |
| 6 | Häusergruppe | Trebnitzer Dorfstraße 1, 3, 7 | |
| 7 | Wohnhaus | Trebnitzer Dorfstraße 12 | |
| 8 | Pfarrhaus | Trebnitzer Dorfstraße 18 | |
| 9 | Wohnhaus | Trebnitzer Dorfstraße 19 | |

| Nr. | Bezeichnung | Lage | Anmerkungen |
|---|---|---|---|
| 10 | Wohnhaus | Trebnitzer Dorfstraße 20 | |
| 11 | Straßenzeile | Trebnitzer Dorfstraße 6, 8, 12, 14 | |
| 12 | Siedlung | Vater-Jahn-Straße 110, 112, 113, 114, 115 | |

Quelle: wikipedia

Innerhalb der zu untersuchenden Ortschaften befinden sich Fundplätze *archäologischer Kulturdenkmale* (vgl. Anlage 4).

Erdarbeiten außerhalb der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der gekennzeichneten Bereiche bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde.

Die Entdeckung weiterer archäologischer Kulturdenkmale ist jederzeit möglich.

Generell sind bauausführende Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß DSchG LSA im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen.

Nach § 9 Abs. 3 DSchG LSA 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 Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden.

### 2.2.8 Altlasten

Der Burgenlandkreis verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998 sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet sein, deren Böden *erheblich* mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Gleichzeitig sind über den Bauleitplan gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Das Baugesetzbuch schreibt eine Kennzeichnung nur für solche Flächen vor, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Der Begriff „für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen“ ist dabei umfassend zu verstehen. Neben den eigentlichen Bauflächen kommen insbesondere auch von Menschen intensiv genutzte Freiflächen in Betracht. Solche Flächen sind zum Beispiel Spiel- und Sportplätze, Parks, aber auch Flächen, die über den Nahrungspfad für den Menschen zu gesundheitlichen Gefahren führen können.

Eine Übersicht zu den Altlastenverdachtsflächen gibt das Altlastenkataster des Landkreises. Die dort geführten Altlastenverdachtsflächen wurden auch für die fortgeltenden Flächennutzungspläne nachrichtlich übernommen, da davon auszugehen ist, dass sie aktueller sind, als die zum Zeitpunkt der Aufstellung der Flächennutzungspläne vorliegenden Daten (vgl. hierzu Anlage 3).

Im Folgenden werden die im Altlastenkataster des Landkreises für den Geltungsbereich der Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Stadt Teuchern

registrierten Altlastverdachtsflächen mit dem zur vorgesehenen Nutzung bestehenden Konfliktpotential beschrieben und bewertet. Außerdem wird der Handlungsbedarf für die Altlastverdachtsflächen bezüglich der geplanten Nutzungen ausgewiesen.

**Tabelle 2.3: Übersicht der gemäß § 9 BodSchG LSA in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) registrierten Altlastverdachtsflächen für die Ortschaften Gröben und Trebnitz**

| Lfd Nr. | Kataster-Nr. | Bezeichnung | Beschreibung/ tatsächliche Nutzung | Untersuchungs-ergebnisse/ Gutachten | im FNP dargestellte geplante, vorgesehene Nutzung | Konflikt ALV – Nutzung | nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen | Handlungs-bedarf bei Umnutzung | Kennzeich-nung im FNP |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| **Ortschaft Gröben** | | | | | | | | | |
| **1** | 19303 | Brikettfabrik Deuben III/Voss | Brikettfabrik 1992 geschlossen, zu Rückbau und Erkundung der Kontaminationen liegen keine Angaben vor, Altbergbau von ca. 1890 - 1931, nach Beendigung Abbau Verfüllung mit Kohleabrieb und Schlämmen aus Brikettfabrik, über Menge und Qualität liegt nichts vor | Erhebung | gewerbliche Baufläche, Wald | *nein* | nein | ja | ja |
| **2** | 13045 | Deponie Werschen | ehemalige Müllkippe, Hausmüll, aktuell Pflanzenwildwuchs | Erhebung | Wald | *nein* | nein | ja | nein |
| **3** | 13047 | Altablagerung OT Runthal | ehemalige Müllkippe, Hausmüll, derzeit Acker | Erhebung | Fläche für die Landwirtschaft | *nein* | nein | nein | nein |
| **4** | 13049 | Industrie- und Hausmülldeponie am Südrand Tagebau Voss | wilde Müllkippe, Inhalt unbekannt, Altbergbaugebiet (4-sohlig}, 2002 Versatz von ca. 16.000 t Braunkohlenfilteraschen, Erdfälle im gesamten Umfeld verzeichnet, unsicher, ob alle ehern. Strecken erfasst worden sind, im Zusammenhang mit Katasternummern 13050 und 19303 zu betrachten | Sanierung (Sicherung) | Wald | *nein* | Erdfälle sind wegen möglicherweise unerkannter hängender Hohlräume nicht auszuschließen, Vermutung, dass Grundwasser mit schwelerei-typischen Schadstoffen verunreinigt ist | ja | ja |

| Lfd Nr. | Kataster-Nr. | Bezeichnung | Beschreibung/ tatsächliche Nutzung | Untersuchungs-ergebnisse/ Gutachten | im FNP dargestellte geplante, vorgesehene Nutzung | Konflikt ALV – Nutzung | nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen | Handlungs-bedarf bei Umnutzung | Kennzeich-nung im FNP |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **2** | **3** | **4** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** |
| **5** | 13050 | Industrie- und Hausmüllkippe/ Schwelerei Voss | ehern. Anlage VOSS (Schwelerei)/ ehern. Müllkippe, Hausmüll, metallhaltige Abfälle, Phenole, Schlamm aus Schmier-ölraffination, org. Lösemittel, 1932 Großbrand, 1991 Stilllegung und Abbruch, Gebäude der Leichtöl-aufbereitung stehen noch, orientierende Untersuchung: Kontamination des Bodens mit Schwermetallen, Phenolen und PAK, Belastungen der Bodenluft mit aromat. Kohlenwasserstoffen | Sanierung (Sicherung) | Wald | *nein* | Erdfälle wegen möglicherweise unerkannter hängender Hohl-räume nicht auszuschließen, Vermutung, dass Grund-wasser mit schwelerei-typischen Schadstoffen verunreinigt ist | ja | ja |
| **6** | 13051 | Trübklärbecken BF III Restloch Altgröben | industrielle Absetzanlage (Aschen, Schlacken und Stäube aus Verbrennung, Bauschutt, Bodenaushub), bei LMBV archi-viert, bei aktueller Straßenbau-maßnahme B 91 Abschnitte mit Schotter, Asche, Ziegelbruchver-füllung vorgefunden, Ausdehnung ehern. Spülkippe wahrscheinlich größer als bisher angenommen | Sanierung (Sicherung) | Wald | *nein* | nein | ja | nein |
| **7** | 13052 | Industriemülldepo nie Brifa III | ind. Abprodukte-Deponie (Bitu-menabfälle, Asphaltabfälle, Bri-kettabfälle, Vermutung von Indu-striemüll), Gebäude in Vergan-genheit abgerissen, derzeit Pflanzenwildwuchs, Sicherung abgeschlossen, bei LMBV archiviert | Sanierung (Sicherung) | Wald | *nein* | nein | ja | ja |
| **8** | 13053 | Deponie Gröben | ehern. Müllkippe (Bauschutt, Hausmüll), Ausdehnung nicht genau bekannt, Deponie geschlossen, abgedeckt und bepflanzt sowie eingezäunt | Erhebung | Wald | *nein* | nein | ja | nein |

| Lfd Nr. | Kataster-Nr. | Bezeichnung | Beschreibung/ tatsächliche Nutzung | Untersuchungs-ergebnisse/ Gutachten | im FNP dargestellte geplante, vorgesehene Nutzung | Konflikt ALV – Nutzung | nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen | Handlungs-bedarf bei Umnutzung | Kennzeich-nung im FNP |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **2** | **3** | **4** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** |
| **9** | 13046 | Friedhof | Friedhof | Erhebung | Grünfläche (Friedhof) | *nein* | nein | nein | nein |
| **10** | 13048 | Malerbetrieb | ehem. Malerbetrieb | Erhebung | gemischte Baufläche | *nein* | nein | nein | nein |
| **11** | 13231 | Schlosserei Fischer, Gottfried | Kiesgrube Gröben | | Flächen für Ab-grabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen | *nein* | nein | ja | nein |
| **12** | 13323 | Schwelerei Grube 433 | bis 1905 Mineralöl- und Paraffin-fabrik sowie Schwelerei Grube 396 Johanne Christiane, Gebiet überstreicht Braunkohlentiefbau-gruben, Tagebaubereich im west-lichen Teil verfüllt (1950 - 1991 Müllkippe), Restloch blieb beste-hen, heute Motorcross-Strecke | Erhebung | Grünfläche | *nein* | nein | ja | nein |
| **13** | 13324 | Schwelerei der Grube 350 | bedeutender Schwelereistandort, Rolleöfen, 2 Tagebaurestlöcher, Asche der Schwelerein wurde wahrscheinlich im Tagebaurest-loch verkippt, Werksanlagen oberirdisch abgebrochen | Erhebung | überwiegend Fläche für die Landwirtschaft, Wald, Wasserfläche | *nein* | nein | nein | nein |
| **14** | 13331 | Schwelerei und Grube 271 | Altbergbaugebiet, Schwelereibe-trieb und Aschehalde Grube 271, Schwelerei befand sich zwischen Wohnhäusern, Hausbrunnen wurde wegen Ölverschmutzung von Anwohnern zugeschüttet, heute Wohnhaus mit angrenzen-den Gartenflächen | Erhebung | Fläche für die Landwirtschaft | *nein* | nein | nein | nein |
| **15** | 13332 | Aschehalde und Grube 502 Friedrich- Franz | Acker | | Fläche für die Landwirtschaft | *nein* | nein | nein | nein |
| **Ortschaft Trebnitz** | | | | | | | | | |

| Lfd Nr. | Kataster-Nr. | Bezeichnung | Beschreibung/ tatsächliche Nutzung | Untersuchungs-ergebnisse/ Gutachten | im FNP dargestellte geplante, vorgesehene Nutzung | Konflikt ALV – Nutzung | nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen | Handlungs-bedarf bei Umnutzung | Kennzeich-nung im FNP |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **2** | **3** | **4** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** |
| **16** | 00772 | Grube Marie-westlich der Bahn-linie Deuben Kraft-werk - HOX 448 | Acker | | Fläche für die Landwirtschaft | *nein* | nein | nein | nein |
| **17** | 03013 | Industrieabsetz-becken Kutschbachteich | überwiegend Wald, zu einem kleinen Teil Acker, Teich | | überwiegend Wald, Wasserfläche, Fläche für die Landwirtschaft | *nein* | nein | nein | nein |
| **18** | 13228 | wilde Müllkippe | Grünfläche | Sanierung (Dekontami-nation) | Wald | *nein* | nein | nein | nein |
| **19** | 13234 | Friedhof Oberschwöditz | Wald | | Wald | nein | nein | nein | nein |
| **20** | 13236 | Siedlung | wilde Müllkippen (Hausmüll, Bauschutt, metallhaltige Abfälle), bergbaubeeinflusst, 3 Müllkippen, 1 beräumt, 2 vorhanden und abgedeckt, Pflanzenwildwuchs, Wasser biologisch tot, geplant ist Böschungsstabilisierung, Beräumung und Aufforstung | Erhebung | Wald | *nein* | nein | ja | nein |
| **21** | 13237 | Restloch Vollert-Süd - Schwelvollert | Gewässer | | Wasserfläche | *nein* | nein | nein | nein |
| **22** | 13238 | Teerrückstands-deponie (Schmunzel-deponie) | ind. Abprodukte-Deponie (Teer-rückstände, Aschen, Schlacken und Stäube}, Sanierung laut LMBV abgeschlossen | Sanierung (Sicherung) | Wald | *nein* | nein | nein | nein |
| **23** | 13239 | OT Oberschwöditz – wilde Müllkippe | wilde Müllkippe (Inhalt unbekannt) | Erhebung | Fläche für die Landwirtschaft, Biotop | *nein* | nein | ja | nein |

| Lfd Nr. | Kataster-Nr. | Bezeichnung | Beschreibung/ tatsächliche Nutzung | Untersuchungs-ergebnisse/ Gutachten | im FNP dargestellte geplante, vorgesehene Nutzung | Konflikt ALV – Nutzung | nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen | Handlungs-bedarf bei Umnutzung | Kennzeich-nung im FNP |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **2** | **3** | **4** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** |
| **24** | 13240 | Schwelwasser-deponie/Müllkippe (Teil Siegfried-Süd) | südlicher Teil der ehem. Müll-kippe/ Schwelwasserdeponie, im Moment läuft noch Rekultivierung | Sanierung (Sicherung) | Wald, Grünfläche, im Westen Fläche für die Land-wirtschaft, gewerbliche Baufläche im Norden | *nein* | nein | ja | ja |
| **25** | 13241 | Müllkippe | ehern. Müllkippe (Hausmüll, Bau-schutt), See ist biologisch tot, Gebiet durch Bergbau beeinflusst, Deponie abgedeckt, Pflanzen-wildwuchs, eingezäunt | Erhebung | Grünfläche | *nein* | nein | ja | ja |
| **26** | 13338 | Grube Trebnitz | Betriebszeitraum 1863 - 1933, großer ehemaliger Betrieb und Aschehalde, Abriss der Gebäude-teile | Erhebung | Wald | *nein* | nein | nein | nein |
| **27** | 13242 | Nordseite Restloch Siegfried | ind. Abprodukte-Deponie (Haus-müll, Vermutung Industrieabfälle, Bauschutt, Bodenaushub, Mine-ralöle, tierische Fäkalien aus Massentierhaltung, Phenol-wasser), Mineralölfabrik 1862 - 1899, überfahren durch Tagebau und anschließend Müllkippe, Zuständigkeit der oberen Abfall-behörde, noch im Betrieb, derzeit Deponierung von Bauschutt und min. Abfällen, Südteil Rekulti-vierung durch MUEG, Maßnahme läuft noch | Erhebung | Wald, Grünfläche, gewerbliche Baufläche im Norden | *nein* | nein | ja | ja |
| **28** | 13243 | Müllkippe an der Kirche, Restloch Siegfried | ehern. Müllkippe (Hausmüll, Bau-schutt), Gebiet durch Bergbau beeinflusst, Überdeckung mit Asche und Erdaushub, mit Bäumen bepflanzt | Erhebung | Wald, Grünfläche | *nein* | nein | ja | ja |

| Lfd Nr. | Kataster-Nr. | Bezeichnung | Beschreibung/ tatsächliche Nutzung | Untersuchungs-ergebnisse/ Gutachten | im FNP dargestellte geplante, vorgesehene Nutzung | Konflikt ALV – Nutzung | nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen | Handlungs-bedarf bei Umnutzung | Kennzeich-nung im FNP |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **2** | **3** | **4** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** |
| **29** | 13244 | Restloch Siegfried-Nord | ehern. Bergbau (Tagebau, Kohle), ab 1927 Verkippung, ab 1936 Absetzanlage/Spülkippe für Briketttrübe und Kraftwerksaschen, Böschungsinstabilitäten, Erdbewegungen, Nordteil Deponie unter Hoheit LVwA, Südteil/Bereich Spülkippe teilsaniert und lokal aufgeforstet | Erhebung | Wald, Grünfläche | *nein* | nein | ja | ja |
| **30** | 13245 | Müllkippe Jakobsgrube/Reichsbahndeponie | ind. Abprodukte-Deponie (Aschen, Schlacken und Stäube, Hausmüll, ölverunreinigter Boden, Fettabfälle, Galvanikschlämme, ... ), Gesamtfläche steht im Zusammenhang mit Katasternummern 03013 und 13238, ehern. Tiefbau, dann Schwelereibetrieb und Errichtung Benzinwäsche (Lage nicht genau bekannt), 1942 Stilllegung, von 1947 - 1988 Deponie/Sondermülldeponie, Aufhaldung von durchschnittlich 10 m, 1989/1992/1995 Schließung Deponie/Gleisbauüberdeckung und Abriss aller baulicher Anlagen, bis 1993 Profilierung und "Rekultivierung" mit Aschen und Gleisschottern, keine Abdeckung nach aktuellen Gesetzlichkeiten, derzeit zweijähriges GW-Monitoring | Überwachung | Sondergebiet für Photovoltaik | *nein* | nein | ja | ja |
| **31** | 13321 | Deponie am Restloch Vollert | wilde Müllkippen (Inhalt unbekannt), Wasser ist biologisch tot, Gebiet durch Bergbau beeinflusst, 3 ehern. Deponien, eine beräumt, 2 vorhanden und abgedeckt, Pflanzenwildwuchs | Erhebung | Wald | *nein* | nein | ja | nein |

| Lfd Nr. | Kataster-Nr. | Bezeichnung | Beschreibung/ tatsächliche Nutzung | Untersuchungs-ergebnisse/ Gutachten | im FNP dargestellte geplante, vorgesehene Nutzung | Konflikt ALV – Nutzung | nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen | Handlungs-bedarf bei Umnutzung | Kennzeich-nung im FNP |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **2** | **3** | **4** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** |
| **32** | 13233 | Friedhof | Friedhof | Erhebung | Grünfläche (Friedhof), Biotop | *nein* | nein | nein | nein |
| **33** | 13235 | Tankstelle | Standort der ehemaligen Tankstelle wurde betoniert | Erhebung | Wohnbaufläche | *nein* | nein | Untersuchung bei erdeingreifenden Baumaßnahmen | nein |

Quelle: Altlastenkataster des Landkreises Burgenlandkreises, Stand: 12/2021, ergänzt 10/2024

### 2.2.9 Kampfmittelverdachtsflächen

Im Stadtgebiet sind mehrere Kampfmittelverdachtsflächen bekannt und beim Landkreis Burgenlandkreis registriert. Eine Abklärung des Kampfmittelverdachts für Bauflächen kann erst in den nachgeordneten flurstückskonkreten Verfahren erfolgen, d. h. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren.

## 3 Bestandsanalyse, Entwicklung und Prognose

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

### 3.1 Naturräumliche Gliederung, Landschaftsraum

Das Gemeindegebiet von Teuchern gehört physisch-geographisch zum Zeitz-Naumburger Lößgebiet, welches den Übergang vom Sächsisch-Thüringischen Berg- und Hügelland zur Leipziger Tieflandsbucht bildet. Es ist laut Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt der Landschaftseinheit *Lützen-Hohenmölsener Platte zugeordnet.*

Das Landschaftsbild ist gekennzeichnet von einer weiten, offenen und flachwelligen Hochfläche, die nach Süden langsam ansteigt. Diese wird durchzogen von den z. T. tiefeingeschnittenen Tälern der Gewässer Rippach, Schelkbach und Schortaubach.

Allgemein ist im Leitbild des Landschaftsprogramms für die *Lützen-Hohenmölsener Platte* formuliert:

- Raumgliederung der offenen Agrarlandschaft durch ein dichtes Flurgehölznetz aus einheimischen Baum- und Straucharten,
- Bereicherung des Landschaftsbildes durch die Halden und Restlöcher des ehemaligen Braunkohlenbergbaus in den eingeschlossenen Bergbaulandschaften durch deren Umwandlung in eingestreute Wälder und Wasserflächen,
- Sicherung der in den Tälern vorhandenen naturnahen Lebensräume durch die Ausweitung des Grünlandes und die Entwicklung des Waldes.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Bodennutzung innerhalb der Stadt Teuchern (*gesamtes* Gemeindegebiet):

**Tabelle 3.1: Bodenflächen nach Art der tatsächlichen Nutzung (31.12.2022)**

| | Teuchern | Anteil | Landkreis | Anteil | Land | Anteil |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Siedlungsfläche | 774 | 9,5% | 15.384 | 10,9% | 157.203 | 7,7% |
| Verkehrsfläche | 386 | 4,7% | 6.418 | 4,5% | 79.277 | 3,9% |
| Landwirtschafts-fläche | 6.303 | 77,5% | 97.314 | 688% | 1.228.671 | 60,0% |
| Waldfläche | 426 | 5,2% | 15.522 | 11,0% | 462.048 | 22,6% |
| Wasserfläche | 47 | 0,6% | 1.711 | 1,2% | 45.796 | 2,2% |
| Fläche anderer Nutzung | 200 | 2,5% | 5.060 | 3,6% | 73.725 | 3,6% |
| **Summe** | 8.136 | 100,0% | 141.409 | 100,0% | 2.046.720 | 100,0% |

Quelle: Statistisches Landesamt LSA, Stand 12/2022

Aus den Angaben ergibt sich für Teuchern insbesondere im Vergleich zum Burgenlandkreis zum Land ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Landwirtschaftsfläche, während der Anteil an Waldfläche entsprechend geringer ist, nicht nur im Vergleich zum Land sondern auch im Vergleich zum Landkreis.

### 3.1.1 Morphologie

Das Relief der heutigen Landschaft wurde erheblich durch das Quartär geprägt. Im Frühglazial der letzten Kaltzeit (Weichselkaltzeit ca. 100.000 bis 8.000 v. u. Z.) kam es zu ausgedehnten Fließ- und Schwemmlößbildungen.

Hinsichtlich der Reliefsituation lässt sich die *Lützen-Hohenmölsener Platte* in zwei Einheiten trennen: einen niedrigeren nördlichen Teil zwischen Lützen und der Weißen Elster und einen etwas höher gelegenen südlichen Teil. Prägende Bestandteile der Landschaft sind heute auch Bergbaufolgeformen.

Das Plangebiet insgesamt ist hinsichtlich der Morphologie als flachwellig einzuschätzen. Das Gelände steigt innerhalb des Stadtgebietes von Nord nach Süd an. Die tiefsten Punkte liegen bei ca. 200 m ü. NHN im nördlichen und westlichen Stadtgebiet, die höchsten bei ca. 235 m ü. NHN im Süden.

### 3.1.2 Geologie

Geologisch gehört das Gebiet zum Thüringisch-Anhaltinischen Becken und bildet den Übergangsbereich zwischen der Merseburger Scholle und der im Südwesten angrenzenden Ostthüringischen Buntsandsteinfläche.

Im Tertiär lagerten sich Braunkohlenschichten mit einer Mächtigkeit von bis zu 120 m ab. Im Stadtgebiet kam es in den flachen Becken und Randsenken der Buntsandsteinplatte zu Braunkohlebildungen, die dem Zeitzer - Profener Revier zuzuordnen sind. Westlich von Teuchern steht die Braunkohle wahrscheinlich primär nur in kleinen, isolierten Vorkommen an, da die sich im Quartiär einschneidende Rippach und ihre Nebenbäche das Kohleflöz in mehrere Teilfelder zerlegte.

Im Bereich des Rippachtales treten tertiäre Kiessande auf. Westlich der Linie Nessa/Webau sind sowohl unterer als auch mittlerer Buntsandstein (Sand- und Tonsteine) abgelagert. Im Flusstal der Rippach erfolgte im Quartär die Ablagerung von Auenlehm.

Zur Zeit der Weichselkaltzeit wurde das Plangebiet selbst nicht mehr vom Inlandeis erreicht. Unter dem Einfluss trocken-gemäßigter Klimabedingungen der folgenden Warmzeit ent-

wickelten sich fruchtbare Schwarzerden aus dem Löß.

## 3.2 Bevölkerung

Eine wichtige Grundlage für die Flächennutzungsplanung stellt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dar. Um in diesem Zusammenhang zu einer Prognose zu gelangen, ist es erforderlich, die bisherige Entwicklung sowie die die weitere Entwicklung beeinflussenden Faktoren zu untersuchen. Da mit dem Flächennutzungsplan eine Gesamtentwicklung der gesamten Gemeinde Stadt Teuchern unter Nutzung der geeignetsten Standortpotentiale angestrebt wird, werden im Zuge der Betrachtung der Bevölkerungsstruktur und aller sich daraus ableitenden Bedarfe nicht nur die Ortschaften Gröben und Trebnitz betrachtet, für die das vorliegende Ergänzungsverfahren geführt wird, sondern das Stadtgebiet von Teuchern insgesamt.

In diesem Zusammenhang wurden Vergleichswerte auf Landkreis- bzw. Länderebene herangezogen. Der untersuchte Zeitraum erstreckt sich im Wesentlichen auf die Jahre 2010 bis 2019 bzw. 2020.

Die folgenden Darstellungen beziehen sich überwiegend auf Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt.

Prognosedaten zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Teuchern liegen mit der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vor.

### 3.2.1 Bevölkerungsstruktur

Die Stadt Teuchern hatte zum 31. Dezember 2020 **8.014 Einwohner**.

Dabei ist die Gruppe der Senioren mit einem Anteil von 26% doppelt so stark vertreten, wie die Gruppe der Kinder und Jugendlichen mit einem Anteil von 13%. Somit ist in der Stadt Teuchern die Tendenz der Überalterung gegeben.

Die Bevölkerung der Stadt Teuchern wies zum 31. Dezember 2020 folgende Altersstruktur auf:

**Tabelle 3.2: Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Teuchern im Jahr 2020 im Vergleich zum Jahr 2014**

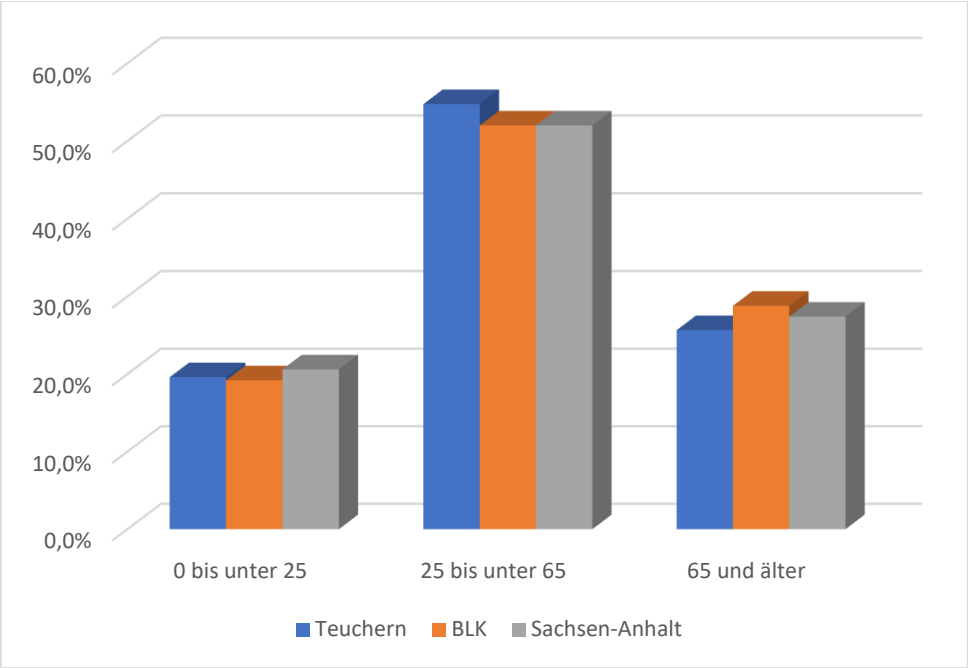
| Altersgruppe | 2014 | | 2020 | |
|---|---|---|---|---|
| | absolut | Anteil | absolut | Anteil |
| unter 6jährige | 363 | 4,4% | 401 | 5,0% |
| 6 bis 14jährige | 580 | 7,0% | 612 | 7,6% |
| 15 bis 24jährige | 517 | 6,2% | 557 | 7,0% |
| 25 bis 44jährige | 1.903 | 22,9% | 1.726 | 21,5% |
| 45 bis 64jährige | 2.997 | 36,0% | 2.661 | 33,2% |
| über 65jährige | 1.963 | 23,6% | 2.057 | 25,7% |
| **gesamt** | **8.323** | 100,0% | **8.014** | 100,0% |

Quellen: 2014: INSEK, 2020: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

In Tabelle 3.2 ist die Altersstruktur 2020 der bei der Erarbeitung des INSEK zugrunde gelegten gegenübergestellt (Jahr 2014). Der Gegenüberstellung ist zunächst zu entnehmen, dass die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum um ca. 3,7% zurückgegangen ist. Positiv ist, dass sowohl der Anteil der Kinder, der Jugendlichen und der jungen Erwachsenen an der Gesamt-

bevölkerung gewachsen ist. Allerdings ist auch der Anteil der über 65-Jährigen gestiegen, sodass festzustellen ist, dass vor allem der Anteil der Bevölkerung im erwerbstätigen Alter abnimmt, was sich ungünstig auf die Wirtschaftskraft der Stadt und, da es sich um einen allgemeinen Trend handelt, auch der Region, auswirkt.

**Abbildung 3.1: Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Teuchern im Jahr 2020**




Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

**Tabelle 3.3: Altersstruktur der Stadt Teuchern im Verhältnis zum Burgenlandkreis und zum Land Sachsen-Anhalt (Stand 31.12.2020)**

| Altersgruppe | Teuchern | Burgenlandkreis | Sachsen-Anhalt |
|---|---|---|---|
| Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene (0 bis unter 25) | 19,6% | 19,2% | 20,6% |
| mittlere Jahrgänge (25 bis unter 65) | 54,7% | 52,0% | 52,0% |
| Personen im Rentenalter (65 und älter) | 25,7% | 28,8% | 27,4% |

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Teuchern weicht bei den Personen der mittleren Jahrgänge vom Durchschnitt des Burgenlandkreises und Landes Sachsen-Anhalt ab. Der Anteil Personen, die den größten Teil der Erwerbstätigen stellen, liegt über dem Durchschnitt des Kreises und des Landes (ca. 3%), auch der Anteil der Rentner ist geringer. Die allgemeine Tendenz der Überalterung der Bevölkerung zeichnet sich aber auch in der Stadt Teuchern deutlich ab. Für die Prognose der künftigen Bevölkerungsentwicklung wirkt sich der vergleichsweise hohe Anteil an älteren Einwohnern negativ aus.

Die Gliederung nach der Altersstruktur bildet eine wichtige Grundlage für die Planung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

### 3.2.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsfortschreibung beinhaltet neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbefälle) die Wanderungsbewegung (Zu- und Fortzüge). Die Entwicklung der Bevölkerung der Stadt Teuchern in den letzten Jahren stellt sich wie folgt dar:

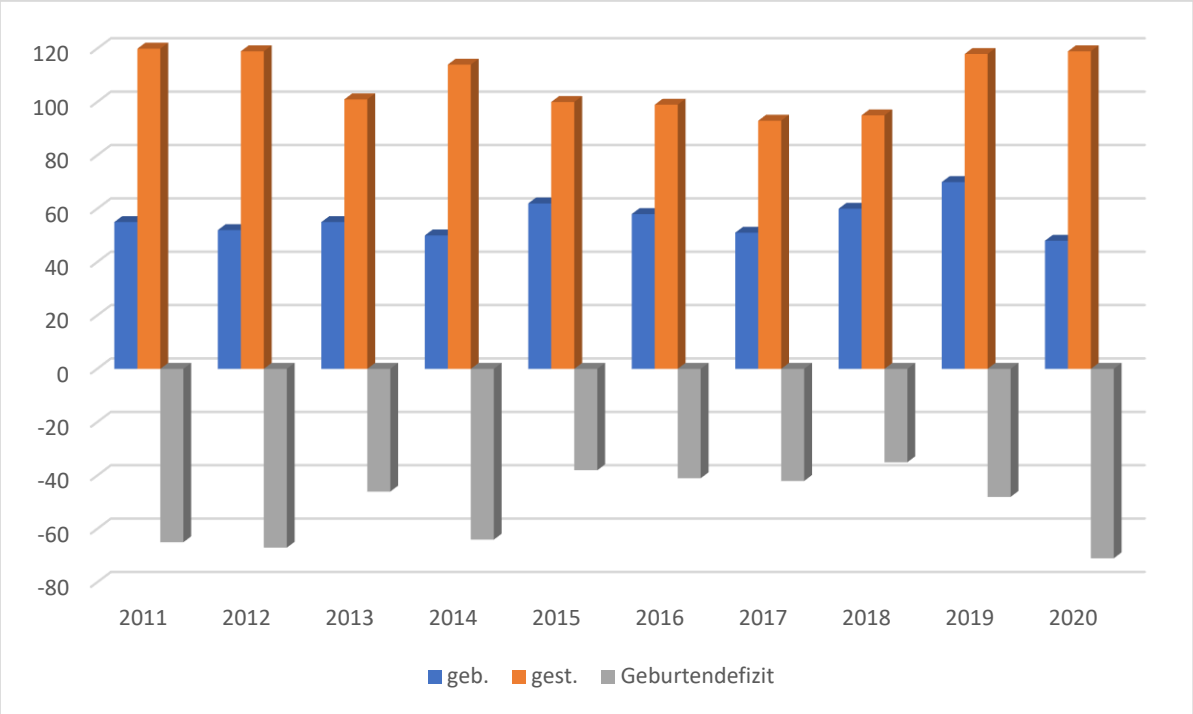
**Tabelle 3.4: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Teuchern 2010 bis 2020**

| | geb. | gest. | Geb. defizit | Zuzüge | Fortzüge | Wander-saldo | Bev.ab- bzw. –zu-nahme | Stand 31.12. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2010 | | | | | | | | 8.859 |
| 2011 | 55 | 120 | -65 | 259 | 320 | -61 | -126 | 8.724 |
| 2012 | 52 | 119 | -67 | 293 | 377 | -84 | -151 | 8.573 |
| 2013 | 55 | 101 | -46 | 272 | 339 | -67 | -113 | 8.462 |
| 2014 | 50 | 114 | -64 | 268 | 318 | -50 | -114 | 8.354 |
| 2015 | 62 | 100 | -38 | 267 | 320 | -53 | -91 | 8.262 |
| 2016 | 58 | 99 | -41 | 285 | 332 | -47 | -88 | 8.176 |
| 2017 | 51 | 93 | -42 | 282 | 321 | -39 | -81 | 8.095 |
| 2018 | 60 | 95 | -35 | 312 | 295 | 17 | -18 | 8.077 |
| 2019 | 70 | 118 | -48 | 328 | 271 | 57 | 9 | 8.086 |
| 2020 | 48 | 119 | -71 | 296 | 296 | 0 | -71 | 8.014 |
| 2010-20 | | | -517 | | | -327 | -844 | -845 |
| anteilig 2010-20 | | | | | | | | 90,5% |

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

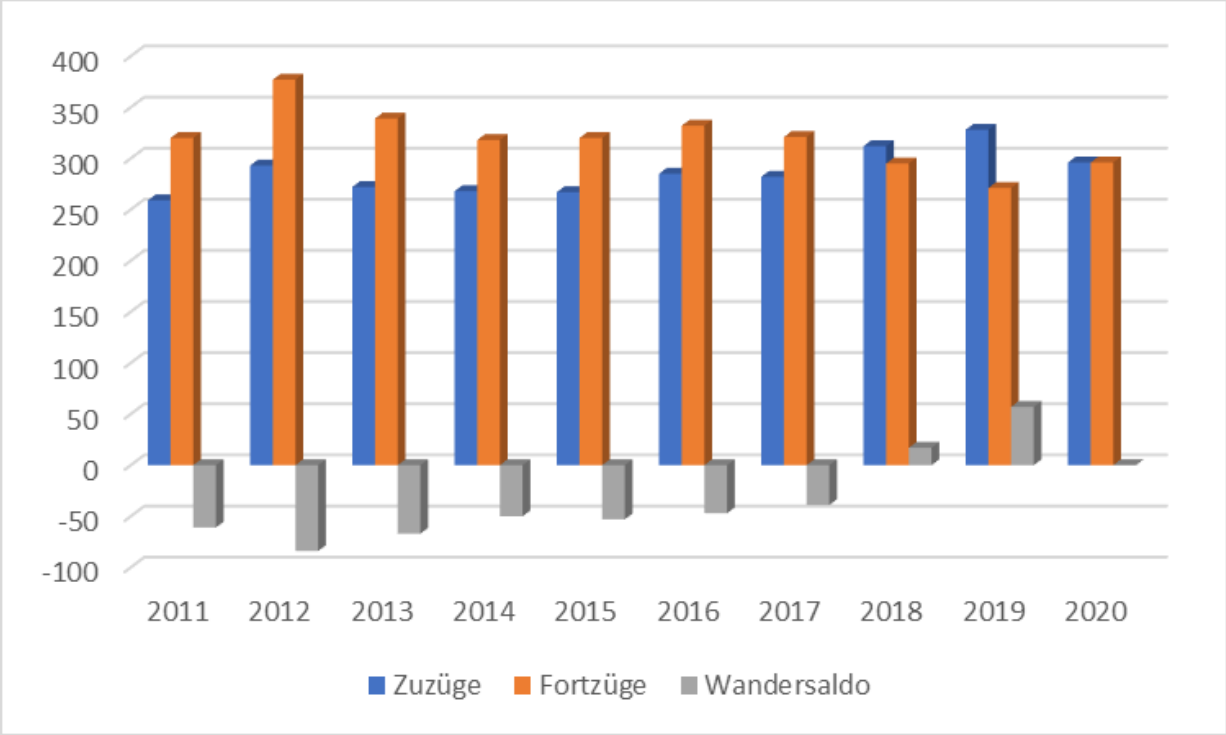
Die vorstehende Tabelle zeigt die Bevölkerungsentwicklung von Teuchern zwischen den Jahren 2010 und 2020. Dabei waren die Bevölkerungsverluste in Höhe von 9,5% zwischen 2010 bis 2020 gleichermaßen von einem Geburtendefizit als auch von Abwanderungen geprägt. Wie Tabelle 3.4 veranschaulicht, waren dabei über den gesamten Betrachtungszeitraum die natürlichen Verluste größer als die durch Wanderung entstandenen Einwohnerverluste.

