



# Begründung Teil I:

## zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Teutschenthal

### „Kondi-Markt an der Zuckerfabrik“

#### - Entwurf –

(Stand 14.02.2020)

---

#### Für das Gebiet:

Gemeinde: Teutschenthal  
Gemarkung: Teutschenthal  
Flur: 15

Flurstücke Nr. : 485 (alt: 57/1)

## Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

Auftraggeber: 3. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH  
New-York-Ring 6  
22297 Hamburg

Planverfasser: Ingenieurbüro  
Steffen Mey  
Sertürnerstraße 2a  
98693 Ilmenau

Bearbeiter: Dipl. – Ing. Steffen Mey

Ingenieurbüro  
Steffen Mey  
Dipl.- Bauingenieur  
(FH)

Sertürnerstraße 2a  
98693 Ilmenau / Thür.

t.: 03677 / 462 776  
f.: 03677 / 462 777

mobil: 01713179377  
e-mail:  
info@ib-mey.de.de

Bankverbindung:  
**Deutsche Bank 24, Filiale Suhl**

IBAN:  
DE35 8207 0024 0487 9094 01

BIC: DEUTDE33

Finanzamt Ilmenau  
154 / 248/ 01795

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1 EINFÜHRUNG**

- 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
- 1.2 Anlass und Erforderlichkeit zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 1.3 Übergeordnete Planung
  - 1.3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt
  - 1.3.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle
  - 1.3.3 Flächennutzungsplan
- 1.4 Verfahren

### **2. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

### **3. UMWELTBERICHT**

### **4. AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

### **5. RECHTSGRUNDLAGEN**

#### **ANLAGEN:**

- Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Teutschenthal „Kondi-Markt an der Zuckerfabrik“, Satzung, Teil A - Lageplan, Februar 1994
- Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Teutschenthal „Kondi-Markt an der Zuckerfabrik“, Satzung, Teil B - Festsetzungen
- Begründung Teil II Umweltbericht nach §2 Abs. 4 BauGB und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB vom Planungsbüro Dr. Weise, Stand Januar 2020
- Auswirkungsanalyse der GMA mbH vom 21.06.2019
- Vergleich Biotop Bestand und Biotop Planung (gem. Richtlinien über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt)

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3

Das Plangebiet Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Kondi-Markt an der Zuckerfabrik“ liegt nordöstlich des Ortszentrums Teutschenthal und umfasst eine Fläche von ca. 7.360 m<sup>2</sup>.

Der aufzuhebende Vorhaben- und Erschließungsplan betrifft folgendes Flurstück:  
Gemarkung Teutschenthal  
Flur 15  
Flurstück 485 (alt 57/1)

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit für der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

Im Geltungsbereich des o. g. V+E-Planes hat der damalige Investor ein Gebäude errichtet, das von der Handelskette EDEKA als Kondi-Markt betrieben wurde. Nach Einstellung des Kondi-Vertriebskonzeptes wurde das Gebäude 2007 von der Netto-Markendiscout AG & Co.KG angemietet und seither betrieben.

Im Teil B des V+E-Planes wurden exakte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, zu Verkehrsflächen und Bepflanzungen sowie zur stadttechnischen Erschließung detailliert getroffen.

Seit Anfang 2019 ist die 3. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH Eigentümerin des Objektes und damit Vermieter der Netto Markendiscout AG & Co. KG.

In Verhandlungen einigte man sich über die Voraussetzungen für einen Mietvertrag, mit dem sich Netto weiterhin langfristig an den Standort bindet. Das Bestandsgebäude soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Eine baurechtliche Bewertung und mehrere Gespräche mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Saalekreis ergaben, dass der vorliegende V+E-Plan Nr.3 die Schaffung dieser Voraussetzungen für den langfristig sicheren Betrieb des Netto-Marktes, der offensichtlich auch im Interesse der Kommune ist, nicht zulässt. Eine zwischenzeitlich erteilte Genehmigung für die Erweiterung des Gebäudes widerspricht dem V+E-Plan Nr. 3 ebenfalls, ist damit rechtswidrig und wird nicht wieder verlängert.

Vor diesem Hintergrund wurde vom Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, SG Städtebau + Raumordnung die Aufhebung des V+E-Planes Nr. 3 empfohlen.

### 1.3 Übergeordnete Planung:

#### 1.3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (gültig ab 12.03.2011)

Zitat aus Textteil zum Landesentwicklungsplan:

„Z52:

Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsprogramm.“

- Zitat Ende -

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes steht dem Konzept des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.

#### 1.3.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (genehmigt 2010, Beschluss zur Fortschreibung vom 25.06.2019)

Nach der zentralörtlichen Gliederung fungiert die Gemeinde Teutschenthal als Grundzentrum.

Zitat:

„5.2.18.ZGrundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Grundzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums übernehmen darüber hinaus mittelzentrale Einzelfunktion. (LEP LAS 3.2.4)“ (- Zitat Ende -)

#### 1.3.3 Flächennutzungsplan:

Ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan existiert in der Gemeinde Teutschenthal nicht.

## 1.4 Verfahren:

Die 3. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH beantragt hier die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3.

Die Aufhebung soll im Verfahren nach §8 (4) BauGB i.V.m. §12 BauGB erfolgen, weil der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes damit nichts entgegensteht und die Voraussetzung für das Bauantragsverfahren zur Erweiterung des Netto-Marktes zur Sicherung des Standortes geschaffen werden.

Im Verfahren sollen die Belange gem. §1 (6) BauGB betrachtet werden. Es erfolgt eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes.  
Eine zusammenfassende Erklärung nach §10a (1) wird erstellt.

Nach Aufhebung ergibt sich Baurecht für den Abbruch und Ersatzneubau am offensichtlich städtebaulich integrierten Standort nach §34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile –  
Der Antragsteller hat dafür gutachterlich nachzuweisen, dass die mit dem Neubau einhergehende Verkaufsraumflächenerweiterung auf ca. 1.100 m<sup>2</sup> städtebaulich unbedenklich ist.  
Eine entsprechende Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus Dresden liegt bereits vor und führt diesen Nachweis entsprechend.

Mit dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege wurde darüber hinaus vereinbart einen Antrag auf Vorbescheid zu stellen, der auch auf diesen Verträglichkeitsnachweis abstellt.

Der Eingang des Antrages auf Vorbescheid für den Abbruch und den Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes mit Backshop in Teutschenthal wurde uns am 19.07.2019 von der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Saalekreis bestätigt.

## 2. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet ist im Eigentum der  
3. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH  
New-York-Ring 6  
22297 Hamburg

## 3. UMWELTBERICHT (Begründung Teil II) gem. §2 Abs. 4 BauGB und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ein Umweltbericht vom Planungsbüro Dr. Weise, Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen (Stand: Januar 2020) erstellt.

Der Bericht liegt als Anlage Begründung Teil II – Umweltbericht den Unterlagen zum Verfahren bei.

#### 4. AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Es wurde außerdem eine Bewertung und Bilanzierung der Biotope-Bestand und Planung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die erforderliche Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Geltungsbereiches realisiert werden können. Die Bilanzierung liegt den Unterlagen als Anlage bei.

#### 5. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Raumordnungsverordnung (ROV) vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 35 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) vom 26. Juli 20
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370, 3376)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

aufgestellt am 14.02.2020

.....  
  
 IBSM