

Stadt Teuchern

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB zur

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 und 1. Änderung des Teil-FNP Prittitz

Ziele der Planaufstellung

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

Es wurden folgende generelle Planungsziele verfolgt:

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. Des Weiteren bestehen folgende Planungsabsichten:

- 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

Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Teuchern hat in seiner Sitzung am 29.06.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans Teuchern beschlossen (Beschluss-Nr. 47-06/2021). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 14 für die Stadt Teuchern am 09.07.2021.

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.

Der Stadtrat der Stadt Teuchern hat in seiner Sitzung am 20. Mai 2025 den Entwurf zur Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans 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) gebilligt und für die förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange freigegeben (Beschluss-Nr. 47-06/2025). Die ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte auf der Internetseite der Stadt Teuchern am 12. Juni 2025 und im Amtsblatt Nr. 14 der Einheitsgemeinde Stadt Teuchern am 20. Juni 2025.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 4. Juni 2025.

Der Entwurf zur Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der Zeit vom 23. Juni 2025 bis einschließlich 1. August 2025 auf der Internetseite der Stadt Teuchern und auf dem zentralen Landesportal veröffentlicht. Er hat darüber hinaus bei der Stadtverwaltung Teuchern während der Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen.

Der Feststellungsbeschluss zur Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 16. Dezember 2025 gefasst. Die Genehmigung zur 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 und 1. Änderung des Teil-FNP Prittitz wurde am 18.05.2026 vom Burgenlandkreis erteilt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Ergebnis des Planverfahrens wurden 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 Flächennutzungsplans vorbereitet werden, sind Bodenversiegelungen, 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 detaillierte Ausweisungen für die Naturgüter und das Landschaftsbild.

Für neu ausgewiesene gewerbliche und ggf. auch gemischte Bauflächen sind Vorkehrungen für im Wirkungsbereich 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.

Berücksichtigung der Öffentlichkeit

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden fünf Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Entwurfsveröffentlichung wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Alle Einwender, die sich im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** äußerten, sprachen sich gegen die Darstellung des Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebietes (IKIG) im Teil-FNP Nessa aus und begründeten das im Wesentlichen mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass das Vorhaben als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen sowohl im LEP 2010 (Z 57), als auch im REP Halle 2010/2023 festgelegt ist. Demnach ist dieses Planungsziel ein übergeordnetes Ziel der Raumplanung.

Auf die Darstellung des IKIG in der Änderung des Teil-FNP Nessa wird dennoch verzichtet, weil der Stadtrat Teuchern am 6. März 2025 entschieden hat, 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.

Der **BUND und die Naturfreunde Deutschlands** haben sich darüber hinaus gegen das gewählte Ergänzungs- und Änderungsverfahren der Teil-FNP ausgesprochen und eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gefordert.

An dem gewählten Planverfahren wurde aus folgenden Gründen festgehalten:

Die Planung ist auf der Grundlage des § 204 Abs. 2 BauGB erfolgt. Er ermöglicht es im Ergebnis einer Gemeindegebietsreform neu gebildeten Gemeinden, fortgeltende Flächennutzungspläne für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen und weitergeltende Pläne zu ändern. Von dieser Möglichkeit hat die Stadt Teuchern Gebrauch gemacht.

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

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 Einheitsgemeinde aufzustellen, sondern dass ein Ergänzungs- und Änderungsverfahren eine praktikable Möglichkeit bietet, um zu einer flächendeckenden Bauleitplanung für die Gesamtstadt zu gelangen.

Der fortgeltende Flächennutzungsplan Teuchern wurde um die Flächen der früheren Gemeinden Gröben und Trebnitz ergänzt und die fortgeltenden Flächennutzungspläne Deuben, Gröbitz, Krauschwitz, Nessa, Prititz und Teuchern wurden geändert.

Die Einzelpläne wurden auf kartographischem Weg zusammengeführt. Der zusammengeführte Plan gibt die fortgeltende und aktualisierte Flächennutzungsplanung der Stadt flächendeckend wieder.

Der **BUND** und die **Naturfreunde Deutschlands** haben auch bemängelt, dass im Vorentwurf des Planes keine ausreichende Auseinandersetzung mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes erfolgt sei und eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit besonderem Augenmerk auf den Artenschutz nicht erfolgt sind.