**Abbildung 3.2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Geburten und Sterbefälle im Vergleich 2011-2020**




Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

**Abbildung 3.3: Wanderungsverhalten: Zuzüge und Fortzüge im Vergleich 2011 – 2020**




Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Geburtenzahlen und Sterbefälle schwanken, aber der Geburtensaldo war über den gesamten Zeitraum deutlich negativ. Während das Geburtendefizit seit 2018 wieder steigt,

waren im gleichen Zeitraum erstmals im Analysezeitraum Wanderungsgewinne zu verzeichnen (vgl. Abbildungen 3.2 und 3.3).

### 3.2.3 Bevölkerungsprognose

Die Prognose der künftigen Einwohnerzahlen und der demographischen Veränderungen ist von wesentlicher Bedeutung für die Bauleitplanung. Sie ist jedoch vor dem Hintergrund einer unwägbaren sozialpolitischen und wirtschaftlichen Entwicklung und einer hohen Mobilitätsbereitschaft der Bevölkerung problematisch.

Innerhalb des Planungszeitraums des Flächennutzungsplans wird das Geburtendefizit voraussichtlich nicht beseitigt werden können. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird zukünftig aufgrund des generellen Trends der Überalterung der Bevölkerung weiter rückläufig sein. Lässt man die geringe Geburtenrate der Stadt als schwer steuerbare Größe außer Betracht, verbleibt die Migration als relevante Größe. Inwieweit hier die Tendenz der letzten Jahre anhält, hängt nicht zuletzt von der wirtschaftlichen Entwicklung der gesamten Region und insbesondere mit der Bewältigung des Strukturwandels im Zusammenhang mit dem Braunkohleausstieg ab, da der Braunkohlebergbau für die Region bisher ein bedeutender Wirtschaftsfaktor war.

Der Stadt Teuchern kommt gemäß übergeordneter Planung im Bezug auf die zentralörtliche Gliederung die Funktion eines Grundzentrums zu. Die vorhandene Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur könnte sich für die älter werdende Bevölkerung als wichtiger Haltefaktor erweisen.

Für das Land Sachsen-Anhalt liegen im Rahmen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Prognosedaten auf Gemeinde- und Kreisebene vor:

**Tabelle 3.5: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035 im Vergleich zu Landkreis und Land Sachsen-Anhalt**

| | Teuchern | | Burgenlandkreis | | Land | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **absolut** | **prozentual** | **absolut** | **prozentual** | **absolut** | **prozentual** |
| Basisjahr 2019 | 8.086 | 100,0% | 178.846 | 100,0% | 2.194.782 | 100,0% |
| Prognosejahr 2020 | 8.014 | 99,1% | 177.590 | 99,3% | 2.180.684 | 99,4% |
| 2025 | 7.441 | 92,0% | 168.259 | 94,1% | 2.092.838 | 95,4% |
| 2030 | 6.961 | 86,1% | 158.930 | 88,9% | 1.996.642 | 91,0% |
| 2035 | 6.479 | 80,1% | 150.047 | 83,9% | 1.901.254 | 86,6% |
| Differenz 2019/2035 | -1.607 | | -28.799 | | -293.528 | |

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

**Abbildung 3.4: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035 im Vergleich zu Landkreis und Land Sachsen-Anhalt**

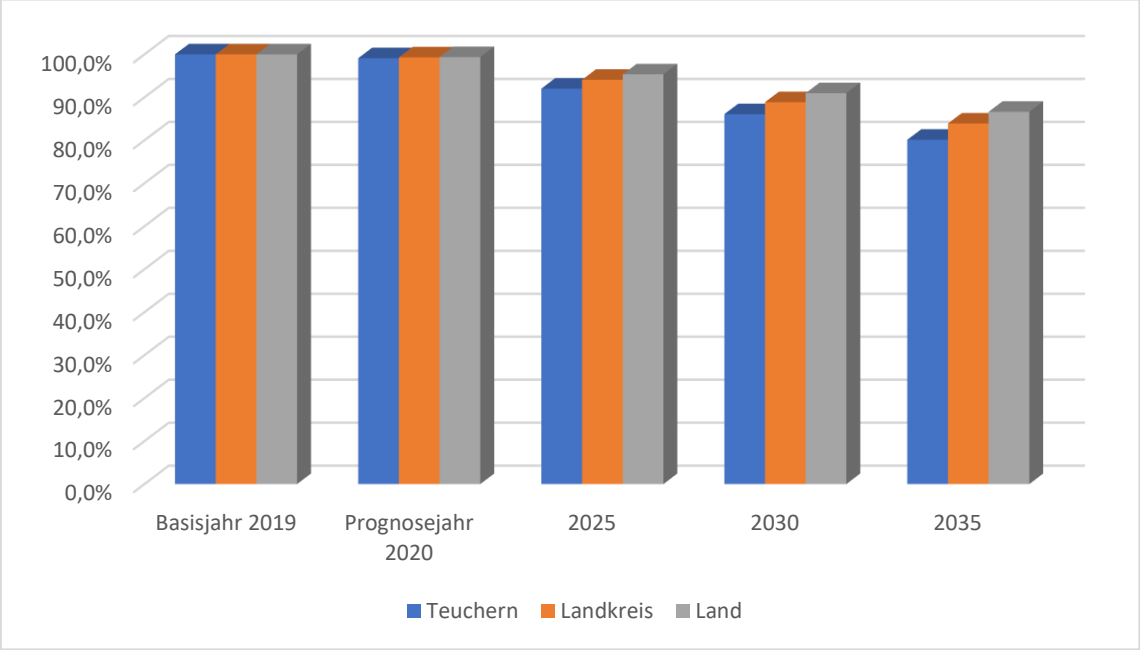



**Tabelle 3.6 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035, Anteil ausgewählter Altersgruppen im Vergleich zu Landkreis und Land Sachsen-Anhalt**

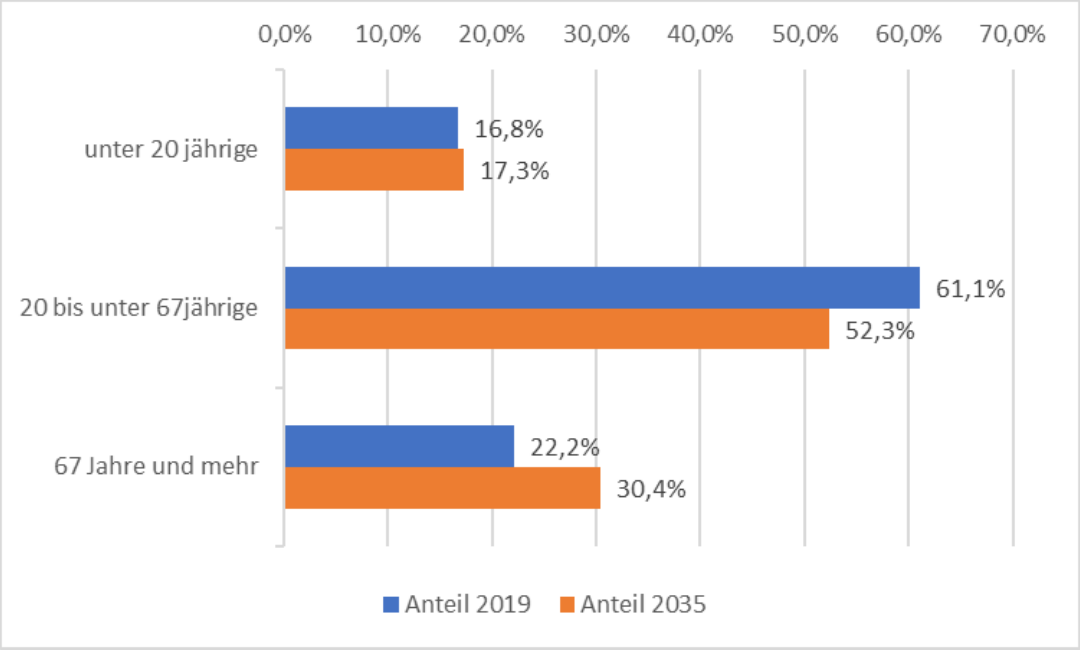
| | Teuchern | | Burgenlandkreis | | Land | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anteil 2019 | Anteil 2035 | Anteil 2019 | Anteil 2035 | Anteil 2019 | Anteil 2035 |
| unter 20jährige | 16,8% | 17,3% | 15,7% | 16,1% | 16,3% | 16,8% |
| 20 bis unter 67jährige | 61,1% | 52,3% | 59,3% | 50,8% | 59,8% | 52,2% |
| 67 Jahre und mehr | 22,2% | 30,4% | 25,0% | 33,0% | 23,8% | 31,0% |

Laut 7. Regionalisierter Bevölkerungsprognose werden die Bevölkerungsverluste in der Stadt Teuchern somit wesentlich größer erwartet als im Landesdurchschnitt und auch höher als im Landkreis.

Der Prozess der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung wird sich laut 7. Regionalisierter Bevölkerungsprognose fortsetzen (vgl. Abb. 3.4). Diese Entwicklung verläuft jedoch in Teuchern etwas günstiger als im Landesdurchschnitt und im Burgenlandkreis (vgl. Tab. 3.6).

Hierzu wird auch auf die folgende Grafik verwiesen.

**Abbildung 3.5: Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Teuchern im Vergleich 2019 und 2035**




Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Erklärtes Ziel der Stadt ist es, die rückläufige Bevölkerungsentwicklung abzufangen und eine möglichst stabile Einwohnerzahl zu binden. Eine Grundlage dafür kann die Umsetzung der im INSEK formulierten Entwicklungsziele sein (vgl. hierzu Pkt. 2.2.5). Ebenso könnten sich aus der Förderung der Region im Rahmen des Strukturwandels („Kohleausstieg“) neue Arbeitsmöglichkeiten für die Bevölkerung ergeben, die zum Verbleib in Teuchern bzw. zur Zuwanderung führen.

Auf dieser Grundlage wird innerhalb des Planungshorizontes (2035) für die Stadt Teuchern von einer Zielgröße von **7.000 Einwohnern** ausgegangen.

In der Stadt bestehen des Weiteren Potentiale, die sich aus der Vielzahl der ansässigen kleinen und mittelständigen Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen ergeben.

Durch entsprechende Ausweisungen im Flächennutzungsplan sollen angemessene Voraussetzungen für eine ausgewogene Entwicklung geschaffen werden. Durch ein entsprechend ausgewogenes Angebot an Flächen wird versucht, verstärkt junge Leute an den Ort zu binden. Priorität hat dabei die Innenentwicklung, d. h. eine Verdichtung Bebauung innerhalb der einzelnen Ortschaften.

## 3.3 Wohnbauflächen

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

Um die Wohnraumsituation der Stadt Teuchern zu bewerten, wird wiederum das gesamte Stadtgebiet und nicht nur die von der Ergänzung des Flächennutzungsplans direkt betroffenen Ortschaften Gröben und Trebnitz untersucht. Dies dient auch dem Ziel des Flächennutzungs-

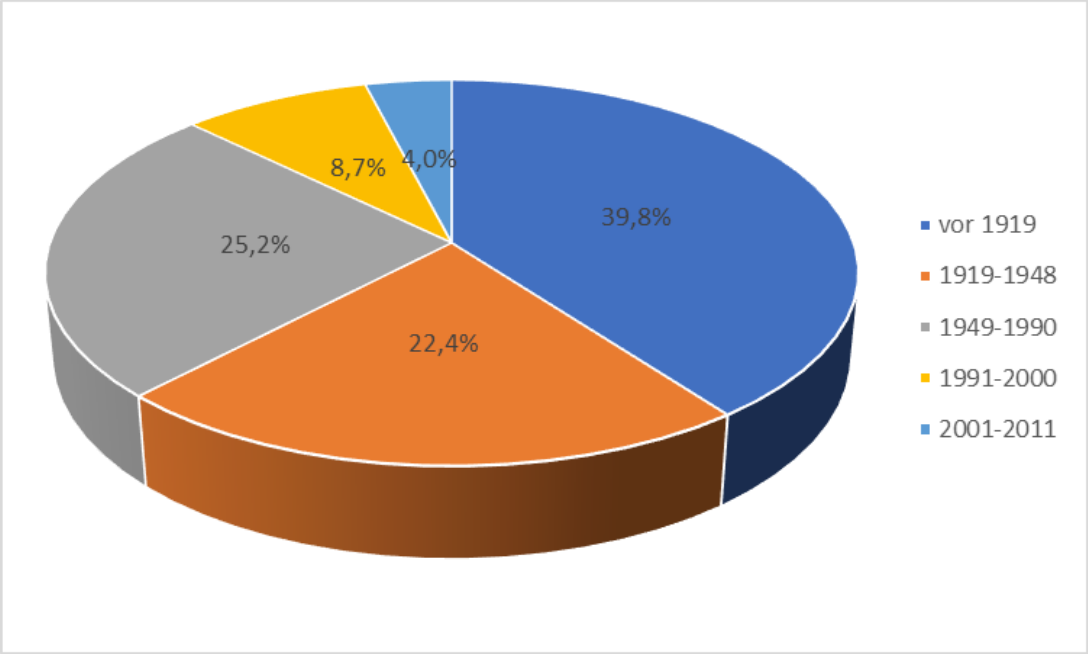
plans, eine ganzheitliche Strukturierung des Stadtgebietes vorzunehmen und möglichen Fehlentwicklungen auf ungeeigneten Standorten (z. B. Entstehung und Verfestigung von Splittersiedlungen etc.) vorzubeugen.

Aus der vorhandenen Wohnungsstruktur, der Bevölkerungsentwicklung und -struktur sowie dem Bauzustand leitet sich der zukünftige Wohnungsbedarf ab.

### 3.3.1 Wohnungsstruktur

Von den durch den Zensus 2011 in der Stadt Teuchern erfassten 2.608 Gebäuden wurden ca. 40% bis zum Jahr 1919 und weitere 22% bis zum Jahr 1948 errichtet. Das bedeutet, dass fast 2/3 der Gebäude im Jahr 2011 mindestens 60 Jahre alt ist (vgl. Abb. 3.6). Etwa ¼ der Gebäude wurde in den Jahren 1949 bis 1990 errichtet und nur ca. 4% zwischen 2001 und 2011. Das zeigt die vergleichsweise geringe Bautätigkeit nach der politischen Wende.

**Abbildung 3.6: Gebäudesubstanz nach Baualtersklassen (prozentuale Aufteilung)**




Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Laut Zensus 2011 gab es zum Stichtag 9. Mai 2011 in Teuchern 4.707 Wohnungen (einschließlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden). Damit betrug der Anteil der nach 1991 errichteten Wohnungen (475 WE) am Bestand 2011 ca. 10% innerhalb der Gesamtstadt, was ebenfalls die im Vergleich zu anderen Gemeinden des Burgenlandkreises relativ geringe Bautätigkeit nach der Wende verdeutlicht.

Seit 1990 erfolgte vorrangig der Bau Ein- und Zweifamilienhäusern in Bebauungsplangebieten.

Nach Wohnungsgröße sind die Wohnungen in Wohngebäuden folgendermaßen aufgeschlüsselt:

**Tabelle 3.7: Wohnungsbestand der Stadt Teuchern 2011 bis 2018 nach Zahl der Räume**

| | insgesamt | Anzahl der Wohnungen[1)] mit ... Räumen[2)] | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 u. mehr |
| 2018 | 4.726 | 35 | 267 | 1.140 | 1.417 | 922 | 551 | 394 |
| 2017 | 4.721 | 35 | 267 | 1.141 | 1.414 | 920 | 550 | 394 |
| 2016 | 4.717 | 35 | 267 | 1.141 | 1.413 | 918 | 550 | 393 |
| 2015 | 4.703 | 35 | 267 | 1.141 | 1.402 | 919 | 548 | 391 |
| 2014 | 4.702 | 35 | 267 | 1.141 | 1.402 | 919 | 547 | 391 |
| 2013 | 4.704 | 35 | 267 | 1.141 | 1.407 | 916 | 546 | 392 |
| 2012 | 4.708 | 35 | 267 | 1.144 | 1.406 | 918 | 546 | 392 |
| 2011 | 4.705 | 35 | 267 | 1.144 | 1.406 | 916 | 545 | 392 |

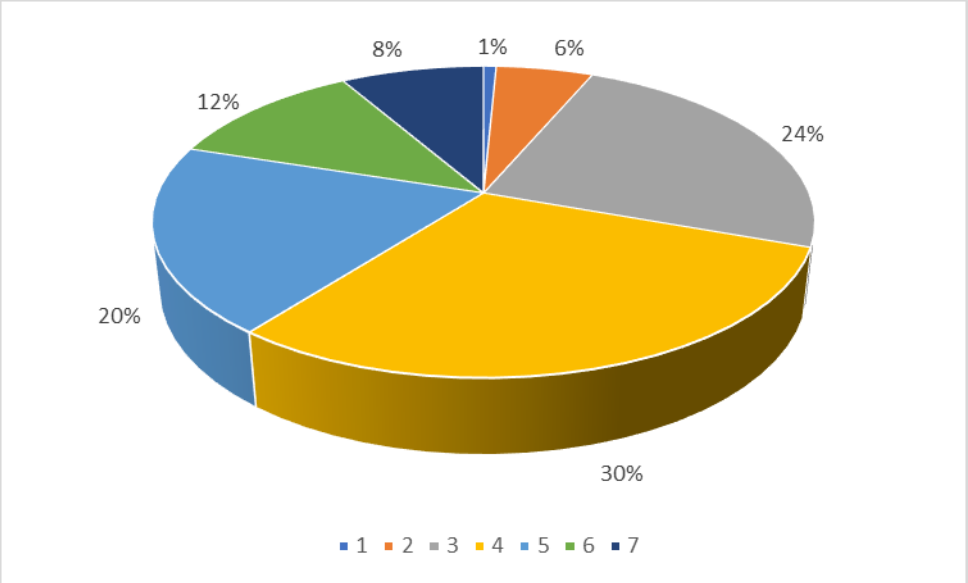
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Ergebnisse auf Grundlage der Gebäude- und Wohnraumzählung (Stand: 24.04.2014); einschl. Wohnheime

1) Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

2) Räume, die für Wohnzwecke bestimmt sind und mindestens eine Wohnfläche von 6 m² haben

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht den Wohnungsbestand nach Zahl der Räume im Jahr 2018:

**Abbildung 3.7: Wohnungen in der Stadt Teuchern nach Zahl der Räume**




Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

(beruht auf den Daten der Gebäude- und Wohnraumzählung 1995)

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen dominieren die größeren Wohnungen mit 3 bis 5 Räumen (vgl. Abb. 3.7). Das ist mit der kleinstädtischen Prägung der Stadt Teuchern mit den eher dörflich geprägten Ortschaften Gröben, Gröbitz, Krauschwitz, Nessa, Prittitz und Trebnitz sowie der durch den Bergbau überprägten Ortschaft Deuben zu begründen. In diesen

Bereichen herrscht ein hoher Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern in Privateigentum vor.

Die 1-Raum und 2-Raum Wohnungen nehmen im Vergleich zu den größeren Wohnungen einen sehr geringen Anteil von zusammen 7% ein (vgl. Abb. 3.7).

Aufgrund der sinkenden Einwohnerzahlen bei gleichzeitiger Verringerung der Haushaltsgröße und somit Zunahme der Ein-Personen-Haushalte sowie einem leichten Anstieg des Wohnraumangebotes durch Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern werden zukünftig auch die größeren Wohneinheiten leerstehen. Eine Umnutzung von großen Wohneinheiten zu kleineren Wohnungen könnte dem zukünftig zu erwartenden Mangel an Ein- und Zweiraumwohnungen entgegenwirken.

Der nachfolgende Vergleich des Wohnungsbestandes 2011 und 2018 zeigt, dass sich die Zahl der Wohnungen in diesem Zeitraum nur geringfügig geändert hat (um 21 WE), was einer Zunahme um ca. 0,4% entspricht.

**Tabelle 3.8: Wohnungsgrößen nach Raumzahl (Vergleich 2011-2018)**

| Anzahl der Räume | 2011 | | 2018 | | 2011 bis 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| | absolut | Anteil am Gesamtbestand | absolut | Anteil am Gesamtbestand | Differenz |
| 1 Raum | 35 | 0,7% | 35 | 0,7% | 0 |
| 2 Räume | 267 | 5,7% | 267 | 5,6% | 0 |
| 3 Räume | 1.144 | 24,3% | 1.140 | 24,1% | -4 |
| 4 Räume | 1.406 | 29,9% | 1.417 | 30,0% | 11 |
| 5 Räume | 916 | 19,5% | 922 | 19,5% | 6 |
| 6 Räume | 545 | 11,6% | 551 | 11,7% | 6 |
| 7 und mehr | 392 | 8,3% | 394 | 8,3% | 2 |
| gesamt | 4.705 | 100,0% | 4.726 | 100,0% | |

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Ergebnisse auf Grundlage der Gebäude- und Wohnraumzählung (Stand: 24.04.2014); einschl. Wohnheime

1) Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

2) Räume, die für Wohnzwecke bestimmt sind und mindestens eine Wohnfläche von 6 m² haben

Die vorhandene Gesamt-Wohnraumfläche in der Stadt Teuchern, die die Berechnungsgrundlage für den Bedarf an Wohnbaufläche bildet, betrug zum 31.12.2018 387.600 m². Somit standen jedem Einwohner durchschnittlich 48,0 m² Wohnraumfläche zur Verfügung. Das ist sogar noch geringfügig mehr als im Durchschnitt des Burgenlandkreises (47,9 m²)[2.] Tabelle 3.8 ist auch zu entnehmen, dass der Wohnflächenverbrauch/Einwohner im Zeitraum zwischen 2011 und 2018 in Teuchern um ca. 4 m² gestiegen ist. Diese Entwicklung ist überwiegend auf die sinkenden Einwohnerzahlen zurückzuführen.

[2] Sachsen-Anhalt 2020: 48,0 m²/EW, Quelle: statista.com

**Tabelle 3.9: Wohnraumausstattung der Stadt Teuchern (in ihrer jetzigen Grenze)**

| Stand | Wohnungen | Wohnfläche in 100 m² | Einwohner | Wohnfl/EW | Wohnfl./ WE | EW/WE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2011 | 4.705 | 3.850 | 8.724 | 44,1 | 81,8 | 1,85 |
| 2012 | 4.708 | 3.854 | 8.573 | 45,0 | 81,9 | 1,82 |
| 2013 | 4.704 | 3.852 | 8.462 | 45,5 | 81,9 | 1,80 |
| 2014 | 4.702 | 3.852 | 8.354 | 46,1 | 81,9 | 1,78 |
| 2015 | 4.703 | 3.853 | 8.262 | 46,6 | 81,9 | 1,76 |
| 2016 | 4.717 | 3.864 | 8.176 | 47,3 | 81,9 | 1,73 |
| 2017 | 4.721 | 3.870 | 8.095 | 47,8 | 82,0 | 1,71 |
| 2018 | 4.726 | 3.876 | 8.077 | 48,0 | 82,0 | 1,71 |

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Der Wohnungsleerstand in der Stadt Teuchern ist als gering einzuschätzen. Er lag nach dem Zensus 2011 bei 7,6% (360 WE) im Jahr 2011. Aufgrund der sinkenden Einwohnerzahlen dürfte er inzwischen größer sein. Aktuelle Zahlen liegen momentan nicht vor. auch ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnungen teilweise nur noch von einer (meist älteren) Person bewohnt werden, so dass zukünftig mit einem erhöhten Leerstand zu rechnen ist.

### 3.3.2 Haushaltsstruktur

Zur Haushaltsstruktur gibt es auf Gemeinde- bzw. Ortschaftsebene kein statistisches Zahlenmaterial. Hier kann auf den vorliegenden Mikrozensus (amtliche Haushaltsbefragung, in die jährlich 1% der Bevölkerung der gesamten Bundesrepublik einbezogen wird) zurückgegriffen werden. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Sachsen-Anhalt verringerte sich demnach von 1,92[3] Personen im Jahr 2012 auf 1,89 im Jahr 2020. In größeren Gemeinden oder Städten liegt die Haushaltsgröße niedriger als in kleinen Gemeinden.

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

- eine starke Pluralisierung der Lebensformen (Single, eheliche und außereheliche Lebens- bzw. Familiengemeinschaften, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften etc.),
- eine Veränderung der Verlaufszyklen des individuellen Lebens wie auch des generativen Verhaltens (frühere Lösung vom Elternhaus, spätere Familienbildung, spätere Mutterschaften, höhere Lebenserwartung etc.) sowie
- eine im Verhältnis zur Bevölkerungszahl steigende Zahl der Haushalte bei gleichzeitiger Verringerung ihrer Größe.

Damit wird sich die Zahl der Einwohner pro Wohnung innerhalb des Planungshorizontes weiter verringern.

[3] Quelle: www.stala.sachsen-anhalt.de - Statistische Berichte, Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Haushalt und Familie, Ergebnisse des Mikrozensus 2012

### 3.3.3 Zukünftiger Wohnflächenbedarf

***Bedarf aus Wanderungsgewinnen***

Die Abschätzung der Wanderungsbewegung stellt sich als außerordentlich kompliziert dar. Ein Bedarf, der sich aus Wanderungsgewinnen ergibt, wird im regionalen Maßstab, soweit übergeordnete Vorgaben vorhanden sind, nur eine geringe Bedeutung haben, so dass lediglich von einer Stabilisierung der Bevölkerungszahlen, jedoch nicht von einem Zuwachs ausgegangen werden kann.

***Bedarf aus Eigenentwicklung***

Der innere Bedarf ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (besonders nach der Zahl der 25 bis 55jährigen als potentiellen Nachfragern), aus dem Ersatzbedarf (durch Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung) und aus dem Ergänzungsbedarf durch die Verringerung der Belegungsdichte.

Da in Teuchern jedem Einwohner bereits ca. 48 m² Wohnfläche zur Verfügung stehen und sich auch die Einwohnerzahl im Planungszeitraum voraussichtlich weiter verringern wird, wird zukünftig auch ohne Berücksichtigung der zu erwartenden Neubautätigkeit ***quantitativ*** ein Überangebot an Wohnflächen bestehen.

Für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbestandes ist somit eine Zunahme des Leerstandes zu erwarten. Ohne weiteren Eingriff in den Wohnungsbestand wird sich das Überangebot von Wohneinheiten bis 2035 allein durch die voraussichtlich negative Bevölkerungsentwicklung erhöhen.

Das erfordert mittelfristig sowohl einen Rückbau von nicht mehr nachgefragtem Wohnraum als auch die Sanierung und Umgestaltung von vorhandenen Wohnungsbeständen, auch in direktem Zusammenhang mit dem Neubau attraktiver, an das veränderte Nachfrageverhalten angepasster Wohnformen.

Ziel muss es sein, mit einem ***differenzierten*** Wohnangebot auf die demografischen Herausforderungen zu reagieren.

Auch in Zukunft wird es trotz der demografischen Entwicklungen auch ***qualitativen*** Flächenbedarf für das Wohnen geben.

Das Zusammenspiel von Sanierung, Rück- und Neubau soll mit Orientierung auf Schaffung fehlender, zukünftig stärker nachgefragter Wohnformen erfolgen. Stabile Sozialstrukturen und das Mehrgenerationenwohnen sollen gefördert werden.

Durch den Bund Deutscher Architekten wurde im Rahmen einer Studie herausgearbeitet, dass ein qualitativer Wohnbedarf besteht und Neuerungen im Wohnungsbau dringend erforderlich sind [10].

Einen wesentlichen Aspekt bilden in diesem Zusammenhang neue Formen des Zusammenlebens, die andere Vorstellungen und Wünsche an Wohnungen formulieren als die klassische Kleinfamilie. Single-Haushalte, Senioren-Wohngemeinschaften oder die auf eine gewisse Zeit angelegten Lebensgemeinschaften fragen Wohnformen nach, die von der Standardwohnung „Familie mit einem Kind“ abweichen. Neuerungen im Wohnungsbau sind somit auf breiter Ebene gefordert. Dabei richten sich die Erwartungen weniger auf spektakuläre Neuerungen als vielmehr auf Wohnkonzepte, die dem durch familiäre und berufliche Anforderungen geprägten Alltag (z. B. Arbeitsplatz für Homeoffice) gerecht werden.

So werden viele heutige Standardlösungen auch den Bedürfnissen zahlreicher älterer Menschen nicht mehr gerecht. Die langjährig genutzte Wohnung wird im Alter zu groß, bietet zu viele Hindernisse, sie liegt zu weit außerhalb, Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind schwer zu erreichen.

Die Ausweisung entsprechenden Wohnbaulands (vorzugsweise im Rahmen einer Innen-

entwicklung) ist für die Befriedigung dieses Bedarfs erforderlich und ermöglicht eine zukünftig stabilere Entwicklung der Wohnbevölkerung der Gemeinde.

Der jetzige Wohnungsbestand wird sich durch Modernisierung, Zusammenlegung, Aussonderung nicht mehr bewohnbaren Wohnraumes und zweckentfremdete Nutzung in den nächsten Jahren verringern. Nach dem schlechten Zustand eines Teiles der Bausubstanz und dem Ausstattungsgrad wird der Abgang auf 95 Wohnungen (ca. 2%) geschätzt. Diese werden anteilig wieder an gleicher Stelle zu decken sein, nicht jedoch in jedem Fall. Für den Ersatzbedarf werden hier jedoch zunächst einzelne noch vorhandene Lücken innerhalb der Ortschaften in Ansatz gebracht.

Die Gebäude haben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Auch hat die Rekonstruktion von innerörtlicher, sanierungsbedürftiger Bausubstanz eine höhere Priorität als die Bebauung der nachfolgend aufgeführten neuen Wohnbauflächen, da sonst die Gefahr besteht, dass sich die historischen Ortskerne zunehmend entleeren.

### *Flächenpotential*

Flächenpotentiale bestehen zunächst in verschiedenen Siedlungsbereichen des Gemeindegebietes innerhalb von rechtskräftigen oder auch in Aufstellung befindlichen, jedoch noch nicht bzw. noch nicht vollständig bebauten Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen.

Die folgende Übersicht enthält Angaben zum Bebauungsgrad der einzelnen Plangebiete:

**Tabelle 3.10: Wohnflächenpotential der Stadt Teuchern aus Bebauungsplänen**

| | Art | Fläche (brutto) | WE gesamt/ davon frei | Rechtskraft/Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|
| **Prittitz** | | | | |
| Bebauungsplan Nr. 3 Wohnbebauung „Waldweg“ | WA | 1,33 ha | 3 WE/3 WE | 20.09.1998 |
| Bebauungsplan Nr. 7 „Alter Sportplatz“ | WA | 0,55 ha | 3 WE/3 WE | 13.07.2012 |
| **Teuchern** | | | | |
| Bebauungsplan Nr. 2 „Schortauer Holz“ | WA | 2,44 ha | 18 WE/ 18 WE | 24.07.2010, nicht erschlossen |
| Bebauungsplan Nr.11 „Fischer Lagnitz“ | WA | 0,46 ha | 2 WE/1 WE | 10.07.2015 |
| BBP der Innenentwicklung Nr. 15 „Wohnbebauung in der Kleingärtnerstraße“ | WA | 0,35 ha | 3 WE/3 WE | 20.07.2024 |
| | | | 28 WE | |

Quelle: Stadt Teuchern

Innerhalb der vg. Bauleitpläne besteht für insgesamt ca. 28 WE ein Potenzial.

Die verbindlichen Planungen liegen überwiegend mehr als 20 Jahre zurück. Eine Erschließung der Plangebiete ist teilweise nicht erfolgt.

Ein weiteres Wohnflächenpotential stellen einzelne Baulücken bzw. Abrundungsflächen dar. Allerdings sind im Stadtgebiet von Teuchern innerhalb der historischen Ortslagen nur wenige Baulücken vorhanden, da diese überwiegend dicht bebaut sind. Aufgrund der Größe des

Stadtgebietes und der Vielzahl der Siedlungsbereiche ist es nicht möglich, auf die Baulücken im Einzelnen einzugehen.

In den Ortschaften wurden zum Teil private Hausgärten, die überwiegend im Inneren von Wohnquartieren bzw. von Quartieren mit gemischten Bauflächen liegen, mit in die Bauflächen einbezogen. Diese Flächen stellen kein zusätzliches Wohnflächenpotential dar, da die Hausgärten einerseits funktionell den an der Straße gelegenen Wohnhäusern zuzuordnen sind; andererseits können sie auf Grund ihrer Lage im Hofbereich nicht erschlossen werden. Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang auch, dass sich die vorgenannten Flächen in Privatbesitz befinden und nicht von einer Verkaufsbereitschaft der Eigentümer auszugehen ist.

## 3.4 Wirtschaft

Ebenso wie bei den Wohnbauflächen ist für die Bedarfsermittlung bei Gewerbeflächen von der Bevölkerungsprognose, hier speziell im erwerbsfähigen Alter, einer Arbeitsmarktprognose, der Wirtschafts- und Erwerbsstruktur sowie einer absehbaren Entwicklung der ansässigen Betriebe auszugehen. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet, weil hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung nicht einzelne Ortschaften, Ortsteile oder Siedlungen losgelöst betrachtet werden können.

*Historische Entwicklung*

Der Braunkohlenabbau spielte für die wirtschaftliche Entwicklung der Region seit ca. 200 Jahren eine herausragende Rolle. Die Stadt liegt am westlichen Ausgehenden der geschlossenen Flözablagerung des Zeitz-Weißenfelser Reviers. Das hier anstehende "Thüringer Hauptflöz" (Flöz III) erstreckte sich ursprünglich als Ganzes noch weiter nach Westen, dessen Ausläufer wurden jedoch bei der Talbildung der Rippach und ihrer Nebenbäche durch Erosion vom Hauptflöz abgetrennt, so dass westlich der Rippach mehrere kleine inselartige Flözvorkommen übrigblieben. Die Linie der geschlossenen Flözablagerung zieht sich von Zembschen über Nödlitz kommend bis an den nördlichen Dorfrand von Wildschütz und schwenkt hier wieder nach Norden in Richtung Oberwerschen - Rippachtal um. Das Gebiet dazwischen ist flözleer.

Begünstigt durch die Lage am Flözausgehenden mit seinen günstigen geologischen Gegebenheiten, wie geringe Tieflage des Flözes und geringe Mächtigkeit des Deckgebirges, begann der Bergbau frühzeitig. Die ersten Anfänge liegen am Beginn des 19. Jahrhunderts.

1828 beginnt der Bergbau auf dem Feld der unteren "Grube Anna Antonie" bei Wildschütz. Ein weiterer Aufschwung des Bergbaus setzt dann um die Mitte des 19. Jahrhunderts ein. Begünstigend auf diese Entwicklung wirkte sich neben dem allgemeinen Aufschwung der Wirtschaft, die Inbetriebnahme der Eisenbahnlinie Weißenfels – Zeitz – Gera im Jahre 1859 aus.

Zwischen 1877 und 1880 entstanden dann die drei Gruben, die im Raum Deuben – Wildschütz zur damaligen Zeit einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor darstellten und über Jahrzehnte die Entwicklung des Reviers mitbestimmten; "Hedwig" bei Wildschütz, "Emilie" bei Tackau und "Marie" bei Deuben. Mit der Anlage der drei Gruben und der Vergabe der dazugehörigen Grubenfelder fand die Ausbreitung des Bergbaus im Gebiet Deuben – Tackau – Wildschütz ihren Abschluss.

*Wirtschaftliche Entwicklung seit 1990*

Die 1989 begonnene Umwälzung der sozioökonomischen Verhältnisse hat auch im Stadtgebiet von Teuchern zu Veränderungen im Wirtschaftssektor geführt. Der Zusammen-

bruch des Wirtschaftssystems verursachte den Wegfall ehemals bestehender Absatzmärkte und Produktionsbeziehungen.

Die heimische Braunkohle verlor maßgeblich an Bedeutung. Die Entscheidung, den Tagebau Profen weiter zu betreiben, war für die Region des Weißenfels - Hohenmölsen - Zeitzer Braunkohlenreviers von außerordentlicher Bedeutung.

Die Umstrukturierung der Wirtschaft nach 1989 führte dazu, dass Handwerk und Dienstleistungen an Bedeutung gewannen, während es in Industrie und Bergbau zu einem massiven Verlust an Arbeitsplätzen kam. Die Wirtschaft wird heute vor allem durch das überregional bedeutsame Einkaufszentrum „Schöne Aussicht“ (Stadt Weißenfels) sowie durch die Industrie- und Gewerbegebiete „Industriegebiet Obernessa" (ca. 20,5 ha) und „Bahnhofstraße/ Bahnhofsweg“ in Prittitz (ca. 14,5 ha) geprägt.

Daneben hat sich eine Vielzahl klein- und mittelständischer Gewerbe entwickelt. Grundsätzlich ist die Stadt Teuchern mit einem eher gering ausgeprägten Arbeitsplatzangebot ein Auspendlerort.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die in der Gemeinde vorliegenden Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne für gewerbliche Bauflächen. Innerhalb dieser Plangebiete ist ein Teil der in der Stadt Teuchern tätigen Unternehmen ansässig.

