

GEMEINDE TEUSCHENTHAL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 25 / 2 „SONDERGEBIET LEBENSMITTEL- UND DROGERIEMARKT AN DER ALBERT-HEISE STRAÙE“ IN TEUSCHENTHAL

BEGRÜNDUNG

STAND: ENTWURF OKTOBER 2025

Verfahren:

Gemeinde Teutschenthal
Am Busch 19
06179 Teutschenthal

Planverfasser

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

KGS Planungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
Dipl.-Ing. (FH) K. Schragow / Dipl.-Ing. A. Hölzer
Tel.: 036453 / 865 –0 Fax: 036453 / 86515

Vorhabenträger:

PZ-Marktbau Teutschenthal GmbH
Oranienburger Straße 3
10178 Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND PLANERFORDERNIS	1
1. ANLASS UND PLANERFORDERNIS	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Planungserfordernis	1
1.3 Verfahrensablauf	2
2. GELTUNGSBEREICH	3
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	2
3.1 Landesplanung und Raumordnung	4
3.2 Vorbereitender Bauleitplan – Flächennutzungsplan	14
3.3 Dringende Gründe für vorzeitigen Bebauungsplan	15
3.4 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9	16
3.5 Integriertes gemeindlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Teutschenthal	17
3.6 Auswirkungsanalyse	18
4. BESTANDSDARSTELLUNGEN	22
4.1 Lage/Größe	22
4.2 Standortalternativen / Städtebauliche Einordnung	22
4.2.1 Standortalternativen	22
4.2.2 Städtebauliche Einordnung	23
4.3 Verkehrsanbindung	24
4.4 Topographie	24
4.5 Umweltsituation	25
4.6 Eigentumsverhältnisse	26
5. PLANUNGSZIELE / PLANUNGSKONZEPT	27
5.1 Planungsziel	27
5.2 Planungskonzept	28
6. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	30
6.1 Elektro-/Gas-/Wärmeversorgung	30
6.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung	32
6.3 Telekommunikation	33
6.4 Müllentsorgung	33
7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	34
7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept	34
7.2 Art der baulichen Nutzung	34
7.3 Maß der baulichen Nutzung	34
7.4 Bauweise	35
7.5 überbaubare Grundstücksfläche	35
7.6 Nebenanlagen	35
7.7 Stellplätze	36
7.8 Verkehrsflächen	36
7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	37
7.10 Immissionsschutz	38
7.10.1 Lärm	38
7.10.2 Licht	40

8. FLÄCHENBILANZ.....	41
9. PLANVERWIRKLICHUNG/KOSTEN.....	41
10. HINWEISE	42
11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	42
15. QUELLENVERZEICHNIS	43

TABELLENVERZEICHNIS

<i>Tabelle 1: Verfahrensablauf (Verfahren nach BauGB)</i>	<i>2</i>
<i>Tabelle 2: Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH im Plangebiet:</i>	<i>31</i>
<i>Tabelle 3: Einzuhaltende Schalleistungspegel (L_{WA}) der technischen Anlagen.....</i>	<i>40</i>
<i>Tabelle 4: Flächenbilanz.....</i>	<i>41</i>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan – Kartographische Darstellung - Karte 1 (unmaßstäblich).....</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 3: Auszug aus dem Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle, Karte 24b: Darstellung des Zentralen Ortes (unmaßstäblich)</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 4: Ausschnitt FNP- Vorentwurf – Februar 2023 – unmaßstäblich.....</i>	<i>14</i>
<i>Abbildung 5: Ausschnitt FNP-Entwurf – März 2025 – unmaßstäblich.....</i>	<i>14</i>
<i>Abbildung 6: Auszug aus der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 – mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ - maßstabslos</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 7: Auszug aus dem IGEK – Maßnahmenübersicht Ortschaft Teutschenthal</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 8: Auszug aus Aktualisierung/Ergänzung des IGEK zu Punkt 5.3 - Prospektive funktionale Gliederung des Handels in Teutschenthal (Zielperspektive) – ohne Maßstab</i>	<i>18</i>
<i>Abbildung 9: Auszug aus Auswirkungsanalyse: Karte 2: Skizzierung der strukturprägenden Einzelhandelslagen in der Gemeinde Teutschenthal</i>	<i>19</i>
<i>Abbildung 10: Auszug aus dem Landschaftsplan - Karte „Geomorphologische Strukturen“ mit grobem Einzugsbereich für Regenereignisse</i>	<i>25</i>
<i>Abbildung 11: Lageplan und Ansichten</i>	<i>29</i>
<i>Abbildung 12: Übersicht der Hydranten im Umfeld des Flurstückes 445 - unmaßstäblich</i>	<i>32</i>
<i>Abbildung 13: Auszug aus dem Lageplan zur Objektplanung (Entwurf: Dipl.-Ing. Michael Jope, Weimar (Stand: 06.03.2023)) – unmaßstäblich.....</i>	<i>36</i>
<i>Abbildung 14: Auszug aus dem Lageplan zur Objektplanung (Entwurf: Dipl.-Ing. Michael Jope, Weimar (Stand: 06.03.2023)) – unmaßstäblich.....</i>	<i>37</i>
<i>Abbildung 15: Auszug aus der Schallimmissionsprognose – Bild 1 – Anlagenlärm nach TA-Lärm - tags</i>	<i>39</i>
<i>Abbildung 16: Auszug aus der Schallimmissionsprognose – Bild 2 – Anlagenlärm nach TA-Lärm - nachts</i>	<i>39</i>

ANLAGEN:

- Lageplan und Ansichten, Entwurf: Dipl.-Ing. Michael Jope, Weimar (Arbeitsstand: 06.03.2023)
- 1. Änderung IGEK - Aktualisierung / Ergänzung Punkt 5.3 „Einzelhandel und Nahversorgung“ des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzepts (IGEK) Teutschenthal, Gemeinde Teutschenthal (beschlossen vom Gemeinderat am 19.11.2024)
- Stellungnahme zur Entwicklung des Grundversorgungsstandortes Hallesche Straße / A.-Heise-Straße und den Auswirkungen auf den lokalen Handel in Teutschenthal, BBE Handelsberatung (28.02.2025)

1. ANLASS UND PLANERFORDERNIS

1.1 Planungsanlass

Der Vorhabenträger plant den Neubau eines REWE-Marktes als Lebensmittel-Vollsortimenter mit max. 1.955 m² Verkaufsfläche und eines Rossmann-Drogeriehandels mit einer Verkaufsfläche von ca. 680 m² an der Albert-Heise-Straße in Teutschenthal.

Die Gemeinde Teutschenthal hat als Grundzentrum für die Einwohner ihres Versorgungsbereiches Einkaufsmöglichkeiten für Waren des Grundbedarfs bereitzustellen. Neben weiteren Lebensmittelmärkten (Penny, Netto und EDEKA) möchte nun auch REWE in der Gemeinde einen wirtschaftlich eigenständigen Markt neu eröffnen.

Auf dem in die Ortslage integrierten, an der Albert-Heise-Straße gelegenen Grundstück lassen sich ein neuer Markt, entsprechend den heutigen Ansprüchen, sowie ein ausreichendes Parkplatzangebot neben dem bestehenden Gewerbebetrieb (Spedition und Transportbetonwerk) realisieren.

Ein- und Ausfahrt auf das Gelände sind über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt geplant.

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Gemeinde abgestimmten vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Er 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.

1.2 Planungserfordernis

Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 realisiert werden.

Das beabsichtigte Bauvorhaben „Neubau eines REWE-Vollsortimentsmarktes“ entspricht nicht den im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 festgesetzten Zulässigkeiten (Gewerbegebiet mit Speditionshof und Betonmischanlage). Aus diesem Grund müssen neue bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB geschaffen werden, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen.

Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan soll aufgehoben werden. Der Aufstellungsbeschluss zum Aufhebungsverfahren wurde am 10.03.2020 im Gemeinderat gefasst.

Da im Plangebiet großflächiger Einzelhandel realisiert werden soll, ist eine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmittel- und Drogeriemarkt" (gemäß § 11 BauNVO) erforderlich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kerngebieten und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Einzelhandel zulässig.

Daraus resultiert das Planungserfordernis die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Realisierung einer Sondergebietsfläche zu schaffen.

1.3 Verfahrensablauf

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung im Regelverfahren erstellt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB werden durchgeführt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird angewandt, eine Kompensationspflicht besteht.

Tabelle 1: Verfahrensablauf (Verfahren nach BauGB)

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Aufstellungsbeschluss
	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bereits erfolgt vom 27.06.2022 bis einschließlich 29.07.2022 zum bereits abgeschlossenen Planverfahren
2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich Umweltrelevanz und Monitoring gem. § 4 Abs. 1 BauGB) bereits erfolgt am 28.08.2025
3.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
4.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
5.	Abwägungsbeschluss
6.	Satzungsbeschluss
7.	Genehmigung/Anzeigeverfahren
8.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / der Genehmigung Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung

Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat am 16.09.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25/2 „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt an der Albert-Heise Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht. Der Aufstellungsbeschluss und die Bekanntmachung werden den Verfahrensunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, da nicht abzusehen ist, wann der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan zum Abschluss kommen wird (siehe hierzu die Ausführungen unter Pkt. 3.2 Vorbereitender Bauleitplan – Flächennutzungsplan und Pkt. 3.3 Dringende Gründe für vorzeitigen Bebauungsplan).

Beteiligungen zum Vorentwurf – Stand August 2025:

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits im ersten Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan N. 25 erfolgt ist (gem. § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.09.2025:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Abfrage der Hinweise zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde zum vorliegenden Sachverhalt mit Schreiben vom 02.09.2025 bereits durchgeführt bevor der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Diese Verfahrensweise, d.h. die Beteiligung bereits vor der Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist zulässig, um möglicherweise schon vorab Probleme erkennen zu können und die Planung nicht oder in veränderter Form durchzuführen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger/Jaeger, 157. EL November 2024, BauGB § 4 Rn. 36, beck-online).

Es wurden 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 7 ohne Hinweise und Anregungen.

16 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben aktuell keine Stellungnahme abgegeben haben.

Von diesen hatten 10 zum bereits abgeschlossenen Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 bereits Stellungnahmen abgegeben. Diese Stellungnahmen zum abgeschlossenen Planverfahren wurden, nun wie im Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange angekündigt, erneut in die Abwägung eingestellt.

Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt. Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/Anregungen in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.

In den Entwurf (Planzeichnung bzw. Begründung) wurden folgende Dinge eingearbeitet:

- Ergänzung von bestehenden Telekommunikationsleitungen im Geltungsbereich und Nahbereich
- Ergänzung von Hinweisen unter Maßnahme V4 (Vermeidung von Stoffeinträgen in Boden sowie Grund- und Oberflächenwasser)
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

Ergänzungen der Begründung zu folgenden Punkten:

- Ergänzung von Aussagen zum in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) – 2. Entwurf (geänderte Ziele der Raumordnung)
- Aktualisierung der Aussagen zum Flächennutzungsplan (FNP-Entwurf - Stand März 2025)
- Ergänzung bzgl. einer vorgesehenen, barrierefreien Bushaltestelle im Bereich der geplanten Märkte
- Anpassung der Anlage – Objektplanung_Lageplan und Ansichten (Wegfall der Leitung der DOW Olefinverbund GmbH aus der Plandarstellung)

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ besitzt eine Größe von ca. 1,76 ha.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 11 der Gemarkung Teutschenthal:

- Flurstück 501, 504 und 502 (teilweise).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan beschränkt sich auf die privaten Flächen des Vorhabens in einer Größe von ca. 1,74 ha.

Die Flächen, die für die Realisierung des neuen Fußweges an der Albert-Heise-Straße erforderlich sind, sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Flurstück 1152 und Teilflächen des Flurstückes 1149).



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)
Luftbildquelle: Sachsen-Anhalt-Viewer (Zugriff 09.02.2022)

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Landesplanung und Raumordnung

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010)

Die Gemeinde Teutschenthal wird im LEP-LSA 2010 dem Verdichtungsraum Halle umgebenden Raum (Bestandteil des Ordnungsraumes) sowie dem Ländlichen Raum zugeordnet und liegt in der Planungsregion Halle, an einer überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung, nahe Autobahnen und autobahnähnlichen Fernstraßen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt u.a. folgende, benannte Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP LSA:

- Z 6** In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des Demografischen Wandels eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses unter Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben. Dabei sind auch unter der Voraussetzung einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sicherzustellen. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche sind aufeinander abzustimmen.
- G4** Eine Flächen sparende und Verkehr minimierende, umweltverträgliche Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Versorgungseinrichtungen soll gesichert bzw. geschaffen werden.
- Z 13** Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.
- Z 14** Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote sind unter Beachtung des Demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den Zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen.
- Z 15** Im ländlichen Raum sind [...] insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu unterstützen, die [...] die Versorgungsfunktion der zentralen Orte verbessern.
- G 13** Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig
- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
 - flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.
- Z 23** Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.
- Z 25** Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.
- Z 35** Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden.
- Z 40** Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, ist die Daseinsvorsorge unter Beachtung des Demografischen Wandels generationenübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten.
- Z 41** Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln.

Z 46 Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. [...]

► Die Gemeinde Teutschenthal wird im Regionalplan 2010 und im aktuellen Sachlichen Teilplan "Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel" als Grundzentrum ausgewiesen. Demnach ist hier ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb grundsätzlich nicht zulässig. Das vorstehende Ziel ist allerdings bezüglich der Sortimentsspezifika des geplanten großflächigen Handelsbetriebes im Zusammenhang mit dem Ziel 52 des LEP zu sehen.

Z 52 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 Landesentwicklungsplan.

► Bezüglich der grundzentralen Ausweisung ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Teutschenthal möglich, sofern dieser Anbieter u.a. der Sicherung der Grundversorgung dient. Die geplanten Märkte halten Warengruppen mit einer hohen und wiederkehrenden Nachfragehäufigkeit vor, da sich die Kernsortimente aus dem kurzfristigen bzw. periodischen Bedarfsbereich (Lebensmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung) zusammensetzen. Demzufolge unterliegt das Sortiment einer häufigen Nachfrage ("täglicher Bedarf"), so dass das Angebot des Lebensmittel- und des Drogeriemarktes der Grundversorgung dient. Demnach ist der großflächige Handelsbetrieb REWE im Sinne des Ziels 52 allgemein zulässig.

In der Auswirkungsanalyse (Verträglichkeitsuntersuchung) von der BBE Handelsberatung GmbH wird dargestellt, dass von dem Vorhaben starke wettbewerbliche Auswirkungen in Teutschenthal selbst ausgehen werden. Es wäre durch die Verlagerungsumsätze mit einer Umsatzumlenkungsquote von durchschnittlich rd. 14 % im gesamten Einzugsbereich des REWE-Marktes zu rechnen, die zu Lasten von bestehenden Lebensmittelanbietern aus dem räumlichen Umfeld des geplanten Standortes gehen.

Die Umsatzumlenkungen – die sich vor allem auf den Standortbereich Poststraße beziehen – werden sich jedoch egalisieren, da sich dieser Handelsstandort neu positionieren wird. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen – die in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22.06.2021 durch den Vorhabenträger vorgestellt wurden - geplant:

- Der bestehende Handelsstandort soll flächenseitig durch den Zukauf von umliegenden Ackerflächen erweitert werden.
- Der Edeka-Markt soll im Rahmen eines Abriss/Neubaus neu aufgestellt und vor allem flächenseitig vergrößert werden. Es ist von einer marktüblichen Positionierung dieses Betriebes auszugehen.
- Der Norma-Markt wird von dem Standort abgesiedelt, es erfolgt die Neuansiedlung eines leistungsstarken Aldi-Discountmarktes auf vergrößerter Fläche. In Ergänzung zu dem Vollsortimentsmarkt von Edeka wird somit an dem Standort mit dem discountlastigen Aldi-Markt ein optimal positioniertes Lebensmittelangebot abgebildet.
- An den Aldi-Markt (nordöstlich angrenzend) soll nach Angabe des Projektentwicklers ein Drogeriemarkt (dm) angesiedelt werden.
- Neben dem dm soll eine Apotheke (lt. Angabe des Projektentwicklers eine lokale Apotheke aus Teutschenthal) angesiedelt werden.
- Der Baukörper von dm und der Apotheke soll mehrgeschossig errichtet werden, es soll lt. dem Projektentwickler die Ansiedlung eines Ärztehauses erfolgen. Demnach wird der Standortbereich neben der Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren auch eine hohe Zentralität in dem Versorgungssegment Gesundheit erreichen.

Im Fazit ist von einer deutlichen Attraktivierung dieses Standortbereiches auszugehen. Der Bereich wird eine hohe Stabilität und auch Leistungsfähigkeit erreichen, da sich mit Edeka, Aldi und dm die leistungsfähigsten Anbieter der Lebensmittel- bzw. Drogeriewarenbranche ansiedeln werden. Auch mit Blick auf die verkehrliche Erreichbarkeit kann dieser dezentrale und autokundenorientierte Standort eine hohe Strahlkraft auf die Kunden in den anderen Teutschenthaler Ortsteilen auslösen.

Der Rossmann-Drogeriemarkt, der in der Auswirkungsanalyse nicht betrachtet wurde, wird unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen, die Geschossfläche liegt unter 1.200 m². Dementsprechend sind die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO aufgeführten Auswirkungen nicht zu erwarten. Zudem gibt es in Teutschenthal bislang keinen Drogerie-Markt. Die Kaufkraft fließt derzeit in umliegende Angebotsorte – hauptsächlich nach Halle – ab.

Durch den neuen Rossmann-Markt wird eine Kaufkraftrückholung nach Teutschenthal angestrebt, der gleichzeitig die Angebotsdiversifikation erhöht. Auf Grund des Fehlens eines entsprechenden Marktes sind vor Ort in Teutschenthal negative Auswirkungen auszuschließen.

Die Gemeinde Teutschenthal besitzt kein Einzelhandels- oder Zentrenkonzept. Das Thema Einzelhandel wurde jedoch im Integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzept (IGEK) – beschlossen vom Gemeinderat – behandelt. Hier wird festgestellt, dass mit Blick auf die aktuelle Einzelhandelsituation in der Gemeinde kein (faktischer) zentraler Versorgungsbereich ausgebildet ist. Folglich sind naturgemäß Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auf Grund des Fehlens solcher schützenswerten Bereiche in Teutschenthal nicht möglich (siehe BBE-Auswirkungsanalyse Pkt. 3.2).

