

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bekanntmachung der Gemeinde Teutschenthal

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25/2

„Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Albert-Heise Straße“ in Teutschenthal

1. Anlass und Ziel der Planung:

Am südöstlichen Ortsrand von Teutschenthal, unmittelbar an der Landesstraße L173 (Albert-Heise-Straße) und neben dem bestehenden Gewerbebetrieb (Spedition und Transportbetonwerk) soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden.

Der Vorhabenträger plant hier den Neubau eines REWE-Marktes als Lebensmittel-Vollsortimenter und eines Rossmann-Drogeriehandels.

Auf dem in die Ortslage integrierten Grundstück lassen sich die neuen Märkte, entsprechend den heutigen Ansprüchen, sowie ein ausreichendes Parkplatzangebot realisieren.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für das Vorhaben geschaffen werden.

Gleichzeitig gilt es die städtebaulichen Missstände durch Aufwertung des gesamten Areals (derzeit Blick auf die brachliegende Gewerbefläche) durch eine abgestimmte Objekt- und Freiflächengestaltung zu beseitigen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Realisierung der Baumaßnahmen geschaffen.

Der Vorhabenträger stellte am 21.01.2020 den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Bauvorhaben "Neubau eines REWE-Vollsortimentsmarktes" in der Gemeinde Teutschenthal, auf einer Fläche in der Albert-Heise-Straße 72b.

Das Planverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ wurde bereits abgeschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 wurde aus formalen Gründen, ausschließlich wegen einer nicht ausreichenden öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom Landkreis mit Bescheid vom 09.07.2025 versagt. Es läuft bereits ein Widerspruchsverfahren gegen den ablehnenden Bescheid.

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

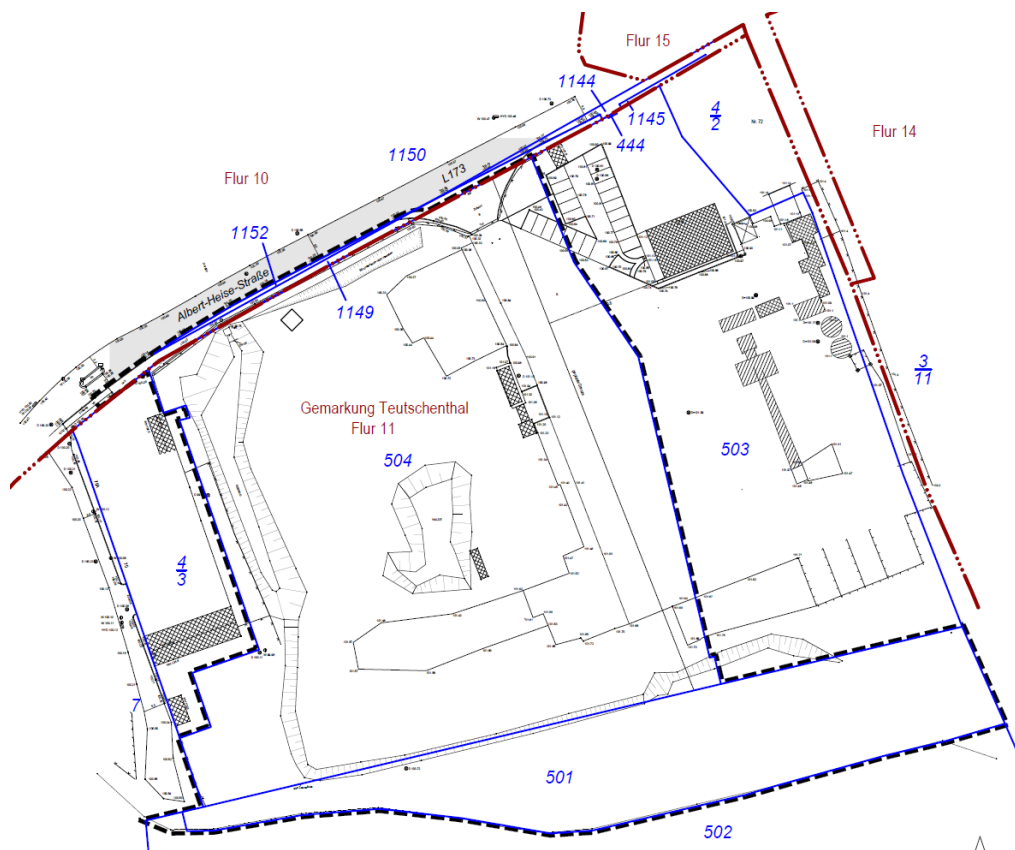
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25/2 umfasst folgende Flurstücke der Flur 11 der Gemarkung Teutschenthal:

- Flurstück 501, 504 und 502 (teilweise).

und folgende Flurstücke der Flur 10 der Gemarkung Teutschenthal:

- Flurstück 1149 (teilweise) und 1152

und ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Übersichtslageplan, unmaßstäblich 

Abgrenzung Geltungsbereich – ohne Maßstab

Für externe Kompensationsmaßnahmen werden folgende Flurstücke außerhalb des Geltungsbereiches in die Planung einbezogen:

Gemarkung Zscherben, Flur 2, Flurstücke 836 und 837



2. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden im Gemeinderat behandelt und das Ergebnis in den Entwurf eingestellt.

Gem. § 3 Abs.2 BauGB wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25/2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Albert-Heise Straße“ in Teutschenthal, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, Stand Oktober 2025, mit Anlagen sowie den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in dem Zeitraum

vom 27.10.2025 bis einschließlich 27.11.2025

auf der Website der Gemeinde Teutschenthal (<https://www.gemeinde-teutschenthal.de/de/aktuelle-verfahren.html>) veröffentlicht.