**Tabelle 3.11: Bebauungspläne/VE-Pläne mit gewerblichen Bauflächen**

| | Art | Fläche (brutto) | ansässige Unternehmen |
|---|---|---|---|
| **Deuben** | | | |
| Bebauungsplan Nr. 2/1 „Industriegebiet Naundorf-Nord“ | GI | 9,89 ha | Recyclinganlage |
| **Nessa** | | | |
| Bebauungsplan Nr. 2 „Industriegebiet Obernessa“ | GI | 20,54 ha | BHG Bitumenhandelsgesellschaft |
| **Prittitz** | | | |
| Bebauungsplan Nr. 1, Gewerbegebiet „Bahnhofsstr./Bahnhofsweg“, 1. Änderung | GE | 14,54 ha | AGRAVIS Technik Sachsen-Anhalt/Brandenburg GmbH (Landmaschinenhandel)<br>GeSe GmbH (Geräteservice) |
| **Teuchern** | | | |
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4<br>„GESA-Gewerbe am Bahnhof“ | GE | 3,40 ha | GESA Automation GmbH (Automatisierugsanlagenbau) |
| **Trebnitz** | | | |
| VE-Plan Nr. 4 „Gewerbestandort J. Raab GmbH“<br>Trebnitz B-Plan Nr. 10 | GE | 38,14 ha<br>11,04 ha | J. Raab GmbH (Schornsteinsysteme und abgastechnische Systemlösungen) |

Quelle: Stadt Teuchern

Wie der vorstehenden Tabelle zu entnehmen ist, hat sich in den Plangebieten neben Industriebetrieben auch das Handwerks- und Dienstleistungsgewerbe angesiedelt.

Viele kleinere Unternehmen führen einerseits die typische Handwerkstradition der Dörfer fort und haben sich andererseits auch als Folgebetriebe der Industrie entwickelt. Außerhalb der vorgenannten Plangebiete bestehen weitere Gewerbeansiedlungen.

Im zu ergänzenden Flächennutzungsplan Gröben gibt es keine größere Gewerbeansiedlung. Das Gewerbegebiet „In den Wiesen“ ist mit Freiflächenphotovoltaikanlagen bebaut. In Trebnitz ist die J. Raab GmbH außerhalb der Ortslage in der Nähe des Bahnhofs das bestimmende Unternehmen.

Die in den einzelnen Ortschaften ansässigen Unternehmen tragen durch die gewerbliche Nutzung u. a. dazu bei, dass die ehemals landwirtschaftliche Bausubstanz in den dörflich geprägten Ortschaften weiter genutzt wird.

### *Landwirtschaft*

Die guten Böden im Gemeindegebiet bilden die Grundlage für eine ertragreiche ackerbauliche Nutzung. Große Teile des Stadtgebietes werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Traditionell war die Landwirtschaft von grundlegender Bedeutung für die Bewohner der dörflichen Siedlungsbereiche. Das verdeutlichen noch die noch heute vorhandenen Gehöfte mit Scheunen und Stallanlagen. Neben der Landwirtschaft existierten einige Handwerksbetriebe. Bis in das 18. und 19. Jahrhundert hinein gab es in den Ortschaften verschiedene Bauernhandwerker. Es entwickelten sich außerdem kleinere Handwerks- und Zulieferbetriebe.

Im 19. Jahrhundert begann im Umfeld der Stadt die Entwicklung von Bergbau und Industrie.

Mit der politischen Wende 1989 veränderten sich auch die Erwerbsstrukturen der Landwirtschaft in Ostdeutschland. Die großen LPGen wurden geschlossen und andere Eigentums- und Verwaltungsformen wie z. B. GbR oder GmbH traten an ihre Stelle. Das führte zu einem Arbeitsplatzverlust für Teile der Bevölkerung. Heute kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der erwerbsfähigen Bevölkerung in die umliegenden Wirtschafts- und Industriegebiete in Leuna, Weißenfels und Zeitz/Elsteraue bzw. nach Leipzig, Schkeuditz oder Halle pendelt.

Folgende Landwirtschaftsunternehmen bewirtschaften die Felder im näheren Umkreis:

- Landwirtschafts GmbH „Hohenmölsen"
- Landwirtschafts GmbH „Osterland"
- Milch-u. Zuchtfarm GmbH Nessa
- R. Hillert GbR
- Wiedereinrichter S. Gentzsch
- Wiedereinrichter M. Beck
- Wiedereinrichter M. Zeutschel

### *Erwerbsstruktur*

Das Arbeitsplatzangebot/Einwohner ist in Teuchern unterdurchschnittlich. Das verdeutlicht die folgende Tabelle, in der die große Differenz zwischen den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohnort und nach Arbeitsort zu erkennen ist. Etwa 85% der sozial-

versicherungspflichtig beschäftigten Bevölkerung pendelt in die umliegenden Zentren bzw. auch weit darüber hinaus zu ihren Arbeitsplätzen (vgl. Tab. 3.12). Nur knapp 15% der in Teuchern der Beschäftigten ist auch in der Stadt beschäftigt.

**Tabelle 3.12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort sowie Ein- und Auspendler über Gemeindegrenzen zum 30.06.2022**

| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte | Stadt Teuchern | % |
|---|---|---|
| **SV-Beschäftigte am Arbeitsort Teuchern** | **1.223** | |
| Arbeitsort = Wohnort | 499 | |
| Einpendler(innen) | 722 | |
| Auspendler(innen) | 2.849 | |
| **Zahl der Betriebe** | **122** | |
| **SV-Beschäftigte am Wohnort Teuchern** | **3.348** | |
| dav. Männer | 1.785 | 53,3 |
| dav. Frauen | 1.563 | 46,7 |
| dav. Deutsche | 3.269 | 97,6 |
| dav. Ausländer | 79 | 2,4 |
| dav. unter 20 Jahre | 75 | 2,2 |
| dav. 20 bis 25 Jahre | 188 | 5,6 |
| dav. 55 Jahre und älter | 912 | 27,2 |

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder [4] am 30.06.2022

Zur Entwicklung der Arbeitslosenzahlen liegen für die Einwohner der *Stadt Teuchern* unter Zugrundelegung des aktuellen Gebietsstandes folgende Angaben vor:

**Tabelle 3.13: Stadt Teuchern, Entwicklung der Arbeitslosenzahlen 2013 bis 2022**

| Jahr | Zahl der Arbeitslosen | dav. Männer | % | dav. Frauen | % |
|---|---|---|---|---|---|
| 2013 | 512 | 276 | 53,9 | 236 | 46,1 |
| 2014 | 439 | 227 | 51,7 | 212 | 48,3 |
| 2015 | 388 | 196 | 50,5 | 192 | 49,5 |
| 2016 | 349 | 185 | 53,0 | 164 | 47,0 |
| 2017 | 299 | 152 | 50,8 | 147 | 49,2 |
| 2018 | 260 | 130 | 50,0 | 130 | 50,0 |
| 2019 | 231 | 127 | 55,0 | 104 | 45,0 |
| 2020 | 221 | 128 | 57,9 | 93 | 42,1 |
| 2021 | 179 | 97 | 54,2 | 82 | 55,8 |
| 2022 | 197 | 109 | 55,3 | 88 | 54,7 |

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosenstatistik, Arbeitslose nach Gemeinden, Jahreszahlen

Der vorstehenden Zeitreihe ist zu entnehmen, dass die absolute Zahl der Arbeitslosen im

Wesentlichen rückläufig war und sich seit dem Jahr 2013 mehr als halbiert hat. Der Anteil der Männer an den Arbeitslosen war tendenziell über den gesamten Betrachtungszeitraum höher als der der Frauen.

Der Tabelle 3.14 ist zu entnehmen, dass der Anteil der älteren Arbeitnehmer an den Arbeitslosen in Teuchern ist wesentlich höher als im gesamten Kreisgebiet, während der Anteil der jüngeren Arbeitslosen wesentlich geringer ist als im Landkreis. Dies ist zumindest anteilig dem hohen Durchschnittsalter der Teucherner Bevölkerung geschuldet.

**Tabelle 3.14: Stadt Teuchern, Arbeitslose und im Vergleich zum Landkreis (2022)**

| | Bestand an Arbeitslosen | |
|---|---|---|
| | gesamt | Anteil [%] |
| Teuchern, gesamt | 197 | 100,0 |
| davon männlich | 109 | 55,3 |
| davon unter 25 | 10 | 5,1 |
| davon 55 und älter | 71 | 36,0 |
| | | |
| Burgenlandkreis, gesamt | 6.005 | 100,0 |
| davon männlich | 3.238 | 53,9 |
| davon unter 25 | 572 | 9,5 |
| davon 55 und älter | 1.492 | 24,8 |

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosenstatistik, Arbeitslose nach Gemeinden

Für die Stadt Teuchern liegen keine Arbeitslosenquoten vor. Die Arbeitslosenquote bezogen auf die abhängigen zivilen Erwerbspersonen des Landkreises lag im Dezember 2022 bei 6,7% und somit unter der des Landes Sachsen-Anhalt mit 7,3% (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosenstatistik).

## 3.5 Gewerbliche Bauflächen

Entsprechend dem Regionalen Entwicklungsplan sind große Industrie- und Gewerbebetriebe insbesondere innerhalb der zentralen Orte (Zeitz, Leipzig und Halle) und der Vorrangstandorte (Leuna) anzusiedeln.

Daneben gewinnen kleine Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie kleine Handelseinrichtungen für die Stadt an Bedeutung.

### *örtlicher Gewerbeflächenbedarf*

Ein Großteil der Erwerbstätigen der Stadt Teuchern wird weiterhin Auspendler sein (vgl. Pkt. 3.4). Die Gewerbeansiedlung erfolgt überwiegend an Standorten mit Baurecht bzw. in Aufstellung befindlichen Bauleitplänen (vgl. Tabelle 3.15). Darüber hinaus stehen auf Altstandorten (z. B. im Bereich des stillgelegten Kraftwerks Deuben) und im Bereich gemischter Bauflächen in den einzelnen Ortschaften Flächen zur Verfügung.

Der Gewerbeflächenbedarf lässt sich nicht seriös abschätzen, da die Anforderungen der einzelnen Branchen sehr unterschiedlich sind.

### *Flächenpotential*

Der Wunsch der Stadt, für die großen Gehöfte in den ländlich geprägten Siedlungen entsprechende Nutzungen zu finden und zu ermöglichen, spiegelt sich unter anderem in der Ausweisung der Ortschaften als gemischte Bauflächen wider. Inwieweit sich weitere gewerbliche Ansiedlungen innerhalb der Ortschaften vollziehen, hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Eine direkte Einflussnahme ist kaum möglich. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist jedoch dieMöglichkeit gegeben, durch die Zuordnung von Bauflächen die Rahmenbedingungen entsprechend zu gestalten. Dazu gehört auch die Ausweisung von gemischten Bauflächen in den historischen Ortslagen. Damit wird abgesichert, dass Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bestehen bleiben bzw. sich ansiedeln können.

Die Wirtschaft ist je nach Ortschaft unterschiedlich ausgeprägt. Standorte für gewerbliche Ansiedlungen stehen an verschiedenen Standorten des Stadtgebietes zur Verfügung. Eine Übersicht gibt die nachfolgende Tabelle.

**Tabelle 3.15: Gewerbeflächenpotential der Stadt Teuchern in B-Plangebieten**

| | Art | Fläche (brutto) | freie Fläche |
|---|---|---|---|
| **Deuben** | | | |
| Bebauungsplan Nr. 2/1 „Industriegebiet Naundorf-Nord“ | GI | 9,89 ha | --- |
| **Gröben** | | | |
| Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet „In den Wiesen“ | GI | 9,40 ha | --- |
| **Nessa** | | | |
| Bebauungsplan Nr. 2 „Industriegebiet Obernessa“ | GI | 20,54 ha | *ca. 6,94 ha* |
| **Prittitz** | | | |
| Bebauungsplan Nr. 1, Gewerbegebiet „Bahnhofsstr./Bahnhofsweg“, 1. Änderung | GE | 14,54 ha | *ca. 8,48 ha* |
| **Teuchern** | | | |
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „GESA-Gewerbe am Bahnhof“ | GE | 3,40 ha | *ca. 0,80 ha* |
| **Summe** | | **ca. 57,77 ha** | ***ca. 16,22 ha*** |

Quelle: Stadt Teuchern, eigene Ermittlungen

Insgesamt besteht somit in der Gemeinde ein ***Gewerbeflächenpotential*** von ***ca. 16 ha,*** das der gemeindlichen Entwicklung zur Verfügung steht.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt unter der Maßgabe des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie des Schutzes der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine Ausweisung gewerblich nutzbarer Flächen, die dem zu erwartenden örtlichen Bedarf entspricht.

## 3.6 Soziale Infrastruktur

### 3.6.1 Bildung

***Grundschulen***

Die im Rahmen des Ergänzungsverfahrens zu betrachtenden Ortschaften Gröben und Trebnitz verfügen nicht über einen Schulstandort.

Die Stadt Teuchern unterhält in der Ortschaft Teuchern die „Reinhard-Keiser-Grundschule“ (ehem. Schule am Steinweg) als alleinigen Schulstandort in der Einheitsgemeinde. Der Schuleinzugsbereich der Grundschule umfasst neben den hier zu betrachtenden Ortschaften *Gröben und Trebnitz* die Ortschaften Nessa, Deuben, Teuchern, Trebnitz und Krauschwitz. Weitere Bildungseinrichtungen existieren in der Kernstadt Teuchern nicht. Die Schulkinder aus Gröbitz und Prittitz besuchen die Grundschule Leißling.

Der Grundschulkomplex befindet sich am Standort Unterm Berge 38. Im Schuljahr 2021/2022 lernten hier 221 Schülerinnen und Schüler in 10 Klassen. Entsprechend der aktuellen Schülerzahlenentwicklungsplanung gilt die Teucherner Grundschule als gesicherter Schulstandort (Quelle: [11]).

***Weiterführende schulische Einrichtungen (Sekundarschule, Gymnasium, berufsbildende Schulen, Bildungszentren)***

Die Beschulung der Sekundarstufe I (Sekundarschule) und II (Gymnasium) erfolgt in Hohenmölsen bzw. in Weißenfels.

### 3.6.2 Soziales

In den im Rahmen des Ergänzungsverfahrens zu betrachtenden Ortschaften Gröben und Trebnitz ist jeweils eine Kindertagesstätte vorhanden (vgl. Tab. 3.16). Die Kita „Kunterbunte Forscherwelt“ Gröben (In den Wiesen 3) ist in freier Trägerschaft der Integra[4]; die übrigen Kitas im Stadtgebiet sind in kommunaler Trägerschaft.

In der Kita Gröben werden behinderte und nicht behinderte Kinder im Alter von 0 bis 14 Jahren betreut.

Perspektivisch ist eine weitere Erhöhung der zu betreuenden Kinder abzusehen, sodass perspektivisch Kapazitätsengpässe abzusehen sind.

Die Kindertagesstätten im Stadtgebiet wurden in der Planzeichnung als „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gekennzeichnet. Einen Überblick über alle Kindertagesstätten gibt die nachfolgende Tabelle:

[4] Integra Weißenfelser Land gGmbH – einrichtungsträger der Behinderten und Jugendhilfe

**Tabelle 3.16: Kinderbetreuungseinrichtungen, Kapazität und Belegung 2021**

| Kinder-tagesstätte | Kapazität 2021* | | | | Durchschnittliche Auslastung 2021 | | | | Durchschnittliche Auslastung 2021 (in %) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | gesamt | Krippe | Kita | Hort | gesamt | Krippe | Kita | Hort | gesamt | Krippe | Kita | Hort |
| Teuchern | 159 | 25 | 54 | 80 | 133 | 25 | 45 | 63 | 83,6 | 100 | 83,3 | 78,8 |
| Deuben | 60 | 20 | 30 | 10 | 49 | 18 | 25 | 6 | 81,7 | 90 | 83,3 | 60 |
| Gröben | - | - | - | - | 192 | 35 | 90 | 67 | - | - | - | - |
| Krauschw. | 50 | 14 | 21 | 15 | 45 | 15 | 20 | 10 | 90 | 107,1 | 95,2 | 66,7 |
| Nessa | 75 | 14 | 42 | 19 | 72 | 15 | 38 | 19 | 96 | 107,1 | 90,5 | 100 |
| Prittitz | 99 | 25 | 35 | 39 | 95 | 21 | 36 | 38 | 96 | 84 | 103 | 97,4 |
| Trebnitz | 37 | 12 | 25 | 0 | 20 | 2 | 18 | 0 | 54,1 | 16,7 | 72 | - |
| **Gesamt** | **480** | **110** | **207** | **163** | **606** | **131** | **272** | **203** | | | | |

*** gemäß Betriebserlaubnis**

Quelle: [11]

Die Hortbetreuung wird in Teuchern angeboten. Der Hort befindet sich in Nachbarschaft zur Grundschule in einem Neubau.

### 3.6.3 Jugendeinrichtungen

In der Kernstadt Teuchern befindet sich der Freizeittreff/Jugendclub Teuchern am Platz an der Mühlstraße 3. Das Gebäude befindet sich im Eigentum der Kommune. Aufgrund seines Bauzustandes kann das Gebäude aktuell jedoch nicht genutzt werden. Es besteht daher ein dringender Handlungsbedarf, das Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche zu verbessern.

Seit Dezember 2016 existiert das Kinder- und Jugendhaus Teuchern ("Villa Löwenherz", OT Teuchern, Bahnstr. 37) in Trägerschaft des AWO Kreisverbandes Burgendlandkreis e.V.. Die stationäre Einrichtung der Erziehungshilfe bietet z. Z. Platz für bis zu 12 Kinder und Jugendliche im Alter von 0 bis 18 Jahren. Die Kinder und Jugendlichen erhalten eine ganztägige sozialpädagogische Betreuung in familiennahen Strukturen (Quelle: www.awo-blk.de/kinder-und-jugendhaus-teuchern).

### 3.6.4 Altenpflege/Betreuung von Menschen mit Behinderungen

Als Bedarfsrichtwert für Altenheime werden im Praxishandbuch der Bauleitplanung Pflegeplätze für 3% der Bevölkerung im Alter über 65 Jahre angegeben. Dieser Altersgruppe waren im Jahr 2020 in der Stadt Teuchern 2.057 Einwohner zuzurechnen (25,7% der Bevölkerung, vgl. Tab. 10). Für die Planung liegt der Prognosewert aus der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für 2035 vor. Demnach werden im Jahr 2035 30,4% der prognostizierten Bevölkerung 67 Jahre alt und älter sein. Das entspricht ca. 1.970 Personen. Demzufolge wären für die Stadt rein rechnerisch ca. 60 Plätze in Pflegeheimen erforderlich.

In der Kernstadt Teuchern existiert aktuell mit dem Altenhilfezentrum „Sankt Georg Stift“ in Trägerschaft der Diakonie Naumburg-Zeitz ein attraktives Angebot zur Betreuung und Pflege von alten und pflegebedürftigen Menschen. Das Altenpflegeheim (Straße des Friedens 16/17) bietet 40 vollstationäre Pflegeplätze. Im benachbarten „Barbara-Haus“ werden 22 barrierefreie Wohneinheiten für altersgerechtes Wohnen angeboten.

In der Oberstraße 11 im Ortsteil Teuchern besteht ein weiteres Angebot für Betreutes Wohnen, welches durch das Ambulante Pflegezentrum Sachsen-Anhalt betreut wird.

Das stationäre Pflegeangebot wird durch diverse ambulante Pflegedienste in und um Teuchern ergänzt.

### 3.6.5 Gesundheit

Die Absicherung der medizinischen Versorgung stellt einen wichtigen Baustein zur Gewährleistung der allgemeinen Daseinsvorsorge dar. Die medizinische Versorgung für die Bevölkerung in ländlich geprägten Regionen langfristig sicherzustellen, ist infolge fehlender (Haus-) Ärzte sowie der zunehmend alternden Gesellschaft eine große Herausforderung.

In den im Rahmen des Ergänzungsverfahrens vorrangig zu betrachtenden Ortschaften Gröben und Trebnitz existiert keine Arztpraxis.

Die medizinische Versorgung erfolgt über mehrere in der Kernstadt Teuchern niedergelassene Ärzte (5 Praxisstandorte mit 9 Allgemein- und Fachärzten) sowie 3 Zahnarztpraxen mit 4 Zahnärzten.

Hinzu kommen das Schlaflabor Teuchern (Fachklinik für Schlafmedizin), mehrere Physiotherapie-Praxen und das Therapiezentrum "Am Holländer" (Ergotherapie & Logopädie).

Die Versorgung mit Krankenhausbetten erfolgt in Weißenfels und Zeitz.

In Teuchern befindet sich eine Apotheke.

Insgesamt ist festzustellen, dass die medizinische Versorgung derzeit ausreichend gesichert ist. Perspektivisch wird sich die medizinische Versorgung jedoch, insbesondere auch bei den Hausärzten, voraussichtlich verschlechtern. Einige Ärzte werden in absehbarer Zeit in Rente gehen. Gleichzeitig gestaltet sich die Suche nach Praxisnachfolgern schwierig. Infolgedessen werden einige Praxen dauerhaft geschlossen werden. Die Erreichbarkeit für medizinische Versorgung wird sich vermutlich deutlich verschlechtern, weil längere Wege in Kauf genommen werden müssen.

### 3.6.6 Nahversorgung

Im Stadtgebiet sind mehrere Nahversorgungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Anbieter vorhanden. Diese Verkaufseinrichtungen konzentrieren sich auf die Kernstadt Teuchern.

In den im Rahmen des Ergänzungsverfahrens zu betrachtenden Ortschaften Gröben und Trebnitz existieren keine Läden. Die Nahversorgung vor Ort wird ausschließlich durch mobile Verkaufswagen abgedeckt, die die Siedlungen regelmäßig mindestens einmal wöchentlich anfahren.

Nahversorgung ist im Grundzentrum Teuchern gewährleistet. Es existieren zwei Lebensmittel-Discounter und ein Vollsortimenter. Die Handelseinrichtungen sind fußläufig und teilweise per ÖPNV zu erreichen. Allerdings ist in der Nähe des Discounters an der Straße des Friedens im südlichen Stadtgebiet ist keine Bushaltestelle vorhanden.

Darüber hinaus gibt es in Teuchern eine Fleischerei und eine Bäckerei. Ebenso existieren eine Tankstelle, zwei Bankfilialen, ein Anbieter für Postdienstleistungen sowie verschiedene kleine Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, wie z. B. Optiker, Friseur, Lotto-Toto-Laden und Elektrofachgeschäft.

Die Stadt Teuchern verfügt gemäß dem IHK-Handelsatlas Halle-Dessau 2022 über eine Gesamtverkaufsfläche im Einzelhandel von 2.360 m². Die Pro-Kopf-Verkaufsfläche beträgt lediglich geringe 0,29 m² je Einwohner.

Die Verkaufsfläche umfasst überwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfs bzw. Nahrungs- und Genussmittel. Angebote für Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs sind nur in verhältnismäßig geringem Umfang vorhanden, sodass der weitere Bedarf in den umliegenden Mittelzentren (u. a. Weißenfels, Zeitz) gedeckt werden muss. Defizite bestehen in Teuchern im Bereich Bekleidung, Haushaltsartikel und insbesondere im Bereich Drogeriewaren. Auch ein

Café bzw. eine Eisdiele fehlen.

Die Ladengeschäfte befinden sich überwiegend am Markt und in den angrenzenden Straßenzügen Steinweg, Straße des Friedens, Bahnstraße. Deutlich wird hier jedoch auch der sich verstetigende Leerstand dieser Gewerbeeinheiten. Im Bereich des Zentrums von Teuchern wurden 18 leerstehende Geschäfte erfasst.

(Quelle: [11])

### 3.6.7 Kultur

In den im Rahmen des Ergänzungsverfahrens zu betrachtenden Ortschaften Gröben und Trebnitz existiert je eine Heimatstube.

Für kulturelle Veranstaltungen und private Feiern steht in der Kernstadt Teuchern das städtische Kultur- und Vereinshaus „Zum Grünen Baum“ (Straße des Friedens 30) zur Verfügung. Im Gebäude des Kultur- und Vereinshauses befinden sich auch das Heimatmuseum, die Reinhard-Keiser-Ausstellung, ein Seniorentreff und die Bibliothek, die vom Heimatverein Teuchern e. V. betreut werden.

Unter dem Motto „Treff im Grünen Baum“ finden regelmäßige Vorträge statt. Im Hof gibt es die Möglichkeit für Sommerfeste. Das Gebäudeensemble wurde im Rahmen der Stadtsanierung umfangreich saniert.

Der Ratssaal im Obergeschoss des Rathauses Teuchern (Markt 21) ist nicht barrierefrei zu erreichen. Er steht ausschließlich für öffentliche Veranstaltungen zur Verfügung.

Die Angebote/Veranstaltungen der Stadtkirche St. Georg können ebenfalls von allen Bürgern genutzt bzw. besucht werden.

Für größere Veranstaltungen/Festlichkeiten gibt es in der Kernstadt Teuchern keine Räumlichkeiten.

In Deuben existiert ein Bergbaumuseum. Es spannt den Bogen von der Vergangenheit über die Gegenwart in die Zukunft und beleuchtet die Auswirkungen des Bergbaus und seine Folgen. Es hält des Weiteren die Erinnerung an die vom Bergbau überbaggerten Dörfer der Region wach. In seinem Archiv sammelt das Bergbaumuseum Deuben eine Vielzahl von Dokumenten zum Bergbau und zur Kulturgeschichte des Zeitz-Weißenfelser Braunkohlenreviers.

Aktuell sind im Vereinsregister folgende Vereine mit Sitz in Teuchern angemeldet:

**Tabelle 38: Vereine im Stadtgebiet**

- Deutsche Verkehrswacht – Gebietsverkehrswacht Hohenmölsen-Teuchern e. V.
- Gemeinschaft der Direktvermarkter in der Els-ter-Saale-Unstrut-Region e. V.
- Handels- und Gewerbeverein Teuchern e. V.
- Heimatverein Teuchern e. V.
- KITA-Förderverein Teuchern e. V.
- Förderverein Kirche St. Georg zu Teuchern e. V.
- Stadtchor Teuchern e. V.
- Sportverein Teuchern 1910 e. V.
- Gesund und Fit- Südliches Sachsen-Anhalt e. V.
- Motor Cross Club Teuchern e. V.
- Jagdgesellschaft Teuchern e. V.
- Hundesportclub Teuchern e. V.
- Sportfischerverein Teuchern 1956 e. V.
- Rassegeflügelzuchtverein Teuchern und Umgebung e. V.
- Kleingartensparte "Rudolf Breitscheid" Teuchern e. V.
- Kleingartenverein " Rosenkranz" Teuchern e. V.
- Kleingartenverein "Am Dorstborn" e. V.
- Kleingartenverein "Lange Wiese" Teuchern e. V.
- Kleingartenanlage „Hildebrandt“ e. V.

Quelle: [11]

### 3.6.8 Öffentliche Verwaltung

Der Sitz der Stadtverwaltung befindet sich in Teuchern, Markt 21. Die Verwaltung besteht aus den Ämtern:

- Haupt- und Ordnungsamt
- Finanzverwaltung
- Haupt- und Ordnungsamt
- Bauamt sowie
- Personalamt

In den im Rahmen des Ergänzungsverfahrens zu betrachtenden Ortschaften Gröben und Trebnitz befindet sich jeweils ein Büro für den/die Ortsbürgermeister(in).

### 3.6.9 Kirchen und religiöse Gemeinschaften

Die evangelische Kirchengemeinde Teuchern gehört evangelischen Kirchspiel Teuchern-Kistritz.

In den Ortschaften sind zahlreiche Kirchen mit ortsbildprägender Bedeutung vorhanden. Einen Überblick gibt die nachfolgende Tabelle:

**Tabelle 3.17: Kirchen in der Stadt Teuchern**

| Kirche | Anschrift | Veranstaltungen |
|---|---|---|
| Bergarbeiterkirche Deuben | Schulstraße<br>06682 Deuben | Gottesdienste |
| **Kirche Gröben** | **Schulstraße<br>06682 Gröben** | **Gottesdienste** |
| Kirche Gröbitz | Bergstraße 3<br>06682 Gröbitz | Gottesdienste |
| Trinitatiskirche Kistritz | Hauptstraße<br>06682 Kistritz | Gottesdienste |
| Kirche Krössuln | Heinichenweg<br>06682 Krössuln | Gottesdienste |
| Kirche Obernessa | Franz-Sieglin-Straße<br>06682 Obernessa | Gottesdienste |
| Kirche St. Othmar Unternessa | Schulwinkel<br>06682 Unternessa | Gottesdienste |
| Kirche Plennschütz | Hinter der Kirche 3<br>06682 Plennschütz | Gottesdienste |
| Kirche Prittitz | Am Berg 1<br>06682 Prittitz | Gottesdienste |
| Kirche Schelkau | Am Teich 24<br>06682 Schelkau | Gottesdienste |
| evang.-lutherische Kirche „St. Georg“ Teuchern | Unterm Berge 1<br>06682 Teuchern | Gottesdienste<br>Seniorenkreis, Kindertreff, Gitarrengruppen für Kinder und Erwachsene, weitere Treffen (Chorproben, Ahnenforscher, …), Bastelkreis<br>Weitere Veranstaltungen: u. a. Martinstag, Chorkonzerte, Orgel- |

| Kirche | Anschrift | Veranstaltungen |
|---|---|---|
| | | konzerte, Tag des offenen Denkmals, Gemeindefeste, Reformationstag, Kreuzweg |
| katholische Kirche Heiligen Kreuz Teuchern | Steinweg 1<br>06682 Teuchern | Gottesdienste |
| **Kirche Trebnitz** | **Teucherner Straße<br>06682 Trebnitz** | **Gottesdienste** |

Quelle: www.kirchenkreis-naumburg-zeitz.de, eigene Recherchen

Vor allem in der Stadtkirche Teuchern finden neben Gottesdiensten auch für Veranstaltungen wie Konzerte oder Lesungen statt.

Das evangelische Pfarramt befindet sich Unterm Berge 1 in Teuchern.

### 3.6.10 Sport

In der im Rahmen des Ergänzungsverfahrens zu betrachtenden Ortschaft ***Gröben*** ist der Sportverein "Empor" Gröben e. V. aktiv. Die Einwohner können sich in den Abteilungen Fußball, Kegeln, Volleyball, Gymnastik und Radsport in allen Altersgruppen betätigen. Zusätzlich kann in einer Gruppe Tischtennis gespielt werden.

In Gröben existieren darüber hinaus ein modernes Sport- und Freizeitzentrum sowie ein Partytreff mit Bowlingbahn.

In ***Trebnitz*** ist die SG Trebnitz 1920 e.V., ein Sportverein für American Football, Fußball, Schach und ggf. weitere Sportangebote, ansässig. Am nördlichen Rand von Trebnitz befindet sich ein Sportplatz (Ausbau), der u. a. von den Burgenlandkreis Underdogs (American Football) genutzt wird.

In der gesamten Stadt Teuchern bestehen zahlreiche weitere Sportvereine, die teilweise auf eine lange Tradition verweisen können. Der SV Teuchern 1910 e. V. (291 Mitglieder zum 31.12.2020) ist in Teuchern der wichtigste Sportverein und bietet insgesamt 8 Sportarten (Bogenschießen, Kegeln-Classic, Fußball, Gymnastik, Handball, Karate, Tischtennis, Volleyball) an.

In der Kernstadt Teuchern gibt es folgende Sportstätten:

**Tabelle 3.18: Sportstätten in der Kernstadt Teuchern**

| Bezeichnung/ Anschrift | Eigentümer | Nutzer | Ausstattung/ Bauzustand/ Bemerkung |
|---|---|---|---|
| Werner-Hellmann-Sporthalle,<br>Am Stadion 1b | Stadt Teuchern | Grundschule u. Kita Teuchern,<br>SV Teuchern (Fußball, Tischtennis, Karate, Volleyball),<br>Burgenlandkreis Underdogs (American Football): Nutzung Sanitär-/Umkleidebereich | komplett saniert, barrierefrei zugänglich |
| Friedrich-Ludwig-Jahn Stadion,<br>Am Stadion | Stadt Teuchern | Grundschule u. Kita Teuchern,<br>SV Teuchern (Fußball, Volleyball), | hoher Sanierungsbedarf am Stadiongebäude, Sanitärbereich entspricht nicht den heutigen Anforderungen; |

| Bezeichnung/ Anschrift | Eigentümer | Nutzer | Ausstattung/ Bauzustand/ Bemerkung |
|---|---|---|---|
| | | Burgenlandkreis Underdogs (American Football) | Sanierungsbedarf an Laufbahn und Weitsprunganlage; Neuerrichtung Flutlichtanlage nötig |
| Otto-Schlag-Sportplatz, Hauptstraße | Stadt Teuchern | SV Teuchern (Fußball) | Sanierungsbedarf Sportlerheim (Dach, Sanitärbereich; nicht barrierefrei zugänglich)<br>neue Einfriedung Sportplatz erforderlich, Umrüstung Flutlichtanlage auf LED nötig |
| Werner-Seelenbinder-Kegelbahn, Straße des Friedens 30 | Stadt Teuchern | SV Teuchern, Kegeln (Wettbewerbe) | Modernisierungsbedarf Haus- und Gebäudetechnik/Erneuerung der Anlagentechnik und energetische Sanierung (Gebäudehülle) erforderlich |
| Bogenschießplatz, Am Krähenberg | Stadt Teuchern | SV Teuchern, Bogenschießen (Bowhunter) | keine Sanitäranlagen, Unterstellmöglichkeiten, Lager o.ä. |
| Bolzplatz, An der Rippach | Stadt Teuchern | Freizeitsportler | |

Quelle: Stadt Teuchern, [11]

### 3.6.11 Tourismus/Erholung

Die Stadt Teuchern ist kein typisches Reiseziel für Naherholung und Tourismus. Eine ausgebaute touristische Infrastruktur ist nicht vorhanden. Übernachtungsmöglichkeiten (Ferienwohnungen) werden lediglich durch einige private Anbieter angeboten.

Der regionale Rippach-Radweg verläuft durch das Stadtgebiet von Teuchern. Als ausgewiesener Wanderweg existiert der Gellert- und Schellbachrad- und -wanderweg (Meineweh – Bonau – Schelkau – Lagnitz – Teuchern).

### 3.6.12 Feuerwehr

Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Teuchern besteht aus acht Ortsfeuerwehren (siehe Tabelle 3.19). Die Ortschaft Krauschwitz verfügt nicht über eine eigene Feuerwehr. Die Ortschaft Nessa hat jeweils eine Ortsfeuerwehr in Krössuln und in Nessa.

Darüber bestehen in verschiedenen Ortschaften Kinder- und/oder Jugendabteilungen der Ortswehren, so auch in den zu ergänzenden Ortschaften Gröben und Trebnitz.

**Tabelle 3.19: Freiwillige Feuerwehren in Teuchern**

| Ortschaft | Freiwillige Feuerwehr | Jugendfeuerwehr | Kinderfeuerwehr |
|---|---|---|---|
| Deuben | Ortsfeuerwehr Deuben | X | X |
| ***Gröben*** | ***Ortsfeuerwehr Gröben*** | ***X*** | |
| Gröbitz | Ortsfeuerwehr Gröbitz | X | |
| Nessa | Ortsfeuerwehr Krössuln | X | X |
| | Ortsfeuerwehr Unternessa | | |
| Prittitz | Ortsfeuerwehr Prittitz | | |
| Teuchern | Ortsfeuerwehr Teuchern | X | X |
| ***Trebnitz*** | ***Ortsfeuerwehr Trebnitz*** | ***X*** | ***X*** |

Quelle: Stadt Teuchern

### 3.6.13 Zusammenfassung der öffentlichen Daseinsvorsorge

Den vorstehenden Ausführungen ist zu entnehmen, dass die Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge momentan, mit Ausnahme von Jugendeinrichtungen, noch ausreichend ist. Es ist jedoch festzustellen, dass diese Einrichtungen überwiegend in Teuchern vorhanden sind.

## 3.7 Siedlungsstruktur

Die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Ortschaften ist neben der Schaffung bedarfsgerechter Wohn- und Gewerbeflächen ein wesentliches Anliegen der Bauleitplanung. Um mit den zur Verfügung stehenden Mitteln lenkend und ordnend eingreifen zu können, ist eine Analyse bestehender Strukturen sowie eines möglichen Funktionswandels innerhalb des Planungsraumes erforderlich. So führten zunächst die Entwicklung von Landwirtschaft und landwirtschaftlich geprägter Industrie und später deren Umstrukturierung ebenso wie der Wandel in der Landwirtschaft zu Gebäudeleerständen oder dem Brachfallen entsprechender gewerblicher bzw. landwirtschaftlicher Flächen. In diesem Zusammenhang ist mit der Gebietsausweisung auch über die Zielstellung einer möglichen Umnutzung nachzudenken.

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

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass sich die heutige Stadt Teuchern aus verschiedenen, bis 2010 selbstständigen Gemeinden zusammensetzt und diese wiederum aus einzelnen Ortsteilen und Siedlungen bestehen, die entsprechend ihrer Lage und Ressourcen von der Gesamtentwicklung der Region unterschiedlich beeinflusst wurden.

Das Siedlungsnetz insgesamt ist kleinteilig strukturiert.

Die mit Abstand größte Ortschaft der Stadt ist Teuchern.