Insbesondere kann der Bereich an der Poststraße – hier sind mit Edeka und mit Norma zwei großformatige Anbieter und vereinzelte kleine komplementäre Angebote ansässig – i.S.d. Rechtsprechung nicht als zentraler Versorgungsbereich klassifiziert werden und wurde dementsprechend auch im IG EK der Gemeinde nicht als ein solcher Bereich ausgewiesen. Das Angebot umfasst keine entsprechende Auswahlvielfalt an Handels- und komplementären Betrieben, die in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sein muss. Der Bereich nimmt zwar eine wichtige Position bei der Grundversorgung der Bevölkerung ein, die monofunktionale Ausrichtung auf zwei Lebensmittelmärkte genügt jedoch nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. Im Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzept (IG EK, Pkt. 5.3) von Teutschenthal wurden der Standortbereich unter Berücksichtigung seiner derzeitigen Hauptnutzung als sog. Grundversorgungsstandort ausgewiesen, gleiches gilt für den Planstandort in der A.-Heise-Straße.

Mit Blick auf die avisierte Entwicklung an dem Standortbereich Poststraße und auch an dem Vorhabenstandort A-Heise-Straße wäre nach Abschluss des jeweiligen Projektvorhabens unter Berücksichtigung der zusätzlichen Angebotsmasse zu erwarten, dass diese Bereiche die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches übernehmen können. Die räumliche Abgrenzung der beiden prospektiven zentralen Versorgungsbereiche dar ist in der „Stellungnahme zur Entwicklung des Grundversorgungsstandortes Hallesche Straße/A.-Heise-Straße und den Auswirkungen auf den lokalen Handel in Teutschenthal“ in Karte 2 zu entnehmen.

Der Bereich der Poststraße umfasst den räumlichen Umgriff des derzeitigen Grundversorgungsstandortes und könnte sich durch die Hinzunahme von weiteren notwendigen Flächen im direkten Umfeld erweitern. Mit Blick auf die avisierte bauliche Umstrukturierung des Standortes ist auf Grund der Planung (Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt, kleinformative Handels- bzw. Komplementärnutzungen, v.a. aus dem Segment der Gesundheitsdienstleistung) perspektivisch die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches erkennbar.

Der Standortbereich Hallesche Straße/A.-Heise-Straße ist durch ein monofunktionales Angebot an Lebensmitteldiscountern geprägt. Mit dem Hinzutreten eines Supermarktes und eines Drogeriemarktes wird die Versorgungsfunktion in einem höherwertigen Segment funktionsgerecht ergänzt, wobei der Projektstandort eine Scharnier- bzw. Verbindungsfunktion zwischen dem westlichen und östlichen Bereich übernimmt. Für die Ansiedlung von komplementären Nutzungen – aktuell ist auf dem Parkplatz des Netto-Marktes bereits eine Gastronomie ansässig – stehen straßenbegleitend zur Albert-Heise-Straße ausreichend Potenzialflächen zur Verfügung, wobei eine Ansiedlung dieser Nutzungen im Hinblick auf die zu erwartenden Frequenzen des Super- und des Drogeriemarktes realistisch sind.

Z 47 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

► Der Kerneinzugsbereich des geplanten Supermarktes umfasst Teutschenthal und die angrenzenden Ortsteile Köchstedt und Teutschenthal-Bahnhof. Im erweiterten Einzugsbereich (Zone II) befinden sich dezentrale Ortsteile von Teutschenthal, wobei die östlich liegenden Ortsteile Angersdorf, Schlettau, Beulitz, Holleben und Benkendorf nicht um Einzugsbereich gerechnet werden, da die Einwohner der Orte, die sich unmittelbar an die Gemarkungsgrenze von Halle anschließen, dazu tendieren, zum Lebensmitteleinkauf überwiegend das deutlich attraktivere Angebot in Halle-Neustadt zu nutzen.

(Siehe Auswirkungsanalyse S. 19)

Dem erweiterten Einzugsgebiet sind auch die Orte Wansleben am See, Bennstedt und Köllme zuzuordnen, in denen es keinen Lebensmittelmarkt gibt.

Eine schädliche Beeinträchtigung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Umfeld von Teutschenthal ist auszuschließen. (siehe Auswirkungsanalyse S. 35ff) Insbesondere sind Auswirkungen auf gleich- oder auch höherrangige zentrale Orte auszuschließen, da derartige zentrale Orte nicht innerhalb des zonierte Einzugsgebietes des Projektvorhaben liegen.

Grundsätzlich wird somit das im LEP beschriebene Kongruenzgebot eingehalten.

Z 48 Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

► Die diesbezüglichen Aussagen der Auswirkungsanalyse werden wie folgt zusammengefasst (S. 16, 39-40):

- zu 1.: Der betriebliche Einzugsbereich des geplanten Vorhabens orientiert sich an dem Verflechtungsbereich von Teutschenthal und erstreckt sich über große Teile der Gemeinde Teutschenthal und angrenzende Gemeinden, wobei die östlichen Ortsteile von Teutschenthal auf Grund der räumlichen Nähe zu Halle-Neustadt nicht zum Einzugsgebiet zählen.
- zu 2.: Der geplante Standort befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage (ist räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zuzuordnen und für die umliegende Wohnbevölkerung fußläufig gut erreichbar; verfügt über gewisse Bevölkerungsanteile (ca. 11%) im fußläufigen Einzugsgebiet (Nahbereich); besitzt eine qualifizierte ÖPNV-Anbindung).
- zu 3.: Negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung sind nicht zu erwarten, obwohl der Umsatz des geplanten REWE-Marktes naturgemäß aus Verlagerungsumsätzen zu Lasten von bestehenden Lebensmittelanbietern aus dem räumlichen Umfeld des Marktstandortes rekrutiert wird.

Für das REWE-Ansiedlungsvorhaben wurde seitens der BBE eine Auswirkungsanalyse erstellt. Mit Blick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nach der Inbetriebnahme des REWE-Marktes wurde für die Lebensmittelanbieter in dem Einzugsgebiet eine Umsatzzumlenkungsquote von rd. 14 % (vgl. Tab. 10 der Auswirkungsanalyse) prognostiziert. Folglich wären negative Auswirkungen auf Bestandsanbieter – vor allem auf die maßgeblich betroffenen Lebensmittelmärkte – nicht auszuschließen.

Die Standortqualität der Anbieter Edeka und Norma sowie Netto Marken-Discount, Netto und Penny zeigt sich durchgängig konzeptkonform. Die für Lebensmittelfilialisten notwendigen Rahmenbedingungen wie Erreichbarkeit, Lage an einem Hauptverkehrsträger, direkte Werbesichtachse zu diesem Verkehrsträger, Bevölkerungspotenzial im unmittelbaren Nahbereich und eine ausreichend dimensionierte Parkplatzanlage mit direktem Zugang zum Markteingang werden von allen Märkten auf Grund ihrer Lage erfüllt.

Die Filiale von Netto Marken-Discount wurde im Jahr 2021 nach einem Abriss des Bestandsgebäudes und einem Neubau wiedereröffnet. Der Markt verfügt über eine moderne Einkaufsatmosphäre und stellt sich konzeptkonform dar. Der Betrieb – zur Edeka-Gruppe zugehörig – weist eine hohe Leistungsfähigkeit und auch Kundenakzeptanz auf.

Der nebenliegende Discountmarkt von Netto präsentiert sich im Bestand modern und attraktiv. Die Marktimmoblie befindet sich in einem konzeptkonformen Zustand, die Filiale verfügt mit knapp 800 m² über eine für Netto übliche Fläche. Der Innen- und Außenzustand des Betriebes wirken gepflegt, der Markt verfügt über eine gängige Kundenfrequenz. Als Standortvorteil von Netto und auch Netto

Marken-Discount zeigt sich – im Vergleich zu Penny – die direkte Lage an der frequentierten Halle-schen Straße.

Der Penny-Markt vermittelt mit seiner tendenziell unattraktiv wirkenden Außenanlage und auch sei-nem Marktgebäude einen funktional labilen Gesamteindruck. Im Vergleich mit den beiden anderen Discountmärkten weist Penny die geringste Kundenfrequenz auf. Dies ist auch mit Blick auf den zweiten Teutschenthaler Penny-Markt im Ortsteil Langenbogen zu sehen, der augenscheinlich auf ei-ne deutlich höhere Kundenzahl zurückgreifen kann

Die geringe Kundenfrequenz der Penny-Filiale in der A.-Heise-Straße ist auch auf die Doppelbe-legung des Standortes Teutschenthal zurückzuführen, da Penny i.d.R. ein Einwohnerpotenzial von rd. 10.000 Personen zum rentablen Betrieb einer Filiale ansetzt. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache ist die geringe Leistungsfähigkeit des Marktes in der A.-Heise-Straße plausibel, zumal sich der Penny-Markt in Langenbogen – dies ist ein Eigenobjekt von Penny – attraktiv und kundengerecht zeigt. Im Ergebnis weist der Penny-Markt eindeutig die geringste Leistungsfähigkeit auf, was auf einen gerin-gen und vor allem deutlich unter dem Betriebsschnitt liegenden Umsatz schließen lässt.

Der Standortbereich Poststraße verfügt grundsätzlich über eine sehr gute Standortqualität. Dies be-ruht auf der guten verkehrlichen Erreichbarkeit, der direkten Werbesichtanbindung auf den Verkehr der Poststraße, den großzügigen Parkplatzkapazitäten, der Nähe zu umliegenden Wohngebieten und auch der optimalen Angebotskombination aus einem Supermarkt und einem Discounter (vgl. auch Diskussion der Auswirkungen auf Seite 34 der Wirkungsanalyse). Zudem ist der Handelsstandort bereits langjährig in Teutschenthal aktiv und am Markt etabliert.

Sowohl der Edeka- als auch der Norma-Markt wirken in Bezug auf ihre Außendarstellung suboptimal. Dies beruht vor allem auf den „in die Jahre gekommenen“ Handelsimmobilien – der Handelsstandort wurde bereits in den 1990er Jahren entwickelt – und der damit einhergehenden geringen Attraktivität. Diese Aussage trifft auch für die innere Marktgestaltung der beiden Filialisten zu.

Edeka kann augenscheinlich auf eine sehr gute Frequenzierung sowie eine hohe Kundenakzeptanz zurückgreifen und verfügt über gefestigte Marktposition. Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit – Edeka ist der umsatzstärkste deutsche Lebensmittelhändler – ist trotz des offensichtlichen Investiti-onsstaus an der angemieteten Marktimmobilie¹ von einer hohen Stabilität dieses inhabergeführten Marktes auszugehen. Eine Absiedlung des Betriebes nach dem Hinzutreten des REWE-Marktes er-scheint grundsätzlich auch unter dem Aspekt der Sicherung der erreichten Marktposition und der not-wendigen Präsenz in Teutschenthal äußerst unwahrscheinlich.

Norma agiert auf einem deutlich geringerem Umsatzniveau, wobei der Filialist mit Blick auf seine Lei-stungsfähigkeit deutschlandweit die geringste Raumleistung erwirtschaftet. Dennoch erfreut sich die Fi-liale eine gewissen Kundenakzeptanz und wird offensichtlich gut besucht.

Im Fazit zeigt sich der optische und auch funktionale Zustand der beiden gut besuchten Handelsmärk-te suboptimal, was auf die zurückhaltende Investitionstätigkeit des Eigentümers zurückzuführen ist. Dennoch verfügen beide Lebensmittelmärkte über eine sehr gute Standortqualität und einen zukunfts-fähigen Handelsstandort. Diese Tatsache spiegelt sich in der geplanten Revitalisierung bzw. Aufwer-tung dieses Standortes wider.

Aus handelsgutachterlicher Sicht ist gemäß einer Stellungnahme der BBE für den Penny-Markt in der A.-Heise-Straße eindeutig die schwächste Marktposition zu reklamieren. Auf Basis der Höhe der aus-gewiesenen Umsatzumlenkungsquote dürfte eine Absiedlung des Penny-Marktes – auch unter Be-rücksichtigung der sehr hohen Angebotsdichte an Discountmärkten in Teutschenthal – nicht auszu-schließen sein, was auch aus der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem geplanten REWE-Markt resul-tiert. Somit dürften Penny-Kunden verstärkt den REWE-Markt besuchen, was auf Grund des geringen Umsatzniveaus von Penny in Folge zu einer Marktschließung führen dürfte. Grundsätzlich wären in einem solchen Fall negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung auszuschließen, da REWE und die naheliegenden Discounter Netto und Netto Marken-Discount die Grundversorgung für die umliegenden Wohnquartiere weiterhin sicherstellen.

1 Die Miete in beiden Märkten dürfte – gerade mit Blick auf einen neugebauten Markt – auf einem unterdurchschnittlichen Niveau lie-gen und bedingt eine geringere Kostenbelastung dieser Betriebe.

Folgende Tabelle verdeutlicht die bereits in der Auswirkungsanalyse (vgl. Tab. 10) dargestellte Berechnung der lagenspezifischen Umsatzumlenkungsquoten, nunmehr allerdings bei einer unterstellten Schließung des Penny-Marktes in der A.-Heise-Straße.

Prognostizierte Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet (bei Schließung Penny-Markt)

	Bestandsumsatz	Umsatzumlenkung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Ortsteil Teutschenthal	22,08	4,37	19,8
Ortsteil Langenbogen	10,58	0,50	4,7
sonstige Ortsteile Teutschenthal	0,65	0,02	n.n.
überörtliches Einzugsgebiet	2,34	0,05	n.n.
Gesamt	35,65	4,94	13,9

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen / n.n. = nicht nachweisbar, Umsatzumlenkungen unter 0,10 Mio. EUR

Nachstehend ist eine Berechnung eingefügt, welche die Umsatzabgabe der einzelnen Betriebe bei Schließung des Penny-Marktes in der A.-Heise-Straße darstellt. Folglich werden sich die Umsatzverluste für die umliegenden Lebensmittelmärkte in Teutschenthal deutlich minimieren. Es ist mit folgenden einzelbetrieblichen Umsatzumlenkungsquoten zu rechnen.

Prognostizierte Umsatzverluste im Ortsteil Teutschenthal

Ø Ortsteil Teutschenthal	19,8 %
Penny (A.-Heise-Straße)	100 %
Edeka (Poststraße 1)	~9 %
NETTO (Hallesche Straße 1b)	~8 %
Netto Marken-Discount (Hallesche Straße 1)	~8 %
Norma (Poststraße 6a)	~5 %
sonstige Lebensmittelanbieter	n.n.

n.n. = nicht nachweisbar, Umsatzumlenkungen unter 0,10 Mio. EUR

Auf Grund der unterstellten Prämisse der Schließung des umsatzseitig schwächsten Lebensmittelmarktes Penny in der A.-Heise-Straße² ergeben sich für die restlichen Lebensmittelanbieter einzelbetriebliche Umsatzumlenkungsquoten, die unterhalb des Abwägungsschwellenwertes der Unverträglichkeit von rd. 10 % rangieren. Folglich wären negative Auswirkungen auf andere Betriebe mit hoher Sicherheit und eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung auszuschließen.

Grundsätzlich sind die Umsatzumlenkungen zwischen den einzelnen Handelsstandorten als hinnehmbar zu bewerten, da selbst bei Absiedlung eines Betriebes in der A.-Heise-Straße oder auch der Poststraße die jeweils verbleibenden Märkte die verbrauchernahe Versorgung weiterhin sicherstellen. Der Abbau der Discounterlebensmittelfläche zugunsten eines Vollsortimentsmarktes ist zudem aus versorgungsstruktureller Sicht und auch aus Sicht der Gemeinde als wünschenswert einzustufen.

Mit dem Hinzutreten des REWE-Marktes würde das gehobene Angebotssegment durch einen zusätzlichen Anbieter erweitert werden, wobei eine derartige Ansiedlung durch die vergleichsweise hohe Kaufkraft in Teutschenthal (vgl. BBE-Stellungnahme Pkt. I) unterlegt ist. Des Weiteren wird mit der Ansiedlung eine Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion von Teutschenthal erreicht, wobei auch eine gewisse lokale Ausgewogenheit zwischen den Vertriebsachsen Supermarkt und Discounter hergestellt wird.

² Durch die Schließung des Marktes erfolgt auch eine Filialnetzoptimierung bei Penny, da der Filialist i.d.R. etwa 10.000 Personen je Filiale im Einzugsgebiet veranschlagt. Folglich ist ein Rückzug aus dem Mietobjekt in der A.-Heise-Straße nachvollziehbar, währenddessen der betriebseigene und vor allem umsatzstarke Markt in Langenbogen weiterbetrieben wird.

Langfristig städtebaulich negative Auswirkungen wären infolge der Penny-Absiedlung nicht zu erwarten, da mit Blick auf die Lagequalität des Marktes und die geringe Einzelhandelsdichte im Ortsteil Teutschenthal die zeitnahe Nachbelegung durch ein Non-Food-Fachmarktkonzept zu erwarten ist. Speziell im Non-Food-Bereich zeigt sich in Teutschenthal eine sehr hohe Nachfrage, die nicht vor Ort gebunden werden kann und abfließt.

Ein Ausdruck ist die Kaufkraftbindungsquote der Gemeinde, die gemäß IGEK (Pkt. 5.3.2) bei lediglich 58 % liegt und auf einen hohen Kaufkraftabfluss hinweist. Die Verkaufsflächenstruktur der Gemeinde (vgl. IGEK Pkt. 5.3.2 Abb. 2) zeigt eine Dominanz des Lebensmittelhandels und der Einrichtungsbranche, zusammen belegen beide Branchen rd. 93 % der gesamtörtlichen Verkaufsfläche und sind die wesentlichen Träger der Zentralität der Gemeinde. Weitere größere Handelsbetriebe in den restlichen Branchen existieren nicht. Zudem liegt der Großteil der Verkaufsfläche im Ortsteil Angersdorf (vgl. IGEK Pkt. 5.3.2 Tab. 3) und zielt vor allem auf Kunden aus Halle-Neustadt ab.

Im Ergebnis sind in den restlichen Sortimenten (außerhalb des Lebensmittelhandels und der Einrichtungsbranche) deutliche Ansiedlungsbedarfe sichtbar, was auch in der sehr geringen Anzahl an Handelsbetrieben in den restlichen Branchen (vgl. IGEK Pkt. 5.3.2 Abb. 2) deutlich wird. Dies trifft speziell auf den einwohnerseitig größten Ortsteil Teutschenthal zu, da hier ein geringes Einzelhandelsangebot (Ausnahme Lebensmittelhandel) vorzufinden ist und ein Bedarf an weiterer Verkaufsfläche mit Non-Food-Sortimenten besteht. Der Rückzug eines Lebensmitteldiscounters aus Teutschenthal und die Substitution dieser Fläche durch ein Non-Food-Sortiment ist auch aus Sicht der Gemeinde wünschenswert.

zu 4.: Der Standort besitzt eine ÖPNV-Anbindung im nahen Umfeld (ca. 180 m Entfernung).

zu 5.: Durch den auftretenden Kunden- und Logistikverkehr werden keine unverträglichen Belastungen hervorgerufen, da ein gewisser Teil der Einwohner den Markt fußläufig erreichen kann (Nahversorgungsfunktion) und der Standort unmittelbar an einer Landesstraße liegt.