Zusätzlich können die Planunterlagen in der Bau- und Ordnungsverwaltung der Gemeinde Teutschenthal, Am Busch 19, 06179 Teutschenthal, während der nachfolgenden Zeiten eingesehen werden:

Montag	von 9.00 – 12.00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr
Dienstag	von 9.00 – 12.00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr
Mittwoch	von 9.00 – 12.00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr
Donnerstag	von 9.00 – 12.00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr
Freitag	von 9.00 – 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Während der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Anregungen zum Entwurf vorgebracht werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch per E-Mail an michael.gerdes@gemeinde-teutschenthal.de unter Benennung des Betreffs: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25/2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Albert-Heise Straße“ vorgebracht werden. Bei Bedarf können die Stellungnahmen auch auf anderem Wege abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25/2 nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Hinweise: Bei der Abgabe von Stellungnahmen ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Eine Mitteilung des Abwägungsergebnisses ist andernfalls nichtmöglich. Ohne Zuordnung der Stellungnahme kann die Einschätzung der Betroffenheit privater Belange erschwert sein. Mit der Abgabe der Stellungnahme wird in die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten zum Zwecke der Durchführung des Bauleitplanverfahrens eingewilligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates anonymisiert beraten und entschieden.

3. Umweltprüfung

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfordert eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs.4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung zum Bebauungsplan zu integrieren und wird nun öffentlich mit ausgelegt.

4. Folgende Arten umweltrelevanter Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht
- Gutachten
- umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden

In den vorgenannten Unterlagen werden Informationen zu folgenden Themenbereichen gegeben:

Gutachten / Fachbeiträge / Planungen	Inhalte / Themen
Umweltbericht	- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft, Landschaft, Boden, Kultur-/sonstige Sachgüter, Wasser - Darstellung von Auswirkungen/Maßnahmen
Grünordnungsplan	- Beschreibung/ Bewertung der Umweltauswirkungen - Berechnung des Ausgleichsbedarfs - Maßnahmenkonzept zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen

Schallimmissionsprognose	- Ermittlung der Lärmimmissionen (Parkplatz, Anlieferung, Containerwechsel, Sammelstelle Einkaufswagen, haustechnische Anlagen, Verkehr auf öffentlichen Straßen) - Festlegung von schalltechnischen Maßnahmenmaßnahmen
Gutachten – Erfassung von Fledermausvorkommen	- keine Quartiere von Fledermäusen im Gebiet - Nahrungshabitat für einzelne Fledermäuse - Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen
Faunistische Untersuchung Brutvögel und Zauneidechsen sowie spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	- Brutvögelerfassung (streng geschützte Arten im Gebiet als Nahrungsgast: Mäusebussard, Rotmilan, Turmfalke) - Zauneidechsenerfassung - Bestand und Betroffenheit der Pflanzen- und Tierarten (FFH-Richtlinie): Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechse - Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Gefährdungen von Tierarten
Geotechnischer Bericht	-Geologische Situation, Baugrundverhältnisse, Schadstoffbelastungen, Hydrologie
Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines REWE-Lebensmittelmartes in 06179 Teutschenthal in der Albert-Heise-Straße 72b	- städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens

Verschiedene umweltrelevante Stellungnahmen und Informationen sind im bereits abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren Nr. 25 sowie im Verfahren gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Bebauungsplanung innerhalb der festgelegten Fristen eingegangen. Aussagen zu folgenden Themenbereichen werden gegeben:

Urheber	Inhalte / Themen
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt	- Hinweis auf Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht - Hinweis: Immissionsschutz der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen - im Graben/Gewässer betroffene Fische, Neunaugen, zehnfüßige Krebse und Muscheln - Vermeidung von Stoffeinträgen in den Graben
Landkreis Saalekreis	- Eintriffs- u. Ausgleichsbilanzierung - Bewertung der externen Kompensationsmaßnahme - artenschutzrechtliche Verbote (besonders des störungsempfindlichen Rotmilan) - Methodikvorschläge bei der Umsetzung der Zauneidechsen - Gewässer 2. Ordnung im Plangebiet: Nebengraben der Würde (Unterhaltungstreifen) - Hinweis für Ableitung von Grundwasser während der Baumaßnahme - Immissionsschutz (Lärm, Licht) - Altlastverdachtsfläche „ehemalige Zuckerfabrik, Trocknungswerk“ registriert (Rübenabsetzteiche) - Verlust der natürlichen Bodenfunktionen - Belange des Brandschutzes (Abstände zwischen Gebäuden bzw. zur Grenze, Feuerwehrrzufahrt, Löschwasserbedarf)
Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd	- externe Ausgleichsmaßnahme A3 - überschüssige Biotopwertpunkte in Ökokonto gutzuschreiben
Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	- Geltungsbereich tangiert Bergbauberechtigungen (stehen dem Vorhaben nicht entgegen) - Subrosionsprozesse im Standortbereich nicht bekannt
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt - Archäologie	- Hinweis auf gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Kulturdenkmale
Unterhaltungsverband Untere Saale	- 5 m breiter Unterhaltungstreifen ab Oberkante Böschung um den Graben (Gewässer 2. Ordnung)

Urheber	Inhalte / Themen
Wasser- und Abwasserzweckverband Saa- lekreis	- Ableitung Niederschlagswasser nur gedrosselt - keine Sicherstellung des Löschwassers

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden angeschrieben und erhalten innerhalb einer angemessenen Frist die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Teutschenthal, den

.....
Bürgermeister

Siegel