Diese Hinweise wurden im weiteren Planverfahren beachtet. Im Rahmen der Entwurfs-erarbeitung wurde der Umweltbericht erstellt. Dabei ist die umfassende Auseinandersetzung mit den Themen Natur- und Landschaftsschutz sowie Artenschutz erfolgt.

Die Bürgerstellungnahme aus der **förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung** wendet sich gegen die Darstellung einer im Eigentum des Einwenders befindlichen Fläche als Mischgebiet.

In diesem Zusammenhang war zunächst darauf hinzuweisen, dass es sich bei der genannten Fläche nicht um eine Fläche handelt, die im Rahmen des aktuellen Planverfahrens geändert wurde; sondern die Darstellung entspricht der des rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplans Teuchern. Im Bestand sind im südlichen Teil der Fläche entlang der Schützenstraße Wohnhäuser vorhanden. Nördlich davon befindet sich ein Lebensmittelmarkt.

An der Darstellung der Fläche als gemischte Baufläche wurde festgehalten, da damit ermöglicht wird, sowohl Wohnhäuser als auch Gewerbebauten mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen zu errichten. Allgemein zulässig sind darüber hinaus u. a. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es wird ein harmonisches Nebeneinander von Wohn- und Gewerbeflächen und zugleich ein breites Spektrum an möglichen Nutzungen angestrebt. Dem entspricht die Darstellung im fortgeltenden FNP. Ein Änderungsbedarf wurde nicht gesehen.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** wurden Informationen u. a. zu Altbergbauflächen, zu archäologischen Denkmälern, zu den Anlagenbeständen der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie zur derzeitigen und zukünftig möglichen Erschließung der Flächen übermittelt. Ebenso wurde über Infrastrukturplanungen informiert (z. B. SuedOstLink). Die untere Naturschutzbehörde hat Hinweise zu Schutzgebieten und Schutzobjekten und die untere Forstbehörde zu Waldflächen gegeben. Auch wurden Hinweise gegeben, die bei den folgenden, konkreteren Planungsphasen zu beachten sind.

Das **Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten** (ALFF) hat auf eine konsequente Ausrichtung der Entwicklung auf innerörtliche Flächen hingewiesen.

Dem wurde mit der Planung entsprochen. Das Entwicklungsziel der Flächennutzungsplanung zielt auf die Stabilisierung der Siedlungskerne sowie den Erhalt des typischen Siedlungscharakters ab. So erfolgt der Verzicht auf in den wirksamen Teil-FNP der Ortschaften ausgewiesene Wohnbau- und gemischte Bauflächen.

Ausweisungen von Wohnbauflächen erfolgen u. a. durch Übernahme der Festsetzungen aus rechtkräftigen Bebauungsplänen, jedoch ohne Flächenneuanspruchnahme, da lediglich die Änderung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche erfolgt. In geringfügigem Umfang werden Abrundungsflächen neu dargestellt.

Weiter hat das Amt darauf hingewiesen, dass Freiflächen-PV-Anlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden sollten.

Dies wurde berücksichtigt. Allerdings ist bezüglich der Potenziale im Innenbereich (Dachflächen, Parkplätze, ...) darauf hinzuweisen, dass diese aus Maßstabsgründen auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht dargestellt werden können.

Die Ausweisung von Sondergebieten für PV-Freianlagen ist überwiegend auf Konversionsflächen sowie durch Übernahme der Planungsziele aus verbindlichen Bauleitplanungen erfolgt (B-Pläne in Aufstellung und rechtkräftige Bebauungspläne). Darüber hinaus gehende Sondergebiete für PV-Freiflächenanlagen, die landwirtschaftliche Flächen beanspruchen, werden nicht dargestellt.

Der großflächigen Ausweisung des Bebauungsplanes „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet A 9/B 91“ im nördlichen Bereich von Nessa auf Ackerfläche wurde auch seitens des ALFF nicht zugestimmt.

Hierzu ist festzustellen, dass auf die Darstellung des IKIG in der Änderung des Teil-FNP Nessa verzichtet wird. Diesbezüglich wird auf die vorherigen Ausführungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen.