Die im Rahmen des Ergänzungsverfahrens zu betrachtende Ortschaft Gröben setzt sich aus den Siedlungen Gröben und Runthal zusammen; Trebnitz besteht aus den Siedlungen Oberschwöditz, Trebnitz und Trebnitz-Siedlung.

**Tabelle 3.20: Übersicht zu Einwohnern und Flächengröße der Ortschaften**

| Ortschaft | Einwohner 2013 | | Fläche [ha] | |
|---|---|---|---|---|
| | abs. | Anteil | abs. [ha] | Anteil |
| Stadt Teuchern | 3.300 | 38,7% | 1.662 | 20,4% |
| Deuben | *983* | *11,5%* | 878 | *10,8%* |
| **Gröben** | ***618*** | ***7,3%*** | **394** | ***4,8%*** |
| Gröbitz | 468 | *5,5%* | 756 | *9,3%* |
| Krauschwitz | 508 | *6,0%* | 1.239 | *15,2%* |
| Nessa | 888 | *10,4%* | 1.403 | *17,2%* |
| Prittitz | 966 | *11,3%* | 1.133 | *13,9%* |
| **Trebnitz** | ***788*** | ***9,2%*** | **671** | ***8,2%*** |
| **Gesamtstadt** | **8.519** | **100,0%** | **8.136** | **100,0%** |

Quelle: Stadt Teuchern (www.stadt-teuchern.de)

Die Gegend um Teuchern war schon vor über 5.000 Jahren besiedelt, was zahlreiche Knochen- und Werkzeugfunde belegen. Teuchern war Hauptort der sich seit dem 7. Jahrhundert nach und nach angesiedelten Sorben. Der Name bedeutet auf altsorbisch feuchter, sumpfiger Ort.

Die erste urkundliche Erwähnung der Stadt stammt aus dem Jahre 976. Darin schenkt Kaiser Otto II. unter anderem die „in pago Ducharin nominato basilicam“ (die Basilika im Gau Teuchern) der Zeitzer Kirche. Allein die Tatsache, dass Teuchern eine Basilika, also eine feste Kirche besaß, zeigt die Bedeutung des Ortes zur damaligen Zeit.

Durch fränkische Siedler wuchs der Ort Teuchern und damit auch seine Bedeutung. Der Markt bestand schon, als Bischof Udo von Naumburg dem Kloster Neuwerk bei Halle 1135 die Zollfreiheit in Teuchern gewährte.

1480 verlieh Herzog Albrecht von Sachsen dem Ort die Berechtigung, einen Pfingst- und einen Herbstmarkt, am Tage Simon Judaeus’ (28. Oktober) sowie Wochenmärkte stattfinden zu lassen. Damit wurde Teuchern zur Stadt.

Der von 1523 bis 1526 in Teuchern tätige Pfarrer Anton Zimmermann versuchte, als Anhänger der Lehre Martin Luthers die Reformation in Teuchern einzuführen. Dies scheiterte aber am sächsischen Herzog Georg dem Bärtigen, der ein erbitterter Gegner der Reformation war. Erst nach dem Tod des Herzogs 1539 wurden nun auch in Teuchern die Lutherischen Lehren gepredigt.

Im Jahre 1815 kam Teuchern, nach über 700-jähriger Herrschaft des Hauses Wettin, zu Preußen. Mit der Übernahme der preußischen Verwaltungsstrukturen im Jahr 1816 gehörte die Stadt dem neugegründeten Kreis Weißenfels (Regierungsbezirk Merseburg), dessen erster Landrat der Teucherner Rittergutsbesitzer August Heinrich Ferdinand von Funcke war, an. Obwohl sich die Einwohner anfangs als „Muss-Preußen“ sahen, gewöhnte man sich schnell an die neuen Herren. Unter Preußens Herrschaft begann die Industrialisierung der Region und mit dem Wachsen des Braunkohlebergbaus gewann auch Teuchern wieder an Bedeutung.

1919–1925 waren in Teuchern die Uhrgläserwerke Deutscher Uhrmacher eGmbH ansässig, damaliger Marktführer in Deutschland. (Quelle: wikipedia)

Im Folgenden wird auf den im Rahmen des Ergänzungsverfahrens vorrangig zu betrachtenden ***OT Gröben und Trebnitz*** eingegangen:

***Siedlungsentwicklung***

Gröben und Trebnitz gehörten bis 1815 als Enklave im Amt Weißenfels zum kursächsischen Amt Pegau.

*Gröben*

Gröben ist eine mehr als 1.000 Jahre alte Siedlung. Im Jahr 1236 wurde Gröben erstmals urkundlich als „Groben“ erwähnt (1732 als „Groben“, 1740 als „Kreben“, 1816 als „Gröben“).

Runthal wurde 1518 erstmals urkundliche als „Rawental“ erwähnt.

Bereits um 1200 erfolgte der Bau einer romanischen Kapelle. Die heutige barocke Dorfkirche wurde im Zeitraum zwischen 1777 und 1788 errichtet.

1774 wurde der bekannte evangelische Theologe Michael Weber in Gröben geboren.

1827 wurde in Gröben die erste Schule gebaut.

Nach der politischen Wende gründeten sich zahlreiche Gewerbeunternehmen und siedelten sich im Ort und auf dem ehemaligen Industriestandort "Anlage Voß" an. Auch wurde das Wohngebiet „Am Sportplatz“ erschlossen.

(Quelle: [2])

Kindertagesstätte

Gröbener Schulstraße

Friedensplatz Runthal

Fotos: SLG

*Trebnitz*

Von der Anlage her war Trebnitz, das nachweislich vor ca. 700 Jahren erstmals urkundlich erwähnt wurde, ein Bauerndorf. Entlang der heutigen Dorfstraße lagen die Gehöfte beieinander.

Mit der wachsenden Braunkohlenindustrie entwickelte sich der Ort überwiegend zu einem Bergarbeiterdorf. Das Dorf wurde durch den Bau von Mehrfamilienhäusern, die z. T. Jugendstilelemente zieren, sternförmig in verschiedene Richtungen erweitert. So entstanden für die Industriearbeiter Mietwohnungen.

In den 1920er und 1930er Jahren wurde die *Siedlung* als jüngster Ortsteil angelegt. In der Folgezeit wurden die Siedlungshäuser erweitert. Um- und Erweiterungsbauten ermöglichten mehr Wohnraum und besseren Wohnkomfort.

Als die Einwohnerzahl zunahm, wurde der Ort aus der Kirchengemeinde Teuchern herausgelöst. 1913 erhielt Trebnitz eine eigene Kirche, die 1914 geweiht wurde. Es ist wohl eine der ersten Kirchen, die nicht mehr im Stil der Neogotik errichtet wurde. Die geschnitzten Holzfiguren auf dem Kronleuchter, Bergmann, Schmied und Bauer, sollen die Verbundenheit mit allen Bewohnern des Ortes verdeutlichen.

Der Ortsteil *Oberschwöditz* konnte 1985 sein 800-jähriges Bestehen feiern. Es ist ein kleines idyllisch im Maibachtal gelegenes Bauerndorf.

Der östlich von Trebnitz gelegene *Bahnhof Luckenau* war der größte Kohlebahnhof im Zeitz-Weißenfelser-Braunkohlenrevier. Er wurde 1873 mit dem ersten auf der Grube Naumburg beladenen Kohlezug in Betrieb genommen.

(Quelle: www.teucherner-land.de)

Trebnitzer Dorfstraße

Trebnitzer Dorfstraße

Siedlung Vater-Jahn-Straße

Oberschwöditz

Fotos: SLG

### *Ortsbild*

Gröben wird im Ortskern rund um den Friedensplatz und entlang der Thälmannstraße heute noch von dörflichen Strukturen geprägt.

Die Gebäude stehen teils trauf-, teils giebelständig zur Straße und zeichnen sich durch meist symmetrische Fassadengliederung aus. Charakteristische landwirtschaftliche Hofformen sind mitteldeutsche Drei- bzw. Vierseithofanlagen bestehend aus:

- Wohnhaus,
- Nebengebäude, wie Ställe, Schuppen u. ä.
- Scheune.

In den historischen Siedlungskernen orientieren sich die Wohngebäude mit Stall- und Scheunengebäuden um einen zentralen Hof. Sie wurden teils eingeschossig, teils zweigeschossig errichtet und mit einem Satteldach versehen, das eine Dachneigung zwischen 40° und 50° aufweist. Die Dachdeckungen bestehen in den meisten Fällen aus Plattenziegeln. Die Dachgeschosse der Wohngebäude sind vielfach ausgebaut.

Prägend sind in den Siedlungen Putzbauten. Einzelne Wohngebäude wurden in Klinker- bzw. Fachwerkbauweise errichtet. Es sind Lochfassaden vorhanden, wobei in der Mehrzahl (vor allem bei älteren Gebäuden) stehende Fensterformate verwendet wurden.

Die großen Scheunen verfügen ebenfalls über hohe Satteldächer. Ställe, Schuppen, kleinere Lagergebäude und Garagen sind in der Regel eingeschossig und mit einem geneigten Pultdach oder einem Satteldach versehen. Bei der Ausführung der Nebengebäude wurden unterschiedliche Materialien verwendet, so dass neben massiven Bauweisen viele leichte Bauweisen zu verzeichnen sind.

Durch die Industrialisierung und Rationalisierung der Landwirtschaft werden viele Gebäude (Stall- und Scheunengebäude) heute nicht mehr genutzt. Aus diesen Gründen sind in den letzten Jahren z. T. Instandsetzungsarbeiten an der historischen Bausubstanz unterblieben.

Dies hat zur Folge, dass sich viele Gebäude heute in einem schlechten baulichen Zustand befinden. Auch die historischen Wohnhäuser in den Siedlungskernen weisen teilweise einen sehr schlechten und teilweise ruinösen Bauzustand auf (besonders in der Trebener Straße).

In den Siedlungen wurde ein Teil der Hofanlagen abgebrochen. Das hat zu einer Beeinträchtigung des Ortbildes geführt, da in den Straßenräumen die Raumkanten, die durch die Bebauung gebildet wurden, unterbrochen sind. Die innerorts errichteten Neubauten wirken z.T. wie Fremdkörper innerhalb der Bebauungsstruktur.

Ebenso zum Ortsbild gehören die großflächigen Gewerbebauten. Sie weisen auf wirtschaftliches Potential hin, stören jedoch durch in Kubatur, Fassade und Dachform z. T. das ansonsten kleinteilige Erscheinungsbild der Ortschaft.

***Entwicklungsrichtung***

Ein vorrangiges Ziel der Gemeinde in der Flächennutzungsplanung ist die Ausweisung von Flächen für die Befriedigung der Wohnbedürfnisse und von Gewerbeflächen als wirtschaftliche Grundlage.

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

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenausweisungen resultieren überwiegend aus bereits vorliegenden verbindlichen Bauleitplänen, die das Ortsbild in den letzten 30 Jahren verändert haben.

Für die Erhaltung des Charakters der einzelnen Ortschaften und Siedlungen ist deshalb das Freihalten der Grünflächen von Bedeutung. Allgemein ist in diesem Zusammenhang auch auf die Einbindung in die umgebende Landschaft hinzuweisen, nach dem traditionellen Vorbild: Wohn- und Nebengebäude - Hausgarten - Feldflur.

Um das ortstypische Erscheinungsbild in den ländlich geprägten Siedlungen zu erhalten, muss versucht werden, neue Nutzungen für leerstehende Gebäude insbesondere in den Orts- und Siedlungskernen zu finden. Dies kann u. a. für nichtstörendes Gewerbe oder für Wohnzwecke erfolgen. Einen möglichst großen Spielraum bietet in solchen Bereichen die Ausweisung von gemischten Bauflächen.

Bei zukünftigen baulichen Maßnahmen innerhalb der einzelnen Ortschaften der Stadt Teuchern ist auch darauf zu achten, dass wichtige – z. B. auf Kirchen und Gutshäuser bzw. in die freie Landschaft gerichtete - Sichtachsen nicht verbaut und innerörtliche Maßstäbe nicht gestört werden, um ein interessantes und harmonisches Ortsbild zu erhalten.

Detaillierte Empfehlungen zur weiteren Gestaltung der historischen Ortslagen, deren Bebauung und Freiräume geben die vorliegenden Dorfentwicklungsplanungen.

## 3.8 Verkehrsflächen

Die Mobilität stellt im ländlichen Raum ist einen entscheidenden Faktor für die Lebensqualität dar. Sie ist besonders für die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und medizinische Einrichtungen relevant. Das Kfz ist das Hauptverkehrsmittel im ländlichen Raum. Besonders die Bewohner der dörflichen Siedlungen sind auf das Auto angewiesen.

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

### 3.8.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Stadt Teuchern ist über die Bundesautobahn A 9 (AS Naumburg, AS Weißenfels) sowie über die östlich von Teuchern gelegene Bundesstraße B 91 (Weißenfels – Zeitz) an das

übergeordnete Verkehrsnetz und die umliegenden Mittelzentren Weißenfels und Zeitz angebunden. Gegenwärtig erfolgt der Neubau von Ortsumgehungen der B 91 im Bereich Deuben/Werschen und Naundorf, was langfristig den Verkehrsfluss bis Theißen/Zeitz verbessert. Das Gemeindegebiet wird darüber hinaus durch die geplante Südumfahrung Weißenfels (B 87 OU Weißenfels) beansprucht. Das Ergebnis der Raumverträglichkeitsprüfung und damit auch die Bestimmung des Trassenverlaufs stehen noch aus.

Direkt durch die Kernstadt verlaufen die Landesstraßen L 190 sowie die Kreisstraße K 2202 und K 2203. Die ehemalige Landesstraße L 197 (Teuchern-Trebnitz) wurde zur Gemeindestraße herabgestuft. Es ist die Höherklassifizierung zur Kreisstraße beabsichtigt.

Die Landesstraßen L 199 sowie die B 87 ergänzen die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz. Somit ist festzustellen, dass die Stadt Teuchern gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden ist.

Die wichtigsten Erschließungsstraßen für die im Rahmen des Ergänzungsverfahrens des Flächennutzungsplans zu betrachtende Ortschaft **Gröben** sind die L 190 und die K 2203. Für **Trebnitz** sind es die K 2581 und die K 2207.

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

### 3.8.2 Schienenverkehr

Teuchern verfügt über einen Bahnanschluss an das Regionalbahnnetz. Die Bahnstrecke Weißenfels – Zeitz (Betreiber: DB Regio AG) verläuft östlich der Kernstadt Teuchern. Der Bahnhaltepunkt Teuchern liegt dezentral nördlich des Stadtgebietes und wird täglich durch die Regionalbahn RB 76 bedient, die an Wochentagen stündlich verkehrt.

Aufwertungs-/Umbaumaßnahmen, beispielsweise im Rahmen des NASA-Infrastruktur- und Bahnhofsprogramms o. ä., fanden am Haltepunkt Teuchern bisher nicht statt. Auch Park & Ride- bzw. Bike & Ride-Möglichkeiten sind nicht vorhanden.

Der nächstgelegene Haltepunkt für die im Rahmen des Ergänzungsverfahrens zu betrachtende Ortschaft **Gröben** ist der Bahnhof Teuchern, für **Trebnitz** befindet sich der nächste Haltepunkt in Luckenau.

### 3.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

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

Der öffentliche Nahverkehr im Land Sachsen-Anhalt ist eine Aufgabe der Daseinsvorsorge. Aufgabenträger des straßengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs nach ÖPNV-Gesetz LSA ist für sein Gebiet der Burgenlandkreis.

Die Ortschaften, Ortsteile und Siedlungen der Stadt Teuchern sind über verschiedene Buslinien der PVG Burgenlandkreis mbH an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Folgende Linien verkehren über Teuchern:

794 Teuchern – Nessa – Weißenfels bzw. Teuchern – Hohenmölsen
798 Hohenmölsen bzw. Kistritz – Kaufland Verteilzentrum
804 Teuchern – Hohenmölsen bzw. Teuchern – Schelkau – Kistritz -Teuchern Hohenmölsen

807 Teuchern – Trebnitz – Tackau – Hohenmölsen
817 Teuchern – Luckenau – Zeitz

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

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

### 3.8.4 Radverkehr

Radwege sollen dem alltäglichen Nahverkehr sowie der Erhöhung der Verkehrssicherheit dienen und die Stadt mit benachbarten Zentralen Orten, Schulsitzgemeinden und Arbeitsplatzschwerpunkten verbinden sowie für die Naherholung wirksam sein (REP).

Der Radverkehr ist innerorts im Mischverkehr auf den Straßen zulässig. Straßenbegleitende oder separat ausgebaute Radwege existieren im Stadtgebiet nicht, sind jedoch auch nicht zwingend erforderlich. Abseits der stärker frequentierten Hauptstraßen ist eine Trennung von Pkw- und Radverkehr aufgrund des eher geringen Verkehrsaufkommens nicht notwendig.

Der durch die Stadt Teuchern führende touristische Rippach-Radwanderweg ist als regionale Radroute ausgewiesen und stellt eine Verbindung zwischen Saale-Radwanderweg und Saale-Unstrut-Elster-Rad-Acht dar. Er quert das Stadtgebeit von West nach Ost.

Der Radweg quert auch die im Rahmen des Ergänzungsverfahrens zu betrachtende Ortschaft Gröben. Der Radweg verläuft hier entlang des Wiesenwegs.

Generell sind bedarfsgerechte Radwegeverbindungen zwischen den Ortsteilen der Einheitsgemeinde und in die Nachbargemeinden anzustreben, um die Verkehrssicherheit für den Radverkehr zu erhöhen und das Radfahren als umweltfreundliche Alternative zum Kraftfahrzeug zu etablieren. Insbesondere die Verbindung zum Bahnhaltepunkt Teuchern (SPNV) sollte langfristig für nichtmotorisierte Bevölkerungsgruppen verbessert/qualifiziert werden. Zudem ist die Installation sicherer Fahrradabstellplätze am Bahnhof sinnvoll.

## 3.9 Technische Infrastruktur

### 3.9.1 Wasser und Abwasser

***Trinkwasser***

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die MIDEWA GmbH, NL Saale - Weiße Elster.

Alle Haushalte in den Ortschaften der Stadt Teuchern sind - mit Ausnahme einiger Grundstücke im Außenbereich - an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossen.

***Abwasser***

Die Abwasserbeseitigungspflicht im Stadtgebiet liegt in Anlehnung an die Gesetzesvorschrift des § 151 (1) Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) bei der Stadt Teuchern selbst.

Die Abwasserentsorgung erfolgt überwiegend über das Netz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Bad Dürrenberg (ZWA). Der Verband verfügt insgesamt über 3 Hauptkläranlagen und 3 Containerkläranlagen.

Die zentrale Abwasserreinigungsanlage des ZWA befindet sich im Ortsteil Ostrau von Bad

Dürrenberg und hat eine Kapazität für 40.000 Einwohner.

Die Kläranlage Zembschen (Stadt Hohenmölsen) wurde 1995 in Betrieb genommen. Hier behandelt der ZWA Bad Dürrenberg das Abwasser von 6.900 Einwohnern der Stadt Teuchern mit den Siedlungen Schelkau und Schortau und deren Ortschaften Deuben, ***Trebnitz,*** Krauschwitz mit den Siedlungen Reußen und Kistritz und ***Gröben*** mit der Siedlung Runthal.

Die Abwasserreinigungsanlage in Wengelsdorf wurde in zwei Ausbauschritten in den Jahren 1997 und 2000 errichtet. Die Anlage ist als Belebtschlammanlage mit simultaner aerober Schlammstabilisierung konzipiert. Sie reinigt das Abwasser der Ortschaft Nessa mit den Siedlungen Dippelsdorf, Kössuln, Obernessa, Unternessa und Wernsdorf.

Die Ortschaften Gröbitz und Prittitz gehören zum Abwasserzweckverband Naumburg. Die Entwässerung erfolgt in beiden Ortschaften im Trennsystem.

Fast alle Haushalte der Stadt sind an das Abwassernetz angeschlossen. Damit ist die Entwässerung für ***Gröben*** und ***Trebnitz*** und die anderen Ortschaften gesichert.

***Fernwasser***

Das Gemeindegebiet wird von einer Fernwasserleitung der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH gequert. Das Unternehmen ist als Vorlieferant von Trinkwasser für lokale Versorger und große Industriekunden im südlichen Sachsen-Anhalt und nordwestlichen Sachsen tätig. Die Fernwasserleitung wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

### 3.9.2 Energieversorgung

***Elt***

Die Stadt Teuchern ist in das regionale Versorgungsnetz für elektrische Energie der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom) eingebunden. Die Versorgung der einzelnen Ortschaften mit Elektroenergie erfolgt aus dem Mittelspannungsnetz.

Die Versorgung mit Elektroenergie ist gesichert und ausreichend. Sie erfolgt über 110-kV-Freileitungen aus dem Netz der MITNETZ Strom.

In den Planteil des Flächennutzungsplans ist der Verlauf der derzeit bekannten Hochspannungsfreileitungen übernommen und als oberirdische Hauptversorgungsleitungen ausgewiesen worden. Für die 110 kV-Leitungen gelten im Freileitungsbereich beidseitig der Trassenachse Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Im Zuge der Energiewende wurde mit dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG) ein Planungsinstrument zu einem beschleunigten Netzausbau geschaffen. Innerhalb des Stadtgebietes kommen folgende in der Anlage zum Bundesbedarfsplanungsgesetz (BBPlG) enthaltenen Vorhaben (SuedOstLink) zur Realisierung:

- BBPlG-Vorhaben Nr. 5: Höchstspannungsleitung Wolmirstedt-Isar
- BBPlG-Vorhaben Nr. 5a: Klein Rogahn/Strahlendorf/Warsow/Holthusen/Schossin-Isar

Nach dem BBPlG sollen Gleichstromvorhaben, wie die Vorhaben Nrn. 5 und 5a, vorrangig als Erdkabel statt als Freileitung realisiert werden. Der endgültige Trassenverlauf beider Vorhaben wurde noch nicht planfestgestellt. Der derzeit vorgesehene Trassenverlauf wurde zur Information einschließlich Trassenkorridor nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Darüber hinaus verlaufen innerhalb des Plangebietes zahlreiche Mittel- und Niederspannungsanlagen der MITNETZ Strom.

Innerhalb der Schutzstreifen von *Freileitungen* sind keine landschaftspflegerischern Maßnahmen zulässig. Bei Pflanzungen außerhalb der Schutzstreifen ist darauf zu achten, dass Bäume

auch bei Erreichen ihrer Endwuchshöhe keine Gefährdungen der Freileitungen darstellen. *Unterirdische Elt-Leitungen* sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen, Überbauungen usw. freizuhalten.

***Gas***

Die Stadt Teuchern ist in das regionale Versorgungsnetz der Redinet Burgenlandkreis GmbH eingebunden.

### 3.9.3 Fernmeldewesen

Der Versorgung mit Hochgeschwindigkeits- und Breitbandverbindungen kommt künftig eine immer größere Bedeutung zur Beteiligung der Bevölkerung an der wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Entwicklung zu. Insbesondere im ländlichen Raum sind in diesem Zusammenhang Defizite zu verzeichnen.

Die Versorgung der Bürger wie auch der Unternehmen mit schnellen Internetanschlüssen stellt ein wichtiges Infrastrukturelement der heutigen Zeit dar. Ohne die Möglichkeit, auch größere Datenmengen zu versenden bzw. zu empfangen sind private Haushalte z. B. mit schulpflichtigen Kindern deutlich benachteiligt. Auch für Gewerbetreibende stellt die Versorgung einen wichtigen wirtschaftlichen Faktor dar. Der Netzausbau erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage des technologischen Fortschritts.

Generell ist das Stadtgebiet hinsichtlich Datenübertragung versorgt.

### 3.9.4 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung der Stadt Teuchern erfolgt in Verantwortung des Landkreises Burgenlandkreis durch vertraglich gebundene Unternehmen.

## 4 Plandarstellungen der Ergänzung des Flächennutzungsplans Teuchern

Die Plandarstellungen des Flächennutzungsplans zielen auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie auf eine Konzentration der städtischen Entwicklung auf die Innenbereiche der Ortschaften ab. Das bedeutet, dass sich die bauliche Entwicklung Teucherns neben der weiteren Bebauung der begonnenen Bebauungsplangebiete auf die Um- oder Neunutzung leerstehender Gebäude, die Nachnutzung von Rückbauflächen oder Entwicklung von Lückengrundstücken konzentrieren soll. Zielstellung ist die ökonomisch und ökologisch sinnvolle Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Da bei der Ausweisung von Bauflächen jeweils auf den Bedarf der Gesamtgemeinde abzustellen ist, beziehen sich die nachfolgenden Begründungen insbesondere hinsichtlich der geplanten Flächen auf das gesamte Stadtgebiet von Teuchern, also auch auf die fortgeltenden rechtswirksamen Flächennutzungspläne.

### 4.1 Wohnbauflächen

Im Geltungsbereich der *Ergänzung* des Flächennutzungsplans der Stadt Teuchern (Ortschaften Gröben und Trebnitz) werden ca. 1,84 ha bisher unbebaute Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen (ca. 0,44 ha nordöstlich der Straße zur Voß und ca. 1,40 ha

nordöstlich der Nordstraße).

Bezüglich der noch unbebauten, für den Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Flächen wird das ***gesamte*** Stadtgebiet betrachtet.

Wohnbauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind jedoch, je nach Gebietsausweisung, neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Entsprechend sind im Bestand die neueren Siedlungsbereiche gekennzeichnet, die eine fast ausschließliche Wohnnutzung aufweisen.

In Anbetracht der zu erwartenden demografischen Entwicklung (u. a. Anstieg der älteren Bevölkerung über 67 Jahre) wird der Pflegebedarf bzw. die Nachfrage nach Angeboten und Einrichtungen im pflegerischen Bereich weiter ansteigen. Dies betrifft ebenso den Bedarf nach mobiler Pflege (Pflegedienste).

Mit Blick auf die immer älter werdende Bevölkerung werden perspektivisch verstärkt seniorengerechte Betreuungs- und Wohnformen nachgefragt. Es gilt, ein adäquates Wohn- und Betreuungsangebot bereitzustellen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans bilden hierfür eine Grundlage.

Der Bedarf schränkt eine weitere Ausdehnung der Wohnbauflächen ein bzw. lässt sie auch hinsichtlich einer effektiven Bodennutzung wenig sinnvoll erscheinen.

Im Flächennutzungsplan werden im gesamten Stadtgebiet ca. 5,13 ha Wohnbauflächen (brutto) aus rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. Satzungen ausgewiesen (vgl. Tab. 4.1).

Die Neuausweisung von Wohnflächen ist aufgrund der geänderten Ansprüche hinsichtlich der Belegung und Ausstattung angemessen. Die geplanten Wohnbauflächen setzen sich wie folgt zusammen:

**Tabelle 4.1: Wohnflächenausweisung der Stadt Teuchern aus Bebauungsplänen**

| | Art | Fläche (brutto) | WE gesamt/ davon frei | Rechtskraft/Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|
| **Prittitz** | | | | |
| Bebauungsplan Nr. 3 Wohnbebauung „Waldweg“ | WA | 1,33 ha | 3 WE/3 WE | 20.09.1998 |
| Bebauungsplan Nr. 7 „Alter Sportplatz“ | WA | 0,55 ha | 3 WE/3 WE | 13.07.2012 |
| **Teuchern** | | | | |
| Bebauungsplan Nr. 2 „Schortauer Holz“ | WA | 2,44 ha | 18 WE/ 18 WE | 24.07.2010, nicht erschlossen |
| Bebauungsplan Nr.11 „Fischer Lagnitz“ | WA | 0,46 ha | 2 WE/1 WE | 10.07.2015 |
| BBP der Innenentwicklung Nr. 15 „Wohnbebauung in der Kleingärtnerstraße“ | WA | 0,35 ha | 3 WE/3 WE | 20.07.2024 |
| **gesamt** | | **5,13 ha** | **28 WE** | |

Aufgrund des nicht vorliegenden quantitativen Bedarfs werden die ausgewiesenen Wohnbau und gemischten Bauflächen im Stadtgebiet wie folgt reduziert (vgl. hierzu Pkt. 3.3.3):

- Verzicht auf Ausweisung des Bebauungsplans Wohngebiet „An der Nessa“ (16 - 17 WE) und des Bebauungsplans Nr. 3 Wohngebiet „Am Schmiedeteich“, OT Wernsdorf (5 - 8 WE)

Für beide Bebauungspläne liegen dem Burgenlandkreis keine Ausfertigungsvermerke vor; sie haben somit keine Rechtskraft erlangt.

Im fortgeltenden FNP Deuben:

- Verzicht auf geplante gemischte Baufläche östlich der Erich-Weinert-Siedlung (ca. 0,6 ha)

Im fortgeltenden FNP Nessa:

- Verzicht auf geplante gemischte Baufläche östlich der Erich-Weinert-Siedlung

Im fortgeltenden FNP Prittitz:

- Verzicht auf Wohnbaufläche südlich der Possenhainer Straße in Plennschütz

Im fortgeltenden FNP Teuchern:

- Verzicht auf geplante Wohnbaufläche am nördlichen Stadteingang (Ostseite Bahnstraße, ca. 0,9 ha)

Neuausweisungen von Bauflächen erfolgen überwiegend in Anpassung an den vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Alter Sportplatz“ in Prittitz (bisher als gemischte Bauflächen dargestellt) und an den vorhandenen Baubestand, der durch Wohnhäuser geprägt ist (vgl. hierzu Pkt. 6.1.1).

## 4.2 Gemischte Bauflächen

Bei den im Geltungsbereich der *Ergänzung* des Flächennutzungsplans der Stadt Teuchern dargestellten gemischten Baufläche handelt es sich überwiegend um Bestandsflächen, in die einzelne Baulücken einbezogen wurden.

In den einzelnen historischen Ortskernen ergibt sich die Ausweisung vorrangig aus der Zielsetzung der Erhaltung des typischen Siedlungscharakters und der Raumstruktur sowie der Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Umnutzung vorhandener ortsbildprägender Wirtschaftsgebäude. Bei einer Ersatzbebauung lassen sich die einzelnen Funktionen (Wohnen und Gewerbe) problemlos in den ihnen adäquaten Flächen unterbringen.

Die alten Ortskerne (Deuben, Naundorf, Wildschütz, Nödlitz, Gröben und Runthal) wurden als gemischte Bauflächen ausgewiesen, um den Fortbestand der bestehenden Mischnutzung zu ermöglichen und die Integration neuer Nutzungen für vorhandene Wirtschaftsgebäude zu begünstigen. Für die vorhandenen Höfe und größere Gehöfte mit Nebengebäuden wird somit eine Nutzungsmöglichkeit gewährleistet, da diese orts- und raumbildprägend und daher erhaltenswürdig sind. Ein Teil der Höfe ist darüber hinaus denkmalgeschützt (vgl. *Pkt. 2.2.7*).

Diese Bereiche bieten sich prinzipiell für die Ansiedlung nicht wesentlich störenden Gewerbes (Handwerk, Dienstleistungen) und begrenzt auch für Einzelhandelsbetriebe (Läden) an. In den ausgewiesenen gemischten Bauflächen sind Handelseinrichtungen unterhalb der Problemschwelle § 11 (3) BauNVO möglich, sofern ein entsprechender Bedarf besteht. Das stärkt die Funktion der alten Ortskerne und bietet bei behutsamem Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz eine Gewähr für die Erhaltung der Raumstrukturen.

In der Ausweisung der historischen Ortslagen als gemischte Bauflächen drückt sich auch der gemeindliche Wille aus, die angesiedelte Landwirtschaft (im Haupt- und Nebenerwerb) zu unterstützen bzw. eine weitere Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu ermöglichen.

Bezüglich der Reduzierung von bisher dargestellten gemischten Bauflächen wird auf Pkt. 4.1 verwiesen.

## 4.3 Gewerbliche Bauflächen

Bei den Innerhalb des Geltungsbereichs ***zur Ergänzung*** des Flächennutzungsplans der *Stadt Teuchern* dargestellten gewerblichen Bauflächen handelt es sich ausschließlich um bestehende Gewerbeflächen einschließlich der Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne.

Im gesamten Stadtgebiet sind ca. 10,5 ha Industrie- und Gewerbeflächen unbebaut (vgl. Tab. 4.2).

Dargestellt werden die bestehenden Gewerbeansiedlungen einschließlich der Flächen, die noch unbebaut sind, und für die Baurecht besteht.

**Tabelle 4.2: Gewerbeflächenausweisung der Stadt Teuchern**

| | Art | Fläche (brutto) | freie Fläche | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|
| **Deuben** | | | | |
| Bebauungsplan Nr. 2/1 „Industriegebiet Naundorf-Nord“ | GI | 9,89 ha, | --- | *bebaut mit PV-Anlagen* |
| **Gröben** | | | | |
| Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet „In den Wiesen“ | GI | 9,4 ha, | --- | *bebaut mit PV-Anlagen* |
| **Nessa** | | | | |
| Bebauungsplan Nr. 2 „Industriegebiet Obernessa“ | GI | 20,54 ha | *ca. 6,94 ha* | |
| **Prittitz** | | | | |
| Bebauungsplan Nr. 1, Gewerbegebiet „Bahnhofsstr./Bahnhofsweg“, 1. Änderung | GE | 14,54 ha | *ca. 8,48 ha* | |
| **Teuchern** | | | | |
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „GESA-Gewerbe am Bahnhof“ | GE | 3,40 ha | *ca. 0,80 ha* | *freie Fläche für Erweiterungsoption des Unternehmens vorgesehen* |
| **Summe** | | **ca. 57,77 ha** | ***ca. 16,22 ha*** | |

Quelle: Stadt Teuchern, eigene Ermittlungen

Insgesamt werden somit in der Gemeinde für den gemeindlichen Bedarf freie gewerbliche Bauflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 16 ha ausgewiesen. Da Gewerbeansiedlungen i. d. R. flächenintensiv sind und sich der tatsächliche Bedarf nicht exakt ermitteln lässt, ist von einer bedarfsgerechten Ausweisung auszugehen.

Die Gemeinde hat sich bei der Ausweisung davon leiten lassen, dass in Prittitz und Deuben größere zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen (Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebeit Bahnhofstraße/Bahnhofsweg in Prittitz, Bebauungsplan Nr. 2.1 „Industriegebeit Naundorf Nord“).

Darüber hinaus ist es ein wichtiges Anliegen, die Flächen des stillgelegten Kraftwerks Deuben mittelfristig für gewerbliche Ansiedlungen zu revitalisieren.

Verbunden mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet ist insgesamt die kommunale Zielstellung, Arbeitsplätze in Teuchern zu schaffen bzw. zu sichern und eine differenzierte Wirtschaftsstruktur zu fördern.

Der in der Region eingeleitete **Strukturwandel** („Kohleausstieg“) findet seinen Niederschlag in den dargestellten Flächen für erneuerbare Energien (Sondergebiete für Windenergie und Photovoltaik).

Der Burgenlandkreis plant gemeinsam mit den Städten Weißenfels, Lützen und Hohenmölsen die Neuerschließung und Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes an der Bundesautobahn A 9 und der Bundesstraße B 91. Die Fläche des zusammenhängenden Gebietes beträgt rund 250 Hektar. Der Stadtrat Teuchern hat am 6. März 2025 entschieden,

dem Zweckverband für das geplante Interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet (IKIG) nicht beizutreten. Folglich wird die Stadt Teuchern künftig nicht mehr an der Entwicklung des IKIG mitwirken.

## 4.4 Gemeinbedarfsflächen

Im Rahmen der *Ergänzung* des Flächennutzungsplans der Stadt Teuchern für die Ortschaften Gröben und Trebnitz werden die beiden Kirchen, die beiden Kindertagesstätten und das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Trebnitz als Einrichtungen für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Aufgrund ihrer geringen Flächenausdehnung im Maßstab 1 : 10.000 wurden die Einrichtungen überwiegend mit dem entsprechenden Piktogramm gekennzeichnet. Flächig dargestellt wird die Gemeinbedarfsfläche in Gröben, die neben der Kindertagesstätte auch das Sport- und Freizeitzentrum sowie den Partytreff mit Bowlingbahn umfasst.

## 4.5 Sonderbauflächen

Im Rahmen der *Ergänzung* des Flächennutzungsplans der Stadt Teuchern für die Ortschaften Gröben und Trebnitz werden zwei Sonderbauflächen dargestellt.

Dabei handelt es sich zum einen um ein *Sondergebiet für PV-Freianlagen* im Bereich einer Konversionsfläche (industrielle Abproduktedeponie Jakobsgrube/Reichsbahndeponie (Altlastenkatasternr. 13245)).

Bei der zweiten Fläche handelt sich um das Grundstück des Kepotopia e. V. **Kepotopia** bietet KünstlerInnen und Kulturinteressierten Raum zum Austausch. Der Verein vermittelt Wissen über eine gesunde Lebensweise, setzt sich ein für den Umweltschutz, die Völkerverständigung und den Erhalt der denkmalgeschützten Anlage Zur Voß ein. Der westliche Teil der Fläche wird temporär als Zeltplatz genutzt. Um einen möglichst weiten Rahmen für die zukünftige Entwicklung zu eröffnen, wird die Fläche als *Sondergebiet für Freizeit und Veranstaltungen* dargestellt.