Neuaufstellung Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA), 2. Entwurf

Im 2. Entwurf LEP-LSA wird in dem in Aufstellung befindlichen Ziel Z 3.4-8 vorgesehen, dass Einzelhandelsgroßprojekte zur Grundversorgung auch in Grundzentren in bestehenden oder neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen unter Beachtung von Z 3.4-3, Z 3.4-4, Z 3.4-5 und Z 3.4-6 bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² zulässig sind, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Unter Z 3.4-6 soll künftig geregelt werden, dass Einzelhandelsagglomerationen raumordnerisch wie Einzelhandelsgroßprojekte zu behandeln sind.

Aufgrund der engen räumlichen und funktionalen Nachbarschaft des geplanten Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes würde die Planung vom Ministerium für Infrastruktur und Digitales als Agglomeration eingestuft und unterläge damit der Regelung des Zieles Z 3.4-8. Die Gesamtverkaufsfläche der Planung dürfte damit 2.000 m² nicht überschreiten.

Die vorliegende Planung mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.635 m² würde künftig im Widerspruch zu den in Aufstellung befindlichen Zielen Z 3.4-8 i.V.m. Z 3.4-6, 2. Entwurf LEP LSA stehen.

Aktuell ist der in Aufstellung befindliche LEP zu diesem Zeitpunkt noch nicht zu berücksichtigen. Der 2. Entwurf befindet sich bis Mitte Oktober 2025 in der Beteiligung und hat noch keine Abwägung erfahren.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle werden folgende Aussagen zum Plan-
gebiet getroffen:

- Das Plangebiet liegt im Grundzentrum Teutschenthal

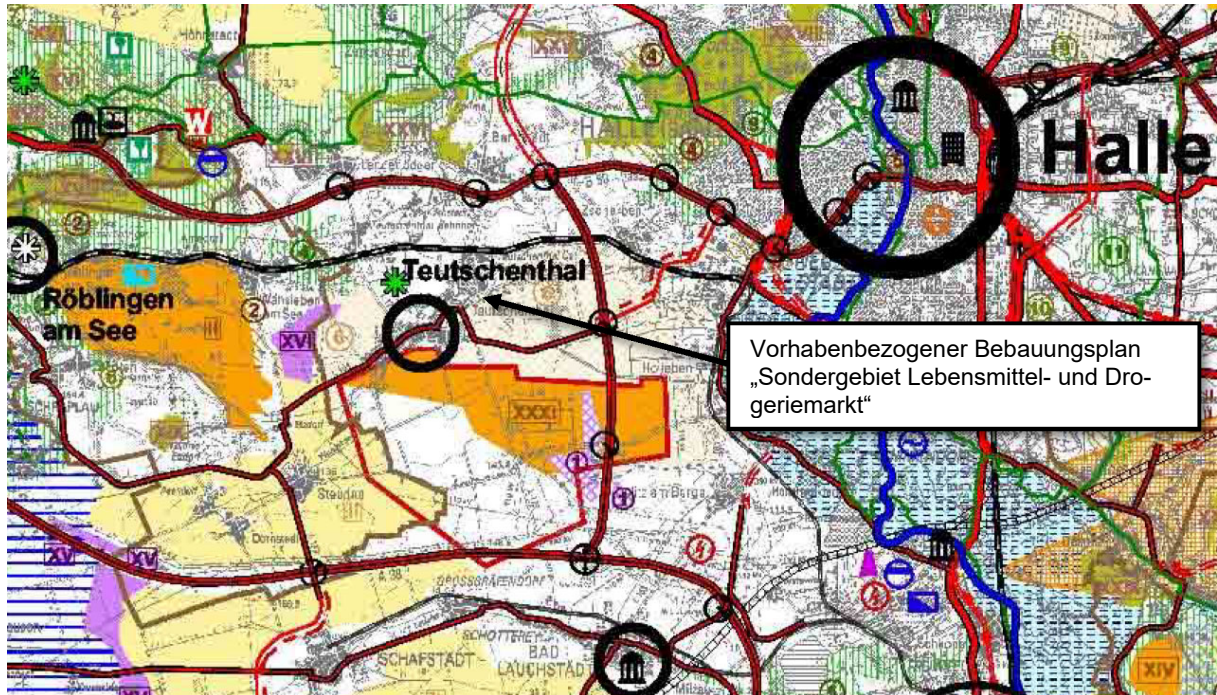


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan – Kartographische Darstellung - Karte 1 (unmaßstäblich)

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) werden im REP Halle genannt, die das Planungsgebiet betreffen:

- 5.1.2.5. Z** Innerhalb des Ordnungsraumes Halle ist die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration auf die Zentralen Orte auszurichten.
- 5.1.2.7. Z** Ein differenzierter baulicher Verdichtungsprozess ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Wandels einschließlich der Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben.
- 5.1.2.8. Z** Auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur ist durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.
- 5.1.3.1.3. G** Der ländliche Raum im Einzugsbereich des Verdichtungsraumes Halle ist als Ordnungsraum zu entwickeln. Dabei sollen die Zentralen Orte als Träger der Entwicklung wirken. Weiterhin sind im Ordnungsraum verstärkt ordnende Maßnahmen im Sinne einer stärkeren planerischen Steuerung der räumlichen Nutzung erforderlich. Der Sicherung von Freiräumen soll besondere Bedeutung beigemessen werden.
- 5.2.18. Z** Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

► Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf einer nicht mehr erforderlichen Fläche eines Betonwerkes entwickelt. Die bereits versiegelten Flächen gehen in die Planung ein. Der Grundversorgungsfunktion kann auf integrierten Flächen weiter ausgebaut werden.

Im Umgebungsbereich der Ortslage befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft:

6. Gebiete der Querfurter Platte (BLK, SK)

5.7.1.4. G In Gebieten, in denen die Landwirtschaft aufgrund spezifischer Standortfaktoren besondere Funktionen für den Naturhaushalt und die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung des ländlichen Raumes besitzt oder in denen die Landwirtschaft eine bedeutende Rolle zur Pflege und Erhaltung der Kulturlandschaft einnimmt, sind diese Funktionen bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen bzw. langfristig zu sichern.

► Die umgebenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt. Der Standort befindet sich im innerörtlichen Bereich.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat am 27.03.2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan fortzuschreiben (Beschluss-Nr. III/07-2012). Im Zuge der Fortschreibung sollte eine Anpassung an die Vorgaben des LEP 2010 erfolgen. Dazu sollten einzelne Festlegungen des REP Halle in erforderlichem Maße geändert bzw. ergänzt werden. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht wurde für den Landkreis Saalekreis im Amtsblatt des Landkreises am 19.04.2012 veröffentlicht.

Die Regionalversammlung der RPG Halle hat mit Beschluss-Nr. III/01-2014 vom 23.01.2014 beschlossen, die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung des REP Halle entsprechend Kapitel 2 des LEP LSA 2010 "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung Siedlungsstruktur" von dem laufenden Verfahren der Fortschreibung des REP Halle abzutrennen und dazu gemäß Beschluss III/04-2014 vom 22.04.2014 einen Sachlichen Teilplan "Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel" gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 Raumordnungsgesetz (ROG) aufzustellen.

Diesen hat die Regionalversammlung der RPG Halle am 25.06.2019 mit Beschluss-Nr. IV/16-2019 beschlossen.

Mit Bescheid vom 12.12.2019 hat das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde diesen Sachlichen Teilplan gemäß § 9 Absatz 3 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt genehmigt. Mit seiner Bekanntmachung am 28.03.2020 ist er wirksam geworden.

Zur **Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge** wird im Sachlichen Teilplan Folgendes festgelegt, das die Planung betrifft:

Z 1 Die überörtliche Grundversorgung in den Zentralen Orten ist auf städtebaulich integrierte, verbrauchernahe Standorte auszurichten.

G 7 Die Gemeinden und Verbandsgemeinden können Einzelhandelskonzepte zur Grundversorgung unter Zugrundelegung des zentralörtlichen Systems erarbeiten.

► Die Gemeinde möchte sowohl den geplanten Standort für den REWE-Markt als auch den bestehenden Standort in der Poststraße entwickeln um für die Einwohner im Einzugsgebiet ein breites Angebotsspektrum zu erzielen. Die Aufstellungsbeschlüsse zu den beiden erforderlichen Bauleitplanungen wurden vom Gemeinderat Teutschenthal gleichermaßen gefasst.

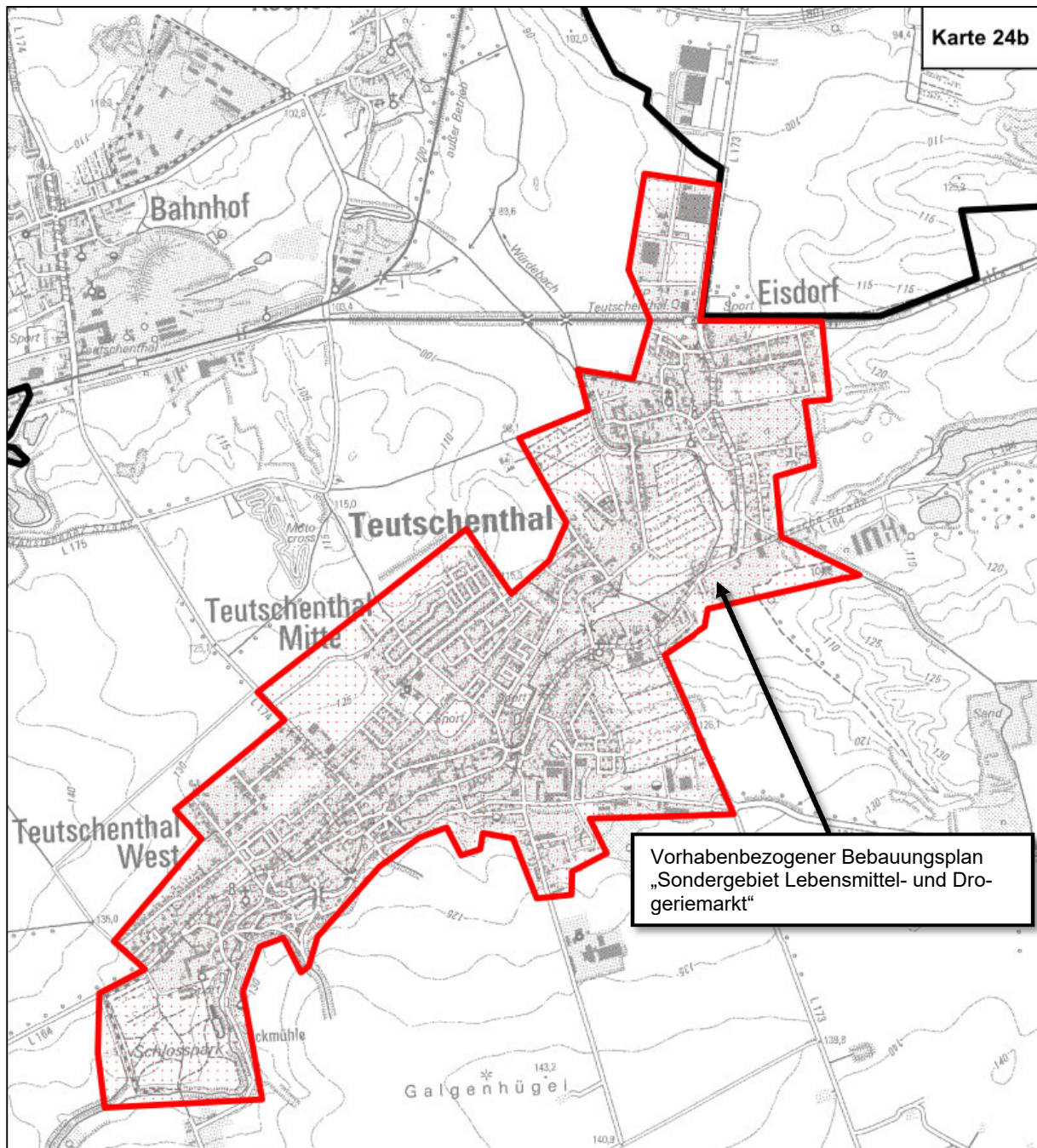


Abbildung 3: Auszug aus dem Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle, Karte 24b: Darstellung des Zentralen Ortes (unmaßstäblich)

Zum **Großflächigen Einzelhandel** wird Folgendes festgelegt:

- Z In den unter Punkt 3.1.2.1. Z 2 festgelegten Grundzentren ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziel 52 LEP LSA 2010 nur innerhalb ihrer räumlichen Abgrenzung zulässig.
- G 1 In Grundzentren ist auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zur Grundversorgung zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativprüfung durchzuführen.
- G 2 Zur Sicherung der Grundversorgung in ländlichen Teilräumen mit Angebots- und Erreichbarkeitsdefiziten sollen alternative Nahversorgungsangebote unterstützt werden.

Fazit:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes wird durch den Bebauungsplan entsprochen umgesetzt.

3.2 Vorbereitender Bauleitplan – Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Teutschenthal verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren.

In Vorentwurf (Stand Februar 2023) wurde das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (bis auf die Ausgleichsmaßnahme im Südosten) als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt.

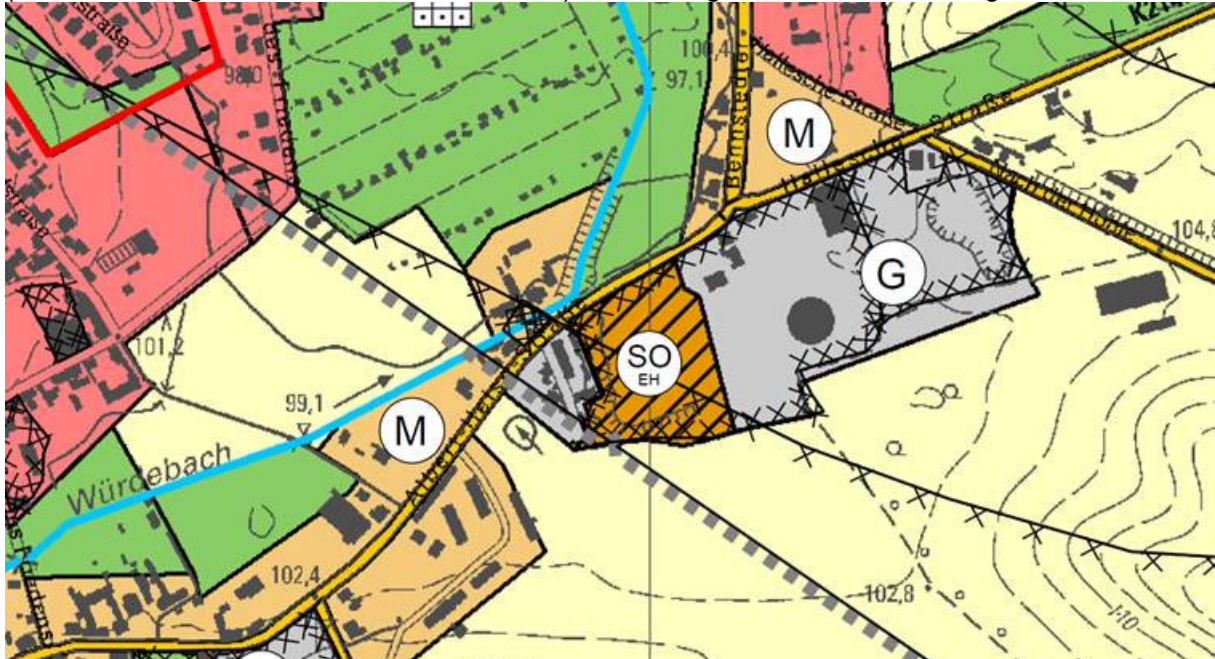


Abbildung 4: Ausschnitt FNP- Vorentwurf – Februar 2023 – unmaßstäblich

Inzwischen existiert ein Entwurf mit Planstand März 2025.

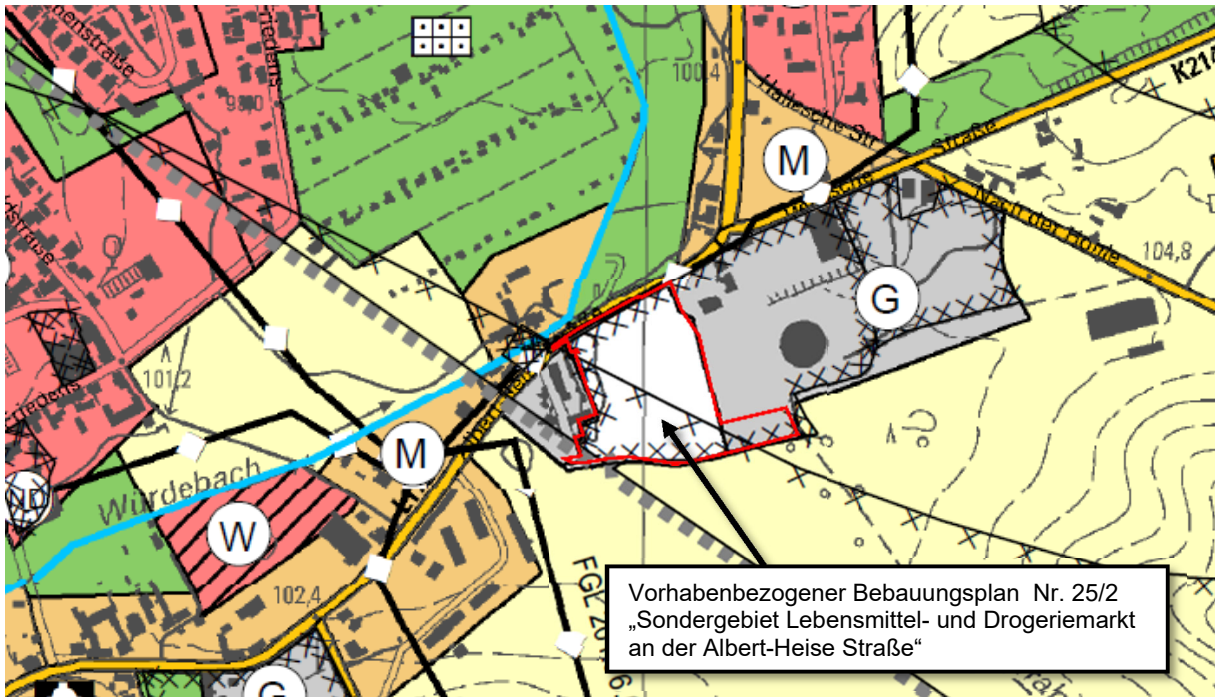


Abbildung 5: Ausschnitt FNP-Entwurf – März 2025 – unmaßstäblich

Im Flächennutzungsplan-Entwurf März 2025 wird die Fläche des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als sogenannte „Weißfläche“ dargestellt.