Die **Autobahn GmbH** hat informiert, dass im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans bei Nessa eine planfestgestellte Ersatz- und Kompensationsfläche des Bauprojektes der BAB A 9, Ersatzneubau Bauwerk 81 Ü1 liegt und, dass eine Nutzung der Maßnahmenfläche, die den Maßnahmenzielen entgegensteht, ist unzulässig. Somit sei diese Maßnahmenfläche als „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Zweckbestimmung landschaftspflegerische Kompensationsflächen für Autobahn A 9“ auszuweisen.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. In der Planzeichnung sowie in der Anlage 2 erfolgt die nachrichtliche Darstellung der Ersatz- und Kompensationsfläche.

Das **Ministerium für Infrastruktur und Digitales** (MID) hat festgestellt, dass eine nachvollziehbare gesamträumliche Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Raumordnung stattgefunden hat.

Es hat darauf hingewiesen, dass die im REP Halle 2010/2023 ausgewiesenen Windgebiete kleiner sind als im FNP-Vorentwurf dargestellt. Deshalb sind entweder diese Sondergebiete für Wind anzupassen oder es ist ein Zielabweichungsantrag nach § 245e Abs. 5 BauGB bei der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle zu stellen.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die dargestellten Sondergebiete für Wind wurden entsprechend den Ausweisungen des REP 2010/23 angepasst.

Von Seiten der **Regionalen Planungsgemeinschaft Halle** wurde festgestellt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Von der Stabsstelle Strukturwandel beim **Burgenlandkreis** wurden Informationen zum geplanten IKIG übermittelt.

Diese sind für die Planung nicht mehr relevant, da – wie oben erläutert – auf die Darstellung des IKIG in der Änderung des Teil-FNP Nessa verzichtet wird.

Die **untere Naturschutzbehörde** und die **UVP-Stelle** haben auf den noch fehlenden Umweltbericht hingewiesen.

Diese Hinweise wurden im weiteren Planverfahren beachtet. Im Rahmen der Entwurfs-erarbeitung wurde der Umweltbericht erstellt.

Die **untere Abfall- und Bodenschutzbehörde** hat sowohl im Rahmen der **frühzeitigen** als auch im Rahmen der **förmlichen Behördenbeteiligung** Bedenken zu dem geplanten Sondergebiet für Freizeit und Veranstaltung Kepotopia geäußert, da 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. Es wurde festgestellt, dass der geplanten Nutzung daher erhebliche abfall- und bodenschutzrechtliche Belange entgegenstehen und diese perspektivisch ohne erheblichen Aufwand nicht möglich ist.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Freizeitnutzungen und der Veranstaltungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ein Bebauungsplanverfahren wird angestrebt und ein städtebaulicher Vertrag soll abgeschlossen werden. Im Rahmen dieses Verfahrens sind die notwendigen abfall- und bodenrechtlichen Maßnahmen abzuklären. In Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind auch alle Fragen zur medientechnischen Versorgung, u. a. zur Versorgung mit Trinkwasser, zu klären. Veranstaltungen sind aktuell nur in eng begrenztem Rahmen zulässig.

Abfall- und bodenschutzrechtliche Bedenken wurden auch gegen die dargestellten Sondergebiete für Photovoltaik Solarpark Wildschütz, Photovoltaik an der Hochkippe und Reichsbahndeponie bei Trebnitz geäußert.

Hier wurde zunächst jeweils an den Darstellungen festgehalten und darauf verwiesen, dass zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Solarparks jeweils die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist und im Rahmen dieser Verfahren die notwendigen abfall- und bodenrechtlichen Maßnahmen abzuklären sind.

Im Ergebnis der **Entwurfsbeteiligung** wurde jedoch auf die Darstellung des Solarparks Reichsbahndeponie aufgrund folgender erläuternder Hinweise des Landkreises Abstand genommen.

Die ehemalige Reichsbahndeponie ist eine im Fachinformationssystem "Bodenschutz" eingetragene Altlast (Katasternummer 13245). Aufgrund der Rechtslage ist davon auszugehen, dass es sich hier um eine Unendlichkeitsaufgabe handelt, d. h. der aktuell stationäre Schadstoffpool wird auch in den nächsten Jahrzehnten nicht „verschwinden“. Die Aufgabe wird darin bestehen, eine derartige Nachnutzung zu etablieren, welche einerseits dem stationären Schadstoffpool nicht entgegensteht und andererseits eine gefahrlose Nutzung der Oberfläche ermöglicht.