Die als Sondergebiet dargestellte Fläche liegt im Bereich des flächenhaft umgegangenen Bergtiefbaus des 19./20 Jahrhunderts sowie des obertägigen Bergbaus im 20.Jahrhundert. Der Abbau der Braunkohle erfolgte bis ca. 40 m und tiefer (4 sohliger Abbau), laut Risskarte auch weitestgehend unter den betreffenden Flurstücken. Nördlich grenzen der obertägige Abbau sowie östlich und südlich ehemalige Müllkippen direkt an das betreffende Grundstück an (Katasternummern 13049 - Industrie- und Hausmülldeponie am Südrand Tagebau Voss, 13050 - Industrie- und Haumüllkippe Schwelerei Voss sowie 19303- ehemalige Brikettfabrik III/Voss) (vgl. hierzu Tabelle 2.3 unter Pkt. 2.2.8).

Von seiten der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde wurde eingeschätzt[5], dass trotz der 2002 erfolgten Versatzarbeiten durch die LMBV im Ergebnis des Bergbaugeschehens das gesamte Gebiet als Fläche mit erheblichen Schädigungen des tieferen Untergrundes einzustufen ist. Diese Beurteilung berücksichtigt auch die unmittelbar benachbarten ehemaligen Müllkippen, das Betriebsgelände der Brikettfabrik III sowie die Einschätzung in der Verwahrdokumentation ein, dass auch nach der Verwahrung Erdfälle wegen möglicher unerkannter hängender Hohlräume nicht auszuschließen sind.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Freizeitnutzungen und der Veranstaltungen ist die

[5] Stellungnahme des Burgenlandkreises zum Vorentwurf vom 27.05.2024

Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ein Bebauungsplanverfahren wird angestrebt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind die notwendigen abfall- und bodenrechtlichen Maßnahmen abzuklären.

## 4.6 Verkehrsflächen

### *Straßenverkehr*

Als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen wurden im Geltungsbereich des Ergänzungsverfahrens die Landesstraße L 190 sowie die ehemalige Landesstraße L 197 (Teuchern-Trebnitz) dargestellt, ebenso die Kreisstraßen K 2203, K 2581 und K 2207.

Die Bundesautobahn BAB 9 verläuft im westlichen Stadtgebeit außerhalb des Geltungsbereichs des Ergänzungsverfahrens.

Straßenplanungen für den Geltungsbereich des Ergänzungsverfahrens existieren nach momentanem Kenntnisstand nicht.

### *Schienenverkehr*

Die durch Gröben und Trebnitz verlaufenden Bahnstrecken wurden als Flächen für Bahnanlagen dargestellt (vgl. hierzu Pkt. 3.8.2).

### *Radverkehr*

Ziel ist es, das (ländliche) Wegenetz als multifunktionales Netz weiter auszubauen, um die Aufenthaltsqualität für Naherholungszwecke zu verbessern und das Verkehrsnetz an die Bedürfnisse der Bevölkerung anzupassen. Gleichzeitig ist das Alltagsradwegenetz zwischen den Ortsteilen der Einheitsgemeinde herzustellen bzw. auszubauen.

Ebenso sollen Radwegeverbindungen in die umliegenden Kommunen ausgebaut werden. Dabei ist vor allem die Aufwertung des Rippach-Radwegs gemeinsam mit der Stadt Hohenmölsen in den kommenden Jahren geplant. Im Jahr 2022 wurde das gemeindeübergreifende LEADER-Projekt „Wegweisende Beschilderung Rippach-Radroute“ umgesetzt, wobei die Streckenführung durch die Kernstadt z. T. neu festgelegt wurde.

## 4.7 Technische Infrastruktur

Entsprechend des unter Punkt 3.9 beschriebenen Bestands wurden die bereits bekannten vorhandenen und geplanten ober- und unterirdischen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen im Plan gekennzeichnet. Leitungen, die innerhalb von Straßen verlaufen und für andere Nutzungen nicht gesondert zu berücksichtigen sind, wurden nicht dargestellt.

### *Wasser/Abwasser*

Da die Erschließung des Ergänzungsgebietes hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung weitgehend abgeschlossen ist, ist eine Erweiterung der Ortsnetze nur im Zusammenhang mit der Erschließung neuer Bauflächen erforderlich. Die Kläranlagen verfügen noch über freie Kapazitäten. Eine detaillierte Abstimmung mit dem Betreiber ist im Vorfeld erforderlich.

Für Einzelgrundstücke erforderliche und zulässige dezentrale Lösungen für die Abwasserentsorgung müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Vorhandene Anlagen sind gegebenenfalls anzupassen.

Für das *Regenwasser* sind dezentrale Lösungen zu favorisieren, die nach Möglichkeit einen Verbleib, bzw. die Beseitigung auf den betreffenden Grundstücken vorsehen.

Noch vorhandene Alt-Netze in den Ortschaften müssen in den nächsten Jahren soweit möglich und sinnvoll saniert oder ausgetauscht werden. In diesem Zusammenhang könnten dann zusätzliche Rückhaltemöglichkeiten erforderlich werden.

#### *Elt*

In den Planteil des Flächennutzungsplans wurde der Verlauf der Hochspannungsfreileitungen übernommen, soweit dieser zum jetzigen Zeitpunkt bekannt ist. Aktuelle Informationen werden im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung erwartet.

#### *Gas*

Zum Anlagenbestand liegen momentan noch keine aktuellen Informationen vor.

### 4.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes *zur Ergänzung* des Flächennutzungsplans der Stadt Teuchern (frühere Gemeinden Gröben und Trebnitz) wurde das bestehende Regenrückhaltebecken südlich des Firmengeländes der J. Raab GmbH mittels Piktogramms als Versorgungsanlage ausgewiesen.

### 4.9 Grünflächen

Ausgewiesen und mit einem entsprechenden Symbol für ihre Zweckbestimmung versehen wurden folgende bereits vorhandene Flächen:

#### *Friedhöfe*

Innerhalb des Plangebietes *zur Ergänzung* des Flächennutzungsplans der Stadt Teuchern wurden die Friedhöfe in Trebnitz, Oberschwöditz, Gröben und Wildschütz als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.

#### *Sportplätze*

Die im Stadtgebiet vorhandenen Sportplätze wurden unter Pkt. 3.6.10 benannt.

Innerhalb des Plangebietes *zur Ergänzung* des Flächennutzungsplans der Stadt Teuchern wurden die in Gröben und Trebnitz vorhandenen Sportplätze als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

#### *Kleingartenanlagen*

In Gröben existiert eine Kleingartenanlage am nordöstlichen Ortsrand; in Trebnitz gibt es zwei Kleingartenanlagen (am nördlichen und am südöstlichen Ortsrand). Sie werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage dargestellt.

### *Sonstige Grünflächen*

In den zu ergänzenden Ortschaften Gröben und Trebnitz wurden Grünflächen ohne Zweckbestimmung ausgewiesen, weil sie wertvolle Strukturen innerhalb der Orte bzw. am Ortsrand darstellen.

Für die Grube Siegfried liegt ein Sanierungsplan vor, der momentan umgesetzt wird. Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt auf Grund¬lage des Rekultivierungsplans Landschaftsgestaltung der MUEG Mitteldeutsche Umwelt und Entsorgung GmbH anteilig als Grünflächen.

## 4.10 Wasserflächen/Wasserwirtschaft

### *Wasserflächen*

Als Oberflächengewässer ist die Rippach prägend für die Stadt Teuchern. Sie berührt die zu ergänzende Ortschaft Gröben. Durch Trebnitz (Oberschwöditz) fließt der Maibach.

Als Gewässer im Sinne des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sind aber auch alle anderen Gewässer (auch nur periodisch wasserführende oder trockene Gräben für den Hochwasserschutz etc.) zu betrachten.

Langfristig wäre die Schaffung von Schonstreifen entlang der Fließgewässer sinnvoll, um zum einen die Gewässerunterhaltung problemlos sicherzustellen und zum anderen dem Gewässer Platz für eine Laufverlängerung zur Verfügung zu stellen und damit dem Hochwasserschutz dienlich zu sein.

Nördlich von Trebnitz-Siedlung sind zwei Seen vorhanden. Hierbei handelt es sich nicht um natürliche Gewässer, sondern um solche, die im Ergebnis der früheren bergbaulichen Tätigkeiten entstanden sind.

Nördlich von Runthal ist ein Teich vorhanden.

Die im Stadtgebiet vorhandenen Gewässer werden als Wasserflächen ausgewiesen.

*Überschwemmungsgebiete/Hochwasserschutz*

Im Planteil des Flächennutzungsplans sind die Überschwemmungsgebiete der Rippach und der Nautschke nachrichtlich dargestellt. Das Überschwemmungsgebiet der Rippach betrifft u. a. den zu ergänzenden Ortsteil Gröben.

Die Linienführung zur Abgrenzung der ausgewiesenen Überschwemmungsflächen wurde nachrichtlich aus Daten des Landesverwaltungsamtes übernommen. Im Interesse der Lesbarkeit der Planzeichnung wurde die Darstellung generalisiert.

### *Schutzgebiete für die Grundwassergewinnung*

Innerhalb des Plangebietes der Ergänzung des Flächennutzungsplans Teuchern befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich die folgenden Trinkwasserschutzgebiete:

| | | |
|---|---|---|
| Gebietsname | **Quellfassung Gieckau** | **Leißling** |

| | | |
|---|---|---|
| Gebietsnummer | STWSG0129 | STWSG0099 |
| Rechtsgrundlage | Beschluss-Nr. 86-19/82 vom 07.07.1982 | Beschluss-Nr. 94-15/91 vom 17.12.1991 |

Die äußere Begrenzung des Trinkwasserschutzgebietes (Zone III) wurden nachrichtlich in die Planzeichnung und in den Beiplan 2 übernommen.

## 4.11 Altlasten

Im zu ergänzenden Flächennutzungsplan für die Ortschaft Gröben und Trebnitz sind nur die Flächen gekennzeichnet worden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (vgl. hierzu Pkt. 2.2.8).

Alle Verdachtsflächen im Stadtgebiet werden im Beiplan 3 (Altlastenverdachtsflächen) gekennzeichnet.

## 4.12 Flächen mit Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen, die sich unterhalb der ***Hochspannungsfreileitungen*** aus Schutzstreifen ergeben, sind aufgrund der Maßstäblichkeit und damit Lesbarkeit der Planung nicht gesondert gekennzeichnet.

## 4.13 Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Im Plangebiet zur Ergänzung des Flächennutzungsplans sind derzeit keine Flächen bekannt, die vom aktiven Bergbau betroffen sind.

## 4.14 Bergbauberechtigungsflächen/Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung

Im Planteil des Flächennutzungsplans sind die Flächen mit Bergbauberechtigungen im gesamten Stadtgebiet nachrichtlich übernommen worden. Sie wurden als Flächen gekennzeichnet, „unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“. Die detaillierte Auflistung der Bergbauberechtigungen ist unter Punkt 2.2.1 erfolgt. Dort ist auch der Inhaber der Berechtigung genannt.

Da der Abbau über den allgemeinen Planungshorizonts des Flächennutzungsplans anhält, erfolgt keine Darstellung des zukünftigen Planungsziels nach Abbauende. Die mit dem Planzeichen Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen umrandeten Flächen werden als Weißfläche gemäß § 5 Abs. 1 BauGB dargestellt.

Die Bergbauberechtigungsflächen II-B-f-14/91-4838 und III -A-f-70/90/715-4838 zum Abbau von Kiesen und Kiessanden befinden sich anteilig in der Gemarkung Gröben.

## 4.15 Landwirtschaft

Die Planzeichnung *zur Ergänzung* des Flächennutzungsplans der Stadt Teuchern weist Flächen für die Landwirtschaft aus. In dieser Flächenausweisung enthalten sind neben Ackerflächen auch Grünland, Weideflächen, kleinere Feldgehölze, Hecken, straßenbeglei-

tende Baumpflanzungen oder Streuobstwiesen.

Im Planteil des Flächennutzungsplans sind im Wesentlichen die Ackerebenen der Lützen-Hohenmölsener Platte als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die großen Ackerflächen im Plangebiet werden aufgrund der hohen Bodenwertzahlen auch weiterhin intensiv bewirtschaftet.

## 4.16 Wald/Forstwirtschaft

Im Planteil *zur Ergänzung* des Flächennutzungsplans der Stadt Teuchern werden Flächen für Wald ausgewiesen. Dabei handelt es sich überwiegend um bestehende Waldflächen, deren Abgrenzung diegital vom Burgenlandkreis übegeben wurde.

Für die Grube Siegfried liegt ein Sanierungsplan, der momentan umgesetzt wird. Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt auf Grund¬lage des Rekultivierungsplans Landschaftsgestaltung der MUEG Mitteldeutsche Umwelt und Entsorgung GmbH anteilig als Flächen für Wald.

## 4.17 Natur- und Landschaftsschutz, Klimaschutz und Landschaftspflege

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

Angestrebtes Ziel der Stadt ist die Verbindung (Anlegen von Grünachsen) mit den und zwischen den ausgewiesenen Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und den vorhandenen bewaldeten Flächenpotentialen. Wertvolle Strukturen und Bereiche sollen erhalten bleiben, die vorhandenen Grünelemente durch Baumreihen, Alleen, Feldgehölze, Trittsteinbiotope, Grünzüge und Grünbereiche untereinander verbunden werden sowie eine Vernetzung der Biotope durch Grünzüge erfolgen.

Eine Übersicht der im Stadtgebiet verordneten Schutzgebiete sind dem Punkt 2.2.3 zu entnehmen. Die Lage der Schutzgebiete ist in der Planzeichnung und im Beiplan 2 dargestellt.

### *Naturschutzgebiete*

Naturschutzgebiete stellen Bereiche dar, in denen Natur und Landschaft in ihrer Gesamtheit oder in Teilen zu schützen sind. In den Naturschutzgebieten besteht ein generelles Veränderungsverbot. Allgemeine Schutzanforderungen sind in § 23 BNatSchG aufgeführt.

Das NSG Grubengelände Nordfeld Jaucha liegt außerhalb des Plangebietes des Ergänzungsverfahrens im äußersten nordöstlichen Zipfel des Stadtgebietes.

### *Landschaftsschutzgebiete (LSG)*

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich ist.

Innerhalb des Plangebietes des Ergänzungsverfahrens liegt der südliche Teil der Ortschaft Trebnitz innerhalb des LSG Maibachtal (vgl. Planzeichnung und Beiplan 2).

### *Naturdenkmale und flächenhafte Naturdenkmale*

Die im Stadtgebiet vorkommenden Naturdenkmale/flächenhaften Naturdenkmale liegen außerhalb des Plangebietes des Ergänzungsverfahrens (vgl. Punkt 2.2.3). Allgemeine Schutzanforderungen sind in § 28 BNatSchG aufgeführt. Ausdrücklich verboten sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung des Denkmals führen. Weiterhin wird empfohlen:

- Erhaltung und Pflege des Baumbestandes
- Beräumung von Ablagerungen
- Entfernen nicht heimischer Gehölze

### *Schutz bestimmter Biotope*

Die im Plangebiet gemäß § 30 BNatSchG sowie § 22 NatSchG LSA unter Schutz gestellten Biotope setzen sich u. a. aus Auwäldern, Feldgehölzen, Hecken, Gewässern, Feuchtwiesen und Streuobstwiesen zusammen. Die wichtigsten Maßnahmen für ihren Schutz sind:

- Erhalt und Pflege der Gehölzbestände,
- Schaffung von Pufferzonen im Übergang zu angrenzenden Nutzungen insbesondere zu Ackerflächen,
- Verringerung des Eintrages von Pflanzenschutz- und Düngemitteln,
- Extensivierung der Nutzung der Streuobstwiesen.

### *Klimaschutz*

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Übergeordnetes Ziel ist zukünftig eine wassersensible Stadtentwicklung nach dem Schwammstadt-Konzept mit dezentraler Zwischenspeicherung und Versickerung von Regenwasser (u. a. durch Entsiegelung von Flächen, Zisternen, Baum-Rigolen, etc.).

Grundsätzlich gilt es, die bestehenden Grünzüge zu erhalten und aufzuwerten. Darüber hinaus ist der Grünanteil insgesamt im öffentlichen Raum zu erhöhen, beispielsweise durch Ersatz- bzw. Neuanpflanzung klimaangepasster Bäume oder von Straßenbegleitgrün.

Im Stadtgebiet wurden bereits verschiedene *Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel* umgesetzt. So sind im Stadtgebiet aktuell 78 Windkraftanlagen und PV-Freiflächenanlagen in Gröben, Nessa, am Bahnhof Teuchern und im ehemaligen Industriegebiet Naundorf vorhanden. Den Folgen des Klimawandels hat die Stadt Teuchern im Rahmen der Planung beispielweise durch die Ausweisung von Flächen für den Hochwasserschutz Rechnung getragen (vgl. hierzu Pkt. 4.10).

Weitere Maßnahmen sollen auf Grundlage des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt umgesetzt werden (z. B. energetische Gebäudesanierung, Nutzung der Dachfläche für PV-Anlagen, Förderung klimafrundlicher Mobilitätsformen).

Um dem Klimawandel entgegenzuwirken, sind die Ausweisungen des Flächennutzungsplans so erfolgt, dass Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftschneisen wie die Rippach-Niederung überwiegend als Grünflächen ausgewiesen wurden. Des Weiteren sind Maßnahmen geplant, die eine bessere Durchlüftung ermöglichen u. a. durch Anlage von Baumstreifen. Mit den genannten Maßnahmen wird der Aufheizung der Siedlungsbereiche des Stadtgebietes entgegengewirkt.

Im Rahmen dieses Verfahrens zur Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans

wurden die bisherigen Flächenausweisungen auf der Grundlage aktueller Bedarfsermittlungen geprüft. Dabei ist im Interesse des sparsamen Umgangs mit Boden eine Reduzierung der im Außenbereich ausgewiesenen Bauflächen erfolgt.

Planerische Absicht ist, vor dem Hintergrund sinkender Einwohnerzahlen, die zukünftige Siedlungsentwicklung stärker auf innerörtliche Flächen zu konzentrieren und somit die Entleerung bzw. den Verfall der historischen Ortskerne zu vermeiden, d. h. Nutzung des Gebäudebestandes, Um-/Nachnutzung von leerstehenden Bauten und Rückbau von Ruinen usw..

Dem Klimaschutz dient darüber hinaus die Ausweisung von weiteren Flächen für die Nutzung regenerativer Energien (Sondergebiete für Photovoltaik und Windenergienutzung).

## 5 Eingriffe und Ausgleichbarkeit

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

## 6 Änderungen der fortgeltenden Flächennutzungspläne

### 6.1 Redaktionelle Anpassungen der fortgeltenden Flächennutzungspläne

Im Zusammenhang mit dem „Zusammenfügen“ der fortgeltenden Flächennutzungspläne erfolgten redaktionelle Anpassungen im Interesse einer einheitlichen Darstellung und in Anpassung an den aktuellen Bestand. In diesem Zusammenhang wurde auch auf eine Unterscheidung zwischen geplanten Flächen und Bestandsflächen generell verzichtet. Auf die Darstellung von Dorfgebieten wird im Interesse der Vereinheitlichung verzichtet; es werden allgemeiner Mischgebiete dargestellt.

Eine Gegenüberstellung der Änderungsflächen mit den Darstellungen in den fortgeltenden rechtswirksamen Flächennutzungsplänen erfolgt in Anlage 5. Dort sind die einzelnen Änderungsflächen bezeichnet. Auf die Bezeichnung in Anlage 5 wird im Folgenden Bezug genommen.

#### 6.1.1 Wohnbauflächen

*Fortgeltender FNP Deuben*

Am nördlichen Ortsrand von Wildschütz wurde die Abgrenzung der Wohnbaufläche an den aktuellen Bestand angepasst.

*Fortgeltender FNP Nessa*

Am nördlichen Ortsrand von Nessa nördlich der Georg-Albinus-Straße befindet sich eine vollständig bebauute Fläche, die bisher im westlichen Teil als Gemeinbedarfsfläche (ehemalige Schule) und im Osten als gemischte Baufläche dargestellt war (Fläche N 7 in Anlage 5).

Aufgrund des aktuellen Bestandes erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche.

*Fortgeltender FNP Prittitz*

Redaktionelle Änderungen erfolgen in Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Alter Sportplatz“ in Prittitz, der ein allgemeines Wohngbiet festsetzt (Fläche P 1). Das Plangebiet war bisher als gemischte Baufläche dargestellt (vgl. hierzu Pkt. 4.1).

### 6.1.2 Sonderbauflächen

*Fortgeltender FNP Teuchern*

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Hinter dem Bahnhof“ setzt im östlichen Teil seines räumlichen Geltungsbereichs ein *Sondergebiet Photovoltaik* fest. Im fortgeltenden FNP Teuchern ist die Fläche als Industriegebiet ausgewiesen. Es erfolgt eine Anpassung an den Bebauungsplan (Fläche T 1).

Für die „Wohn- und Förderstätte Julius von Pflug“ liegt der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 vor. Die Flächendarstellung wurde an den VE-Plan angepasst und ein Sondergebiet ausgewiesen (bisher gemischte Baufläche) (Fläche T 10).

### 6.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Darstellung der Flächen für Gemeinbedarf wurde im gesamten Stadtgebiet aktualisiert, so wurden z. B. alle Feuerwehrstandorte geprüft.

### 6.1.4 Flächen für Wald

Bestehende Waldflächen in den fortgeltenden FNP wurden anhand des Waldkatasters des Landkreises modifiziert.

## 6.2 Inhaltliche Änderungen der fortgeltenden Flächennutzungspläne

### 6.2.1 Wohnbauflächen

*Fortgeltender FNP Deuben*

In Wildschütz wird eine Abrundungsfläche (0,13 ha) am nördlichen Ortsrand dargestellt (Fläche D 3).

*Fortgeltender FNP Prittitz*

Es soll ein Lückenschluss zwischen den Siedlungen Prittitz und Plotha ermöglicht werden. Die Fläche wird deshalb als Wohnbaufläche dargestellt (Fläche P 2).

Auf die bisher südlich der Possenhainer Straße in Plennschütz dargestellte Wohnbaufläche wird zugunsten der Darstellung einer Grünfläche verzichtet (vgl. hierzu Pkt. 4.1) (Fläche P 3).

*Fortgeltender FNP Teuchern*

In der Spitze Bahnstraße/Straße nach Kössuln war bisher eine gemischte Baufläche dargestellt. Der nördliche Teil der Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Das Mittelfeld“. Die bebaute Fläche ist deshalb entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans als Wohngebiet auszuweisen. Die übrige Fläche wird unter Berücksichtigung der Bestandbebauung ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt (Fläche T 4).

Am Bahnhof Teuchern wird angrenzend an die bestehende Siedlung eine 0,6 ha große Wohnbaufläche dargestellt (Fläche T 2).

### 6.2.2 Gemischte Bauflächen

*Fortgeltender FNP Deuben*

Südlich der Schulstraße war bisher eine Gemeinbedarfseinrichtung (Einrichtung für soziale Zwecke) festgesetzt. Diese existiert an dieser Stelle nicht mehr. Die bebaute Fläche wird desahalb in die angrenzende gemischte Baufläche einbezogen (Fläche D 7).

*Fortgeltender FNP Gröbitz*

Östlich der Straße Siedlung war bisher eine Grünfläche dargesteltt. Die Fläche wurde zwischenzeitlich bereits teilweise bebaut. Deshalb soll die noch bestehende Baulücke ebenfalls für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Die Fläche wurde deshalb in das angrenzende Mischgebiet einbezogen (Fläche G 1).

*Fortgeltender FNP Nessa*

In der Ortslage Unternessa wurden zwei Baulücken und eine zwischenzeitlich bebaute Fläche in die gemischte Baufläche einbezogen. Die genannten Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt (Flächen N 4 bis N 6).

### 6.2.3 Gewerbliche Bauflächen

*Fortgeltender FNP Deuben*

Eine bisher als Fläche für Gemeinbedarf dargestellte Fläche im Bereich B 91/Zeitzer Straße (Feuerwehr, Schule) wird neu als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Momentan sind auf dieser Fläche ein Imbiss sowie eine Lkw-Fahrschule vorhanden. Die anderen Gebäude (Baracken) sind leerstehend. Eine Revitaliseirung der leerstehenden Flächen wird angestrebt (Fläche D 6).

### 6.2.4 Sondergebiete für Photovoltaik

Der in der Region eingeleitete Strukturwandel („Kohleausstieg“) findet seinen Niederschlag auch in den fortgeltenden Flächennutzungsplänen in den dargestellten Flächen für erneuerbare Energien (Sondergebiete für Windenergie und Photovoltaik).

*Fortgeltender FNP Deuben*

Als Sondergebiete für Photovoltaik werden folgende Flächen dargestellt:

- der südliche Teil des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 2.1 „Industriegebiet Naundorf Nord“,

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche jeweils anteilig als gemischte Baufläche, als eingeschränktes Gewerbegebeit und als Grünfläche ausgewiesen (Fläche D 8).

- der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Photovoltaik an der Hochkippe“, für den der Entwurf mit Stand April 2024 vorliegt (Fläche D 1).
- die Fläche des Bebauungsplans Nr. 16 „Sondergebiet an der B 91 Wildschütz“, für den der Vorentwurf mit Stand Februar 2024 vorliegt (Fläche D 4).

  Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind beide Flächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

*Fortgeltender FNP Teuchern/Fortgeltender FNP Nessa*

Die Fläche des bestehenden Solarparks am Bahnhof war bisher als Industriegebiet festgesetzt. Es erfolgt somit eine Anpassung an den Bestand (Fläche T 1).

Der nördliche Teil der Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs des fortgeltenden FNP Nessa (Fläche N 9).

### 6.2.5 Sondergebiete Windenergienutzung

*Fortgeltende FNP Gröbitz, Krauschwitz, Nessa und Prittitz*

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle legt innerhalb des Stadtgebietes von Teuchern Eignungsgebiete für die Windenergienutzung vor (vgl. hierzu Pkt. 2.1.4). Die Eignungsgebiete sind wesentlich größer als die bisher in den fortgeltenden Flächennutzungsplänen ausgewiesenen Sondergebiete für die Windenergienutzung. Deshalb wurden die Sondergebiete an die Vorgaben des Regionalplans angepasst.

### 6.2.6 Sondergebiet Pflegeeinrichtung

*Fortgeltender FNP Teuchern*

Aufgrund der demographischen Entwicklung wird innerhalb des Planungshorizontes der Bedarf an Einrichtungen zur Seniorenbetreuung steigen (vgl. hierzu Pkt. 6.2.7). Aus diesem Grund wird südöstlich der Osterfelder Straße ein Sondergebiet für eine Pflegeeinrichtung neu dargestellt. Die Fläche ist bereits bebaut, war aber bisher mit einer Grünfläche überplant (Fläche T 8).

### 6.2.7 Sondergebiet Tierhaltung

*Fortgeltender FNP Nessa*

Nördlich von Wernsdorf betreibt die Milch- und Zuchtfarm GmbH Nessa eine Milchviehanlage. Das Unternehmen plant eine Erweiterung der bestehenden Anlage zur Verbesserung des Tierwohls und der Arbeitsbedingungen für die Beschäftigen. Die Erweiterungsfläche wird wie die bestehende Anlage als Sondergebiet für Tierhaltung dargestellt (Fläche N 1).

### 6.2.8 Flächen für den Gemeinbedarf

*Fortgeltender FNP Teuchern*

Aufgrund der steigenden Einschülerzahlen und der recht hohen Quote der Sitzenbleiber sind bereits kurzfristig Kapazitätsengpässe in der Grundschule abzusehen. Angesichts hoher Schülerzahlen werden mindestens zwei zusätzliche Klassenräume und größere Kapazitäten

für die Essensversorgung benötigt (Quelle: [11]).

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die voraussichtliche Entwicklung der Schülerzahlen bis zum Schuljahr 2030/31. Ihr ist zu entnehmen, dass die Schülerzahlen bis zum Schuljahr 2025/26 um ca. 35 % steigen und danach relativ konstant bleiben.

**Tabelle 6.1: Entwicklung der Schülerzahlen in der Stadt Teuchern zwischen 2021/22 und 2030/31**

| Schuljahr | 2021/22 | 2022/23 | 2023/24 | 2024/25 | 2025/26 | 2026/27 | 2027/28 | 2028/29 | 2029/30 | 2030/31 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Schülerzahlen | 221 | 260 | 288 | 295 | 299 | 288 | 280 | 277 | 278 | 282 |
| Anzahl Klassen | 10 | 11 | 12 | 12 | 12 | 12 | 11 | 11 | 11 | 11 |

Quelle: Stadt Teuchern

Aus den genannten Gründen ist eine Erweiterung der Schule an ihrem bisherigen Standort vorgesehen (Ersatzneubau für Haus 4 mit Mensa auf dem jetzigen Schulhof). Das Gelände der Grundschule Teuchern wird zukünftig um den derzeit noch öffentlichen Spielplatz im Grünbereich zur Straße des Friedens erweitert. Die dargestellte Gemeinbedarfsfläche wurde entsprechend vergrößert (Fläche T 6).

### 6.2.9 Grünflächen

*Fortgeltender FNP Deuben*

Am östlichen Ortsrand von Naundorf wird entsprechend der Bestandssituation eine Grünfläche neu dargestellt (bisher anteilig gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft) (Fläche D 9).

Am nordöstlichen Ortsrand von Wildschütz befindet sich eine Kleingartenanlage, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft überplant war. Sie soll bestehen bleiben und wird deshalb im Flächennutzungspan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage dargestellt (Fläche D 2).

*Fortgeltender FNP Nessa*

Wie unter Pkt. 4.1 erläutert, soll die Entwicklung des Wohngebiets „An der Nessa“ nicht weiterverfolgt werden.

Die Fläche wird zukünftig überwiegend als Grünfläche dargestellt. Lediglich ein bereits bebautes Grundstück wird in die benachbarte gemischte Baufläche einbezogen (Fläche N 8).

*Fortgeltender FNP Prittitz*

Eine bisher als Wohnbaufläche dargestellte Fläche am westlichen Ortsrand wird als Grünfläche entsprechend der aktuellen Nutzung ausgewiesen, um sie langfristig als Freifläche zu sichern (Fläche P 3).

### 6.2.10 Flächen für die Landwirtschaft

*Fortgeltender FNP Deuben*

Im Bereich B 91/Zeitzer Straße wird auf eine als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Fläche verzichtet, um den benachbarten weitgehend brachliegenden Standort zu revitaliseren (Fläche D 6). Die bisherige gewerbliche Baufläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt

(Fläche D 5).

*Fortgeltender FNP Gröbitz*

Auf die Darstellung eines Grünstreifens am östlichen Ortsrand von Gröbitz wird zugunsten einer Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft verzichtet (Fläche G 2).

Fortgeltender FNP Nessa

Westlich des Betriebsgeländes der Milch- und Zuchtfarm GmbH war bisher eine Fläche für eine Biogasanlage dargestellt. Das Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde nicht abgeschlossen. Auf die Darstellung wird zugunsten der Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft verzichtet (ca. 4,84 ha) (Fläche N 2).

*Fortgeltender FNP Teuchern*

Auf die Ausweisung einer Wohnbaufläche am nördlichen Stadteingang (Ostseite Bahnstraße, ca. 0,9 ha) wird zugunsten der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft verzichtet (vgl. hierzu Pkt. 4.1) (Fläche T 3).

### 6.2.11 Flächen für Wald

*Fortgeltender FNP Teuchern*

Südlich des Grünen Wegs in Teuchern war bisher eine Wohnbaufläche geplant (mit $W_2$ bezeichnet). Auf die Baufläche wird verzichtet und es erfolgt eine Darstellung als Fläche für Wald entsprechend dem aktuellen Bestand (Fläche T 5).

Ebenso wird auf eine südöstlich des Glockenbergs gelegene Gemeinbedarfsfläche zugunsten ihrer Einbeziehung in die angrenzenden Waldflächen verzichtet (Fläche T 7).

## 7 Flächenbilanz

Aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Stadt Teuchern für das **gesamte Stadtgebiet** ergibt sich folgende Flächenbilanz:

**Tabelle 7.1: Flächenbilanz zur Planzeichnung FNP** (gesamtes Stadtgebiet)

| Art der Nutzung | Fläche | prozentual |
|---|---|---|
| Baufläche | 1.269,3 ha | 15,6% |
| *davon: Wohnbaufläche* | *141,2 ha* | |
| *gemischte Baufläche* | *273,7ha* | |
| *gewerbliche Baufläche* | *127,4 ha* | |
| *Sondergebiete* | *727,0 ha* | |
| Verkehrsfläche (überörtliche) | 172,9 ha | 2,1% |
| *davon: Straßen* | *111,5 ha* | |
| *Bahnanlagen* | *61,4 ha* | |
| Gemeinbedarfsfläche | 13,2 ha | 0,2% |
| | | |
| Fläche für Versorgungsanlagen | 1,1 ha | 0,01% |
| | | |
| Grünfläche | 457,3 ha | 5,6% |
| | | |
| Wasserfläche | 30,3 ha | 0,4% |
| | | |
| Fläche für Landwirtschaft | 5.447,0 ha | 67,0% |
| | | |
| Fläche für Wald | 638,3 ha | 7,8% |
| | | |
| Abbaufläche | 106,6 ha | 1,3% |
| | | |
| **Summe** | **8.136,0 ha** | **100,0%** |

**Tabelle 7.2: Flächenbilanz für die Ergänzungsflächen** (Ortschaften Gröben und Trebnitz)

| Art der Nutzung | Fläche | prozentual |
|---|---|---|
| Baufläche | 115,0 ha | 10,6% |
| *davon: Wohnbaufläche* | *35,2 ha* | |
| *gemischte Baufläche* | *27,6 ha* | |
| *gewerbliche Baufläche* | *17,8 ha* | |
| *Sondergebiete* | *34,4 ha* | |
| Verkehrsfläche (überörtliche) | 25,6 ha | 2,4% |
| *davon: Straßen* | *10,0 ha* | |
| *Bahnanlagen* | *15,6 ha* | |
| Gemeinbedarfsfläche | 1,2 ha | 0,2% |
| | | |
| Fläche für Versorgungsanlagen | 0,0 ha | 0,0% |
| | | |
| Grünfläche | 54,5 ha | 5,0% |
| | | |
| Wasserfläche | 20,5 ha | 1,9% |
| | | |
| Fläche für Landwirtschaft | 661,7 ha | 60,5% |
| | | |
| Fläche für Wald | 174,5 ha | 16,1% |
| | | |
| Abbaufläche | 33,6 ha | 3,1% |
| | | |
| **Summe** | **1.086,6 ha** | **100,0%** |

**Tabelle 7.3: Flächenbilanz zu den Änderungen der fortgeltenden (Teil-) FNP**

| lfd. Nr. | Art der Nutzungen im Änderungsbereich - bisherige Darstellung im FNP | Fläche in ha | Art der Nutzungen im Änderungsbereich - geplante Darstellung im FNP | Fläche in ha |
|---|---|---|---|---|
| | Deuben | | | |
| D1 | Fläche für die Landwirtschaft | 35,51 | Sondergebiet Photovoltaik | 35,51 |
| D2 | Fläche für die Landwirtschaft | 1,08 | Grünfläche Gartenanlage | 1,08 |
| D3 | Fläche für die Landwirtschaft | 0,13 | Wohnbaufläche | 0,13 |
| D4 | Fläche für die Landwirtschaft | 6,00 | gemischte Baufläche,<br>Sondergebiet Photovoltaik | 0,88 (M)<br>5,12 (SO) |
| D5 | gewerbliche Baufläche | 1,84 | Fläche für die Landwirtschaft | 1,84 |
| D6 | Fläche für Gemeinbedarf, Gewerbegebiet | 1,55 | gewerbliche Baufläche | 1,55 |
| D7 | Fläche für Gemeinbedarf | 0,46 | gemischte Baufläche | 0,46 |
| D8 | gemischte Baufläche,<br>Grünfläche | 0,58<br>0,46 | Sondergebiet Photovoltaik | 1,04 |
| D9 | Fläche für die Landwirtschaft, Bahnanlage | 2,08 | Grünfläche | 2,08 |
| | Gröbitz | | | |
| G1 | Grünfläche | 0,62 | gemischte Baufläche | 0,62 |
| G2 | Grünfläche | 2,43 | Fläche für die Landwirtschaft | 2,43 |
| | Nessa | | | |
| N1 | Fläche für die Landwirtschaft | 2,27 | Sondergebiet Tierhaltung | 2,27 |
| N2 | Sondergebiet Biogasanlage | 4,84 | Fläche für die Landwirtschaft | 4,84 |
| N3 | Allgemeines Wohngebiet | 0,81 | Fläche für die Landwirtschaft | 0,81 |
| N4 | Grünfläche | 0,20 | gemischte Baufläche | 0,20 |
| N5 | Grünfläche | 0,20 | gemischte Baufläche | 0,20 |
| N6 | Grünfläche | 0,10 | gemischte Baufläche | 0,10 |
| N7 | Fläche für Gemeinbedarf, Dorfgebiet | 0,54<br>0,31 | Wohnbaufläche | 0,85 |
| N8 | Allgemeines Wohngebiet | 1,19 | Grünfläche<br>Mischgebiet | 1,05<br>0,14 |
| N9 | Industriegebiet | 1,50 | Sondergebiet Photovoltaik | 1,50 |
| | Prittitz | | | |
| P1 | gemischte Baufläche | 0,60 | Wohnbaufläche | 0,60 |
| P2 | gemischte Baufläche | 0,60 | Wohnbaufläche | 0,60 |
| P3 | Wohnbaufläche | 0,50 | Grünfläche | 0,50 |
| | Teuchern | | | |
| T1 | Industriegebiet | 4,22 | Sondergebiet Photovoltaik, Grünfläche | 3,75 |
| T2 | Grünfläche | 0,60 | Wohnbaufläche | 0,60 |
| T3 | Wohnbaufläche | 0,80 | Fläche für die Landwirtschaft | 0,80 |
| T4 | gemischte Baufläche | 1,95 | Wohnbaufläche | 1,95 |
| T5 | Wohnbaufläche | 1,21 | Fläche für Wald | 1,21 |
| T6 | Wohnbaufläche,<br>Grünfläche | 0,14<br>0,20 | Fläche für Gemeinbedarf | 0,34 |

| lfd. Nr. | Art der Nutzungen im Änderungsbereich - bisherige Darstellung im FNP | Fläche in ha | Art der Nutzungen im Änderungsbereich - geplante Darstellung im FNP | Fläche in ha |
|---|---|---|---|---|
| T7 | Fläche für Gemeinbedarf | 0,16 | Fläche für Wald | 0,16 |
| T8 | Grünfläche | 0,54 | Sondergebiet Pflege | 0,54 |
| T9 | Fläche für Gemeinbedarf | 0,07 | gemischte Baufläche | 0,07 |
| T10 | gemischte Baufläche | 2,50 | Sondergebiet Wohn- und Förderstätte | 2,50 |

**Teil B – Umweltbericht**

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

# 8 Einleitung

## 8.1 Vorbemerkung

Die Stadt Teuchern beabsichtigt zur planerischen Steuerung der Entwicklung ihres Stadtgebietes die Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans (FNP). Damit soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im Stadtgebiet erreicht werden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben.