In der Begründung zum FNP-Entwurf wird bzgl. der Darstellung als Weißfläche erläutert, dass das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen bebauungsplanes Nr. 25 zum Erliegen kam.

„Eine Wiederaufnahme des Verfahrens ist derzeit nicht absehbar.“

Seitens der Gemeinde Teutschenthal sind die Entwicklungsmöglichkeiten und -ziele nach einer aktuell laufenden und nicht abgeschlossenen intensiven Prüfung der Standortgegebenheiten und -restriktionen neu festzulegen.

Da das zukünftige Entwicklungsziel für die beschriebene Teilfläche noch nicht eindeutig definiert ist, kann eine konkrete Darstellung der zukünftigen Flächennutzung zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorgenommen werden.“

Die Planfläche des B-Planes wurde deshalb im März 2025 als sogenannte „Weißfläche“ im FNP-Entwurf dargestellt.

Inzwischen wurde das Planverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 abgeschlossen.

Die Genehmigung wurde versagt. Es läuft bereits ein Widerspruchsverfahren gegen den ablehnenden Bescheid. (siehe dazu Ausführungen unter Pkt. 1.1 Planungsanlass)

Durch den Aufstellungsbeschluss (vom Gemeinderat beschlossen am 16.09.2025) zum neuen, aktuellen Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25/2 formuliert die Gemeinde Teutschenthal deutlich, dass sie den Standort als Einzelhandelsstandort entwickeln möchte.

3.3 Dringende Gründe für vorzeitigen Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als vorzeitiger Plan i. S. d. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da der Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden kann. Die Dringlichkeit des Vorhabens wird wie folgt begründet:

- Schließung von Versorgungslücken (Drogeriemarkt)
- Neuordnung der städtebaulichen Situation und Nutzungsergänzung/ Einbeziehung untergenutzter Flächen um den städtebaulichen Missstand der Brachfläche zu beseitigen
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung einer fußläufig oder über den ÖPNV gut erreichbaren, attraktiven Einzelhandelseinrichtung zur Grundversorgung, damit sie auch für ältere Bewohner und Bürger ohne eigenes Auto gut nutzbar ist
- Langfristige Sicherung einer angemessenen Grundversorgung der Bewohner der Gemeinde und der Orte des Einzugsbereiches

Ohne die geplanten Märkte wird befürchtet, dass in der Gemeinde Teutschenthal ein qualitatives Angebot / Attraktivität der Grundversorgung nicht gehalten werden kann und die Kaufkraft noch weiter in umliegende Kommunen abfließt, an Stelle diese bereits abgeflossene Kaufkraft in die Gemeinde zurückzuholen. Dies birgt die Gefahr, dass die örtliche Grundversorgung langfristig nicht gewährleistet werden kann und es zusätzlich zu städtebaulichen Missständen durch ungenutzte Immobilien kommen könnte.

Damit käme es außerdem zu geringeren Gewerbesteuereinnahmen für die Gemeinde und würde auch Entwicklungen der Gemeinde in anderen Bereichen nachhaltig negativ beeinflussen. Es würden sich erhebliche Nachteile für die Gemeinde Teutschenthal ergeben. Das Vorhaben liegt damit im dringenden öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Teutschenthal nicht entgegen.

Eine untersetzende Darstellung der Verträglichkeit, jedoch mit zu erwartenden, starken wettbewerblichen Auswirkungen auf die bestehenden Lebensmittelmärkte in Teutschenthal selbst wird in der Auswirkungsanalyse begründend dargelegt (siehe Pkt. 3.4)

Die Planfläche des aktuellen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Einzelhandelsstandort befindet sich größtenteils auf der Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 aus dem Jahr 1997.

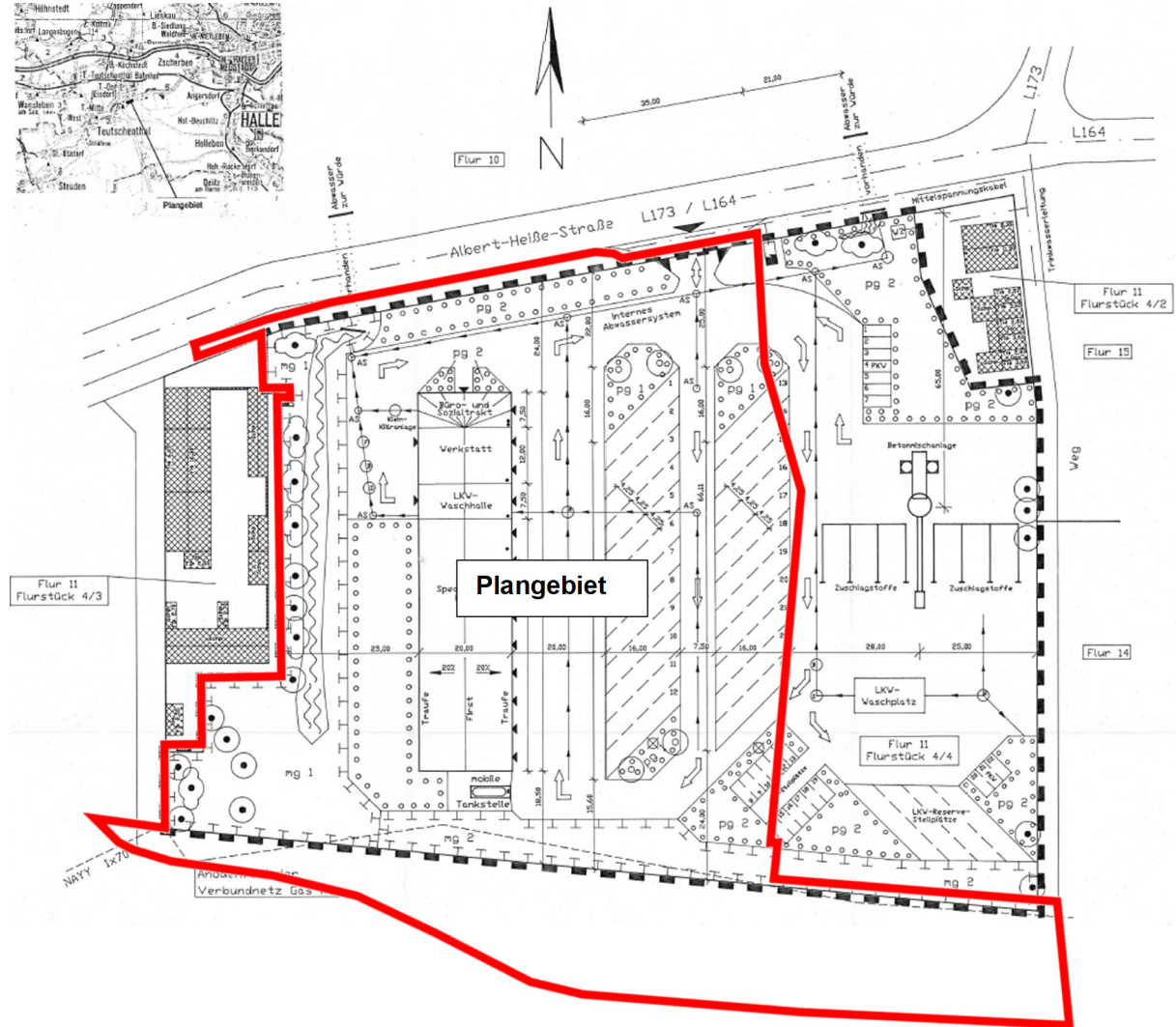


Abbildung 6: Auszug aus der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 – mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ - maßstabslos

Das Baugebiet wurde als Gewerbegebiet nach BauNVO § 1 Abs. 2 mit nachstehend aufgeführten Gewerbebetrieben festgesetzt:

1. Anlage zur Herstellung von Beton (Betonmischanlage) mit einer Leistung von < 10 m³/Stunde, die damit nach der 4. BImSchV- Anhang - 2.13 - Sp. 2 - auf Grund der Leistungsbeschränkung nicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig ist.
2. Speditionshof mit
 - Stellplätzen für Lkw, Zugmaschinen mit und ohne Auflieger, Auflieger und Kleintransporter sowie für Pkw
 - einer Speditionshalle (Lagerhalle) mit einer Waschanlage für Lkw, einer Werkstatt für die Fahrzeuge und Ausrüstungen des Speditionshofes, Büro - und Sozialtrakt und technischen Räumen für die Ver- und Entsorgung der Spedition mit den erforderlichen Medien und Energien

Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass das Vorhaben nicht gemäß den Zulässigkeiten entwickelt werden konnte. Die nicht benötigte Fläche soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der neue Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll den bestehenden in den betroffenen Teilbereichen überlagern.

Im überplanten Teilbereich des rechtskräftigen V&E-Planes (Nr.9) aus dem Jahr 1997 wird die rechtskräftige Planung als Grundlage für die Eingriffsbilanzierung angenommen.

3.5 Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Teutschenthal

Das Integrierte gemeindliche Entwicklungskonzept (IGEK) der Gemeinde Teutschenthal wurde am 16.08.2022 im Gemeinderat Teutschenthal beschlossen.

In der Maßnahmenübersicht ist der Standort des aktuellen VBP als zu entwickelnder Nahversorgungsstandort dargestellt und gesichert (Siehe Ausschnitt).



Abbildung 7: Auszug aus dem IG EK – Maßnahmenübersicht Ortschaft Teutschenthal

Unter den Entwicklungsansätzen für den Ortsteil Teutschenthal wird unter anderem genannt:
- Verbesserung der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs durch Ansiedlung eines Supermarktes (Vollsortiment) sowie eines Drogerie-Marktes

Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat in seiner Sitzung am 19.11.2024 die Aktualisierung/Ergänzung des IG EK zu Punkt 5.3 „Einzelhandel / Nahversorgung“ beschlossen (siehe Anlage zur Begründung).

In der Zusammenfassung dieser Ergänzung unter Pkt. 5.3.4 wird folgendes dargestellt:

„Die prospektive **Einzelhandels- und Standortstruktur** für Teutschenthal stellt zusammenfassend folgende Abbildung dar, welche die funktionale Arbeitsteilung der einzelnen Handelsstandorte verdeutlicht. Auf Grund des Nichtvorhandenseins eines zentralen Versorgungsbereiches wird die Versorgung maßgeblich durch vier Grundversorgungsstandorte und eine Sonderlage sichergestellt.“

Grundversorgungsstandorte

- **Poststraße (OT Teutschenthal)**
- **Hallesche Straße/Albert-Heise-Straße (OT Teutschenthal)**
- **Köchsteder Weg (OT Langenbogen)**
- **Ernst-Thälmann-Straße (OT Holleben)**

Vorrangstandorte für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Ergänzung auch durch Betriebe mit zentrenrelevanten und nicht- zentrenrelevanten Sortimenten möglich (Ausnahme Grundversorgungsstandort Ernst-Thälmann-Straße)

Sonderlage

- **Lauchstädter Straße (OT Angersdorf)**

Vorrangstandorte für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

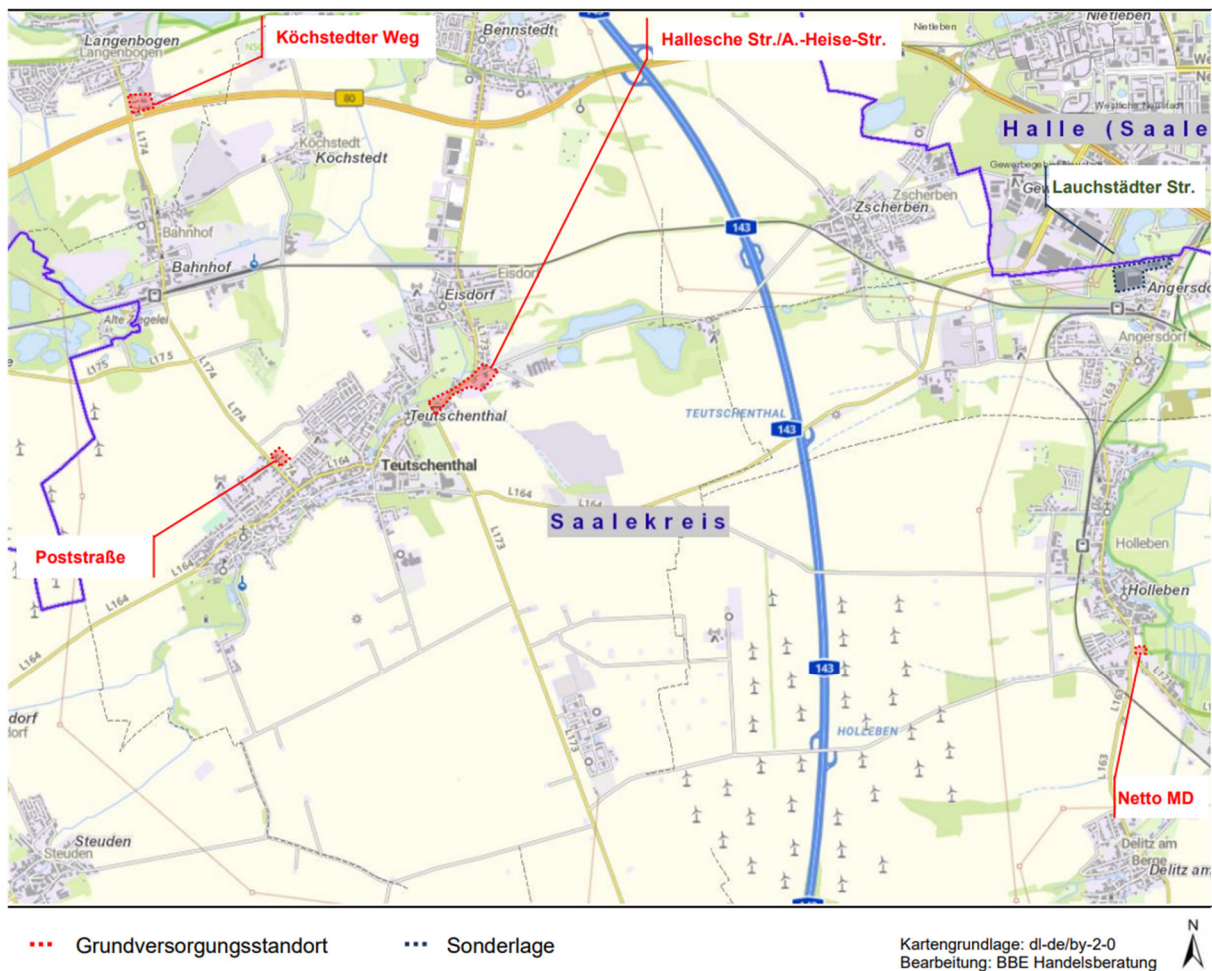


Abbildung 8: Auszug aus Aktualisierung/Ergänzung des IGEK zu Punkt 5.3 - Prospektive funktionale Gliederung des Handels in Teutschenthal (Zielperspektive) – ohne Maßstab

3.6 Auswirkungsanalyse

(BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt, Stand: 22.09.2020)

Durch die BBE Handelsberatung wurde für das Vorhaben eine Auswirkungsanalyse erarbeitet um mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens zu bewerten. Das Ziel der Auswirkungsanalyse war aufzuzeigen, inwieweit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung ggf. faktisch vorhandener, zentraler Versor-

gungsbereiche in Teutschenthal oder in anderen Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauN-VO anzunehmen sind.



Abbildung 9: Auszug aus Auswirkungsanalyse: Karte 2: Skizzierung der strukturprägenden Einzelhandelslagen in der Gemeinde Teutschenthal

Nachstehend werden die wichtigsten Aspekte der Untersuchung zu den Auswirkungen, die aus der geplanten Ansiedlung eines REWE-Marktes in Teutschenthal resultieren, zusammengefasst.

- Die Handelskette REWE plant in Teutschenthal und hier in der Albert-Heise-Straße 72b die **Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes**. Die Verkaufsfläche des Supermarktes (inkl. Back-Shop) soll ca. 1.955 m² betragen und liegt demnach oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.
- Das Projektgrundstück wird derzeit als Lager- bzw. Abstellfläche genutzt. Auf Grund der Belegung der Fläche durch ungenutzte Maschinen oder Baumaterial stellt sich der Standort städtebaulich unattraktiv dar. Durch die Neubebauung erfolgen eine städtebauliche Neuordnung und eine **optische Aufwertung** dieses Standortbereiches, der sich an der innerörtlichen Hauptdurchfahrtsstraße von Teutschenthal befindet.
- Der **Projektstandort** ist als wohnortnah einzustufen und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen her. Hinsichtlich der Lagequalität ist der REWE-Markt fußläufig aus den angrenzenden Wohnquartieren zu erreichen und kann einen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung im östlichen Gemeindegebiet des Ortsteils Teutschenthal leisten. Im Nahbereich des Standortes ist nur eine leicht verdichtete Wohnbebauung vorzufinden, dennoch können ca. 11 % der Bewohner des Ortsteils Teutschenthal den Planstandort fußläufig erreichen.
- Das flächenseitige **Einzelhandelsangebot** der ca. 60 Handelsbetriebe in Teutschenthal beläuft sich auf rd. 28.900 m², was einer Verkaufsflächendichte von rd. 2,3 m² je Einwohner entspricht. Das Angebot wird maßgeblich durch die Einrichtungsbranche und die Lebensmittelbranche geprägt. Die verhältnismäßig hohe Flächenausstattung wird durch eine Fachmarkt-agglomeration im Ortsteil Angersdorf getragen, wobei die hier befindlichen Großflächenanbie-

ter Roller, toom, Aldi und ATU vordringlich auf Konsumenten in der östlich angrenzenden Stadt Halle fokussieren.