Der Grundstückseigentümer, das Bundeseisenbahnvermögen, hat der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde ausdrücklich mitgeteilt, dass es keine Maßnahmen über den aktuellen Status quo hinaus umsetzen wird (ausgenommen sind angeordnete Pflichten zur

Gefahrenabwehr und Gefahrenüberwachung). Da aufgrund der Sachlage auch nicht ausgeschlossen werden kann, dass Nachnutzungen, die mit der Errichtung von baulichen Anlagen einhergehen, im schlechtesten Fall abzureißen (hohes Risiko) wären, wird eine solche Nachnutzung auch im Interesse der Anlagenbetreiber sowohl seitens des Bundes-eisenbahnvermögens als auch seitens der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde ausgeschlossen (Störereigenschaften).

Die naturschutzrechtliche Nutzung wird deshalb unter Berücksichtigung der Standortsituation als die vernünftigste, weil verhältnismäßigste Nachnutzung gesehen.

Im Übrigen ist festzustellen, dass die Fläche seit vielen Jahren und auch aktuell ein erhebliches natur-schutzrechtliches Potential birgt, welches aufgrund der hohen rechtlichen Auflagen (z. B. Rote Liste Arten) einer Beseitigung entgegensteht.

Im Zusammenhang mit der Darstellung der Wohnbaufläche „Weg nach Kössuln“ wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die Fläche im Einflussbereich des Altbergbaus befindet.

Hierzu war festzustellen, dass dies in Vorbereitung der Bebauung der Fläche zu beachten ist. Die für die Standsicherheit erforderlichen Maßnahmen sind auf der Grundlage eines Bau-grundgutachtens zu klären.

Es wurde angemerkt, dass nicht nachvollzogen werden könne, warum in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans nur vereinzelte Flächen aus dem Fachinformationssystem „Boden-schutz“ dargestellt sind. Es seien nachvollziehbar alle vorhandenen Flächen in der Planzeichnung darzustellen.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungs-plan die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Aus diesem Grund erfolgte im Hauptplan nur die Darstellung der erheblich gefährdenden Altlastverdachtsflächen.

Im Beiplan 3 erfolgt die Darstellung aller in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) für das Stadtgebiet Teuchern registrierten Altlastenverdachtsflächen. In der Begründung unter Pkt. 2.2.8 sind die in der DSBA für die Flächen des Ergänzungsverfahrens (Ortschaften Gröben und Trebnitz) registrierten Altlastenverdachtsflächen aufgelistet. Für die Ortschaften, in denen nur einzelne Flächen geändert werden, gelten im Zusammenhang mit der Altlastenproblematik die bisherigen Begründungen.

Im Rahmen der **förmlichen Behördenbeteiligung** wurden durch die Träger öffentlicher Belange redaktionelle Hinweise gegeben. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie hat Informationen zu Baudenkmalen übermittelt.

Die **MUEG Mitteldeutsche Umwelt- und Entsorgung GmbH** hat vorgeschlagen, den Nordteil der Grube Siegfried (Gemarkung Trebnitz, Flur 2, Flurstück 44/17) als Vorranggebiet für erneuerbare Energien darzustellen, um dort eine PV-Freiflächenanlage errichten zu können.


Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Im FNP wird die Darstellung entsprechend des Rekultivierungsplans Landschaftsgestaltung beibehalten.

Sollte zukünftig an der Absicht festgehalten werden, auf dem Gelände der Grube Siegfried eine PV-Freiflächenanlage zu errichten, wäre zukünftig ein gesondertes Verfahren zur Änderung des FNP parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen.

Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Im Rahmen der Planung ist die Darstellung der zukünftigen Flächennutzung entsprechend des zukünftigen Bedarfes erfolgt. Unter Berücksichtigung der auf dieser Planungsebene vorgenommenen Ermittlungen des Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfes im Stadtgebiet erfolgte auch die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten. Im Ergebnis und damit auch entsprechend der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Teuchern erfolgt im Flächennutzungsplan 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.

Teuchern, 08.06.2026



.....
Schneider, Bürgermeister