Für die ehemals selbstständigen Gemeinden (jetzt Ortschaften) Deuben, Gröbitz, Krauschwitz, Nessa, Prittitz und Teuchern liegen bereits rechtswirksame Flächennutzungspläne vor. Für die Stadt Teuchern ist seit Juli 2015 eine 1. Änderung des Flächennutzungsplans rechtswirksam. Die ehemals selbstständigen Gemeinden Gröben und Trebnitz verfügen noch nicht über einen Flächennutzungsplan.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB sind vorliegende Landschaftspläne für die Bestandsaufnahme und Bewertung aufzunehmen. Der nachfolgenden Tabelle ist der Stand der Landschaftsplanung zu entnehmen.

**Tabelle 8.1: Übersicht zu vorliegenden Flächennutzungsplänen und Landschaftsplänen**

| Ortschaft | Flächennutzungsplan | Landschaftsplan |
|---|---|---|
| Deuben | rechtswirksam seit 4.08.2004 | --- |
| Gröben | --- | Stand 30.05.2007 |
| Gröbitz | rechtswirksam seit 17.12.1999 | Stand 30.09.1996 |
| Krauschwitz | rechtswirksam seit 19.07.2006 | Stand 30.05.2007 |
| Nessa | rechtswirksam seit 26.03.2010 | Stand 30.05.2007 |
| Prittitz | rechtswirksam seit 19.04.2000 | Stand 30.05.2007 |
| Teuchern | rechtswirksam seit 20.07.2006<br>1. Änderung, rechtswirksam seit 13.07.2015 | Stand 30.05.2007 |
| Trebnitz | --- | --- |

## 8.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplans

Die Einheitsgemeinde Stadt Teuchern beabsichtigt zur planerischen Steuerung der Entwicklung ihres Stadtgebietes die Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans, um im Ergebnis über eine flächendeckende Planung für das gesamte Stadtgebiet zu verfügen. Das soll im Zuge eines Ergänzungs- und Änderungsverfahrens erfolgen.

Mit der Flächennutzungsplanung verfolgt die Stadt zunächst folgende generelle Planungsziele:

Für die Entwicklung der Kommune ist eine relativ stabile Bevölkerungszahl unabdingbar. Dazu sind entsprechende Flächenausweisungen zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie für Erholungseinrichtungen und für Gewerbe, als wirtschaftliche Basis der Entwicklung, erforderlich. Zu den generellen Planungsabsichten wird auch auf Pkt. 1.2 der

Begründung, Teil A verwiesen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Änderungs- und Ergänzungsverfahren handelt, werden in die vorliegende Umweltprüfung die Ausweisungen in den Ortschaften (OS) Gröben und Trebnitz sowie in den anderen OS jeweils nur die Änderungsflächen eingestellt. Hinsichtlich der Ergänzungen wird auf Pkt. 4 der Begründung, Teil A sowie die Planzeichung verwiesen. Die Änderungsflächen sind der Anlage 5 sowie eine Beschreibung Pkt. 6.2 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

*Ergänzung des Flächennutzungsplans*

In den OS Gröben und Trebnitz, für die bislang kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorliegt, werden Ausweisungen vorgenommen zu:

- Wohnbauflächen,
- Gemischten Bauflächen und
- Gewerblichen Bauflächen.

Diese beschränken sich im Wesentlichen auf den Bestand bzw. beziehen innerhalb der Ortskerne Baulücken ein. Neuausweisungen, die mit einem Flächenverbruch verbunden sind, werden nur durch Ausweisung einer Wohnbaufläche im Bereich Gröben nordöstlich der Straße zur Voß auf ca. 0,44 ha und Trebnitz-Siedlung nordöstlich der Nordstraße mit einer Fläche von ca. 1,4 ha getroffen.

*Änderung fortgeltender Flächennutzungspläne*

In den fortgeltenden Flächennutzungsplänen werden die in der Tabelle 8.2 aufgeführten Änderungen beabsichtigt. In der OS Kauschwitz sind keine Änderungen vorgesehen, sie wird daher nicht in der Umweltprüfung berücksichtigt. Die Lage der Änderungsflächen ist der Anlage 5 zu entnehmen.

**Tabelle 8.2: Gegenüberstellung der Ausweisung im fortgeltenden FNP und der Änderung**

| lfd. Nr. | Art der Nutzungen im Änderungsbereich - bisherige Darstellung im FNP | Fläche in ha | Art der Nutzungen im Änderungsbereich - geplante Darstellung im FNP | Fläche in ha |
|---|---|---|---|---|
| Deuben | | | | |
| D1 | Fläche für die Landwirtschaft | 35,51 | Sondergebiet Photovoltaik | 35,51 |
| D2 | Fläche für die Landwirtschaft | 1,08 | Grünfläche Gartenanlage | 1,08 |
| D3 | Fläche für die Landwirtschaft | 0,13 | Wohnbaufläche | 0,13 |
| D4 | Fläche für die Landwirtschaft | 6,00 | gemischte Baufläche,<br>Sondergebiet Photovoltaik | 0,88<br>5,12 |
| D5 | gewerbliche Baufläche | 1,84 | Fläche für die Landwirtschaft | 1,84 |
| D6 | Fläche für Gemeinbedarf, Gewerbegebiet | 1,55 | gewerbliche Baufläche | 1,55 |
| D7 | Fläche für Gemeinbedarf | 0,46 | gemischte Baufläche | 0,46 |
| D8 | gemischte Baufläche,<br>Grünfläche | 0,58<br>0,46 | Sondergebiet Photovoltaik | 1,04 |
| D9 | Fläche für die Landwirtschaft, Bahnanlage | 2,08 | Grünfläche | 2,08 |
| Gröbitz | | | | |

| lfd. Nr. | Art der Nutzungen im Änderungsbereich - bisherige Darstellung im FNP | Fläche in ha | Art der Nutzungen im Änderungsbereich - geplante Darstellung im FNP | Fläche in ha |
|---|---|---|---|---|
| G1 | Grünfläche | 0,62 | gemischte Baufläche | 0,62 |
| G2 | Grünfläche | 2,43 | Fläche für die Landwirtschaft | 2,43 |
| Nessa | | | | |
| N1 | Fläche für die Landwirtschaft | 2,27 | Sondergebiet Tierhaltung | 2,27 |
| N2 | Sondergebiet Biogasanlage | 4,84 | Fläche für die Landwirtschaft | 4,84 |
| N3 | Allgemeines Wohngebiet | 0,81 | Fläche für die Landwirtschaft | 0,81 |
| N4 | Grünfläche | 0,20 | gemischte Baufläche | 0,20 |
| N5 | Grünfläche | 0,20 | gemischte Baufläche | 0,20 |
| N6 | Grünfläche | 0,10 | gemischte Baufläche | 0,10 |
| N7 | Fläche für Gemeinbedarf, Dorfgebiet | 0,54<br>0,31 | Wohnbaufläche | 0,85 |
| N8 | Allgemeines Wohngebiet | 1,19 | Grünfläche<br>Mischgebiet | 1,05<br>0,14 |
| N9 | Industriegebiet | 1,50 | Sondergebiet Photovoltaik | 1,50 |
| Prittitz | | | | |
| P1 | gemischte Baufläche | 0,60 | Wohnbaufläche | 0,60 |
| P2 | gemischte Baufläche | 0,60 | Wohnbaufläche | 0,60 |
| P3 | Wohnbaufläche | 0,50 | Grünfläche | 0,50 |
| Teuchern | | | | |
| T1 | Industriegebiet | 4,22 | Sondergebiet Photovoltaik, Grünfläche | 3,75 |
| T2 | Grünfläche | 0,60 | Wohnbaufläche | 0,60 |
| T3 | Wohnbaufläche | 0,80 | Fläche für die Landwirtschaft | 0,80 |
| T4 | gemischte Baufläche | 1,95 | Wohnbaufläche | 1,95 |
| T5 | Wohnbaufläche | 1,21 | Fläche für Wald | 1,21 |
| T6 | Wohnbaufläche, Grünfläche | 0,14<br>0,20 | Fläche für Gemeinbedarf | 0,34 |
| T7 | Fläche für Gemeinbedarf | 0,16 | Fläche für Wald | 0,16 |
| T8 | Grünfläche | 0,54 | Sondergebiet Pflege | 0,54 |
| T9 | Fläche für Gemeinbedarf | 0,07 | gemischte Baufläche | 0,07 |
| T10 | gemischte Baufläche | 2,50 | Sondergebiet Wohn- und Förderstätte | 2,50 |

*Geplante Ortsumgehung Naundorf*

In den Flächennutzungsplan wird die geplante Ortsumgehung Naundorf nachrichtlich übernommen. Diese wird nicht in die vorliegende Umweltprüfung eingestellt, da Belange des Umweltschutzes im Rahmen des dafür notwendigen Genehimungsverfahrens berücksichtigt werden.

Zum Bedarf an Grund und Boden wird neben den Angaben in der Tabelle 8.2 auch auf Pkt. 7 der Begründung, Teil A verwiesen.

## 8.3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Flächennutzungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

### 8.3.1 Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung von Bauleitpläne sind insbesondere auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der vorliegende Umweltbericht berücksichtigt die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB und betrachtet die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange und insbesondere die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander.

Für den vorliegenden Flächennutzungsplan sind aufgrund seiner besonderen räumlichen Lage auch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Hierbei ist insbesondere eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft sicherzustellen.

### 8.3.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und insbesondere zum Umfang und Detaillierungsgrad wurde ein Scoping in Form der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belang und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Diese frühzeitige Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 02. April 2024.

In die Umweltprüfung sind im Ergebnis der Hinweise der Träger öffentlicher Belange insbesondere folgende Aspekte einzustellen:

- Belange des Schutzgutes Mensch (im Zusammenhang mit Bodenschutz)
- Erhalt des Außenbereichs
- Belange des Biotopschutzes (Biotopverbund, Waldflächen, Biotope)
- Belange des Bodenschutzes (Flächenverbrauch, Altstandorte)
- Belange des Wasserschutzes (Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiete)
- Belange des Denkmalschutzes (archäologische Kulturdenkmale)

### 8.3.3 Fachplanungen

Im *Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)* als auch im *Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle 2023)* werden Ziele des Umweltschutzes für das Stadtgebiet von Teuchern formuliert, die auch in Bezug auf den Flächennutzungsplan Teuchern zu beachten sind. Das Stadtgebiet befindet in einem Bereich, in dem Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ausgewiesen sind:

**LEP 2010**

- Vorranggebiet für Wassergewinnung

  VI Weißenfels / Stößen

- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

  10 Gebiet um Weißenfels

  11 Gebiet um Zeitz

- überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (BAB 9, B 91 und B 181)

**REP Halle 2023**

*Vorranggebiete*

- Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten: „Vier Berge/Teucherner Land“ (XXIV., Z 3.4-7)
- Vorranggebiet für Landwirtschaft: Gebiete um Teuchern (IV., Z 4.2.1-1),
- Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung**:** „Kiessand Teuchern - Gröben“ (XXXIV., punktförmige Ausweisung, Z 4.2.3-2),
- Vorranggebiet für Wassergewinnung Weißenfels/Stößen (V. Z 4.2.4-1)
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nordfeld Jaucha (LXVIII Z 4.1.1-1)

*Vorbehaltsgebiete*

- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems: Maibachtal, Hochkippe Pirkau, Vollert Nord (Nr. 20. G 4.1.1-7)
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft: Gebiete der Lützen-Hohenmölsener Platte (Nr. 7 G 4.2.1-5),
- Vorbehaltsgebiet für Wiederbewaldung: Aufforstung Bergbaufolgelandschaft Profen (Nr. 32 G 4.2.2-6)

*Schienenverkehr*

- Schienenverbindung mit regionaler Bedeutung Weißenfels – Zeitz - Tröglitz

Weiterhin ist für den Planungsraum Profen ein Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm (TEP) aufgestellt worden, das mit Bekanntmachung am 05. Juni 1996 Rechtskraft erlangte. Darin werden für die Ortschaften Trebnitz und Deuben raumordnerische Ziele festgelegt:

*Trebnitz:*

- Flächen westlich von Trebnitz – Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Maibach – funktionssichernder Vorfluter
- Flächen nördlich und südlich von Trebnitz – Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft
- Fläche nördlich von Trebnitz Vorsorgebiet für Aufforstung

*Deuben:*

- Regional bedeutsamer Standort – Energieerzeugungsanlage
- Flächen südlich und südöstlich von Deuben und nördlich von Wildschütz – Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Flächen nördlich von Deuben – Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Flächen östlich von Naundorf – Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft
- Fläche nordöstlich von Wildschütz – Vorsorgebiet für Aufforstung

Des Weiteren sind als Fachplanung in der Umweltprüfung vorliegende Landschaftspläne zu berücksichtigen. Der Tabelle 8.1 im Umweltbericht ist eine Auflistung und der Aktualitätsstand

der Landschaftspläne zu entnehmen. Es liegen lediglich für die OS Deuben und Trebnitz keine Landschaftspläne vor.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan werden die relevanten Umweltschutzziele dargestellt.

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

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

# 9 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

## 9.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

### 9.1.1 Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum

Die Stadt Teuchern befindet sich im Osten des Burgenlandkreises. Zum Stadtgebiet gehören neben der Stadt Teuchern die OS Deuben, Gröben, Gröbitz, Krauschwitz, Nessa, Prittitz und Trebnitz.

An die Stadt Teuchern grenzen folgende Städte bzw. Gemeinden an:

| | |
|---|---|
| im Norden: | die Städte Weißenfels und Lützen, |
| im Nordosten: | die Stadt Hohenmölsen, |
| im Südosten: | die Stadt Zeitz, |
| im Süden: | die Verbandsgemeinde Droyßer-Zeitzer Forst und |
| im Westen: | die Gemeinde Wethautal. |

Das Stadtgebiet umfasst derzeit eine Fläche von ca. 8.136 ha. In der Stadt leben 7.974 Einwohner (Stand: 30.06.2023).

Es werden ca. 5.447 ha des Stadtgebietes (das entspricht ca. 76 %) als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Weitere Hauptnutzungen sind Siedlungsflächen (ca. 1.282 ha bzw. 15,7 %), Grünflächen mit 457 ha (5,6 %) und Waldflächen mit 638 ha bzw. 7,8 % des Stadtgebietes. Die weiteren Flächennutzungen sind Pkt. 7 der Begründung, Teil A zu entnehmen. Insbesondere im Bereich Deuben ist die bergbauliche Vorprägung u.a. mit dem ehemaligen Kraftwerksstandort noch präsent.

Das Stadtgebiet wird in Nord-Süd-Rchtung von der Bundesautobahn BAB 9, im Nordosten von

der Bundesstraße B 91 und im Nordwesten durch die B 87 gequert. Mit der Bahnstrecke Artern-Naumburg-Teuchern besteht zudem ein Anschluss an das überregionel Hauptnetz der Deutschen Bahn.

### 9.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

#### 9.1.2.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Daraus abgeleitet sind die Wohn- und Wohnumfeldsituation und die naturbezogene Erholung zu berücksichtigen.

Die Wohn- und Wohnumfeldfunktion wird im Wesentlichen durch das vorhandene naturräumliche Potenzial (Acker-, Wald- bzw. Gehölzflächen) bestimmt. Die OS und Siedlungen des Stadtgebietes sind überwiegend ländlich geprägt. So ist in den Orten eine eher lockere Bebauung in Verbindung mit Erholungs- oder Nutzgärten vorherrschend.

In Bezug auf die Erholungsfunktion sind zunächst die Waldflächen und die Stillgewässer zu nennen. In den Ortsteilen sind öffentliche Grünanlagen, Spiel-, Sport- und Kleingartenanlagen für eine Erholungsnutzung vorhanden.

Die Orte sind teilweise durch Radwege verbunden, die auch eine (über-)regionale Bedeutung haben. So wird das Stadtgebiet durch den Rippach-Radwanderweg von Ost nach West durchzogen.

Gewerblich-industrielle Entwicklungen waren in der Vergangenheit überwiegend durch den Braunkohlenabbau geprägt. Mit der wirtschaftlichen Umstrukturierung nach 1990 und dem damit einhergehenden Wegfall von Absatzmärkten und Produktionsbeziehungen war auch ein massiver Verlust von Arbeitsplätzen verbunden. Mit der Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete „Industriegebiet Obernessa" (ca. 20,5 ha) und „Bahnhofstraße/ Bahnhofsweg“ in Prittitz (ca. 14,5 ha) konnte der Verlust nur teilweise kompensiert werden.

In den OS haben sich zahlreiche kleine bzw. mittelständische gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Der Tabelle 3.11 der Begründung, Teil A ist eine Übersicht zu vorliegenden Bebauungsplänen bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen für gewerbliche Nutzungen zu entnehmen. Die Planungen umfassen insgesamt eine Fläche von 97,55 ha.

Die OS und Siedlungsbereiche werden durch Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen durchquert, wodurch eine generelle Vorbelastung durch Verkehrslärm sowie durch den Schadstoffausstoß der Fahrzeuge auftritt und die Wohnumfeldqualität mindert. Allerdings befindet sich im unmittelbaren Wirkungsbereich der BAB 9 keine schutzbedürftigen Nutzungen. Aufgrund der teils sehr beengten Straßenräume sowie des hohen Verkehrsaufkommens ist das Schutzgut Mensch entlang B 87 (Plennschütz, Plotha) und der B 91 (Dippelsdorf, Wernsdorf, Wildschütz, Deuben, Naundof) besonders durch Verkehrslärm und Schadstoffemissionen beeinträchtigt.

Im Grenzbereich zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Wohnbebauung treten Interessenüberschneidungen und Konflikte durch Geruchs-, Lärm- sowie Staubemissionen vorrangig im Zusammenhang mit der Flächenbewirtschaftung (Feldbestellung und Ernte, Ausbringen von Gülle, Lärmbelästigung von an- und abfahrenden Landmaschinen) auf und führen zu einer temporären Belastung des Schutzgutes Mensch.

Darüber hinaus treten von den im Stadtgebiet befindlichen Anlagen zur Tierhaltung vorrangig Geruchs- und Lärmemissionen aus. Die vorhandenen Anlagen und Gebäude zur Tierhaltung befinden sich größtenteils in einem Abstand zu den Siedlungsflächen bzw. wurden auf der windabgewandten Seite des besiedelten Bereiches errichtet. Zusätzlich sind sie mit Entlüftungs- und Filteranlagen ausgestattet.

Vorhandene Windenergieanlagen entlang der BAB 9 befinden sich außerhalb der Schutzabstände zu den Siedlungskörpern.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch wären in die Betrachtungen auch Abgrabungen sowie Bergbauberechtigungen einzubeziehen, da diese Nutzungen im Allgemeinen mit Beeinträchtigungen durch Staubbelastungen und/oder Verkehr verbunden sind. Südlich von Teuchern ist beispielsweise ein Standort zur Gewinnung von Kiessanden vorhanden. Für diese derzeit stattfindenden Nutzungen liegen entsprechende Genehmigungen vor. Im Rahmen der Erteilung der Genehmigungen sind die Umweltbelange geprüft worden. Daher werden diese Standorte nicht in die Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan eingestellt.

#### 9.1.2.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des BNatschG und des NatSchG LSA sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

*Naturräumliche Ausstattung*

Die naturräumlichen Bedingungen im Stadtgebiet sind durch die Lage im ländlich geprägten Raum bestimmt. Das Stadtgebiet wird gemäß Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalt [12] der Lützen-Hohenmölsener Platte zugeordnet.

Der Landschaftsraum wird zwischen Teuchern und Prittitz überwiegend durch ein waldarmes, nahezu ungegliedertes und ebenes Offenland geprägt. Der südöstliche Teil ist durch Geländeerhebungen, Gehölz- und Wasserflächen kleinteiliger gegliedert. Die Strukturierung ist im Wesentlichen auf umgegangenen Bergbau zurückzuführen.

Markant innerhalb der ausgedehnten Ackerflur sind das Rippach-, Schelkbach- und Maibach-Tal. Insbesondere das Rippach-Tal beitzt abschnittsweise noch naturnahe Bereiche mit Restwäldern und Feuchtgebieten.

*Schutzgut Pflanzen*

Die potentiell natürliche Vegetation im Landschaftsraum ist der Winterlinden-Traubeneichen-Hainbuchenwald. In den Tallagen sind Ziest-Stieleichen-Hainbuchenwälder und Schwarzerlen-Eschenwälder verbreitet.

Im Plangebiet dominieren Ackerflächen, die meist bis an ihre Begrenzungen (Wege, Straßen, Gewässer) heran bearbeitet werden, so dass nur kleinflächig schmale Ackerrandstreifen ausgebildet sind. Auf diesen Ackerrandstreifen kommen, bedingt durch den hohen Nährstoffeintrag aus der Ackerbewirtschaftung, an die Standortbedingungen angepasste Wildkräuter vor.

Auf nicht zu bewirtschaftenden oder aufgelassenen Flächen in der Ackerflur sind Feldgehölze unterschiedlicher Ausprägung vorkommend. Charakteristisch für diesen Biotoptyp ist eine gut entwickelten Baum-Strauchschicht. Teilweise sind diese durch Altobstbestände und Gebüsche trocken-warmer Standorte durchsetzt. Häufig ist eine Vernetzung mit anderen Biotopstrukturen zu verzeichnen. Feldgehölze zählen zu den besonders geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA.

Des Weiteren sind in der Feldflur zahlreiche Streuobstbestände vorhanden, die überwiegend bewirtschaftet werden. Sie bilden überwiegend gute Übergänge von den Siedlungen in die Feldflur aus. Viele Bestände sind jedoch überaltert und damit gefährdet. Beispielweise der Streuobstbestand an der Straße in Kuhndorf ist durch Nachpflanzungen von Apfelbäumen bereits verjüngt worden.. Bei einer Weidenutzung des Grünlandes sind die Flächen eingezäunt.

Als liniennhafte Elemente kommen Baumreihen und Hecken entlang von Wegen und Straßen sowie der Bahntrassen vor. Besonders der Bereich nordwestlich von Teuchern weist noch einen hohen Anteil wegebegleitender Gehölzstrukturen auf. Es ist jedoch festzustellen, dass Obstbaumalleen aufgrund der Überalterung teilweise lückig sind und zurückgehen. Alleen und Baumreihen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nach § 21 NatSchG LSA geschützt.

Die Ufer der Gräben werden durch Weiden und Hybrid-Pappeln und vereinzelt auch Schwarzerlen, Eschen und Stieleichen begleitet. Am Rippach zwischen Teuchern und Kistritz treten noch auwaldähnliche Gehölzbestände auf. Kopfweidenreihen haben einen hohen landschaftsästhetischen Wert. Die Kopfweiden zwischen Gröben und Runthal sowie am Kötschbach in Prittitz werden noch reglmäßig geschnitten.

Grünländer sind in Abhängkeit von den Standortbedingungen in unterschiedlicher Ausprägung vorhanden. In den Bachtälern von Rippach, Schelkbach und Kötschbach sind diese als Feuchtgrünland und feuchte Hochstaudenfluren ausgebildet. Auf den Hanglagen und Hangterrassen werden die Grünländer überwiegend regelmäßig gemäht und sind daher als mesophiles Grünland einzustufen. Intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland ist, wie z.B. am Weinberg nordöstlich von Krößuln, als artenarm zu bewerten.

Sehr kleinflächig auf Splitterflächen sind auch Halbtrockenrasen vorhanden, z.B. auf der Bahnböschung nördlich von Krauschwitz.

Zahlreiche Klein- und Privatgärten aber auch die vorhandenen Dauerkleingärten tragen zu einer vielfältigen Zusammensetzung von Obst-, Laub- und Ziergehölzbeständen bei. Diese bieten wiederum Rückzugsräume, besonders für die Tierwelt.

*Schutzgut Tiere*

Aufgrund der differenzierten naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes sind verschiedenste Tierartengruppen anzutreffen. Wälder und Gehölzstrukturen einschließlich deren Übergangsbereiche in die offene Flur sowie die vorhandenen Gewässer bilden wertvolle Lebensräume für verschiedenste Vögel, Insekten und Säugetiere. Altbaumbestände bieten Greifvögeln geeignete Horstmöglichkeiten. Aber auch andere Vogelarten finden einen Lebensraum. Den Kleingehölzen kommt als Brut- und Nahrungshabitat für heimische Vögel, Insekten und Säugetiere sowie zur Biotopvernetzung eine besondere Bedeutung zu.

Auch für Amphibien und Reptilien sind im Plangebiet zahlreiche und vielgestaltige Lebensräume vorhanden. So besiedelt die Zauneidechse sonnenexponierte Lagen, die vielfältige Kleinstrukturen aufweisen. Sie ist bevorzugt in Gärten und Parks und den an Hanglagen befindlichen Gärten sowie Bahnböschungen zu finden.
Amphibien hingegen sind stark an intakte Gewässer mit angrenzenden nahrungsspendenden Biotopstrukturen gebunden.

Grünländer sind als Offenlandbereiche wertvoll für Bodenbrüter (z.B. Fasan und Rebhuhn).

Allgemein verbreitet auf den Ackerflächen ist die Feldlerche. Die Ackerflur wird zudem auch von Hasen und Feldhamster als Lebensraum genutzt.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen (Stand- und Fließgewässer, Wald- und Gehölzflächen, Ortschaften, Offenland) ist weiterhin zu erwarten, dass zahlreiche Fledermausarten vorkommen. Insbesondere in den Ortslagen werden Scheunen und Keller als Wochenstuben oder Winterquartiere genutzt. Aber auch der Altbaumbestand wird besiedelt.

Die gewerblich geprägten Flächen und die Wohn- und Sonderbauflächen bieten in Abhängigkeit von der Bebauungsstruktur einen Lebensraum für die Fauna (beispielsweise für verschiedene Vogelarten). Zu den charakteristischen Brutvogelarten, die diese stark anthropogen überprägten Strukturen zum Brüten nutzen, gehören Turmfalke, Hausrotschwanz und Schwalben-Arten. Diese Arten finden in älteren, baulich vielfältig strukturierten Gebäuden ein reiches Angebot an Nischen, Höhlen und Öffnungen zur Anlage von Niststätten.

#### 9.1.2.3 Schutzgüter Boden / Fläche

Der Boden besitzt unterschiedliche Funktionen im Naturhaushalt. Zum einen dient er Menschen, Tieren und Pflanzen als Lebensgrundlage und -raum. Zum anderen wirkt er in Bezug zum Grundwasser als Schutz, Filter und Puffer gegenüber Umweltschadstoffen. Durch diese Filterfunktion wird er jedoch auch selbst belastet.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind durch die geologischen Verhältnisse bestimmt, wobei großflächige anthropogene Überformungen infolge der intensiven Landwirtschaft und insbesondere durch Bergbau zu verzeichnen sind.

Im Landschaftsraum sind Löß-Schwarzerden dominant. Auf erosionsbeeinflussten Standorten sind an ihrer Stelle Löß-Pararendzinen entstanden. In den Bachgründen lagern grundwasserbeeinflusste, hydromorphe Böden, wie Auenlehm und Gleye.

Bedingt durch ihren hohen Anteil an Löß und Schwarzerde weisen die Böden im Plangebiet eine hohe Bodenfruchtbarkeit auf. Es werden Ackerzahlen zwischen 74 und 88 erreicht.

In den Ortslagen, gewerblich genutzten Bereichen und weiteren baulich genutzten Flächen ist der Boden durch Bebauung und Versiegelung überwiegend überformt, natürliche Bodenfunktionen sind in Abhängigkeit vom Grad der Versiegelung nur noch eingeschränkt vorhanden.

Der Boden ist aufgrund seiner konkurrierenden Nutzungsmöglichkeiten ein stark beanspruchtes Schutzgut. Verschiedene Formen der Bodennutzung gefährden den Boden in seiner natürlichen Entwicklung und Funktion. Das ist beispielsweise auf den Bergbau sowie Altablagerungen von unbekannter Zusammensetzung zurückzuführen. Detaillierte Ausführungen zum Bergwesen und den Altlastenverdachtsflächen einschließlich ihrer Bewertung sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Böden, die die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen, sind in Form von Bodendenkmälern (vgl. Pkt. 2.2.6 der Begründung) vorhanden. Die Schutzwürdigkeit der Bodendenkmäler wird als hoch eingeschätzt.

Die Neuausweisungen werden überwiegend auf Ackerflächen vorgenommen. Zu nennen sind insbesondere die Änderungsflächen D 1 und N 1. Aber auch Altstandorte werden überplant: D 4, D 8, N 7, N 9. Für die zu ergänzenden Bereiche Gröben und Trebnitz ist festzustellen, dass nur Wohnbauflächen in Gröben an der Straße zur Voß mit einer Fläche von 0,44 ha sowie in Trebnitz-Siedlung mit einer Fläche von 1,4 ha neu ausgewiesen werden. Diese Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Weitere Ausweisung, die mit einem Flächenverbrauch verbunden sind, werden nicht getroffen.

#### 9.1.2.4 Schutzgut Wasser

Im Naturhaushalt kommen dem Wasser unterschiedliche Aufgaben zu. Es wird in Grundwasser und Oberflächenwasser unterschieden. Zu berücksichtigende Funktionen des Schutzgutes sind:

- die Grundwasserdargebots-, -schutz- und -neubildungsfunktion
- die Abflussregulationsfunktion von Oberflächengewässern
- Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern

*Oberflächengewässer (fließend und stehend)*

Prägend für das Plangebiet ist die Rippach, die von West (Quelle bei Kistritz) nach Ost das Stadtgebiet quert. Sie ist ein Gewässer I. Ordnung gemäß WG LSA.

Das Stadtgebiet wird darüber hinaus von zahlreichen Fließgewässern durchzogen, die alle als Gewässer II.Ordnung einzustufen sind. Dazu zählen insbesondere folgende Gewässer: Kötschbach, Maibach, Nautschke, Nessa und Schelkbach.

Im Plangebiet befinden sich *stehende* Gewässer, die infolge bergbaulicher Tätigkeiten entstanden sind. Das betrifft zwei Seen nördlich von Trebnitz-Siedlung. Östlich von Naundorf ragt der Restsee Vollert in das Plangebiet. Darüber hinaus sind kleinere Weiher und Teiche im Landschaftsraum vorhanden. Zu nennen sind Teiche nördlich von Deuben und Runthal sowie in den Bachniederungen.

Typische Ausstattungselemente ländlich geprägter Siedlungen sind Teiche und Tümpel. Sie sind künstliche, meist ablassbare Standgewässer von überwiegend geringer Größe und befinden sich innerhalb der Ortslagen oder in deren Randlage. Sie besitzen eine geringe ökologische Bedeutung, da sie häufig als Betonbecken ausgebildet sind, und werden oftmals als Feuerlöschteich bzw. zum Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers genutzt.

Eine Verschmutzungen der Oberflächenwässer wurden in der Vergangenheit besonders durch die bergbauliche und landwirtschaftliche Nutzung sowie durch kommunale Stoffeinträge hervorgerufen. Diffuse Stoffeinträge sind immer dann zu verzeichnen, wenn keine gewässerbegleitenden Gehölz- oder Gewässerschonstreifen vorhanden sind.

Eine Gefährdung durch Hochwasser spiegelt sich in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten wider. Diese sind entlang des Rippach und der Nautschke verordnet.

Von den beabsichtigten Änderungsflächen sowie den Ergänzungen sind keine Oberflächengewässer betroffen.

*Grundwasser*

Die oberflächennahen Grundwässer haben einen bedeutenden Einfluss auf den Gebietswasserhaushalt und nehmen damit eine wichtige Stellung im Landschaftshaushalt ein.

Hauptgrundwasserleiter in der Region ist Buntsandstein. Der Grundwasserflurabstand variiert innerhalb des Plangebietes. Neben jahreszeitlichen Schwankungen des Grundwasserflurabstandes ist auch eine Differenzierung hinsichtlich der Lage im Raum zu verzeichnen. Überwiegend handelt es sich um ein grundwasserfernes Gebiet. Teilweise sind Flurabstände von mehr als 10 m erkundet. Nur in den Niederungsgebieten der Bäche steht das Grundwasser oberflächennah an und tritt vereinzelt auch in den Quellfluren aus.

Gefährdungen des Grundwassers gehen vorrangig von der intensiven ackerbaulichen Nutzung durch Stoffeinträge wie auch von den Altlastverdachtsflächen durch Auswaschungen aus. Angaben zu diesen Porzessen bzw. zur Grundwasserqualität liegen nicht vor.

Innerhalb des Stadtgebietes befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Quellfassung Gieckau“.

#### 9.1.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Landschaftsraum liegt großklimatisch am Südostrand des „Mitteldeutschen Binnenland-Klimas“. Das Klima wird durch die Lage im Regenschatten des Harzes geprägt und zeichnet sich insbesondere durch sehr trockene, warme Sommer aus.

Die Jahresmitteltemperaturen von 9,0 bis 9,4 °C und die mittleren Julitemperaturen von mehr als 18 °C weisen auf die klimatische Lage im subkontinental geprägten Übergangsbereich des Binnenklimas hin. Die mittleren Jahresniederschläge erreichen ca. 470 – 500 mm.

Einflüsse auf das Klima haben Emissionen in Form von Luftschadstoffen. In der heutigen Zeit bilden besonders $CO_2$ und Feinstaub die größte Belastung. Sie entstehen unter anderem durch den Fahrzeugausstoß sowie bei Verbrennungsprozessen in gewerblichen Energie- und Industrieanlagen. Zu diesen Belastungen kommen die Emissionen, welche bei der landwirtschaftlichen Produktion entstehen. Auch wenn das Stadtgebiet von Hauptverkehrstrassen (BAB 9, B 91, B 180) durchzogen wird, sind zu den Ortschaften überwiegend ausreichend große Abstände vorhanden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu verzeichnen sind. Ausgenommen ist jedoch die Belastung durch die B 91 im Bereich Deuben/Naundorf und Wildschütz.

Beeinträchtigungen auf die Luftqualität können auch von gewerblich-industriellen Nutzungen ausgehen. Mit Stilllegung des Braunkohlenkraftwerkes Deuben ist die erhebliche Emissionbelastung zurückgegangen.

Von Anlagen zur Tierhaltung gehen Geruchsbelastungen aus. Überwiegend sind diese daher außerhalb der Siedlungskörper ansässig.

Innerhalb von Siedlungskörpern kommt es aufgrund der Bebauung und der Straßen zu Änderungen der klimatischen Situation. So kann es innerhalb der Ortschaften zu einer Erhöhung der Temperatur durch den sogenannten Wärmeinseleffekt kommen. Weiterhin kann sich die Windrichtung innerhalb von Siedlungen aufgrund der Höhe der Gebäude stauen und umgeleitet werden, wodurch Windkanäle entstehen.

Daher kommt den Grün- und Freiflächen (Parks, Gärten, Friedhöfe) innerhalb der Siedlungskörper eine ausgleichende Funktion zu. Die Siedlungen im Stadtgebiet sind weisen eine starke Durchgrünung auf. Entlang der die Siedlungen durchfließenden Gräben und Bäche ist eine gute Frischluftzufuhr möglich. Die Ortsränder werden durch Gärten, Obstwiesen und Feldfluren eingefasst.

Die die Siedlungsflächen umgebenden Acker- und Gehölzflächen können als Kalt- und Frischluftproduzenten positiv auf das Klima innerhalb der Siedlungsgebiete wirken. Diesen kommt daher eine große Bedeutung für den Klimaschutz und die Wohnumfeldqualität zu.

#### 9.1.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- u. Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kleinräumig unterschiedlich ausgepägt.

Der Bereich entlang der BAB 9 (OS Gröbitz, Prittitz, Krauschwitz) ist durch eine ausgeräumte Ackerflur geprägt. Insbesondere die Windenergieanlagen dominieren das Landschaftsbild. Nur wenige Gehölze gliedern die Ackerflächen. Landschaftsbildwirksam wirkt die Niederung der Nautschke bei Gröbitz sowie Gehölzflächen bei Prittitz. Die Erolungseigneung des

Freiraums ist nur gering ausgebildet.