- In Teutschenthal konnte **kein zentraler Versorgungsbereich** identifiziert werden, da der Handelsbestand im Ortskern bezüglich seiner geringen flächenseitigen Ausprägung nicht die Maßgaben eines solchen schützenswerten Bereiches erfüllt. In den Gemeinden im überörtlichen Einzugsgebiet ist ebenfalls kein zentraler Versorgungsbereich ausgeprägt.
- Der prospektive **betriebliche Einzugsbereich** von REWE erstreckt sich über große Teile der Gemeinde Teutschenthal und angrenzende Gemeinden, wobei die östlichen Ortsteile von Teutschenthal auf Grund der räumlichen Nähe zu Halle-Neustadt nicht zu dem Einzugsgebiet zählen. Der REWE-Markt kann auf ein Einwohnerpotenzial von ca. 13.600 Personen zurückgreifen, die über ein jährliches Ausgabevolumen für Lebensmittel von ca. 33,0 Mio. EUR verfügen.
- Im Einzugsgebiet des geplanten REWE-Marktes ist ein gut strukturiertes, jedoch discountlastiges **Lebensmittelangebot** vorhanden, das von sechs Discountern (Netto Marken-Discount, Penny [je 2x], Norma, Netto) und von einem Supermarkt (Edeka) geprägt ist. Dieses Angebot wird von sonstigen Betrieben (v.a. Nahrungsmittelhandwerker, Getränkemärkte) arrondiert, so dass für die Bevölkerung von Teutschenthal und die Einwohner des Umlandes eine hohe Auswahlvielfalt besteht.
- Mit dem Hinzutreten des REWE-Marktes würde das **gehobene Angebotssegment** durch einen zusätzlichen Anbieter erweitert werden, wobei eine derartige Ansiedlung durch die vergleichsweise hohe Kaufkraft in Teutschenthal unterlegt ist. Des Weiteren wird mit der Ansiedlung eine Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion von Teutschenthal erreicht, wobei auch eine gewisse lokale Ausgewogenheit zwischen den Vertriebsachsen Supermarkt und Discounter hergestellt wird.
- Der projektierte Supermarkt wird in seiner Konfiguration von ca. 1.868 m² Verkaufsfläche im Segment Lebensmittel in seinem Einzugsgebiet einen **Marktanteil** von maximal 13 % erzielen können. Somit deckt der Markt nur anteilig die Nachfrage ab, so dass auch nach der Ansiedlung offene Nachfragepotenziale für andere Lebensmittelanbieter in dem betrachteten Marktgebiet verbleiben. Der Umsatz des REWE-Marktes wird bei ca. 5,2 Mio. EUR p.a. liegen, wobei mit einer Flächenleistung von ca. 2.800 EUR/m² zwar ein geringer, jedoch standortangepasster bzw. ortsüblicher Wert erreicht wird.
- In allen Orten im Einzugsgebiet - auch in Teutschenthal - konnte **kein zentraler Versorgungsbereich** identifiziert werden. Da auch perspektivisch die Ausprägung eines solchen schützenswerten Bereiches unrealistisch ist, sind Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auf Grund des Nichtvorhandenseins eines zentralen Versorgungsbereiches auszuschließen.
- Der Umsatz des REWE-Marktes wird naturgemäß aus **Verlagerungsumsätzen** zu Lasten von bestehenden Lebensmittelanbietern aus dem räumlichen Umfeld des Marktstandortes rekrutiert. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen über alle Lebensmittelanbieter in dem Einzugsgebiet hinweg bei durchschnittlich rd. 14 % und deuten auf einen stark erhöhten Wettbewerb hin. Auf Basis der Höhe der Umsatzumverlagerungen wäre die Absiedlung eines bestehenden Marktes nicht auszuschließen (siehe hierzu Ausführungen unten).
- Auf Grund der Lage des REWE-Marktes im Kernort Teutschenthal werden die hier befindlichen Lebensmittelmärkte verstärkt durch den neuen Supermarkt tangiert. Selbst bei Absiedlung einer der hier befindlichen Märkte ist jedoch **keine Einschränkung der verbraucher-nahen Versorgung** zu erwarten, da sich die bestehenden Lebensmittelmärkte jeweils im Standortverbund (Netto, Netto MarkenDiscount und Penny / Edeka, Norma) befinden und somit die wohnortnahe Versorgung grundsätzlich weiterhin aufrechterhalten wird. Ferner wird mit dem REWE-Markt ein moderner und attraktiver Markt entstehen, der selbst eine wichtige Grundversorgungsfunktion für Teutschenthal übernehmen wird.
- Im **überörtlichen Einzugsgebiet** des REWE-Marktes sind lediglich ein Getränkemarkt und verschiedene kleinformatische Lebensmittelanbieter (vorwiegend Ladenhandwerker) vorzufinden. Für diese Betriebe ergibt sich nach dem Hinzutreten des REWE-Marktes keine Gefährdung, so dass negative Auswirkungen für die wohnortnahe Versorgung der Einwohner in den Orten im überörtlichen Einzugsgebiet auszuschließen sind.
- Ein geringer Teil der Erlöse des Lebensmittelsupermarktes setzt sich aus **Streuumsätzen** zusammen, die vor allem von Zufallskunden stammen. Ein überdimensionaler Umsatzzufluss von außerhalb des Einzugsgebiets kann durch den REWE-Markt nicht ausgelöst werden, so dass eine Beeinträchtigung von Lebensmittelmärkten in umliegenden - insbesondere in gleich- oder höherrangigen zentralen - Orten auszuschließen ist.

Am Standort Poststraße wurde ebenfalls eine Bauleitplanung für einen Ausbau begonnen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal am 18.02.2020 gefasst. Die vom geplanten REWE-Markt ausgehenden Umsatzumlenkungen werden sich perspektivisch egalisieren, da am Standort Poststraße eine Vergrößerung des Edeka-Marktes sowie die Neuansiedlung des Aldi-Discounters vorgesehen sind, die eine erhebliche Attraktivitätssteigerung des dortigen Standortes hervorrufen werden. Der Standort Poststraße wird sich optimal aufstellen.

In der „Stellungnahme zur Entwicklung des Grundversorgungsstandortes Hallesche Straße / A.-Heise-Straße und den Auswirkungen auf den lokalen Handel in Teutschenthal“ (siehe Anlage zur Begründung) stellt die BBE Handelsberatung im Abschnitt III.III zur Abschätzung der einzelbetrieblichen Auswirkungen fest:

*„Aus handelsgutachterlicher Sicht ist für den Penny-Markt in der A.-Heise-Straße eindeutig die schwächste Marktposition zu reklamieren. Auf Basis der Höhe der ausgewiesenen Umsatzumlenkungsquote dürfte eine **Absiedlung des Penny-Marktes** – auch unter Berücksichtigung der sehr hohen Angebotsdichte an Discountmärkten in Teutschenthal – nicht auszuschließen sein, was auch aus der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem geplanten REWE-Markt resultiert. Somit dürften Penny-Kunden verstärkt den REWE-Markt besuchen, was auf Grund des geringen Umsatzniveaus von Penny in Folge zu einer Marktschließung führen dürfte. Grundsätzlich wären in einem solchen Fall negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung auszuschließen, da REWE und die naheliegenden Discounter Netto und Netto Marken-Discount die Grundversorgung für die umliegenden Wohnquartiere weiterhin sicherstellen.“*

Folgende Tabelle verdeutlicht die bereits in der Auswirkungsanalyse (vgl. Tab. 10) dargestellte Berechnung der lagenspezifischen Umsatzumlenkungsquoten, nunmehr allerdings bei einer unterstellten Schließung des Penny-Marktes in der A.-Heise-Straße.

Tabelle 1: Prognostizierte Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet (bei Schließung Penny-Markt)

	Bestandsumsatz	Umsatzumlenkung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Ortsteil Teutschenthal	22,08	4,37	19,8
Ortsteil Langenbogen	10,58	0,50	4,7
sonstige Ortsteile Teutschenthal	0,65	0,02	n.n.
überörtliches Einzugsgebiet	2,34	0,05	n.n.
Gesamt	35,65	4,94	13,9

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen / n.n. = nicht nachweisbar, Umsatzumlenkungen unter 0,10 Mio. EUR

Nachstehend wird eine Berechnung eingefügt, welche die Umsatzabgabe der einzelnen Betriebe bei Schließung des Penny-Marktes in der A.-Heise-Straße darstellt. Folglich werden sich die Umsatzverluste für die umliegenden Lebensmittelmärkte in Teutschenthal deutlich minimieren. Es ist mit folgenden einzelbetrieblichen Umsatzumlenkungsquoten zu rechnen.

Prognostizierte Umsatzverluste im Ortsteil Teutschenthal

Ø Ortsteil Teutschenthal	19,8 %
Penny (A.-Heise-Straße)	100 %
Edeka (Poststraße 1)	~9 %
NETTO (Hallesche Straße 1b)	~8 %
Netto Marken-Discount (Hallesche Straße 1)	~8 %
Norma (Poststraße 6a)	~5 %
sonstige Lebensmittelanbieter	n.n.

n.n. = nicht nachweisbar, Umsatzumlenkungen unter 0,10 Mio. EUR

Auf Grund der unterstellten Prämisse der Schließung des umsatzseitig schwächsten Lebensmittelmarktes Penny in der A.-Heise-Straße¹¹ ergeben sich für die restlichen Lebensmittelanbieter einzelbetriebliche Umsatzumlenkungsquoten, die unterhalb des Abwägungsschwellenwertes der Unverträglich-

lichkeit von rd. 10 % rangieren. Folglich wären negative Auswirkungen auf andere Betriebe mit hoher Sicherheit auszuschließen.

Grundsätzlich sind die Umsatzzumlenkungen zwischen den einzelnen Handelsstandorten als hinnehmbar zu bewerten, da selbst bei Absiedlung eines Betriebes in der A.-Heise-Straße oder auch der Poststraße die jeweils verbleibenden Märkte die verbrauchernahe Versorgung weiterhin sicherstellen.“

„**Fazit:** Die Schließung des Penny-Marktes infolge einer starken wettbewerblichen Beeinträchtigung durch die REWE-Ansiedlung führt zu einem verkraftbaren Umsatzabfluss bei den restlichen Lebensmittelmärkten im Ortsteil Teutschenthal. Ein Rückzug weiterer Lebensmittelmärkte ist gemäß der Berechnung auszuschließen. Der Abbau der Discounterlebensmittelfläche zugunsten eines Vollsortimentsmarktes ist aus versorgungsstruktureller Sicht als wünschenswert einzustufen.“

4. BESTANDSDARSTELLUNGEN

4.1 Lage/Größe

Größe:

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 1,76 ha (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) bzw. ca. 1,74 ha (Vorhaben- und Erschließungsplan).

Lage:

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Teutschenthal und grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Es befindet sich direkt an der Landesstraße L173 (Albert-Heise-Straße), eine der örtlichen Haupterschließungsstraßen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Norden Albert-Heise-Straße, Wohnbaufläche, Grünflächen
- Osten Gewerbefläche (Anlage zur Herstellung von Beton)
- Süden Landwirtschaftliche Flächen
- Westen Wohnbauflächen

4.2 Standortalternativen / Städtebauliche Einordnung

4.2.1 Standortalternativen

Unter Berücksichtigung von gemeindepolitischen und auch versorgungsstrukturellen Aspekten wurden **Standortalternativen** für den REWE-Markt gesucht. Hierbei muss einerseits den städtebaulichen Aspekten Rechnung getragen werden, andererseits muss ein möglicher Alternativstandort auch von den Handelsbetrieben angenommen werden und langfristig nutzbar sein.

Nach Aussagen des Vorhabenträgers ist der ausgewählte Standort die räumlich nächstgelegene und bestgeeignete integrierte Fläche für die Ansiedlung eines Vollsortimentsmarktes mit der Funktion der Nahversorgung und unmittelbaren Regionalversorgung.

Im Rahmen der Grundstückssuche des Vorhabenträgers wurde in enger und intensiver Zusammenarbeit mit der Gemeinde Teutschenthal eine Prüfung von möglichen Alternativstandorten vorgenommen. Für den Lebensmittelmarkt wurden folgende notwendigen Standortprämissen zugrunde gelegt:

- Der Lebensmittelmarkt (max. 1.955 m² VK) und der Drogeriemarkt (ca. 680 m² VK) benötigt eine Grundstücksfläche von ca. 10.000 m². (Unter dieser Voraussetzung ist bereits die Fläche gegenüber des Penny-Marktes in der Albert-Heise-Straße weggefallen.)
- Die gesamte Fläche muss ebenerdig sein und sollte keinen Höhenversatz zu dem anliegenden Verkehrsträger aufweisen.
- Ein Standort innerhalb eines verdichten Wohngebietes kann i.d.R. bezüglich des induzierten Verkehrs (An-/ Abreiseverkehr, Lieferverkehr) nicht belegt werden.
- Die verkehrliche Erschließung muss gesichert sein, insbesondere müssen die umliegenden Straßen den zu erwartenden Verkehr aufnehmen können. Die Anfahrbarekeit des Standortes muss direkt von dem anliegenden Verkehrsträger möglich sein.

- Der Standort muss gut erreichbar sein
- Im näheren Umfeld sollte für nicht-motorisierte Kunden eine Haltestelle des ÖPNV vorhanden sein.

Auf Grundlage der vorstehenden Such- bzw. Ausschlusskriterien hat sich ergeben, dass lediglich zwei Standorte entlang der bestehenden Verkehrsstraßen belegt werden könnten. Da sich der gemeindliche Siedlungsschwerpunkt entlang der Verkehrsachsen L173 bzw. L164 befindet, sollte ein Standort an diesen Straßenzügen gewählt werden.

Im Rahmen der Planung erfolgte eine Prüfung möglicher Alternativstandorte im Gemeindegebiet unter Beachtung der o.g. Standortvoraussetzungen.

Die zweite zunächst in Erwägung gezogene Fläche östlich der Bennstedter Straße hat sich aus folgenden Gründen als nicht geeignet herauskristallisiert:

- Sie befindet sich zu weit außerhalb des Siedlungskerns.

Im Gemeindegebiet stehen keine weiteren Baulücken, Freiflächen oder sonstige Potenzialflächen zur Verfügung. Sonstige zusammenhängende, verfügbare Grundstücke gleichen Eigentums existieren ebenfalls nicht.

Im Fazit kommt lediglich eine Ansiedlung in Plangebiet im östlichen Bereich des Ortsteiles Teutschenthal in Frage. Mit dem Plangebiet steht eine ausreichend große Potenzialfläche zur Verfügung. Die Erreichbarkeit ist über die angrenzende Landesstraße L173 (Albert-Heise Straße) möglich. Ferner bestehen an diesem Standort mit dem Netto- und dem NettoDiscountmarkt bereits Handelsbetriebe, so dass eine Einzelhandelsvorprägung des Standortes gegeben ist.

Zudem kann der ungenutzte und brachliegende, aber teilweise versiegelte Grundstücksteil des benachbarten Betonwerkes nachgenutzt werden, den Standort aufwerten und den städtebaulichen Missstand beseitigen.

4.2.2 Städtebauliche Einordnung

Die Planfläche befindet sich fast am östlichen Ortsausgang der Gemeinde Teutschenthal, direkt angrenzend an gewerblich genutzte Siedlungsflächen sowie Wohnbauflächen und wird teilweise von diesen gefasst.

Durch den direkten Anschluss an den Siedlungsbereich wird das Einzelhandelsobjekt ein Baustein im Stadtgefüge.

Die umgebende Bebauung wird von Funktionsbauten (Gewerbe- und in weiteren Umfeld Handelsobjekte) sowie Wohngebäuden gebildet. Der geplante Neubau des REWE-Marktes orientiert sich an den Vorgaben der umgebenden Bebauung (Gebäudehöhe, Bauweise, Gebäudestellung usw.). Vorhandene Strukturen werden durch den Neubau ergänzt, der Neubau ordnet sich in die Bestandsbebauung ein. Die Verwendung neuer, zeitgenössischer Fassadenelemente lassen die Objekte als "Neubau" erscheinen, ohne das Erzielen einer Fremdkörperwirkung. Die Integration eines großzügig gestalteten Eingangsbereiches sowie Glasfassade trägt zur Realisierung einer Transparenz und "Offenheit" des REWE-Marktes bei.

Die Ortseingangssituation aus östlicher Richtung sowie das gesamte Areal des Mikrostandortes präsentieren sich städtebaulich geordneter.

Der Standort ist verkehrlich gut erreichbar, sowohl aus dem Hauptort der Gemeinde als auch den peripheren Teutschenthaler Ortsteilen. Es existiert eine fußläufige Anbindung an den Ortskern über die Albert-Heise-Straße und die Friedrich-Henze-Straße. In der Halleschen Straße befindet sich in ca. 180 m eine Haltestelle des ÖPNV. Positiv wirkt sich die Kopplung der Zufahrt mit dem bestehenden Gewerbebetrieb aus.

4.3 Verkehrsanbindung

Über die nördlich verlaufende Albert-Heise-Straße (Landesstraße L173) ist das Plangebiet an das überörtliche und örtliche Straßennetz angeschlossen. Über die L173 und die L164 ist die Autobahn A 143 (Halle-Neustadt – Dreieck Halle Süd) im Osten, über die L164 und die L177 die Autobahn A 38 (Südharzautobahn, südlich Göttingen – Raum Halle und Leipzig) im Süden und über die L173 (Bennstedter Straße) die B 80 (Halle – Lutherstadt Eisleben) erreichbar.

An den ÖPNV ist das Gebiet gut angeschlossen. Regionalbuslinien halten im Nahbereich des Plangebietes (Halleschen Straße – in ca. 180 m Entfernung). Über die Buslinien besteht eine Anbindung nach Halle, Querfurt, Benkendorf und Zscherben (OT von Teutschenthal). Eine zusätzliche und barrierefreie Bushaltestelle ist im Bereich der geplanten Märkte in der Albert-Heise Straße vorgesehen.

In ca. 1,1 km Entfernung befindet sich der Bahnhof Teutschenthal Ost mit Regionalverbindungen nach Halle (Saale), Lutherstadt Eisleben, Heilbad Heiligenstadt, Sangerhausen, Röblingen am See und Kassel-Wilhelmshöhe.

Die Albert-Heise-Straße ist mit einem straßenbegleitenden Gehweg versehen. Fußgängerübergänge sind ausreichend vorhanden. Damit besteht eine fußläufige Anbindung des Standortes an den Ortskern und Ortsrandlagen.

4.4 Topographie

Die Planfläche fällt in nordwestlicher Richtung leicht ab. Es tritt über die Gesamtlänge des Plangebietes ein Höhenunterschied in Nord-Südrichtung von ca. 1,5 m auf.

In West-Ost-Richtung präsentiert sich das Grundstück ebenfalls nahezu eben. Nur am westlichen Gebietsrand existiert ein Graben, der das Oberflächenwasser nach Norden zu einem Durchlass (DN 600) unter der Albert-Heise-Straße hindurch in den Würdebach nördlich der Straße einleitet.

Der Graben hat an der Stelle vor dem Durchlass einen Höhenunterschied zum Gelände von ca. 1,7 m. In etwa der Mitte der westlichen Grundstücksgrenze hat der Graben eine Tiefe von ca. 2,9 m.

Dieser Nebengraben der Würde ist nach § 3 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 5 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) ein oberirdisches Gewässer II. Ordnung, für welches die Rechtsvorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landes zu beachten sind.

Der 5,0 m breite Unterhaltungstreifen, gemessen ab Oberkante Böschung, ist von Bepflanzungen frei zuhalten um die Zugänglichkeit z.B. mit Mähmaschinen und die Entnahme von Sedimenten gewährleisten zu können. Hochbauten sind aus diesem Grund in dem Unterhaltungstreifen ebenfalls ausgeschlossen.

Ein Hineinragen der Fläche für Stellplätze und deren Zufahrten in den Unterhaltungstreifen hingegen ist nach Rücksprache mit dem Gewässerunterhaltungsverband und der Unteren Wasserbehörde bis zu einem Abstand von mind. 1,0 m bis zur Böschungsoberkante zulässig.