Der östliche Bereich des Plangebietes ist kleinteiliger strukturiert. Das ist im Wesentlichen auf eine frühere bergbauliche Tätigkeit zurückzuführen, in deren Folge die Flächen renaturiert und beipielsweise mit Gehölzen bestanden sind. Des Weiteren erfährt der Landschaftsraum eine Gliederung durch die Niederungen der Bäche (Rippach, Maibach, Schelkbach, Nessa) und deren Zuflüße. Auch die baumbestandenen Wege und Straßen tragen zur Vielfalt der Landschaft bei.

Die Erholungseignung eines Raumes ergibt sich nicht zuletzt aus der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes. Sie nimmt zu je vielfältiger eine Landschaft ausgeprägt ist.

Die ausgedehnte Ackerflur im Westen des Stadtgebietes ist zwar durch Wege erschlossen, bietet aber aufgrund fehlender gliedernder Elemente nur wenig Abwechslung. Zudem beeinträchtigen die Windenergieanlagen das Landschaftserleben.

Der sich aus der Geländestruktur ergebende hohe Erholungswert des östlichen Plangebietes wird durch die B 91 gemindert, da diese eine Zäsur darstellt und der Verkehr zu einer Verlärmung der unmittelbar angrenzenden Flächen führt. Die sich aus der Zerschneidung durch die B 91 ergebenden Erholungsbereiche weisen dennoch eine reizvolle Landschaft für die wohnortnahe Erholung auf.

Darüber hinaus bieten die den Grundstücken zugeordneten Haus- und Kleingärten, die Kleingartenanlagen sowie die innerörtlichen Grünflächen der OS wohnortnahes Erholungspotenzial für die Bevölkerung.

#### 9.1.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Das Schutzziel besteht daher in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile.

Dem Denkmalschutz unterliegen Kulturdenkmale als Zeugnisse und Quellen menschlicher Geschichte, die Bestandteile der Kulturlandschaft sind. Kulturdenkmale sind Baudenkmale und Denkmalbereiche, archäologische Kulturdenkmale und Flächendenkmale sowie bewegliche und Kleindenkmale

Im Plangebiet sind zahlreiche archäologische Kulturdenkmale bekannt. Es handelt sich jeweils um mehrperiodige, ur- und früghgeschichtliche Siedlungs- und Bestattungsplätze, die auch heutige Ortslagen unterlagern können.

Auch innerhalb der Ortschaften sind Kulturgüter unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten verzeichnet. Insbesondere die Baudenkmale und Denkmalbereiche bereichern das Ortsbild der einzelnen Ortschaften. Als Kulturdenkmale sind auch Wege- und Jagensteine sowie Mühlenstandorte verzeichnet.

Angaben dazu sind der Anlage 5 der Begründung zu entnehmen.

#### 9.1.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter auf der Grundlage des BauGB sollten nicht nur einzeln, sondern auch in Kombination betrachtet werden. Denn sie beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße, wodurch Wechselwirkungen entstehen können.

Auch im Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. An dieser Stelle soll auf wesentliche eingegangen werden.

Beispielsweise beeinflussen die Bodenverhältnisse den Grundwasserzustand. Der Boden hat demnach eine Filter- und Abbaufunktion gegenüber Schadstoffen, so dass diese nicht ungehindert in das Grundwasser abgeleitet werden. Bei durchlässigen Böden versickert anfallendes Niederschlagswasser und trägt somit zur Grundwasserneubildungsrate bei. Weiterhin kann Grundwasser Einfluss auf die Oberflächengewässer nehmen. Niedrige Grundwasserstände können zu einem Austrocknen der Oberflächengewässer führen, wodurch auch Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt in und an Gewässern zu verzeichnen sind.

#### 9.1.2.9 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie (SPA) und der FFH-Richtlinie verordnet.

#### 9.1.2.10 Weitere Schutzgebiete

*Schutzgebiete nach Naturschutzrecht*

Innerhalb des Plangebietes sind Schutzgebiete gemäß BNatSchG und NatSchG LSA verordnet. Nachrichtlich sind die Abgrenzungen in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan Teuchern sowie in der Anlage 2 dargestellt. Eine Auflistung ist Pkt. 2.2.3 der Begründung, Teil A zu entnehmen. Auf eine Wiedergabe wird verzichtet, da die Änderungsbereiche diese Schutzgebiete nicht berühren.

Das LSG „Maibachtal“ ist im Süden des Plangebiete im Bereich der Siedlung Oberschwöditz verordnet. Die Siedlung selbst ist von dem LSG ausgenommen. Da im Außenbereich keine Neuausweisungen erfolgen, werden Belange des LSG nicht berührt. Im Ergänzungsbereich Gröben sind keine Schutzgebiete verordnet.

Nach § 21 NatschG LSA sind alle Alleen und einseitigen Baumreihen an öffentlichen oder privaten Straßen und Wegen geschützt.

Im Plangebiet haben sich gesetzlich *geschützte Biotope* herausgebildet, die sich aufgrund der mitunter besonderen Umwelt- und Standortbedingungen entwickelt haben. Diese Biotope sind nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA per se geschützt. Die Lage der derzeit erfassten geschützten Biotope sind der Anlage 2 zu entnehmen. Im Rahmen eines konkreten Entwicklungsvorhabens sind zur jeweiligen Fläche Informationen bezüglich des Vorkommens geschützter Biotope im jeweiligen Plangebiet sowie zu deren genauen Lage, Ausdehnung und Beschreibung bei der unteren Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass ergänzend zu den bei der unteren Naturschutzbehörde registrierten Biotopen sich jederzeit neue Biotope entwickeln bzw. vorhandene sich weiter ausdehnen können, so dass die Auskunft nicht abschließend ist. Im Rahmen der jeweiligen Vorhabenplanung sind die Flächen daher zu kontrollieren.

In Bezug auf die Änderungen ist festzustellen, dass die Änderungsfläche T 2 von der Straße “Hinter dem Bahnhof” und der Kreisstraße K 2202 begrenzt wird. Beide Straßen werden durch Baumreihen bzw. Alleen begleitet, die geschützt sind und diese Bäume daher von einer Inanspruchnahme auszuschließen sind.

Die Außenanlagen im Bereich des Sondergebietes Wohn- und Förderstätte (Änderung T 10) weisen insbesondere an der Osterfelder Straße geschützte Hecken auf. Nach § 30 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Beeinträchtigungen des Biotopes verboten.

Weitere Schutzobjekte sind von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt.

*Hochwasserschutz*

Entlang von Rippach und Nautschke sind Flächen für den *Hochwasserschutz* gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. WG LSA verordnet. Es handelt sich dabei um ein Überschwemmungsgebiet. Dieses wurde nachrichtlich in die Planzeichnung und in die Anlage 2 übernommen.

*Trinkwasserschutz*

Westlich von Prittitz und Gröbitz ist das Trinkwasserschutzgebiet „Quellfassung Gieckau“ ausgewiesen.

Weitere Schutzgebiete im Hinblick auf Umweltbelange sind nicht ausgewiesen.

### 9.1.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine geordnete städtebauliche Entwicklung verhindert werden, d. h. Wohn- und Gewerbeflächen könnten sich ungeordnet entwickeln, was wiederum mit unnötigem Flächenverbrauch bzw. Versiegelungen und negativen Einflüssen auf Umweltbelange einherginge. Andererseits werden die Ausweisungen auch an den prognostizierten Bedarf angepasst und Ausweisungen zurückgenommen (z.B. N 2, N 3, D 5, T 5).

## 9.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### 9.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der zukünftig beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet unter Berücksichtigung der voraussehbaren Bedürfnisse der Stadt dar.

Neben der Festlegung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen stellt der Flächennutzungsplan auch die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Flächen für die Landwirtschaft, Grün- und Waldflächen, Wasserflächen) dar.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanung wird das Ziel der kompakten Siedlungen und Baustrukturen verfolgt. Eine Zersiedelung der Landschaft wird durch die Darstellung geschlossener Bauflächen vermieden. Dies entspricht dem Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die Grün- und Offenlandflächen bleiben erhalten und bilden einen wertvollen Lebensraum.

Es wird darauf hingewiesen, dass vorliegend fortgeltende Flächennutzungspläne geändert und die Ortschaften Gröben und Trebnitz ergänzt werden, vgl. hierzu auch Pkt. 8.2 der Begründung, Teil B.

Wie bereits ausgeführt, werden in die Umweltprüfung nur die Änderunsgflächen und die Ergänzungsbereiche eingestellt.

Im Flächennutzungsplan werden die in der Tabelle 8.2 dargestellten Änderungen vorgenommen sowie die beiden beschriebenen Wohnbauflächen in Gröben und Trebnitz-Siedlung neu ausgewiesen.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sollten vorrangig im freien Landschaftsraum und im Interesse der Erlebbarkeit in Ortsnähe erfolgen. Für externe Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Lage der Ausgleichsfläche innerhalb der freien Landschaft des Stadtgebietes,
- ökologische Aufwertung geringwertiger Flächen
- landschaftsnahe Rückführung von anthropogen überprägten Flächen, z.B. Umnutzung von brachgefallenen Friedhofsflächen, Kleingartenanlagen usw.

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sollten darüber hinaus die bereits anthropogen vorgeprägten Bauflächen zudem in die umgebende Landschaft durch eine Randeingrünung eingebunden werden.

### 9.2.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan). Die Umsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt mittels der verbindlichen Bauleitplanung. Somit werden erst mit der Erstellung der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der künftigen Flächennutzung getroffen. Erst auf dieser Grundlage kann eine qualifizierte Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt, differenziert in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen, vorgenommen werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist diese Bewertung nur sehr grob möglich. Maßstab dieser Bewertung sind die Darstellungen und Regelungstiefe des Flächennutzungsplans.

Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

#### 9.2.2.1 Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, können Auswirkungen des Baus nicht abgeschätzt werden. Auch eine Einschätzung zu Auswirkungen, die sich aus *Abrissarbeiten* ergeben können, kann, sofern Abrissarbeiten überhaupt notwendig sind, nicht vorgenommen werden. Eine Auseinandersetzung dazu erfolgt im Rahmen der zur jeweiligen Entwicklungsfläche aufzustellenden verbindlichen Bauleitplanung. Jedoch sind Auswirkungen durch Abriss nur bei Nutzung von Altstandorten zu verzeichnen.

Mit den geplanten zusätzlichen Nutzungen erfolgt in erster Linie eine Überprägung des Bodens. Dieser wird im Bereich der gewerblichen Nutzung großflächig und nachteilig beeinträchtigt. Eine Minimierung der damit einhergehenden Auswirkungen auf die Naturgüter ist bei der angestrebten Nutzung nur in geringem Umfang möglich. Der Bebauungsgrad ist jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen, wodurch die mögliche Versiegelung und damit der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, der Beeinflussung des Mikroklimas sowie der Beeinflussung von Flora und Fauna auf den jeweiligen Flächen gesteuert werden kann. Darüber hinaus können aufgrund der zusätzlichen Bebauung, Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch z.B. durch Emissionen der vorgesehenen bzw. zulässigen Nutzungen auftreten. Mögliche Auswirkungen werden entsprechend des jeweiligen Vorhabens im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens erfasst sowie die geltenden Umweltstandards berücksichtigt.

Mit den beabsichtigten Änderungen gehen faktische Entsiegelungen auf ca. 11,68 ha einher (Änderungsflächen D 5, N 2, N 3, N 8 (tlw.), P 3, T 3, T 5, T 1 (tlw.), T 7). Bei den Änderungen N 9 und D 8 wird sich der Versiegelungsgrad verringern, da die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen nur punktuell Bodenfläche in Anspruch nimmt.

Dem stehen mit den Änderungen und den Ergänzungen Neuversiegelungen von ca. 4,07 ha gegenüber (Gröben Str. zur Voß, D 4 (tlw.), G 1, N 4, N 5, N 6, T 6 8tlw.), Trebnitz-Siedlung

Nordstraße). Aufgrund der Kleinteiligkeit der Flächen sind zwar Auswirkungen auf den Boden und auf Pflanzen und Tiere zu erwarten. Die anderen Schutzgüter werden, wenn überhaupt, nicht erheblich beeinträchtigt.

In den Flächennutzungsplan wird die geplante Ortsumgehung Naundorf nachrichtlich übernommen. Diese wird, wie ausgeführt, nicht in die vorliegende Umweltprüfung eingestellt, da Belange des Umweltschutzes im Rahmen des dafür notwendigen Genehimungsverfahrens berücksichtigt werden. Durch dieses Vorhaben werden alle Schutzgüter berührt. Es sind neben nachteiligen Wirkungen (z.B. Boden, Pflanzen und Tiere) auch positive Wirkungen (z.B. auf das Schutzgut Mensch) mit diesem Vorhaben verbunden. Für eine vertiefende Betrachtungen fehlen auf der Ebene des Flächennutzungsplans notwendige Datengrundlagen.

#### 9.2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Neuausweisungen von Bauflächen auf Flächen für die Landwirtschaft oder Grünflächen sind mit einer Nutzung natürlicher Ressourcen verbunden. Vorhabenabhängig ist diese differenziert zu betrachten. Die großflächigen Freiflächenphotovoltaikanlagen sind mit erheblichen Auswirkungen insbesondere auf den Boden und damit alle Naturgüter verbunden.

Andererseits werden mit den Änderungen in den fortgeltenden Flächennutzungsplänen auch Bauflächen zurückgenommen und neu als Flächen für Wald oder Landwirtschaft wieder dem Naturhaushalt zugeführt (D 5, N 2, N 3, P 3, T 3, T 5, T 7).

#### 9.2.2.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Grundlage dafür bilden die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen.

In Bezug auf die gewerblichen Bauflächen ist jedoch darauf zu verweisen, dass lediglich der Änderungsbereich D 6 eine gewerblich Baufläche ausweist, wobei eine Teilfläch auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen war. Gemischte Bauflächen werden überwiegend innerorts ausgewiesen, so dass gewerbliche Nutzungen nur in dem Maße zulässig sind, wie sie mit dem Wohnen verträglich sind. Die genannten Emissionen können hier auftreten, sind jedoch erst in den nachfolgenden Planungsstufen zu qualifizieren und zu quantifizieren. Es kann jedoch überschlägig eingeschätzt werden, dass Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen nicht erheblich sein werden.

#### 9.2.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Grundlage dafür bilden die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen.

#### 9.2.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Informationen bezüglich des kulturellen Erbes, hier vor allem die im Plangebiet vorkommenden Kultur- und Sachgüter, sind in der Anlage 5 enthalten.

Mögliche Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind zum aktuellen Planungsstand nicht erkennbar.

#### 9.2.2.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierende Auswirkungen sind vorliegend nicht zu erwarten. Aufgrund der Größe des Stadtgebietes und der Verteilung der geplanten Ausweisungen sind keine Wirkungen zu verzeichnen, die infolge von Kumulationseffekten zu einer erheblichen größeren Auswirkung führen. So sind beispielsweise differenzierte Auswirkungen mit der Errichtung einer Photovoltaikanlage und eines Gewerbegebietes verbunden. Während die Photovoltaikanlage die Bodenflächen lediglich überstellt, ist ein Gewerbegebiet mit einer großflächigen Versiegelung des Bodens verbunden. Folglich ist keine sich aus Kumulation ergebende zusätzliche Auswirkung zu verzeichnen.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Änderungen und Neuausweisungen sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf Ausweiungen in den Nachbarkomunen zu erwarten.

#### 9.2.2.7 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auswirkungen auf das Klima und den Klimawandel sind zum jetzigen Planungsstand nicht zu erkennen. Es erfolgt die Sicherung der siedlungsnahen Freiflächen (Wald-, Grün-, Ackerflächen), der Gewässerflächen sowie der innerörtlichen Grünflächen, wodurch die Klimaaustauschfunktion des Raumes erhalten bleibt.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind für das jeweiligen Entwicklungsvorhaben die Auswirkungen auf das Klima sowie die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels anhand der Festsetzungen zu bewerten.

#### 9.2.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, sind weder eingesetzte Techniken noch Stoffe bekannt.

## 9.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

### 9.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG ist die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes erfolgt kein direkter Eingriff in Natur und Landschaft i.S. von § 14 BNatSchG. Im Flächennutzungsplan werden die Ziele der zukünftigen Flächennutzung einer Einheitsgemeinde beschrieben und dargestellt.

Im Folgenden werden jedoch Ansätze für Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter beschrieben, soweit diese auf der Ebene des Flächennutzungsplanes herleitbar sind. Im Hinblick auf Maßnahmen zum Schutz der Naturgüter wird das Maßnahmekonzept der vorliegenden Landschaftspläne [2] berücksichtigt.

Dieses Maßnahmenkonzept beruht auf folgenden Leitbildern [2]:

1. Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Bewahrung und der Wiederherstellung eines naturraumtypischen Landschaftsbildes (NL)
2. Maßnahmen zur Förderung des örtlichen Biotopverbunds (BV)
3. Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur für Naherholung und Tourismus (NT)
4. Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes (WU)

Eine Zusammenstellung der Einzelmaßnahmen in den jeweiligen OS ist dem Anhang 2 zur Begründung zu entnehmen. Nachfolgend werden diese Einzelmaßnahmen zu den Schutzgütern nur im Hinblick auf die Ergebnisse der Umweltprüfung wiedergegeben.

### 9.3.2 Schutzgut Mensch

Aufgrund der bestehenden Nutzung im Plangebiet sind mit Umsetzung der Entwicklungsvorhaben Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch nicht auszuschließen. Diese können in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung sehr vielfältig sein. Zu nennen sind beispielsweise Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen oder eine verminderte Frischluftzufuhr.

Die genannten Wirkungen sind in besonderem Maße mit gewerblichen Bauflächen verbunden. Lediglich mit der Fläche D 6 wird eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die jedoch einen Altstandort umfasst und ergänzend eine Gemeinbedarfsfläche integriert, die jedoch auch bereits baulich vorgenutzt ist. Insofern sind voraussichtlich keine neuen oder zusätzlichen Wirkungen zu erwarten.

Eine erhebliche Minderung kann bereits mit der Standortwahl herbeigeführt werden. So befindet sich das Sondergebiet Tierhaltung (N 1) in einem ausreichend großem Abstand zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung, so dass nachteilige Wirkungen mindestens gemindert werden.

Innerhalb des Plangebietes sind auch Freiflächenphotovoltaikanlagen (z.B. D 1) ausgewiesen. Im Allgemeinen sind Photovoltaikanlagen nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden. Ausgenommen von dieser Einschätzung sind ggf. Blendwirkungen. Diese können jedoch erst im Rahmen einer konkreten Standortplanung beurteilt werden. Aus der Ausweisung der Flächen im Flächennutzungsplan sind zunächst keine Betroffenheiten zu erwarten.

Eine Entwicklung der im Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Bauflächen bedingt die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes für die jeweilige Fläche. In diesen Verfahren sind Vorkehrungen zum Schutz des Menschen z.B. durch entsprechende Festsetzungen zu treffen. Grundlage dazu bilden Fachgutachten (z.B. zum Immissionsschutz), aus denen Maßnahmen und Festsetzungen abzuleiten sind.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind weder aus den Änderungen noch den Ergänzungen erhebliche Wirkungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten. Es werden demnach keine Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich vorgeschlagen.

Es wird auf die Einzelmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes nach Leitbild 4 verwiesen, die vorhabenunabhängig umgesetzt werden sollen, vgl. hierzu auch Anhang 2.

### 9.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt sowie die Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der durch das jeweilige Vorhaben entstehenden Umweltauswirkungen sind im Rahmen des

verbindlichen Bauleitplanverfahrens flächengenau zu prüfen.

Insbesondere mit den Neuausweisungen und den Überplanungen von Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünflächen sind Beeinträchtigungen von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere zu verzeichnen. Diese Eingriffe sind, sofern sie nicht vermeidbar sind, auszugleichen (§ 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG).

Zukünftig sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorzugsweise im Eingriffsbereich bzw. eingriffsnah vorzusehen. Der Flächennutzungsplan übernimmt die in den Landschaftsplänen bereits hergeleiteten Maßnahmen. In Bezug auf die Lage der Ausgleichsflächen wird auf die Plandarstellungen in den Landschaftsplänen verwiesen.

Bei der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen sollte von folgenden Grundsätzen ausgegangen werden:

- Entwicklung von Flächen im Sinne eines Biotopverbundes (z.B. Gehölzstreifen und Grünlandflächen entlang der Gräben und Bäche)
- Ergänzende Anpflanzung von Baumreihen entlang der Wirtschaftswege und Ortsverbindungsstraßen
- Entwicklung von Flächen im Randbereich von geschützten Biotopen und Schutzgebieten als Pufferbereiche
- Ergänzende Anpflanzungen von Gehölzstrukturen in den Randbereichen der Siedlungen
- Renaturierung von Gewässern

Die Einzelmaßnahmen sind dem Anhang 2 zu entnehmen.

Des Weiteren sind folgende Vermeidungsmaßnahmen bei den nachfolgenden Planungen zu beachten:

Fläche N 4: nördlich grenzt eine artenreiche Wiese an. Mit einer Entwicklung der Flächen N 4 sind Eingriffe in die Wiese zu vermeiden.

Fläche T 2: An der Kreisstraße K 2202 und der Straße „Hinter dem Bahnhof“ sind Baum- bzw. Gehölzreihen vorhanden, die nach § 21 NatSchG LSA bzw. § 30 BNatSchG geschützt ist. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist durch geeignete Festsetzungen der Erhalt der Gehölze sicherzustellen.

*Belange des Artenschutzes*

Im Zuge der Umsetzung des Flächennutzungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen. Um hinsichtlich der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicherzustellen, dass Belange des Artenschutzes einer späteren Umsetzung der Entwicklungsflächen nicht entgegenstehen, ist eine überschlägige Bewertung durchgeführt worden. Für diese Bewertung sind die vorliegenden Landschaftspläne [2] berücksichtigt worden.

Es ist zunächst festzustellen, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den Belangen des Artenschutzes nicht per se entgegenstehen. Es sind auch nach jetzigem Kenntnisstand keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten bekannt, für die mit der Umsetzung der Änderungen bzw. Neuausweisungen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, die nicht durch geeignete Maßnahmen überwunden werden können. Im Rahmen der nachfolgenden Entwicklungsplanungen bzw. bei der Umsetzung von Bauvorhaben (Bebauungsplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren) sind artenschutzrechtliche Betroffenheiten zu prüfen, zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Artenschutz festzusetzen und bei der jeweiligen Vorhabenumsetzung zu berücksichtigen.

### 9.3.4 Schutzgüter Boden / Fläche

Der Boden ist durch seine konkurrierenden Nutzungsmöglichkeiten ein stark beanspruchtes Schutzgut. Das Bodenpotenzial wird durch zu versiegelnde Flächen (Bauflächen, Verkehrsflächen) belastet, die die oberen Bodenschichten entwerten oder zerstören.

Durch die Umsetzung der Planung und die damit einhergehende Flächenversiegelung sind weitere negative Einflüsse auf den Boden und seine Funktionen zu erwarten, hier insbesondere durch Versiegelungs- und Verdichtungsmaßnahmen. Es sind damit Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktion verbunden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Eingriffe zu quantifizieren und entsprechende Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich festzusetzen. Unter Beachtung der Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes sind vorrangig Maßnahmen umzusetzen, die beispielsweise nach Flächenentsiegelungen wieder offene Bodenflächen herstellen. Insbesondere sind Altstandorte, für die keine Nachnutzungskonzepte bestehen, diesbezüglich zu prüfen. Neben Stallanlagen oder gewerblichen Flächen im Außenbereich, sind gemäß § 1 BBodSchG auch Silos oder Lagerflächen zu berücksichtigen. Es kann jedoch eingeschätzt werden, dass für die Neuausweisungen kein adäquater Ausgleich durch Entsiegelung zu erzielen sein wird. Es sind nur kleinflächig Altstandorte vorhanden und die Verfügbarkeit nicht geprüft worden.

Im Hinblick auf den ausgewiesenen Photovoltaikstandort (Fläche D 1) wird eingeschätzt, dass die tatsächliche Versiegelung von Bodenfläche gering ist. Das Überstellen des Bodens verändert zwar durch Verschattung die Bedingungen im Boden, führt aber nicht zu einer vollständigen Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen. Mit Rückbau der Anlagen kann beispielsweise eine landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden. Je nach Ausführungsart sind die Bodeneingriffe bei Agri-PV-Anlagen aufgrund ggf. notwendiger Fundamente größer. Nach einem Rückbau sind daher höhere Aufwendungen notwendig, um den Boden wieder herzustellen.

Darüber hinaus sind die Böden im Plangebiet aufgrund der Geländereliefierung der Erosion durch Wind und Wasser ausgesetzt. Deshalb wird empfohlen, besonders die großen Ackerschläge durch Feldhecken und wegebegleitende Baumreihen zu gliedern, vgl. hierzu auch die Einzelmaßnahmen in Anlage 6. Insofern sind Ausgleichsmaßnahmen für beabsichtigte Bodenversiegelungen auch unter diesem Aspekt des Bodenschutzes umzusetzen.

### 9.3.5 Schutzgut Wasser

Für die Oberflächengewässer sind Vorbelastungen festzustellen. So sind insbesondere diffuse Stoffeinträge bei angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung zu verzeichnen. Durch die Anlage von Gehölzstreifen entlang der Gewässer und weitere Begrünung von Gewässerrandstreifen kann eine Verminderung des Stoffeintrages erreicht und damit die Gewässerqualität verbessert werden. Das Maßnahmekonzept der Landschaftspläne (Anhang 2 weist insbesondere für die Gräben und Bäche im Plangebiet Maßnahmen zur Renaturierung auf. Diese sind unabhängig von konkreten Eingriffsvorhaben umzusetzen.

Im Bereich der geplanten Bauflächen wird die Grundwasserneubildungsrate durch zunehmende Versiegelung beeinflusst. Anfallendes Niederschlagswasser kann nicht mehr breitflächig versickern. Bei PV-Anlagen läuft es von den Modulen ab und versickert unterhalb der Abtropfkante. Insgesamt wird das Niederschlagswasser jedoch vollständig dem Boden zugeführt.

Großflächige Versiegelungen haben regelmäßig einen erhöhten Oberflächenabfluss zur Folge. Daher sind Maßnahmen umzusetzen, die das Niederschlagswasser im jeweiligen Vorhabengebiet halten und nur ausnahmsweise ableiten. Vorrangig sind ausreichend große Flächen für ein Sammeln, ggf. Zwischenspeichern und Versickerung vorzuhalten. Es wird

diesbezüglich auch auf das WHG verwiesen, wonach anfallendes Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen ist.

### 9.3.6 Schutzgüter Klima / Luft

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass derzeit im Plangebiet eine gleichmäßig hohe Wärmeausgleichsfunktion anzutreffen ist. Klimatische Beeinträchtigungen innerhalb der bebauten Flächen können weitgehend durch die Freiflächen ausgeglichen werden. Darüber hinaus besitzt das große Potenzial der Kaltluftentstehungsgebiete eine hohe Bedeutung für den Naturraum insgesamt.

Im Hinblick auf das Klima sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder in der jeweiligen Vorhabenplanung vielfältige Maßnahmen zur Durchgrünung der Baugebiete vorzuhalten, um weiterhin eine gute Durchlüftung zu gewährleisten und die Ausbildung von Wärmeinseln zu vermeiden.

Des Weiteren ist, wie bereits ausgeführt, auch eine intensive Durchgrünung des Freiraums anzustreben. Zu nennen sind insbesondere straßen- und wegebegleitende Baumreihen, vgl. hierzu Anhang 2.

Im Zuge von Flächenentwicklungen, besonders bei der Neuanlage gewerblicher Bauflächen, sind immissionsschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Es sind auf der Grundlage von Immissionsschutzgutachten Maßnahmen bezüglich des Lärm- und Klimaschutzes abzuleiten.

### 9.3.7 Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Wie unter Pkt. 9.1.2.6 dargestellt, ist das Landschaftsbild differenziert zu betrachten. Im östlichen Bereich des Plangebietes weist es eine gute Durchgrünung auf. Die ausgedehnten Ackerflächen im westlichen Bereich hingegen sind überwiegend ungegliedert. Daher sind notwendig zu erbringende Ausgleichsmaßnahmen auf diesen Bereich zu lenken. Allerdings sind die bereits vorhandenen und geplanten Windenergieanlagen zu berücksichtigen, um durch eine Aufwertung des Lebensraumpotenzials im Umfeld der Anlagen nicht Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Auf die Begrünung der Wirtschaftswege, Ortsverbindungsstraßen oder Gräben wurde bereits hingewiesen.

Einen weiteren Maßnahmenschwerpunkt stellen Randeingrünungen dar. Randeingrünungen sind entlang der Ortsränder und vorhandener baulicher Nutzungen zu entwickeln, wieder herzustellen oder zu ergänzen. Auch bei Neuplanungen im Außenbereich (z.B. Fläche N1) sind Eingrünungen mittels Baum-Strauch-Hecken oder Baumreihen vorzusehen.

Einschränkungen ergeben sich bei Photovoltaikanlagen, da durch hochaufragende Gehölze eine Verschattung der Module und damit eine geringere Effizienz zu verzeichnen ist. Dem kann durch die entsprechende Artenauswahl und dem Abstand zwischen Hecke und erster Modulreihe Rechnung getragen werden.

Die genannten Maßnahmen haben auch große Effekte auf die Erholungseignung des Freiraums. Je abwechslungsreicher dieser gestaltet ist, je attraktiver ist der Bereich für Erholungssuchende.

Neben diesen allgemeinen Ausführungen wird auf die Einzelmaßnahmen im Anhang 2 verwiesen.

### 9.3.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb der Ortschaften sind zahlreiche Kulturgüter unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten verzeichnet.

Beeinträchtigungen der Baudenkmale sind durch die Planungen nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen können jedoch hinsichtlich archäologischer Denkmale nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten (vgl. hierzu auch Pkt. 2.2.8 der Begründung, Teil A)

### 9.3.9 Eingriffe und Ausgleichbarkeit

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

Der Ausgleich dieser Beeinträchtigungen kann nach § 5 BauGB im Flächennutzungsplan durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen erfolgen. Dabei wird besonders dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gefolgt. Darüber hinaus kann bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung das Ziel der Verringerung, Vermeidung des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaft sowie der mögliche Ausgleich verfolgt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Teuchern werden keine Flächen dargestellt, die für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden können. Es wird diesbezüglich auf die Darstellungen in den vorliegenden Landschaftsplänen verwiesen. Dem Anhang 2 zu dieser Begründung ist die Zusammenstellung der Einzelmaßnahmen zu entnehmen.

Es wird eingeschätzt, dass aufgrund der geringen Größen der Änderungs- und Ergänzungsflächen ein Ausgleich für Eingriffe im Stadtgebiet erfolgen kann. Das Maßnahmenkonzept umfasst zahleiche Maßnahmen, um funktionsgerecht und in abhängigkeit der Verfügbarkeit eine Zuordnung treffen zu können.

## 9.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt die Darstellung der zukünftigen Flächennutzung entsprechend des zukünftigen Bedarfes. Unter Berücksichtigung der in der Planungsebene vorgenommenen Ermittlungen des Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfes im Stadtgebiet erfolgte auch die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten. Das Ergebnis und damit die zukünftige städtebauliche Zielstellung der Stadt Teuchern erfolgt im Flächennutzungsplan durch die Darstellung der Bauflächen, der Grünflächen und der Flächen für Wald und für die Landwirtschaft. Mit den vorgenommenen Darstellungen (Änderungen und Ergänzungen) konzentriert die Stadt Teuchern ihre Entwicklung überwiegend auf Standorte, für die konkrete Ansiedlungsabsichten bestehen und für die bereits Aufstellungsbeschlüsse gefasst sind bzw. rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen.

In Bezug auf die Ausweisung der Bauflächen bzw. die Rücknahme wird auf die Punkte 3.3 bis 3.5 sowie 4.1 bis 4.3 verwiesen.

# 10 Zusätzliche Angaben

## 10.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

*Methoden*

Die Umweltprüfung basiert auf den aktuell geltenden Fachgesetzen und Fachplanungen.

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst. Unter Berücksichtigung der Landschaftspläne [2] und Vorgaben übergeordneter Planungen wurde der mögliche Grad der Auswirkungen auf die Umwelt bewertet.

Informationen bezüglich einzelner Schutzgüter (Altlastenverdachtsstandorte, Überschwemmungsgebiete, Bau-, Kultur und Flächendenkmale, …) wurden im Rahmen des Änderungs- und Ergänzungsverfahrens zum Flächennutzungsplan erfasst und bilden eine Bewertungsgrundlage.

*Hinweise auf Schwierigkeiten*

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Anhaltspunkte für vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben sich erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung verbunden sein werden, sind in verfahrensbegleitenden Fachgutachten zu prüfen, um eine umweltverträgliche Realisierung der Planungsziele zu erreichen.

## 10.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Mit dem Flächennutzungsplan für der Stadt Teuchern werden Umweltauswirkungen vorbereitet. Diese können jedoch erst im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplans vorhabenkonkret ermittelt und bewertet werden, so dass dort ggf. notwendige Maßnahmen zur Überwachung festzuschreiben sind.

Darüber hinaus haben entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Stadt Teuchern zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung eines Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Verwaltung als auch die Ämter der Verwaltung selber. Ferner sollten die Behörden und Ämter die Stadt über Beschwerden zu Umweltbelangen informieren, die diese in Bezug auf die Relevanz für den Flächennutzungsplan der Stadt Teuchern prüfen.

## 10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach erfolgter Gemeindegebietsreform, die zum 01.01.2011 ihren Abschluss fand, setzt sich die Einheitsgemeinde Stadt Teuchern neben der Stadt Teuchern aus 7 Ortschaften zusammen.

Für die Einheitsgemeinde liegt bisher kein gesamtgemeindlicher Flächennutzungsplan vor.

Zur planerischen Steuerung der Entwicklung des Stadtgebietes erfolgt nunmehr eine Änderung der forgeltenden Flächennutzungspläne und eine Ergänzung des Flächennutzungsplans der Stadt Teuchern um die Ortschaften Gröben und Trebnitz sowie eine Gesamtdarstellung der Flächennutzungsplanung für die Einheitsgemeinde. Damit soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende

sozialgerechte Bodennutzung im Stadtgebiet erreicht werden. Es werden Flächen für den Wohnungsbau, Gewerbe- und Mischnutzungen sowie für Sondernutzungen geändert bzw. in den Ergänzungsbereichen dargestellt. Die Flächenausweisung erfolgt entsprechend des tatsächlichen und in Bezug auf gewerbliche Entwicklungen des prognostizierten Bedarfes. Dabei sind auch Auswirkungen auf die Umwelt berücksichtigt worden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, die mit den Änderungen und Ergänzungen des Flächennutzungsplan vorbereitet werden, sind Bodenversieglungen, Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsfunktion zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen - sofern möglich - eingriffsnah durchgeführt werden. Für Gebiete, in denen dies nicht möglich ist, sind sogenannte Kompensationsflächen außerhalb des jeweiligen Plangebietes vorzusehen. Grundlage für die entsprechenden Maßnahmenkonzepte sollen insbesondere die Leitbilder und daraus hergeleiteten Einzelmaßnahmen der Landschaftspläne bilden. Diese Einzelmaßnahmen umfassen detailierte Ausweisungen für die Naturgüter und das Landschaftsbild.

Für neu ausgewiesene gewerbliche und ggf. auch gemischten Bauflächen sind Vorkehrungen für im Wirkbereich liegende schutzbedürftige Nutzungen vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen; ggf. sind Nutzungsbeschränkungen in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplänen festzusetzen.

Die Ausweisung von Wasser-, Wald- und Grünflächen besitzt erhebliche positive Wirkungen auf den gesamten Landschaftsraum. Damit werden die Möglichkeiten zur Entwicklung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen und zur Entstehung neuer Biotope geschaffen.

Bestehende Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Abschließend ist festzuhalten, dass detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Planungen und den Schutzgütern in den weiterführenden verbindlichen Bauleitplänen abzuleiten sind.

Mit den Ausweisungen im Flächennutzungsplan der Stadt Teuchern und unter Beachtung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

## 10.4 Referenzliste der Quellen, die für die Beschreibung und Bewertung herangezogen wurden

*Es sind über die in Pkt. 11 genannten Quellen keine weiteren für die Umweltprüfung herangezogen worden.*

# 11 LITERATURVERZEICHNIS


[1] Zeitschrift Baurecht 7/2004, Flächennutzungsplanung nach einer Gebietsreform, Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstädt

[2] Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft „Vier Berge – Teucherner Land“ im Auftrag der Gemeinden Gröben, Gröbitz, Langendorf, Krauschwitz, Leißling, Prittitz, Nessa, Trebnitz sowie der Stadt Teuchern, Regioplan Ingenieurbüro für Landschaftsplanung – Regionalentwicklung – Geoinformation Dipl.-Ing. (FH) Falko Meyer, 2007 (Teilobjekt Gröbitz 1996)

[3] Flächennutzungsplan der Gemeinde Deuben, Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, rechtswirksam seit 4. August 2004

[4] Flächennutzungsplan der Gemeinde Gröbitz, Umwelt Plan Dipl.-Ing. E Freytag, rechtswirksam seit 17. Dezember 1999

[5] Flächennutzungsplan der Gemeinde Krauschwitz, Regioplan Ingenieurbüro für Landschaftsplanung – Regionalentwicklung – Geoinformation Dipl.-Ing. (FH) Falko Meyer, rechtswirksam seit 19. Juli 2006

[6] Flächennutzungsplan der Gemeinde Nessa, Regioplan Ingenieurbüro für Landschaftsplanung – Regionalentwicklung – Geoinformation Dipl.-Ing. (FH) Falko Meyer, rechtswirksam seit 26. März 2010

[7] Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittitz, Umwelt Plan Dipl.-Ing. E Freytag, rechtswirksam seit 19. April 2000

[8] Flächennutzungsplan der Stadt Teuchern, Architektur + Stadtplanung Sladkofsky, rechtswirksam seit 20. Juli 2006, 1. Änderung, rechtswirksam seit 13. Juli 2015

[9] Einheitsgemeinde Stadt Teuchern, Integriertes Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzept der Einheitsgemeinde Stadt Teuchern (INSEK Teuchern 2025), KEWOG Städtebau GmbH, November 2016

[10] Bund deutscher Architekten BDA: morgen: wohnen! Künftige Wohnbedürfnisse, Berlin 2009, Artikel von Peter Ebner: Zukünftige Wohnformen, Studie zum Nachfrageverhalten

[11] Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Teuchern, 1. Fortschreibung, KEWOG Städtebau GmbH, Stand 06/2023

[12] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalt, Beitrag zur Fortschreibung des Landschafts-programmes des Landes Sachsen-Anhalt, Stand 01.01.2001

## Anhang 1: Übersicht zu stillgelegten Bergbau- und Altbergbauflächen

| LAGB-Nr. | Bezeichnung der Grube | Abbau-technologie | Rechtsnachfolge |
|---|---|---|---|
| 1205-42/01 | Braunkohlengruben Nr. 90 - 96 bei Gröbitz | Tiefbau | ohne |
| 1206-33/01 | Braunkohlentagebau Emma bei Luckenau | Tiefbau | ohne |
| 1205-42/09 | Braunkohlengrube Eduard (Knorrs Brk.-Grube) bei Krauschwitz, Zaschendorf | Tiefbau | ohne |
| 1205-42/10 | Braunkohlengrube Johann-August bei Krauschwitz | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/08 | Privat-Braunkohlengrube Nr. 79 bei Teuchern | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/09 | Privat-Braunkohlengrube Nr. 286 bei Teuchern | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/10 | Privat-Braunkohlengrube Nr. 160 bei Teuchern | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/11 | Braunkohlentagebau Teuchern bei Teuchern | Tagebau | ohne |
| 1206-31/12 | Braunkohlengrube Nr. 334 bei Runthal | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/13 | Braunkohlengrube Nr. 490 bei Teuchern | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/14 | Braunkohlengruben S. Nr. 72, 73, 75-78, 350 (Carl August) bei Teuchern, Gröben | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/15/01 | Braunkohlengrube Johanne Christiane, Nr. 396 bei Teuchern | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/16 | Braunkohlengrube Fritz bei Teuchern | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/17 | Braunkohlengrube Auguste bei Nessa | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/18/01 | Braunkohlengrube Nr. 439 bei Teuchern, Nessa | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/20 | Braunkohlengrube Karl bei Teuchern, Nessa | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/21/01 | Braunkohlengrube S. Nr. 70 bei Teuchern, Nessa | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/22 | Braunkohlengruben Helene, Nr. 68 und Nr. 69 bei Werschen, Nessa | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/23 | Braunkohlengrube Nr. 482 bei Nessa | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/24/01 | Braunkohlengrube Bismark II - Hauptfeld nordwestlich von Unterwerschen | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/25/01 | Braunkohlengrube Nr. 502 Ursprungsfeld westlich der B 91 bei Werschen, Gröben | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/26 | Braunkohlengruben Nr. 271 und 548 bei Gröben | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/26/01 | Braunkohlengrube Nr. 271 bei Runthal | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/27/01 | Braunkohlengrube Nr. 433 bei Gröben | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/28 | Braunkohlengrube Nr. 524 bei Runthal | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/15/02 | Braunkohlengrube Teuchern bei Teuchern | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/31 | Braunkohlengrube Nr. 281 bei Werschen | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/18/02 | Braunkohlengrube Nr. 466 bei Nessa | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/40 | Braunkohlengrube Wilhelm I. bei Krauschwitz, Krössuln | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/41 | Braunkohlengrube Nr. 549 bei Krauschwitz, Krössuln | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/21/02 | Braunkohlengrube Nr. 146 bei Nessa | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/42 | Braunkohlengrube Lina bei Krauschwitz, Krössuln | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/43/01 | Braunkohlengrube Friedrich August bei Schortau, Teuchern | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/44 | Braunkohlengrube Elisabeth bei Schortau, Teuchern | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/45 | Braunkohlengrube Emilie IIa bei Schelkau | Tiefbau | ohne |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1206-31/46 | Braunkohlengrube Carl-Eduard bei Schelkau | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/47 | Braunkohlengrube Hermann-Ernst bei Schelkau | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/48 | Braunkohlengrube Nr. 477 bei Gröben | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/49 | Braunkohlengrube Johannes II bei Gröben | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/25/02 | Braunkohlengrube Nr. 502 Nordfeld, Altgruben Nr. 60-67, Nr. 503 u. Heinrich | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/50 | Braunkohlengrube Neu-Gröben bei Gröben | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/51 | Braunkohlengrube von Voß bei Deuben | Tiefbau | ohne/LMBV |
| 1206-31/26/02 | Braunkohlengrube Nr. 548 bei Runthal | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/52 | Braunkohlengrube Keferstein bei Trebnitz | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/53 | Braunkohlentagebau Vollert bei Trebnitz, Deuben | Tagebau | ohne |
| 1206-31/18/03 | Braunkohlengrube Nr. 507 bei Nessa | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/27/02 | Braunkohlengrube Nr. 517 bei Gröben | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/54 | Braunkohlengrube "Marie" bei Deuben | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/55 | Braunkohlengrube "Trebnitz" bei Trebnitz | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/57 | Braunkohlentagebau Siegfried bei Trebnitz | Tagebau | ohne |
| 1206-31/58 | Braunkohlengrube "Siegfried" (vorm. Grube 395) bei Trebnitz | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/59 | Braunkohlengrube Naumburg bei Deuben | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/60 | Braunkohlengrube Friedrich Franz bei Gröben | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/62/01 | Braunkohlengrube Aurelie bei Gröben | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/21/03 | Braunkohlengrube Nr. 461 bei Nessa | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/64/01 | Braunkohlengrube Alt Gröben bei Gröben | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/65/01 | Braunkohlengrube Gute Hoffnung bei Gröben | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/66 | Braunkohlentagebau Hedwig bei Deuben | Tagebau | ohne |
| 1206-31/67 | Braunkohlengrube Hedwig bei Wildschütz | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/68 | Braunkohlentagebau Jacobsgrube bei Trebnitz | Tagebau | ohne |
| 1206-31/69 | Braunkohlengrube Jacobsgrube bei Trebnitz | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/71 | Braunkohlengrube Louise bei Deuben, Theißen | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/24/03 | Braunkohlengrube Bismark II - südliches Zulagefeld 2 nordöstlich von Runthal | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/79 | Braunkohlentagebau Nr. 46 u. 126 bei Deuben | Tagebau | ohne |
| 1206-31/81 | Braunkohlentagebau Anna Antonie bei Deuben | Tagebau | ohne |
| 1206-31/82/01 | Braunkohlengrube Anna Antonie bei Wildschütz | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/83/01 | Braunkohlengrube Karl Gustav bei Wildschütz | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/21/04 | Braunkohlengrube S. Nr. 71 bei Teuchern | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/84 | Braunkohlentagebau Grube Emilie bei Deuben | Tagebau | ohne |
| 1206-31/85 | Braunkohlengrube Emilie bei Tackau | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/43/02 | Braunkohlengrube Christiane bei Schortau, Teuchern | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/86 | Braunkohlentagebau Kamerad bei Deuben, Theißen, Nonnewitz | Tagebau | LMBV |
| 1206-31/87 | Braunkohlengrube Kamerad bei Naundorf | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/90 | Braunkohlengrube Gottlob bei Theißen | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/91 | Deuben bei Deuben, Döbris | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/93 | Braunkohlengrube Emilie IIb bei Schelkau | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/94 | Braunkohlentagebau Nr. 250, 256, 257 bei Trebnitz, Döschwitz | Tagebau | ohne |
| 1206-31/95/01 | Braunkohlengrube Nr. 256 bei Trebnitz | Tiefbau | ohne |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1206-31/96 | Braunkohlengrube Nr. 500 bei Trebnitz | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/97 | Braunkohlengrube Carl Oskar bei Hollsteitz | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/99 | Braunkohlengrube Gertrud bei Gaumnitz | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/21/05 | Braunkohlengrube Nr. 447 bei Nessa | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/113 | Braunkohlentagebau v. Voß bei Gröben | Tagebau | ohne/LMBV |
| 1206-31/116 | Braunkohlengrube Naundorf bei Deuben | Tiefbau | LMBV |
| 1206-31/118 | Braunkohlengrube "Vollert" bei Deuben | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/119 | Braunkohlengrube Nr. 460 bei Gröben | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/21/06 | Braunkohlengrube Nr. 451 bei Teuchern | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/64/02 | Braunkohlengrube Nr. 338 bei Gröben | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/70/02 | Braunkohlengrube Paul I und Paul II bei Luckenau | Tiefbau | ohne/LMBV |
| 1206-31/75/03 | Braunkohlengrube Nr. 32 bei Zembschen | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/75/09 | Braunkohlengrube Nr. 38/39 bei Zembschen | Tiefbau | ohne |
| 1206-31/75/15 | Braunkohlengrube Nr. 382 bei Zembschen | Tiefbau | ohne |

Quelle: Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 13. Juni 2024

## Anhang 2: Übersicht der Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft [2]

Anmerkung: zur besseren Nachvollziehbarkeit wird die Gliederung und Nummerierung der Einzelmaßnahmen in den Landschaftsplänen beibehalten

| **1** | **Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Bewahrung und der Wiederherstellung eines naturraumtypischen Landschaftsbildes (NL)** |
|---|---|
| 1.1 | Verbesserung des naturraumtvpischen Landschaftsbildes |
| | *OS Gröben* |
| NL 1.1 | Ergänzung der Obstbaumreihe am Feldweg nordöstliche Gemeindegrenze |
| NL 1.2 | Ergänzung und Pflege der lückigen und stellenweise stark verwilderten Kirschbaumalleen entlang der Feldwege südöstlich, südlich sowie östlich des Weihers Dorstborn |
| NL 1.3 | Ergänzung und Pflege der Pflaumenallee entlang der L 190 in Richtung Werschen |
| NL 1.4 | Anpflanzung einer ca. 20 m breiten Obstbaumwiese zwischen der Kleingartensiedung und dem geplanten Gewerbegebiet „In den Wiesen" (Ersatzmaßnahme im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes) |
| NL 1.5 | Ergänzung Wegebepflanzung Einzelgehöft N Runthal (mit Sträuchern) |
| | |
| | *OS Gröbitz* |
| NL 1.10 | Neuanlage Streuobstallee Weg am Lohberg |
| NL 1.11 | Neuanlage Streuobstallee Weg W Lange Berge nach Schmerdorf |
| NL 1.12 | Pflege und Erhalt der Obstbaumallee an der L 199 nördlich und südlich der Ortslage |
| NL 1.13 | Anlage Kopfweiden am Nautschke-Ufer Im Grund |
| NL 1.14 | Anlage Kopfweiden am Nautschke-Ufer nördlich Lohmühle |
| NL 1.15 | Neuanlage Streuobstreihe am Feldweg zwischen Steingraben und Ortslage Plotha |
| | |
| | *OS Nessa* |
| NL 1.5 | Ergänzung Streuobstreihe Weg Adelbergerei |
| NL 1.6 | Ergänzung Streuobstreihe Weg südliche Gemarkungsgrenze |
| NL 1.7 | Pflanzung Streuobstallee Weg nördlich Kössuln |
| NL 1.8 | Ergänzungspflanzung und Pflege Streuobstwiese Dippelsdorf |
| NL 1.9 | Pflege Kopfweiden Teergraben Kössuln |
| NL 1.10 | Pflege Kopfweiden Obernessa |
| NL 1.11 | Pflege Kopfweiden Unterwiesen |
| NL 1.12 | Pflege Kopfweiden Unternessa/Wernsdorf |
| | |
| | *OS Krauschwitz* |
| NL 1.8 | Nachpflanzung der lückigen Hochstamm-Obstreihe und Aufwertung zur Allee entlang des „Pretzscher Weges" |
| NL 1.9 | Anpflanzung einer Hochstamm-Obstallee entlang des Feldweges Kistritz – Zaschendorf - Krößuln |

| | |
|---|---|
| NL 1.10 | Anlage einer Hochstamm-Obstbaumreihe entlang des Feldweges südlich Kostplatz (Krauschwitz) |
| NL 1.11 | Nachpflanzung und Pflege der Hochstamm-Obstallee entlang der K 2206 (Kistritz- L 190) |
| NL 1.12 | Anlage einer Hochstamm-Obstbaumreihe entlang der K 2203 (Krauschwitz- Krößuln) |
| NL 1.13 | Nachpflanzung und Pflege der Hochstamm-Obstallee entlang der K 2203 (Krößuln-Teuchern) |
| NL 1.14 | Anpflanzung einer Hochstamm-Obstgehölzallee entlang des Feldweges südwestlich von Kistritz |
| NL 1.15 | Anlage einer Hochstamm-Obstallee entlang des Schelkauer Weges (Fortsetzung der Allee auf Teucherner/Schelkauer Gemarkung) |
| NL 1.16 | Anlage/Wiederherstellung der Hochstamm-Obstallee der K2203 in Richtung Stößen |
| NL 1.17 | Vervollständigung der vorhandenen Gebüschstrukturen durch die Anlage von Feldhecken |
| NL 1.18 | Lückenschluss innerhalb der bestehenden Obstgehölze entlang des Feldweges NW Krauschwitz |
| NL 1.19 | Lückenschluss innerhalb der bestehenden Obstbaumallee entlang des Feldweges N Krößuln |
| | |
| | *OS Prittitz* |
| NL 1.8 | Pflege und Erweiterung Streuobstreihe an Eisenbahnbogen |
| NL 1.9 | Pflege Streuobstallee Straße zwischen L 199 und Plennschütz |
| NL 1.10 | Pflege und Ergänzung Streuobstallee B 87 |
| NL 1.11 | Pflege und Ergänzung Streuobstallee L 199 zwischen Einbindung B 87 und Ortslage Prittitz |
| NL 1.12 | Pflege und Ergänzung Streuobstallee Possenhainer Weg (L 204) zwischen Ortslage Plotha und Kreisgrenze BLK |
| NL 1.13 | Neuanlage Obstbaumreihe entlang Salzstraße |
| NL 1.14 | Neuanlage Streuobstreihe entlang Feldweg südlich Prittitz in Richtung Prittitz/Steingraben |
| NL 1.15 | Pflege Streuobstallee Wiesenweg |
| NL 1.16 | Neuanlage Baumreihe (Winterlinde) am Weg zwischen L 199 und Plennschütz |
| NL 1.17 | Pflege und Neuanlage Kopfweiden am Kötzschbach zwischen Plotha und Possenhain sowie in den Bereichen Pfarrellern • |
| | |
| | *OS Trebnitz* |
| NL 1.7 | Ergänzung und Pflege Hochstamm-Obstallee am Feldweg Eichberg |
| NL 1.8 | Anpflanzung Hochstamm-Obstallee an Zufahrt Grube Siegfried |
| NL 1.8 | Anpflanzung/Lückenbepflanzung Hochstamm-Obstallee am Weg östlich Grube Siegfried |
| NL 1.10 | Nachpflanzung und Pflege der Hochstamm-Obstallee entlang der L 197 (Teuchern-Trebnitz) |
| NL 1.11 | Anpflanzung Laubbaum-Reihe südlich der Straße Trebnitz -Oberschwöditz |
| NL 1.12 | Anpflanzung einer Reihe von Kopfweiden am Graben östlich von Trebnitz |
| NL 1.13 | Anpflanzung einer Reihe von Kopfweiden am „Heedegraben" Siedlung Trebnitz |
| | |
| | *OS Teuchern* |

| | |
|---|---|
| NL 1.28 | Neuanlage einer Obstgehölzreihe entlang der Straße in Richtung Vorwerk Lagnitz/ Stallanlagen Osterland |
| NL 1.29 | Ergänzung und Pflege der Hochstamm - Obstgehölzreihe entlang des Weges zwischen Lagnitz und Stallanlagen Teuchern |
| NL 1.30 | Nachpflanzung und Pflege der Hochstamm-Obstallee entlang des Hohlweges von Teuchern nach Lagnitz |
| NL 1.31 | Neuanlage einer Hochstamm-Obstgehölzallee entlang des Feldweges von Schortau zur L 190 |
| NL 1.32 | Nachpflanzung und Pflege der Hochstamm-Obstallee entlang der K 2203 (Krößuln-Teuchern) |
| NL 1.33 | Ergänzung und Pflege der Hochstamm-Obstallee entlang der L 197 (Teuchern-Trebnitz) |
| NL 1.34 | Neuanlage Baumreihe am Feldweg südöstlich von Sehartau |
| NL 1.35 | Neuanlage einer Obstgehölzreihe am Feldweg östlich Motocrossanlage Teuchern |
| NL 1.36 | Vervollständigung des uferbegleitenden Gehölzsaums des Zellschenbaches westlich von Schalkau |
| NL 1.37 | Anpflanzung einer landschaftstypischen Allee (Winterlinde) entlang der Straße von Schalkau nach Bonau |
| NL 1.38 | Neuanlage einer Obstgehölzallee am Feldweg nördlich Maibachtal |
| NL 1.39 | Anpflanzung einer Hochstamm-Obstallee entlang des Feldweges östlich der Stallanlagen |
| NL 1.40 | Neuanlage einer Baumreihe am Feldweg von Bonau nach Meineweh |
| NL 1.41 | Nachpflanzung und Pflege der Hochstamm-Obstallee südlich von Bonau |
| NL 1.42 | Anpflanzung einer Hochstamm-Obstbaumreihe an der Westseite der Zuwegung von Schelkau zur L 190 |
| NL 1.43 | Nachpflanzung Hochstamm-Obstbaumreihe Ostseite der K 2582 von Schelkau zur L 190 |
| NL 1.44 | Neuanlage einer Hochstamm-Obstbaumreihe an der Südseite der Straße in Richtung ehemalige Sandgrube |
| | |
| 1.2 | Renaturierung von Gewässern |
| | *OS Gröben* |
| NL 1.6 | Renaturierung der Rippach zwischen Kuhndorf und B 91 |
| NL 1.7 | Renaturierung Alte Rippach zwischen Kuhndorf und B 91 |
| NL 1.8 | Renaturierung Teergraben einschließlich Wiederherstellung Teilstück SE Eisenbahnstrecke |
| NL 1.9 | Renaturierung Froschbach |
| NL 1.10 | Erweiterung der Freiwasserflächen Dorstborn |
| | |
| | *OS Krauschwitz* |
| NL 1.3 | Rippach zwischen Kistritz und Reußen |
| NL 1.4 | Rippach zwischen Krauschwitz und Krößuln |
| NL 1.5 | Rippach zwischen Krößuln und Teuchern |
| NL 1.6 | Dorfteich Reußen |
| NL 1.7 | Kistritz: Wiederherstellung des ehemaligen Gutsteichs (verfüllt) |
| | |

| | |
|---|---|
| | OS Prittitz |
| NL 1.5 | Renaturierung Kötzschbach durch Anlage von Stillwasserbereichen und Bachmäandern sowie Anlage von Kopfweiden |
| NL 1.6 | Erweiterung der Wasserfläche Teich Großgarten Plotha |
| NL 1.7 | Erweiterung von Stillwasserflächen im Bereich Pfarrellern |
| | |
| 1.3 | Pflege und Ergänzung vorhandener Streuobstwiesen |
| | *OS Gröbitz* |
| NL 1.1 | Streuobstwiese Lämmergraben |
| NL 1.2 | Streuobstwiese Silberberg |
| NL 1.3 | Streuobstwiese Kirschberg |
| NL 1.4 | Streuobstwiese „Im Grund" |
| | |
| | *OS Krauschwitz* |
| NL 1.1 | Nachpflanzung und Pflege der Streuobstwiese Zaschendorf |
| NL 1.2 | Nachpflanzung und Pflege der 3 Streuobstwiese Ortslage Reußen |
| | |
| | *OS Prittitz* |
| NL 1.1 | Streuobstwiese Bereich Hutberg |
| NL 1.2 | Streuobstwiese Plennschütz (Ortslage) |
| NL 1.3 | Streuobstwiese Nordhang Kötzschbachtal |
| NL 1.4 | Streuobstwiese B 87 (ehem. Ziegelei) |
| | |
| | *OS Trebnitz* |
| NL 1.1 | Nachpflanzung und Pflege der Streuobstwiese westlich Oberschwöditz |
| NL 1.2 | Nachpflanzung und Pflege der Streuobstwiese südlich Hainberg an L 197 zwischen Teuchern und Trebnitz |
| | |
| | *OS Teuchern* |
| NL 1.1 | Streuobstwiese W Vorwerk Lagnitz |
| NL 1.2 | Streuobstwiese S Teuchern |
| NL 1.3 | Streuobstwiese Bahnhof Teuchern |
| NL 1.4 | Streuobstwiese Osterland S Teuchern |
| NL 1.5 | 2 Streuobstwiesen S Schortau |
| NL 1.6 | Streuobstwiese W Schelkau |
| NL 1.7 | Streuobstbesstände W Schortau |
| NL 1.8 | Streuobstwiese NE Vorwerk Lagnitz |
| NL 1.9 | Streuobstwiese S Schelkbach (Weg nach Lagnitz) |
| NL 1.10 | Streuobstwiese Schafsberg E Teuchern |
| NL 1.11 | Streuobstwiese SE Hainberg |

| | |
|---|---|
| NL 1.12 | Streuobstwiese N Hainberg |
| NL 1.13 | Streuobstwiese W Vorwerk Lagnitz |
| NL 1.14 | Streuobstwiese im Loch |
| | |
| **2** | **Maßnahmen zur Förderung des örtlichen Biotopverbunds (BV)** |
| 2.1 | Umwandlung von Waldflächen (Waldumbau mit standortgerechten einheimischen Gehölzen) |
| | *OS Gröben* |
| BV 2.1 | Umwandlung von Waldflächen im Bereich Wald N Brikettfabrik (Biotopkartierung - GÖN 01 .11.02) |
| BV 2.2 | Umwandlung von Waldflächen im Bereich Waldstück E Gemarkungsgrenze (Biotopkartierung - GÖN 01.11.01) |
| BV 2.3 | Umwandlung von Waldflächen im Bereich Böschungswald Vollert Nord (Biotopkartierung - GÖN 01.13.03) |
| | |
| | *OS Trebnitz* |
| BV 2.2 | Umwandlung der Waldflächen im Bereich Vollert Nord und Vollert Süd |
| BV 2.3 | Umwandlung von nicht standortgerechten Nadelholzaufforstungen |
| | |
| 2.2 | Aufforstung von Minder- und Grenzertragsflächen |
| | *OS Krauschwitz* |
| BV 2.1 | Aufforstung der Fläche nördlich der Bahntrasse (dient gleichzeitig als Schallschutz) ppach |
| BV 2.2 | Aufforstung von 3 Fläche zwischen Kistritz und Reußen westlich und östlich der Ri |
| | |
| | *OS Prittitz* |
| BV 2.1 | Aufforstung von ca. 3 ha im Bereich Dechantsholz (insgesamt 2 Teilflächen) |
| BV 2.2 | Aufforstung von ca. 1 ha im Bereich Herrenholz |
| | |
| | *OS Trebnitz* |
| BV 2.1 | Aufforstung Grube Siegfried |
| | |
| | *OS Teuchern* |
| BV 2.1 | Aufforstung einer Fläche von ca. 4 ha nördlich Ortslage Sehartau |
| BV 2.2 | Aufforstung einer Fläche von ca. 1,2 ha nördlich Weinberg |
| BV 2.3 | Aufforstung einer Fläche von ca. 0,75 ha an südlich Stallanlagen Osterland |
| BV 2.4 | Aufforstung einer Fläche von ca. 0,75 ha an Zufahrtsstraße Vorwerk Lagnitz |
| | |
| 2.3 | Anlage von Feldhecken |
| | *OS Gröben* |
| BV 2.4 | Neuanlage einer ca. 15 m breiten Gehölzanpflanzung an der nördlichen Seite des Gewerbegebietes „In den Wiesen" (als Ersatzmaßnahme)* |

| | |
|---|---|
| BV 2.5 | Renaturierung von Kies- und Kiessandabbauflächen |
| | |
| | *OS Gröbitz* |
| BV 2.4 | Am vorhandenen Feldweg Steingraben NW Ortslage (Richtung Plotha) |
| BV 2.5 | Neuanlage Feldhecke entlang Weg zwischen Lohmühle und der Gemarkungsgrenze |
| BV 2.6 | Am vorhandenen Feldweg NE Lohberg |
| BV 2.7 | Am vorhandenen Feldweg NW Ortslage (Richtung Hohlersberg) |
| BV 2.8 | Am vorhandenen Feldweg zwischen Lohtal und B 180 (Kiefernweg) |
| BV 2.9 | Am vorhandenen Feldweg SE Ortslage |
| BV 2.10 | Am vorhandenen Feldweg N Nautschketal Richtung B 87 |
| BV 2.11 | Am neu anzulegenden Feldweg/Wanderweg zwischen ehemaliger Deponie und Gröbitz |
| BV 2.12 | Am Schmiedeweg zwischen Ortslage und Salzstraße |
| | |
| | *OS Krauschwitz* |
| BV 2.5 | Vervollständigung der vereinzelt stehenden Feldgebüsche entlang des Feldweges nördlich von Krauschwitz durch Anpflanzung von Feldhecken |
| BV 2.6 | Anpflanzung einer Feldhecke entlang des Feldweges in Richtung Teuchern (nördlich des Weinbergs) |
| BV 2.7 | Anpflanzung einer Feldhecke entlang des Feldweges westlich von Kistritz |
| BV 2.8 | Anpflanzung einer Feldhecke entlang des Feldweges an der südlichen Gemarkungsgrenze zur (Gemeinde) Schelkau (in Zusammenarbeit mit der (Gemeinde) Schelkau) |
| BV 2.9 | Am Feldweg nördlich Flugplatz Richtung Bahnhof Teuchern |
| | |
| | *OS Nessa* |
| BV 2.1 | Umwandlung Pappelreihe Wirtschaftsweg Molkerei in eine Feldhecke |
| BV 2.2 | Umwandlung Pappelreihe Wirtschaftsweg Stallanlagen Obernessa in eine Feldhecke |
| | |
| | *OS Prittitz* |
| BV 2.6 | Am vorhandenen Feldweg Bauernberg |
| BV 2.7 | Am vorhandenen Feldweg zwischen K 199 und Gartenanlage |
| BV 2.8 | Am vorhandenen Feldweg zwischen Wiesenweg und Eisenbahnlinie |
| BV 2.9 | Am Schleifweg weiterführend in Flur Langendorf Richtung Salzstraße |
| BV 2.10 | Am vorhandenen Feldweg S Ortslage Plotha in Richtung Prittitz-Steingraben |
| BV 2.11 | Am Waldweg (Ergänzung der Heckenstrukturen) |
| BV 2.12 | Am vorhandenen Feldweg zwischen B 87 in Richtung Nautschketal |
| BV 2.13 | Am Feldweg zum Dechantsholz |
| BV 2.14 | Ergänzung der vorhandenen Heckenstruktur zwischen B 87 und Lindenhügel |
| BV 2.15 | Am neu anzulegenden Weg Preußenrain (NT 3.1. Prittitz) |
| BV 2.16 | Am Vorhandenen Feldweg nördlich B 87(ehern. Ziegelei) in Richtung Posenhain |
| BV 2.17 | An Deponie Richtung Prittitz |

| | |
|---|---|
| | |
| | *OS Trebnitz* |
| BV 2.4 | Am Feldweg Richtung Tautenberg/Lagnitz |
| BV 2.5 | An der Straße von Oberschwöditz nach Hollsteitz und in Richtung Grube Emma (Ergänzungs-pflanzung) |
| BV 2.6 | Am Feldweg östlich des Zschepplitz/Schöpplitz im Maibachtal |
| BV 2.7 | Am Feldweg von Oberschwöditz nach Trebnitz Siedlung (Ergänzung) |
| BV 2.8 | Am Feldweg parallel zur Bahntrasse |
| BV 2.9 | Am Feldweg in Richtung Vorwerk Lagnit |
| | |
| | *OS Teuchern* |
| BV 2.13 | Am Feldweg in der Ackerflur südlich Schalkau und Lagnitz |
| BV 2.14 | Am Feldweg Nord-Süd-Richtung Maibachtal |
| BV 2.15 | Anpflanzung einer Laubbaum-Allee entlang der Straße Lagnitz - L 190 (Osterfelder Straße) |
| BV 2.16 | Am Feldweg südlich Vorwerk Lagnitz |
| BV 2.17 | Am Feldweg südlich der K 2203 (Bereich Weinberg) in Richtung ehern. Sandgrube |
| BV 2.18 | Am Feldweg westlich Ortslage Teuchern/nördlich Schortau (räumliche Vernetzung vorhandener Gehölze durch Feldheckenstrukturen) |
| BV 2.19 | Am Feldweg vom Bahnhof Teuchern in Richtung Krößuln |
| BV 2.20 | Am Feldhecke am Feldweg östlich Motocrossanlage Richtung B 91 |
| BV 2.21 | Am Feldweg zwischen Bahnhof Teuchern und K 2202 |
| BV 2.22 | An der Hohle südlich Schelkau |
| | |
| 2.4 | Umwandlung von Acker und sonstigen Flächen in Grünland bzw. Sukzessionsflächen |
| | *OS Gröbitz* |
| BV 2.1 | Im Bereich W Lämmergraben |
| BV 2.2 | Im Bereich Lange Berge |
| BV 2.3 | Im Bereich Kirschberg |
| | |
| | *OS Krauschwitz* |
| BV 2.3 | Umwandlung staunässegefährdeter Ackerflächen zwischen Kistritz und Reußen in der Rippach-Niederung |
| BV 2.4 | Umwandlung von Acker- in Grünlandflächen nordöstlich Krößulner Holz |
| | |
| | *OS Prittitz* |
| BV 2.3 | Im Bereich Dechantsholz (belassen als Sukzessionsfläche in der Aufforstungsfläche) |
| BV 2.4 | Neuanlage von Grünlandflächen als Pufferzone um das Osterholz* (ER 5.1 Prittitz) |
| BV 2.5 | Im Bereich NW Hohlersberg Schaffung von Grünlandflächen einschließlich Grünland-pflege (ein- bis zweischürige Mahd) |
| | |

| | |
|---|---|
| | *OS Teuchern* |
| BV 2.5 | Extensivierung von Intensivgrünland zwischen Seheilbach und Bielbach westlich Bonau (Wiedereinrichten von Überschwemmungsgebieten und Schutz der im Territorium seltenen hygromorphen Böden) |
| BV 2.6 | Umwandlung von Acker in Extensivgrünland am Zellschenbach westlich Schalkau (u.a. auch Wiedereinrichten von Überschwemmungsgebieten) (Amin) |
| BV 2.7 | Umwandlung von Acker in Extensivgrünland östlich Lagnitz |
| BV 2.8 | Umwandlung von Acker in Extensivgrünland am Schelkbach südlich und südwestlich Osterland Teuchern (u.a. auch Wiedereinrichten von Überschwemmungsgebieten) |
| BV 2.9 | Umwandlung von Acker in Extensivgrünland nördlich Lagnitzer Holz |
| BV 2.10 | Umwandlung von Acker und Intensivgrünland in Extensivgrünland zwischen L 190 und Eichenwald E Schortau |
| BV 2.11 | Umwandlung von Acker in Extensivgrünland am Schortaubach nordöstlich Ortslage (u.a. auch Wiedereinrichten von Überschwemmungsgebieten |
| BV 2.12 | Umwandlung von Acker in Extensivgrünland an der Rippach Gemarkungsgrenze Weinberg |
| | |
| 2.5 | Renaturierung von Kiessand- und Kiessandabbauflächen |
| | *OS Krauschwitz* |
| BV 2.10 | Renaturierung der ehemaligen Kiesgrube SE Krößuln |
| BV 2.11 | Renaturierungder ehemaligen Kiesabbaufläche/Erdstoffdeponie S Krößuln |
| | |
| | *OS Teuchern* |
| BV 2.23 | Renaturierung der Kiesabbauflächen östlich und südöstlich Ortslage Teuchern |
| | |
| 2.6 | Aufwertung vorhandener Biotopstrukturen |
| | *OS Nessa* |
| BV 2.3 | Verbesserung der Saumzone Elme |
| BV 2.4 | Entlandung Feuchtfläche Industriegebiet |
| BV 2.5 | Gestaltung Stillwasserbereiche Teergraben |
| BV 2.6 | Bepflanzung Randbereiche FND Klettenholz |
| | |
| **3** | **Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur für Naherholung und Tourismus (NT)** |
| 3.1 | Neueinrichtung bzw. Verbesserung touristischer Einrichtungen |
| | OS Gröben |
| NT 3.1 | Einrichtung eines Naturlehr- und Erlebnispfadpfads „Vollert-Nord" unter Einbeziehung eines Rundweges (in Zusammenarbeit mit der VGem., Stadt Teuchern, Gemeinde Trebnitz sowie Gemeinde Deuben) |
| | |
| | *OS Prittitz* |
| NT 3.3 | Einrichtung eines Naturlehrpfades „Dorfökologie" |
| | |

| | |
|---|---|
| | |
| 3.2 | Wiederherstellung und Neuanlage von Wegeverbindungen auf ehemaligen Feldwegen |
| | *OS Krauschwitz* |
| NT 3.1 | Wiederherstellung des ehemaligen Feldweges bis zur südöstlichen Gemarkungsgrenze in Richtung zur L 190 (Osterfelder Straße) (in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Unterkaka) |
| | |
| | *OS Prittitz* |
| NT 3.1 | Historische Wegeverbindung Preußenrain (Salzstraße mit Weiterführung in Gemarkung Langendorf) in Richtung Mägdegrab) |
| NT 3.1 | Herstellung Wegeverbindung von ehemaliger Deponie in Richtung Prittitz |
| | |
| 4 | Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes (WU) |
| 4.1 | Ortsbegrünung |
| | *OS Gröben* |
| WU 4.1 | Verbesserung der Eingrünung des Vermarktungsgebäudes der Osterland GmbH Ortseingang von Runthal |
| | |
| | *OS Krauschwitz* |
| WU 4.1 | Eingrünung der Stallungen in Krauschwitz/Kostplatz mit dichten, hochwüchsigen Gehölzen als Erweiterung des Bestandes |
| WU 4.2 | Eingrünung der landwirtschaftlichen Hallen in Krauschwitz/Zaschendorf |
| WU 4.3 | Eingrünung des nordöstlichenOrtsrandes von Krauschwitz (u.a. als Windschutz) |
| WU 4.4 | Anpflanzung eines ca. 1O m breiten Gehölzstreifensentlang des Feldweges zwischen Kistritz und Reußen (als vegetativer Schutz vor Schallimmissionen durch BAB 9) |
| WU 4.5 | Eingrünung der Stallgebäude am nördlichen Ortsteil von Reußen |
| | |
| | *OS Prittitz* |
| WU 4.1 | Eingrünung Gewerbeflächen Prittitz |
| WU 4.2 | Eingrünung Stallanlage Prittitz |
| WU 4.3 | Wohnbebauung Waldweg (Anlage Baumreihe Eberesche gegenüber Wohnbebauung) |
| WU 4.4 | Verbesserung der Gehölzstrukturen im Schulpark Plennschütz durch Unterbau standorttypischer Gehölze wie Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Schwarzerle (Ainus glutinosa), Traubenkirsche (Prunus padus); weiterhin Entfernung abgängiger Bäume (vor allem Pappel-Hybriden) |
| | |
| 4.2 | Flächenrecycling |
| | OS Krauschwitz |
| WU 4.6 | Abriss der ehemaligen Stallanlagen Krauschwitz einschließlich einer Freiflächengestaltung des Umfeldes (in Verbindung mit WU 4.1 OS Krauschwitz) |
| | |
| **5** | **Einzelmaßnahmen des Hochwasser- und Erosionsschutzes (HE)** |
| 5.1 | Vegetative Maßnahmen |

| | |
|---|---|
| | |
| | *OS Krauschwitz* |
| HE 5.1 | Eingrünung des östlichen Ortsrandes von Kistritz (zusätzlich Erosionsschutz) |
| HE 5.2 | Anlage eines Feldgehölzes im Bereich westlich von Krauschwitz |
| | |
| | *OS Prittitz* |
| HE 5.1 | Umwandlung von Acker in Grünland nördlich und südlich Osterholz (BV 2.4 Prittitz) |
| HE 5.2 | Östliche Abgrenzung Hohlersbergmittels Grünland (BV 2.5 Prittitz) |
| HE 5.3 | Anlage Feldhecke in Erosionsmulde N Dechantsholz |
| | |