Für die Herstellung von Parkflächen im Zuge der Errichtung des Rewe- und Drogeriemarktes im Bereich des Gewässers II. Ordnung „Nebengraben der Würde“ in der Gemarkung Teutschenthal ist laut Aussage der Unteren Wasserbehörde keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Der Graben wird durch die Objektplanung nicht berührt und bleibt in seiner Funktion als Regenrückhaltevolumen bei Starkregenereignissen erhalten. Durch die topographischen Gegebenheiten der südlich liegenden Ackerflächen kommt es zu einem Einzugsbereich von überschlägig ca. 200 ha Fläche, deren Regenwasser im Starkregenfall zumindest teilweise bis in den Graben im Geltungsbereich fließen kann.

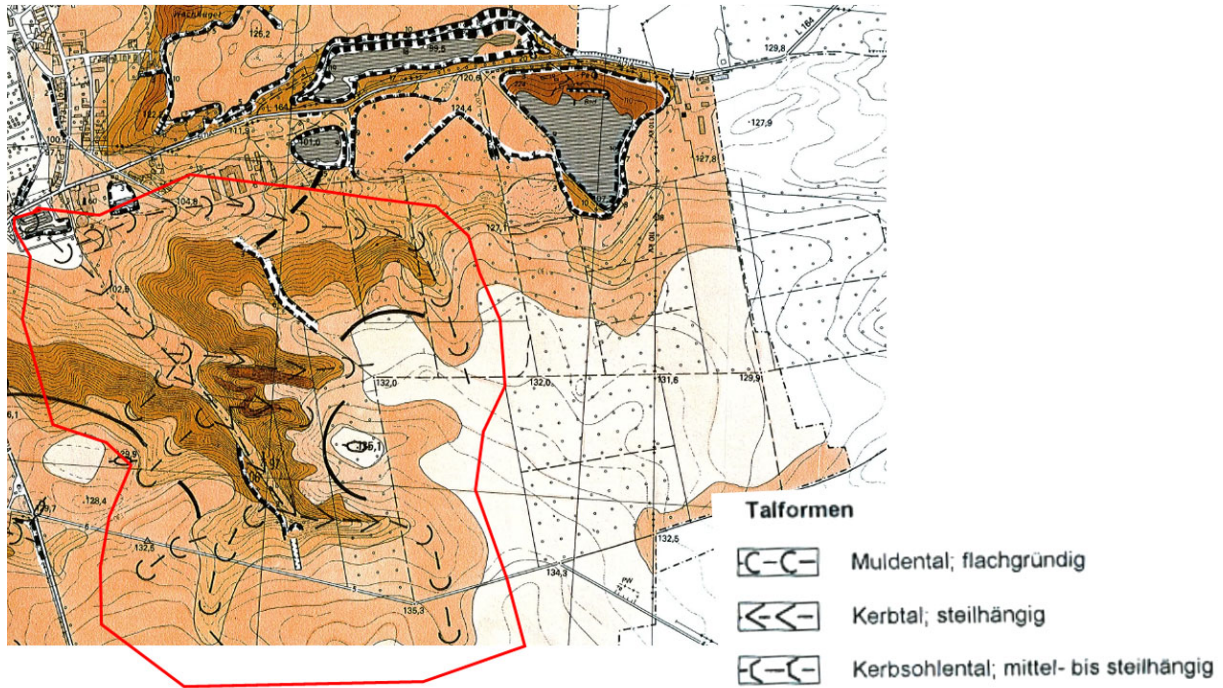


Abbildung 10: Auszug aus dem Landschaftsplan - Karte „Geomorphologische Strukturen“ mit grobem Einzugsbereich für Regenereignisse

In der Mitte des Plangebietes ist derzeit eine Halde aus zwischengelagerten Betonresten / sonstigen Baustoffen mit einer Höhe von ca. 1,4 m - 2,2 m vorhanden. Die Halde wird vor Baubeginn beräumt.

4.5 Umweltsituation

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht (siehe Pkt. 11 und folgende) bietet die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

BODENSCHUTZ/ENTZUG LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHE

Der südliche Bereich des Plangebietes stellt eine nicht bewirtschaftete Ruderalfläche dar. Ein Entzug von landwirtschaftlicher Fläche erfolgt somit nicht. Dem § 1a (2) BauGB wird entsprochen.

BAUGRUNDEINSCHÄTZUNG/ GEOTECHNISCHER BERICHT

Der Planbereich ist in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten des Saalekreises (DSBA) unter der Reg.Nr.: 20170 „ehemalige Zuckerfabrik, Trocknungswerk“ als Altlastverdachtsfläche registriert ist. Am konkreten Standort befanden sich Rübenabsetzteiche, welche u.a. mit Schotter und Bauschutt verfüllt wurden.

Im Rahmen der Planungsvorbereitung wurde ein Geotechnisches Gutachten vorgelegt, in dem das Verfüllmaterial deklariert wurde. Auch im Vergleich mit der Bundes-Bodenschutzverordnung konnten gutachterlich keine Gefährdungen für die Umwelt und damit die geplante Umnutzung des Standortes festgestellt werden. Somit bestehen aus altlastenrelevanter Sicht vom Sachgebiet Abfall und Bodenschutz des Saalekreises keine Einwände zum Vorhaben.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung sind im Umweltbericht (Begründung Teil B) dargestellt.

HOCHWASSERSCHUTZ

Der bestehende Graben im Westen des Geltungsbereiches bleibt von Bauvorhaben unberührt und behält seine Regenwasserrückhaltefunktion bei Starkregenereignissen.

KLIMASCHUTZ

Eine klimaschutzorientierte Bauleitplanung kann dazu beitragen, einen unnötigen CO₂-Ausstoß zu vermeiden bzw. zu verringern. Insoweit können folgende als bauleitplanerische Handlungsziele und Möglichkeiten nach dem BauGB schwerpunktmäßig für das Plangebiet genannt werden:

- Standortbündelung von Angeboten in wohnortnaher Lage und in der Nähe des ÖPNV. Dies trägt u.a. zur Einschränkung und Verringerung von klima- und CO₂-schädlichen Individualverkehrsströme bei;
 - Sicherung und Schaffung wohnortnaher und verkehrsgünstig gut erreichbarer Angebote (Anbindung an Hauptverkehrsachsen);
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, extensive Dachbegründung etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), Feinstaubbindung und Verschattungseffekte – Erhaltung von Grünbeständen im Plangebiet, Baumpflanzung im Plangebiet (ökologische Freiraumgestaltung),
 - Beleuchtung des Parkplatzes durch den Einsatz umweltfreundlicher Lampentypen zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Tierwelt (z.B. LED-Beleuchtung);
 - Ableitung des Regenwassers in den Vorfluter (Einbinden in den natürlichen Kreislauf) bzw. Nutzung als Brauchwasser.
 - die Marktreubauten ermöglichen die Realisierung einer energieeffizienten Gebäudegestaltung mit alternativen Energiekonzepten mit folgenden Inhalten:
 - die Beheizung des Gebäudes des REWE-Marktes erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen (im Wesentlichen Nutzung der Abwärme der Kältetechnik zur Beheizung des Marktes), der Rossmann-Markt wird über eine Luft-Wärme-Pumpe beheizt,
 - es ist keine zusätzliche Beheizung unter Verwendung fossiler Brennstoffe erforderlich,
 - Realisierung der Warmwasseraufbereitung über dezentrale elektrische Druckspeichergeräte bzw. Durchlauferhitzer
 - Einsatz von Lüftungsgeräten zur Frischluftversorgung des Verkaufsraumes mit Wärmerückgewinnung in beiden Märkten
- Neben den Effekten für den Klimaschutz ist eine Optimierung von Betriebskosten die Folge.

Untersetzende Aussagen werden im Umweltbericht (Begründung Teil B) getroffen.

EMISSIONEN

Zur Bewertung der Lärmemissionen wurde ein Gutachten erstellt. Die Ergebnisse sind im Pkt. 7.10 und Pkt. 1.2.2 des Umweltberichtes (Begründung Teil B) enthalten.

4.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum. Der Vorhabenträger verfügt mit notariellen Verträgen über die Flächen.

Dem bestehenden Gewerbebetrieb (Spedition und Transportbetonwerk) bzw. dem Eigentümer und Gewerbebetrieb auf dem östlich benachbarten Flurstücksteil 445 wird ein Geh- und Fahrrecht für die Nutzung der gemeinsamen Zufahrt eingeräumt.

5. PLANUNGSZIELE / PLANUNGSKONZEPT

5.1 Planungsziel

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ kann der Bedarf an Einzelhandelseinrichtungen im Grundzentrum sichergestellt werden. Dabei kann eine untergenutzte teilweise versiegelte Fläche innerhalb eines rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanung nachgenutzt werden.

Folgende Zielstellungen können im Einzelnen formuliert werden:

Erschließung:

- Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen und Wegeverbindungen; Anbindung an eine gemeindliche Hauptverkehrsachse
- wohngebietsnahe Lage und somit fußläufige Anbindung; Nähe zum ÖPNV
- Nutzung eines erschlossenen Standortes

Städtebau/Bebauung:

- Angebotsbündelung – Verknüpfung mit vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld
- Integration in einen Bereich zwischen Funktionsbauten und Wohngebäuden, unter Beachtung des östlich befindlichen gewerblichen Betriebes,
- Aufnahme der städtebaulichen Umgebungsstruktur (Gebäudetypik, Ausrichtung der Gebäude)
- Verbesserung der städtebaulichen Situation durch Heranziehen einer untergenutzten, bereits beplanten Fläche

Freiraum:

- Erhaltung eines Freiraumanteils/Retentionsfläche zur Wohnbebauung und zur landwirtschaftlichen Nutzung, Eingrünung der Planfläche
- Begrenzung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung der Grundfläche

Energie:

- Realisierung gebäudeintegrierter Energieabläufe zur Nutzung von Abwärme aus den Kühlkreisläufen im REWE-Markt usw.

Der Lebensmittelmarkt ist unzweifelhaft ein wichtiger Bestandteil der lokalen Grundversorgung. Das Lebensmittelangebot wird in Teutschenthal durch einen Supermarkt (EDEKA) und mehrere Discounter (Netto, Norma, Penny,...) geprägt. Somit ist auf Grund der unterschiedlichen konzeptseitigen Ausrichtung der genannten Lebensmittelanbieter eine attraktive Angebotsdurchmischung vorhanden, um die Lebensmittelversorgung in dem Grundzentrum Teutschenthal zu gewährleisten. Dabei überwiegt das Angebot an Discountern.

Diese bestehende Angebotsvielfalt gilt es im Sinne der verbrauchernahen Versorgung der lokalen Bevölkerung zu sichern und auszubauen. Sollte für den REWE- und den Rossmann-Drogeriemarkt der geplante Standort nicht möglich sein, so würden sich auch die Wettbewerber nicht weiter um eine zurückzuholende, drohende Umsatzumlenkung bemühen müssen und die teilweise nicht mehr zeitgemäße und renovierungsbedürftigen baulichen Anlagen würden evtl. in ihrem jetzigen Zustand verbleiben.

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG soll die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise gewährleistet werden, was insbesondere für dünn besiedelten Regionen gilt. Im LEP 2010 Sachsen-Anhalt wird hierzu noch weiter ausgeführt: „Damit soll die wohnortnahe Grundversorgung in ländlichen Räumen verbessert werden, indem dort den ausschließlich der Grundversorgung dienenden Betrieben insoweit eine Alleinstellung eingeräumt wird, als dort nur sie Einzelhandelsgroßprojekte realisieren dürfen. Diese Alleinstellung soll gerade Grundzentren in die Lage versetzen, dass sie für die Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich eine qualitativ hochwertige Vollversorgung im Bereich des täglichen Bedarfs vorhalten können.“

Demnach wäre bei einer Nichtgewährung der Entwicklungsfläche keine Aufwertung der verbrauchernahen Versorgung in Teutschenthal zu erwarten.

Dies würde dem vorstehenden Ziel widersprechen, für alle Bevölkerungsgruppen die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung zur Sicherung von Chancengleichheit angemessen zu gewährleisten.

Im Fazit ist die Ansiedlung des REWE- und auch des Drogeriemarktes an dem geplanten Standort in der Albert-Heise-Straße insbesondere im Sinne einer möglichst engmaschigen Lebensmittelversor-

gung in Teutschenthal und somit auch aus Gründen des Allgemeinwohls der lokalen Bevölkerung zu sehen.

5.2 Planungskonzept

Geplant ist der Neubau eines REWE-Lebensmittel-Vollsortiments-Marktes mit max. 1.955 m² Verkaufsfläche als nachhaltiges zertifiziertes GreenBuilding.

Bei der Ansiedlung des REWE-Marktes handelt es sich um eine Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes mit ca. 15.000 Artikeln, zu 90 % aus dem Lebensmittel-Bereich.

Als weiterer Einzelhandelsbetrieb soll auf dem Gelände ein Gebäude für einen Rossmann-Drogeriemarkt errichtet werden. Hier ist eine Verkaufsfläche von ca. 680 m² vorgesehen.

Sowohl die Verkaufsfläche als auch das Angebot an PKW-Stellplätzen sind gemessen an heutigen Ansprüchen ausreichend.

Die Verträglichkeit der geplanten Einkaufsflächen mit den bestehenden Einkaufsmärkten im näheren Umfeld wurde durch eine Auswirkungsanalyse untersucht (siehe hierzu die Ergebnisse unter Pkt. 3.3)

Die Planfläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Teutschenthal, direkt an der Albert-Heise-Straße gelegen. Die Anbindung des Marktes soll über eine Ein- und Ausfahrt erfolgen, die gleichzeitig dem bestehenden Gewerbebetrieb (Spedition und Betonwerk) dienen wird. Eine Grunddienstbarkeit ist vorgesehen. In der Planzeichnung wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Gewerbebetriebes festgesetzt.

Die zu den Märkten gehörenden 112 Stellplätze werden an diese Zufahrt angebunden. An- und Abfahrt erfolgen mit entsprechenden Aufstellflächen zur Albert-Heise-Straße. Der Lieferverkehr geschieht ohne Rangiervorgänge im öffentlichen Verkehrsraum.

Der Neubau des Lebensmittelmarktes ist südlich der Stellplatzanlage vorgesehen. Die Eingangssituation des REWE -Marktes ergibt sich von Norden.

Der Drogeriemarkt wird westlich der Stellplatzanlage vorgesehen mit Eingangssituation von Osten.

Die Planung für das REWE-Objekt sieht die Errichtung eines attraktiven Bauwerks nach dem von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen zertifizierten Green-Building-Konzept vor.

Für das Gebäude des Drogeriemarktes wird eine extensive Dachbegründung vorgesehen.

Im Randbereich der Planfläche soll eine großzügige Begrünung angelegt bzw. erhalten werden.

Backwaren sollen von regionalen Fachunternehmen betrieben werden.

Für einen autarken Back-Shop mit Tageskaffee ist ein separater Eingang vorgesehen, der auch außerhalb der REWE-Geschäftszeiten genutzt werden kann.

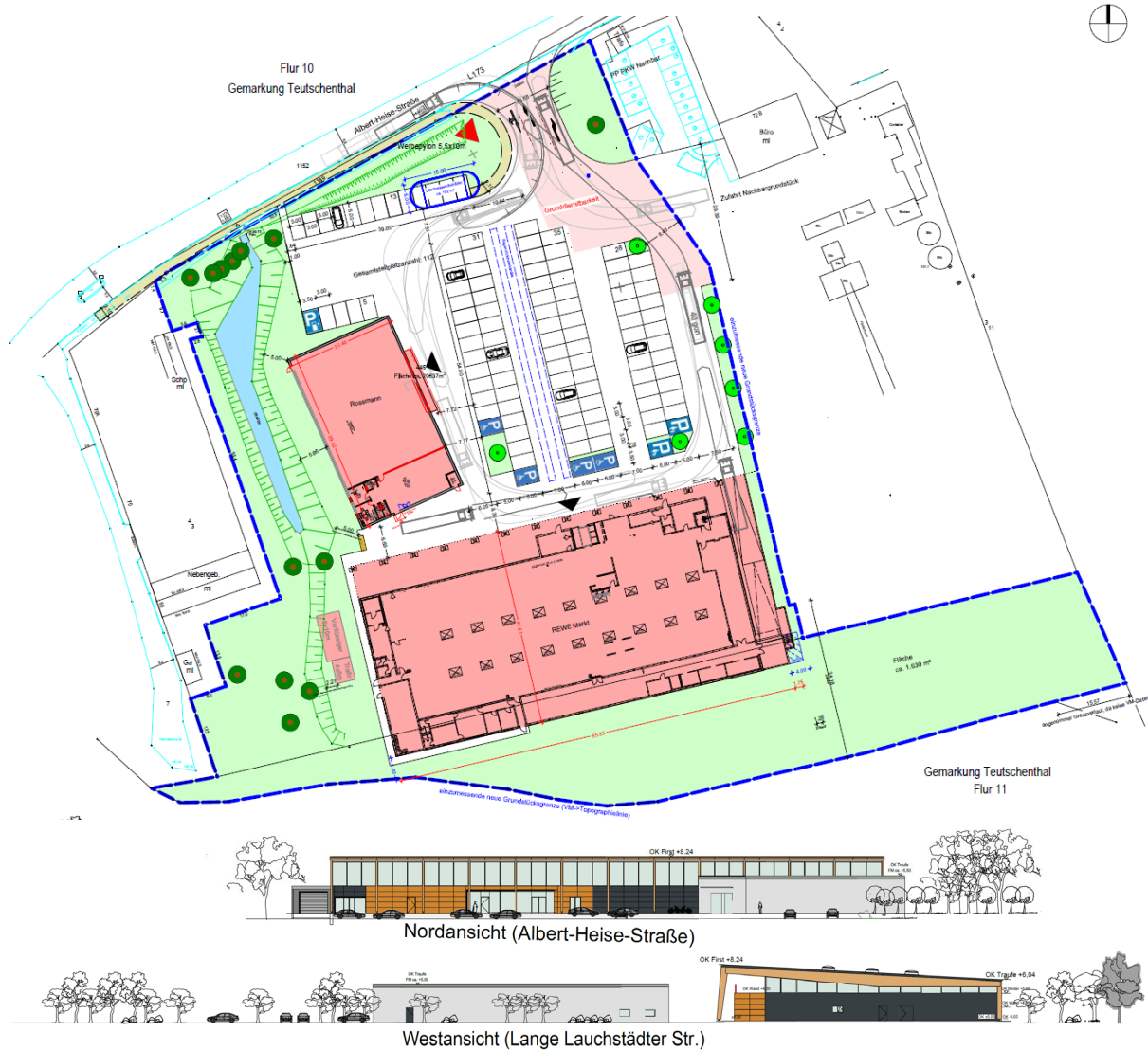


Abbildung 11: Lageplan und Ansichten

Entwurf: Dipl.-Ing. Michael Jope, Weimar (Arbeitsstand: 06.03.2023) - unmaßstäblich

Der geplante REWE-Markt soll durch einen selbständigen Kaufmann betrieben werden. Die Gewerbesteuer wird also lokal entrichtet werden. Der Rossmann-Drogeriemarkt wird als Filiale betrieben.

Die neuen Unternehmen werden versicherungspflichtige Arbeits- sowie Ausbildungsplätze schaffen. Im REWE- Markt entstehen 30-40 Arbeits- sowie 3-5 Ausbildungsplätze und im Rossmann-Drogeriemarkt werden 10 Arbeits- und 1-2 Ausbildungsplätze geschaffen.

6. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

In den umliegenden Verkehrsflächen sind die entsprechenden Leitungsbestände aller Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen bereits vorhanden. Eine Anbindung an ausreichend dimensionierte Medien ist bei der Realisierung des Vorhabens gegeben.

Hinweis:

Notwendige Verlegungen von Versorgungsleitungen im Straßengrundstück im Zusammenhang mit dem zukünftigen Bauvorhaben sind nach § 23 Abs.1 StrG LSA über einen Gestattungsvertrag zwischen dem Eigentümer der Leitung und dem Regionalbereich Süd der Landesstraßenbaubehörde als zuständigen Straßenbaulastträger vertraglich zu regeln.

Die entsprechenden Unterlagen sind ggf. beim Regionalbereich Süd des LSBB Sachsen-Anhalt Fachbereich S23 einzureichen.

6.1 Elektro-/Gas-/Wärmeversorgung

Für die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft (MITNETZSTROM) bzw. Mitteldeutsche Energie AG (enviaM)Strom mbH zuständig.

Elektroversorgung

Die angrenzenden Bestandsgebäude sind bereits an das Versorgungsnetz angebunden.

Im Bereich des Vorhabens befinden sich Energieversorgungsanlagen der enviaM. Es handelt sich um ein Mittelspannungskabel (MS).

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der enviaM ist grundsätzlich möglich. Eine Aussage zur konkreten Anschlussmöglichkeit und damit verbundener Kosten kann jedoch erst nach Mitteilung einzelner elektrischer Leistungsangaben (z.B. Gleichzeitigkeitsfaktoren von Markt, ggf. separater Bäcker, Betriebsverhalten/ Einschalthäufigkeit der Verbrauchsgüter usw.) getroffen werden.

Der elektrische Leistungsbedarf erfordert eventuell die Errichtung einer neuen Trafostation auf dem Baugrundstück (Flächenbedarf ca. 30 m²).

Aktuell plant die MITNETZSTROM als Betreiber der enviaM-Anlagen keine Maßnahmen zur Änderung oder Erweiterung von Versorgungsanlagen.

Zu den Versorgungsanlagen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Eine Überbauung von Versorgungskabeln darf nicht erfolgen. Der Mindestabstand zwischen Bauwerk und Anlage (z.B. Kabel) sollte 2,0 Meter nicht unterschreiten, muss aber mindestens 1,0 Meter betragen.

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Für die Herstellung des Stromanschlusses und somit Erstellung eines Anschlusskostenangebotes ist eine "Anmeldung zum Netzanschluss (Strom)/ Anschlussänderung (ANA)" erforderlich.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen den Anlagen der enviaM notwendig (z.B. Tieferlegung/Verrohrung des MS-Kabels im Bereich der Einfahrt), so ist ein entsprechender Antrag möglichst frühzeitig zu stellen an:

MITNETZSTROM, Standort Naumburg, Steinkreuzweg 9, 06618 Naumburg

Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen. Generell wird darum gebeten, Planungen an die vorhandenen Anlagen der enviaM so anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen.

Die bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der enviaM (Schachtschein) per Online-Zugriff auf dem Internet-Portal einzuholen:

LINK Internet-Portal:

<https://www.mitnetz-strom.de/online-services/plan--schachtscheinauskunft>

Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist für die Neubauten der Märkte nicht vorgesehen.

Zuständiges Unternehmen für den Leitungsbestand ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS). Im Bereich der Albert-Heise-Straße befinden sich sowohl eine Hochdruckleitung als auch eine Niederdruckleitung, über die beispielsweise die westlich benachbarten Wohngebäude angebunden sind.

Für die Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 4,0 m (jeweils 2,0 m rechts und links der Trasse).

Nach Auskunft von MITNETZ GAS befindet sich im Planbereich außerdem stillgelegte Leitungen nahe der Albert-Heise-Straße.

Auf die Erkundungspflicht der bauausführenden Firma wird hingewiesen.

Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, so sind unbedingt Abstimmungen mit MITNETZ GAS zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Für alle Belange im Zusammenhang mit der Errichtung eines Netzanschlusses steht MITNETZ GAS unter der Service-Nr. 0341 120-7699 oder unter Netzanschlussvertrieb@mitnetz-gas.de zur Verfügung.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

Über die GDMcom mbH wurde auf die stillgelegte Korrosionsschutzanlage der westlich und außerhalb des Plangebietes liegenden und ebenfalls stillgelegten Gasfernleitung der ONTRAS Gastransport GmbH hingewiesen. Im Plangebiet können sich jedoch noch neben der stillgelegten unterirdischen Kabel und der Koksbettung des Anodenfeldes noch weitere Anlagen der stillgelegten Korrosionsschutzanlage befinden.

Bei stillgelegten Anlagen sind in Abstimmung mit ONTRAS Abweichungen von den Regelungen und Vorschriften der Schutzanweisungen möglich.

Nach Rückfragen bei der ONTRAS Gastransport GmbH kann die stillgelegte Korrosionsschutzanlage vom Vorhabenträger jedoch ohne weiter Antragstellung überbaut werden.

Tabelle 2: Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH im Plangebiet:

Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig
Korrosionsschutzanlage (KSA) - mit Kabel - mit Anodenfeld	201.06.03/01 stillgelegt	-	-	ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbereich Böhlitz- Ehrenberg 1
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPf), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschrank			

Hinweis:

Bei Auffinden von stillgelegten Anlage/n ist der zuständige Betreiber und/oder Dienstleister zu informieren, um weitere Modalitäten (mögliche Überbauung/Bergung der Anlage im Falle einer Baubehinderung) abzustimmen und zu dokumentieren.

Ein selbstständiger Rückbau ist nicht zulässig.

Der zuständige Ansprechpartner wird mit Vorliegen der Bauanfrage und der Ausführungsunterlagen, dem bauausführenden Unternehmen benannt.

Die Abstimmung zur Ausführung jeglicher Arbeiten hat so zu erfolgen, dass durch den Bauausführenden über das BIL-Portal die verschiedenen Arbeiten rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor dem beabsichtigten Baubeginn - mit den Ausführungsunterlagen zur Stellungnahme einzureichen sind.

6.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Zuständiges Unternehmen für die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Saalekreis mit Sitz in Petersberg.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist derzeit nicht an das Entsorgungssystem der Gemeinde angeschlossen.

Nach ersten Abstimmungen mit dem Zweckverband ist eine Anbindung des Plangebietes an den nördlich in der Albert-Heise-Straße gelegenen Schmutzwasserkanal DN200 vorgesehen.

Oberflächenwasser

In der Albert-Heise-Straße befindet sich ein Regenwasserkanal DN 500, an den das Plangebiet bislang nicht angebunden ist.

Das im Planbereich anfallende Oberflächenwasser soll in einem unterirdischen Regenrückhaltebehälter (Inhalt ca. 170m³) oder alternativ durch 2 Rückhaltekanäle gesammelt und gedrosselt an den Regenwasserkanal in der Straße abgegeben werden. Die maximale Einleitmenge beträgt 30 l/s. Der Regenrückhaltebehälter wird im Bereich der Stellplätze integriert, so dass keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt.

Der REWE-Markt plant zudem Verwertungsmaßnahmen des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. für WC-Spülung, Reinigungsmaschine).

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig noch nicht erschlossen. Eine entsprechende Versorgungsleitung verläuft in der Albert-Heise-Straße. Anbindemöglichkeit bestehen somit.

Löschwasser / Brand- und Katastrophenschutz:

Für die Löschwasserversorgung des geplanten REWE-Marktes und Rossmann-Drogeriemarktes ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Unter dem Stellplatzbereich wird ein Löschwasserbehälter mit einem Volumen von 192 m³ vorgesehen, so dass das erforderliche Löschwasser bereitgestellt werden kann.



Hydranten Nr.: 27966
Leistung: 19 m³/h,
Entfernung: 97m

Hydranten Nr.: 27453
Leistung: 28 m³/h,
Entfernung: 87m

Gemarkung Teutschenthal
Flur 11, Flurstück 445

Hydranten Nr.: 55157
Leistung: 21 m³/h,
Entfernung: 150m

Abbildung 12: Übersicht der Hydranten im Umfeld des Flurstückes 445 - unmaßstäblich

Zusätzlich wird in das Löschwasserkonzept der Hydrant Nr. 27453, der sich westlich des Plangebietes in der Stichstraße der Albert-Heise-Straße befindet, einbezogen. Er besitzt eine Leistung von 28 m³/h. Eine Hydrantenmessung wurde durchgeführt.

Hinweis:

Da die baulichen Anlagen des Rewe-Marktes mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, ist eine Feuerwehrezufahrt vorgesehen. Hinsichtlich der Beschaffenheit ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (u.a. Gesamtmasse max. 16 Tonnen; Achslast max. 10 Tonnen) einschließlich der erforderlichen Straßenradien zu berücksichtigen.

Der Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen darf durch Kurven in Zu- oder Durchfahrten nicht behindert werden, dazu sind in den Außenradien Mindestbreiten einzuhalten.

Dabei müssen vor oder hinter Kurven auf einer Länge von mindestens 11 m Übergangsbereiche vorhanden sein (siehe auch Nr. 3 Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).

6.3 Telekommunikation

Für den Bereich der Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH zuständig.

Das Plangebiet ist derzeit noch nicht erschlossen.

Im direkten Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. (Rand/Straßenbereich zur Albert-Heise-Str.) Versorgungsmöglichkeiten bestehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes wird durch die Telekom um eine rechtzeitige schriftliche Bedarfsanmeldung erforderlich.

In den Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind Abstände entsprechend den jeweiligen Anforderungen einzuhalten.

6.4 Müllentsorgung

Das Gebiet ist an die Müllentsorgung der Gemeinde Teutschenthal angebunden. Auf dem Baugrundstück sind Mülltonnenstandplätze in der erforderlichen Anzahl vorzusehen. Die Rückwand der Mülleinhausung ist massiv auszubilden.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept

Im Plangebiet ist die Realisierung eines Lebensmittel-Supermarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von max. 1.955 m² im südlichen Baufeld 1 sowie ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 680 m² im westlichen Baufeld 2 vorgesehen.

Der Lebensmittelmarkt mit seiner gesamten Verkaufsfläche von ca. 1.955 m² stellt einen großflächigen Einzelhandelsstandort dar.

Mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie eines Drogeriemarktes durch die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Für das Sondergebiet Lebens- und Drogeriemarkt wird eine maximale Verkaufsfläche von 2.635 m² vorgesehen. Die maximale Verkaufsfläche setzt sich wie folgt zusammen:

- max. 1.955 m² Verkaufsfläche = REWE-Markt im Baufeld 1 (BF 1),
- max. 680 m² Verkaufsfläche = Drogeriemarkt im Baufeld 2 (BF2).

Zulässig ist die Realisierung eines großflächigen Lebensmittel-Supermarktes mit flächenmäßig untergeordneten Café / Bäcker sowie eines Drogeriemarktes.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Das Plangebiet an der Albert-Heise-Straße ergänzt einen bereits vorhandenen gemeindlichen Handelsstandort am östlichen Ortsrand. Der Standort ist an den ÖPNV (ca. 180 m) sowie das lokale Fußgängernetz angebunden.

Der zulässige Lebensmittel-Supermarkt dient vor allem der Versorgung des östlichen Gemeindeteils sowie des angrenzenden Einzugsbereiches.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) als Obergrenze festgesetzt.

Grundfläche

Die Grundfläche wird mit 10.300 m² für das Baugebiet festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche von 10.300 m² entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,59.

Dies entspricht der gemäß Objektplanung benötigten überbaubaren Grundfläche durch die Märkte und die erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze usw. geringfügige Überschreitungen durch Anlagen gem. § 14 Abs. 2 BauGB sind zulässig.

Dadurch werden eine optimale Flächenausnutzung und die Realisierung aller erforderlichen baulichen Anlagen, unter Integration geringfügiger Spielräume, ermöglicht.

Durch die Festsetzung der Grundfläche, der Baufelder und die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mögliche Festsetzung der Verkaufsfläche für die einzelnen Baufelder ist die mögliche Verkaufsfläche hinreichend beschränkt. Die Beschränkung dient zur Definition des Vorhabens und gleichzeitig dem Schutz der übrigen Versorgungsstandorte der Gemeinde.

Gebäudehöhe

Sie stellt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (bei Pultdächern höchster Punkt des Dachschenkels mit der Außenfassade) dar. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der oberste Anschluss der Außenwand (erforderliche Umgrenzungen, z.B. bei kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen). Die Gebäudehöhe wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemessen. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die ausgewiesene Bezugshöhe von 101,73 m ü. Normalhöhennull (NHN).

Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht den Vorgaben des Bauvorhabens. Sie dient u.a. dazu, Beeinträchtigungen des Ortsbildes, besonders am Ortsrand, durch untypische Gebäudehöhen auszuschließen.

Die Gebäudehöhe ist so ausgelegt, dass sich die künftigen Objekte in den vorhandenen Bestand einfügen. Überformungen werden vermieden.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist flächenmäßig bis zu 10% zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist unter Beachtung des oberen Bezugspunktes bis maximal 1,50 m zulässig.

Diese Festsetzung ist technisch bedingt erforderlich, um das Gebäude gemäß Anforderungen an den Stand der Technik ausrüsten zu können. Des Weiteren machen sich technologisch bedingte Anlagen für Arbeitsprozesse erforderlich, die Dachaufbauten zur Folge haben (z.B. Lüftungsanlagen).

Fahnenmaste, ein Pylon und eine Einfahrtstele sind bis zu einer maximalen Höhe von 8,50 m über dem festgelegten Bezugspunkt zulässig.

Mittels Höhenbegrenzung soll eine Realisierung überdimensionaler und massiver Werbeelemente vermieden werden, die das Ortsbild negativ beeinflussen können.

Die festgesetzten Werte wurden gemäß dem konkreten Vorhaben ermittelt und halten die zulässigen Orientierungswerte des § 17 BauNVO ein.

7.4 Bauweise

Da im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein konkretes Bauvorhaben realisiert wird, welches auf einer Objekt- und Freiraumplanung basiert, wird auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet.

7.5 überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Baugrenze entspricht nach Länge und Breite dem Vorhaben und lässt geringfügige Spielräume gegenüber den Außenmaßen des Grundrisses zu. Dies ermöglicht geringfügige Anpassungen und Verschiebungen der Gebäude in der weiteren Planungsphase.

Mittels Baugrenzen soll die Anordnung des Gebäudes gezielt gesteuert und entsprechend dem konkreten Vorhaben umgesetzt werden. Bebauungen über das notwendige, für das Vorhaben erforderliche Maß sollen vermieden werden. Die festgesetzte Baugrenze stellt das Ergebnis einer Bebaubarkeitsprüfung des Standortes unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten dar.

Bei der Festlegung der Baugrenze und damit verbunden der Gebäudeanordnung fand auch die Erschließung und Anlage von erforderlichen Stellplätzen im Plangebiet Beachtung.

7.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Grundstückes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise ohne Flächenfestsetzung in der nichtüberbaubaren Fläche zulässig.

Auf diese Weise können Versorgungsanlagen an den erforderlichen Plätzen auf dem Baugrundstück realisiert werden.

7.7 Stellplätze

Im Plangebiet sind Flächen für Stellplätze mit Zufahrten festgesetzt.

In diesen Bereichen werden die für den Lebensmittel- und den Drogeriemarkt benötigten Stellplätze und die erforderlichen Erschließungswege der inneren Erschließung sowie die Zufahrt zum östlich angrenzenden, bestehenden Gewerbebetrieb (Spedition und Transportbetonwerk) auf dem noch zu teilendem Flurstück 445 realisiert.

Diese Festsetzung beinhaltet eine gewisse Flexibilität innerhalb der Anordnung der Erschließungswege und Stellplätze.

Vorgesehen ist die Errichtung von 112 Stellplätzen.

Die Stellflächen sollen mit einem Fugenpflaster versehen werden. Die Fahrbereiche sollen in Asphalt ausgeführt werden.

Ohne die Bereiche mit den darunter liegenden Wasserbehältern für Löschwasser handelt es sich damit um eine teilversiegelte Fläche von ca. 1.600 m². Diese teilversiegelte Fläche mit einem Ausmaß von mind. 1.600 m² wird festgesetzt.

7.8 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die vorhandene, angrenzende, öffentliche Verkehrsfläche (Albert-Heise-Straße) erschlossen.

Zur Albert-Heise-Straße ist ein Zufahrtsbereich von ca. 20,0 m festgesetzt. In diesem Bereich erfolgt das Ein- und Ausfahren sowohl zum Lebensmittel- und zum Drogeriemarkt als auch zum benachbarten bestehenden Gewerbebetrieb.

Die Anbindung an die Landesstraße wird durch den Vorhabenträger realisiert. Die erforderliche Fläche befindet sich im gemeindlichen Eigentum. Konkrete Regelungen zur Realisierung dieser Anbindung werden im Durchführungsvertrag getroffen.

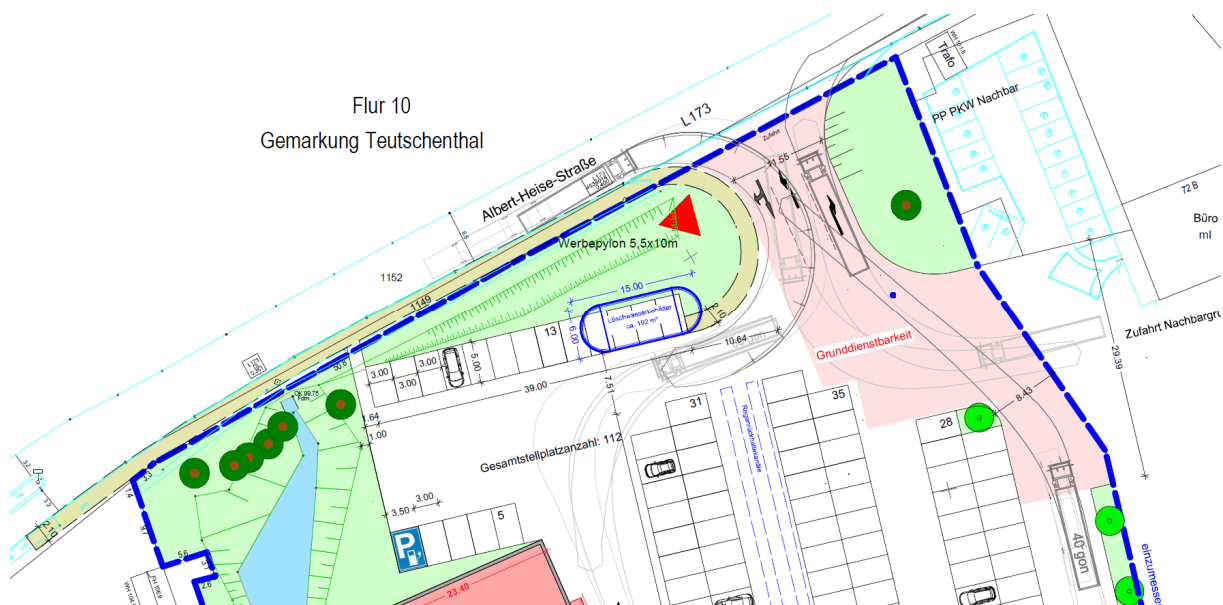


Abbildung 13: Auszug aus dem Lageplan zur Objektplanung (Entwurf: Dipl.-Ing. Michael Jope, Weimar (Stand: 06.03.2023)) – unmaßstäblich

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück abgedeckt (siehe Pkt. 7.7.).

Anlieferung:

Die Anlieferungszone des REWE-Marktes befindet sich an der östlichen Gebäudeseite. Der Rossmann-Drogeriemarkt wird über die Südseite des Gebäudes beliefert.

Die Anfahrt erfolgt über die bereits jetzt vorhandene Ein- und Ausfahrt zur Albert-Heise-Straße, weiterführend über bzw. um die geplante Stellplatzanlage.

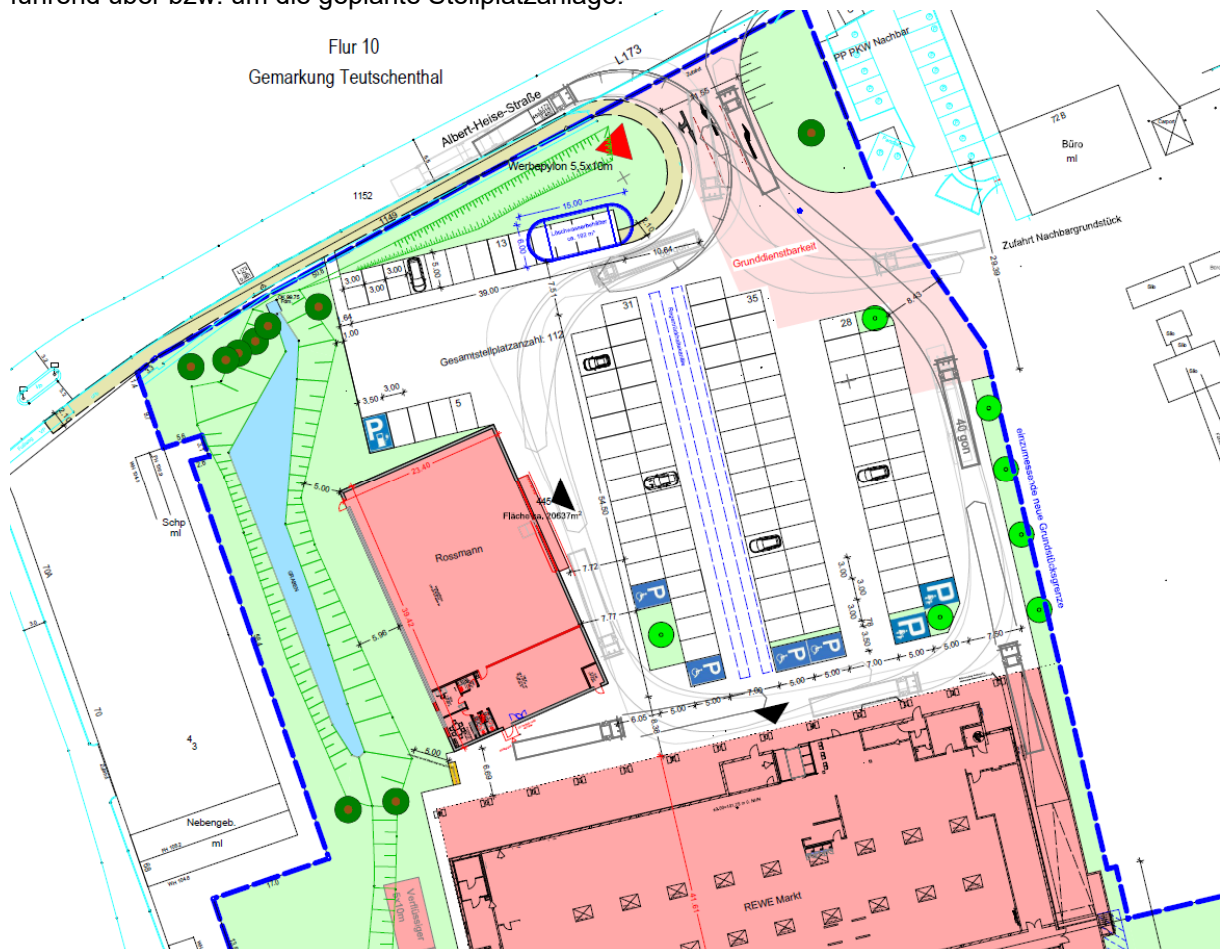


Abbildung 14: Auszug aus dem Lageplan zur Objektplanung (Entwurf: Dipl.-Ing. Michael Jope, Weimar (Stand: 06.03.2023)) – unmaßstäblich

Fußgängerverkehr entlang der Landesstraße

Entlang der Albert-Heise-Straße befindet sich auf der nördlichen Straßenseite ein Fußweg. Damit ist die fußläufige Anbindung an den Nahbereich und den ÖPNV (Laufwege bis 500 / 800 m) gegeben.

Um jedoch ein gefahrloses Erreichen der Märkte für Fußgänger zu ermöglichen wird von der Querungshilfe westlich des Plangebietes/Abzweig „Albert-Heise-Straße“ eine neue fußläufige Zugangsmöglichkeit zum Grundstück geschaffen bzw. von dort bis zur Zufahrt einen Gehweg entlang der L 173 in einer Breite von ca. 2,1 m auf Kosten des Vorhabenträgers angelegt.

Die erforderliche Fläche befindet sich im gemeindlichen Eigentum. Konkrete Regelungen zur Realisierung dieser Anbindung werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Um die Bildung eines Trampelpfades zu vermeiden wird im nord-westlichen Bereich der Stellplatzanlage eine zusätzliche Fußwegeverbindung vorgesehen.

7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf der Planzeichnung sind Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers und des Gewerbebetriebes auf dem noch abzutrennenden östlichen Teil des Flurstückes 445 festgesetzt. Die Begünstigten erhalten für die mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche das Recht für das derzeitige Betretungs- bzw. Fahrrecht.

Damit kann eine weitere Zufahrt von der Albert-Heise-Straße eingespart werden.

Im Westen des Geltungsbereiches sind Flächen für ein Leitungsrecht für eine bestehende Abwasserleitung der Dow Olefinverbund GmbH festgesetzt.

Die Begünstigte erhalten für die mit Leitungsrecht zu belastende Fläche das Recht für die ordnungsgemäße Unterhaltung vorhandener Leitungen und jederzeitiges Betretungs- und Eingriffsrecht. Diese Flächen dürfen nur in Abstimmung mit der Dow Olefin GmbH befestigt oder überbaut werden. Anpflanzungen sind in Randbereichen zulässig und ebenfalls abzustimmen.

Hinweis:

Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes. Die entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Versorgungsträger bzw. der Eigentümer ist im Grundbuch einzutragen.

Die unterschiedlichen Benutzungsrechte werden in der Planzeichnung mittels Kennbuchstaben festgesetzt. In der Planzeichenerklärung werden sie wie folgt erläutert:

F = mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zu Gunsten des Eigentümers und des Gewerbebetriebes auf der östlich benachbarten Flurstücksteil 445

L = mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Dow Olefinverbund GmbH

7.10 Immissionsschutz

7.10.1 Lärm

Schallimmissionsprognose

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan (Akustik und Schallschutz Rosenheinrich - ASR - 30.12.2021) wurde ermittelt, mit welchen schalltechnischen Belastungen an den relevanten Immissionsorten gerechnet werden muss. Dazu erfolgten schalltechnische Modellrechnungen für insgesamt 8 im Umfeld des neu geplanten Standortes angrenzende relevante Immissionsorte.

Die berechneten Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten der DIN 18005 und mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen.

Die umgebende Bebauung wurde dabei als Mischgebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO eingestuft.

Zusammenfassung:

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurde die dieser gewerblichen Anlage zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den relevanten Immissionsorten der Nächstgelegenen, schutzbedürftigen Bebauung (Abb. – siehe nachfolgend) rechnerisch ermittelt.

Es konnte festgestellt werden, dass an allen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm stets eingehalten werden.

Auch die Spitzenpegelkriterien der TA Lärm werden sowohl tags als auch nachts stets eingehalten.

Der Immissionsbeitrag an allen Immissionsorten aus den beurteilten Anlagen des Geltungsbereiches liegt unter dem Immissionsrichtwert für Mischgebiete. Damit ist der Immissionsbeitrag im Sinne der TA Lärm als schalltechnisch irrelevant anzusehen. Eine Vorbelastung (z.B. durch den Speditionsbetrieb) ist nicht rechnerisch zu berücksichtigen.

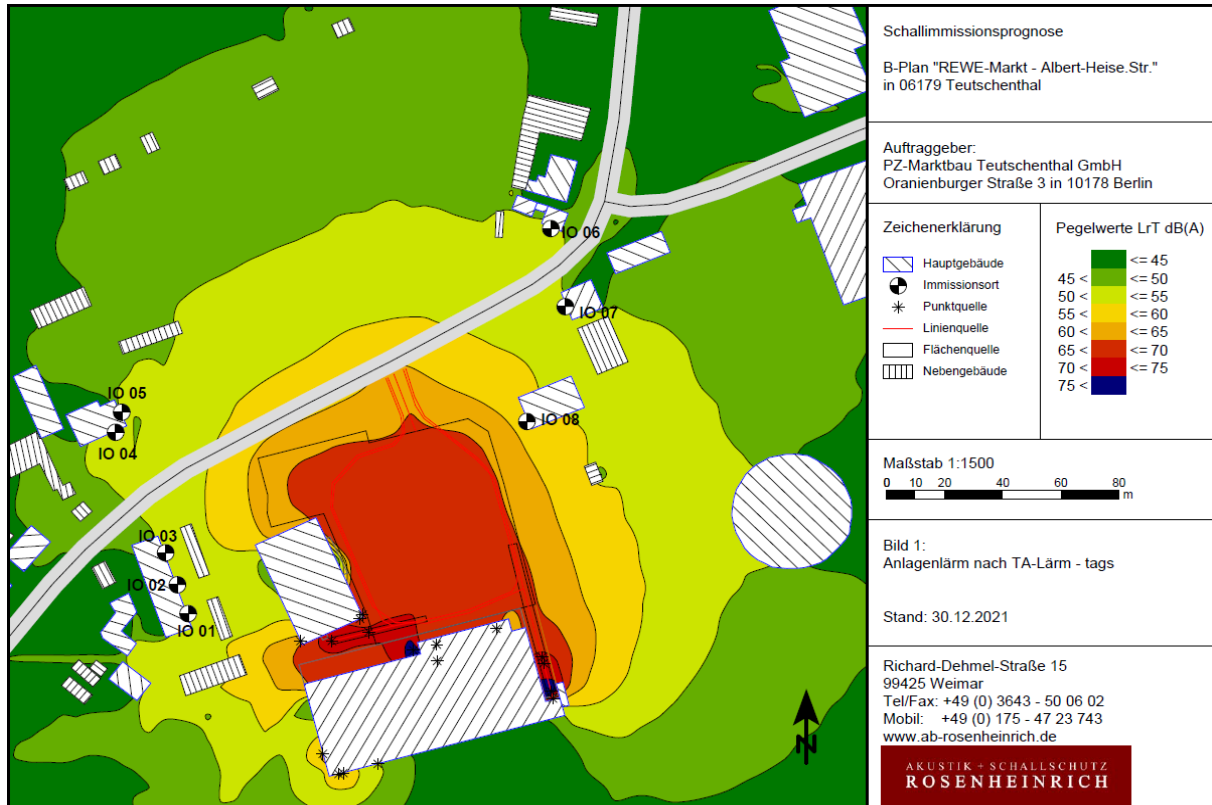


Abbildung 15: Auszug aus der Schallimmissionsprognose – Bild 1 – Anlagenlärm nach TA-Lärm - tags
(Akustik Schallschutz Rosenheinrich – Stand: 30.12.2021) – unmaßstäblich

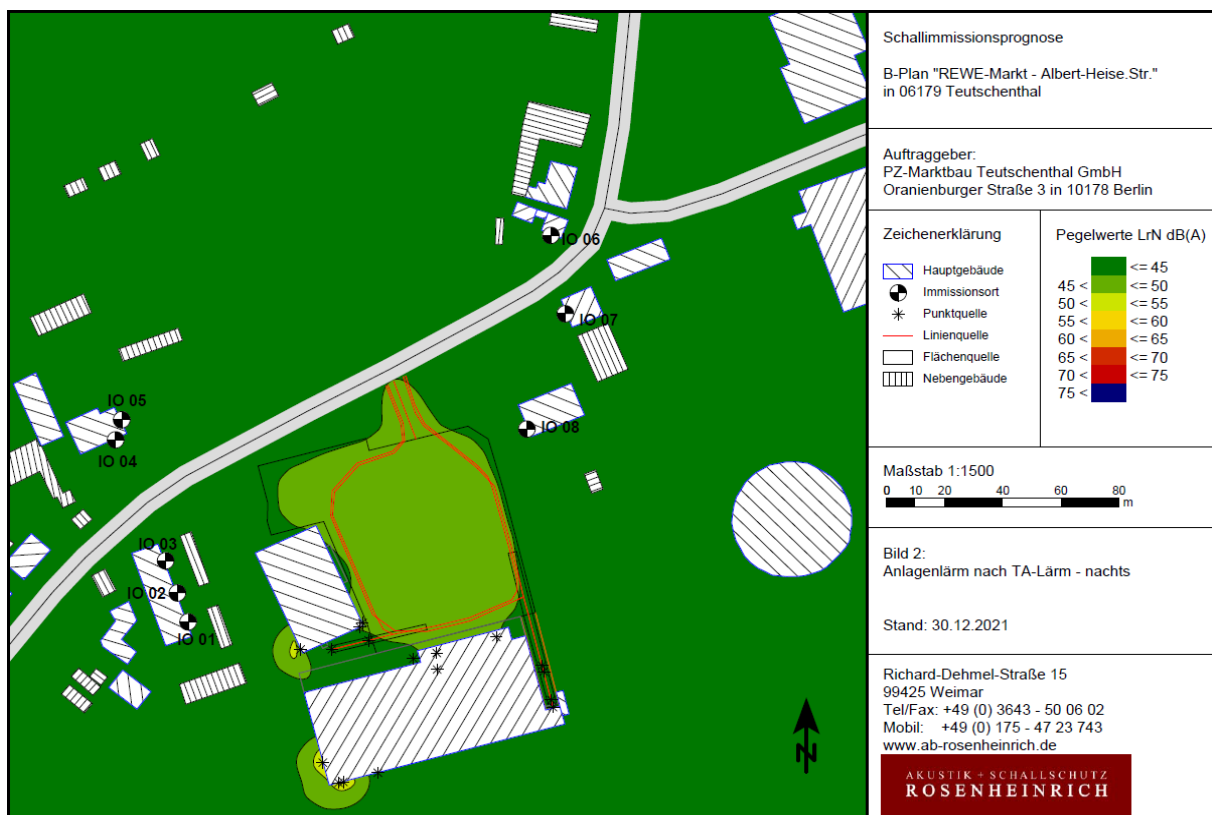


Abbildung 16: Auszug aus der Schallimmissionsprognose – Bild 2 – Anlagenlärm nach TA-Lärm - nachts
(Akustik Schallschutz Rosenheinrich – Stand: 30.12.2021) – unmaßstäblich

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

- Der Anlieferbereich des Lebensmittelmarktes ist mit einem Vordach (Tiefe mind. 2,50 m) zu versehen. Die Rückwand der Mülleinhausung ist massiv auszubilden.

- Die in nachfolgender Tabelle ausgewiesenen Schallleistungspegel (L_{WA}) der technischen Anlagen sind einzuhalten:

Tabelle 3: Einzuhaltende Schallleistungspegel (L_{WA}) der technischen Anlagen

Zeitraum	Art der Schallquelle	Ort / Höhe ⁽¹⁾	max. zulässige Schallleistg. ⁽²⁾	
			$L_{WA,max}$ tags [dB(A)]	$L_{WA,max}$ nachts [dB(A)]
24 h	Lüftungsanlagen (Zuluft und Fortluft) 1 Anlage je Gebäude	Fassade / Drogeriemarkt 4,5 m REWE-Markt 3,0 m	60	50
16 h	Abluftanlage Backen Café	Dach / 6,5 m	75	-
24 h	Wärmepumpen 1 Anlage je Gebäude	Fassade / 1,8 m	75	70
24 h	Klimagerät 2 Anlagen REWE-Markt	Dach	65	60
24 h	Verflüssiger 1 Anlage REWE-Markt	Fassade / 1,9 m	75	70

1) Höhe über Gelände zum akustischen Mittelpunkt der Schallquelle

2) Maximal zulässige Schallleistung (tags zw. 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und nachts zw. 22.00 Uhr und 6.00 Uhr – lauteste Nachtstunde)

- Das abgestrahlte Schallspektrum der technischen Anlagen muss entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sein.
- Fahnenmaste und ähnliche Werbeträger sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend auszuführen. Sie sind so zu gestalten, dass das Klappern von Beschlägen und das Schlagen von Fallen an den Masten vermieden werden.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind weiterhin zu beachten:

- Die Öffnungszeiten des Geschäftshauses können in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr umgesetzt werden.
⇒ deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag
- Anlieferungen durch LKW erfolgen ausschließlich in Tageszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr. Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist die Anlieferung rechnerisch mit einem Lkw nicht möglich
⇒ deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag
- Das Aufnehmen oder Absetzen von Containern im Außenbereich der Anlieferung des Lebensmittelmarktes ist nur im Tageszeitraum zulässig.
⇒ deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag
- Die technischen Anlagen und Geräte sind stetig zu warten und bei Defekt auszutauschen, um erhöhte Lärmemissionen zu vermeiden.
⇒ deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag

Die Festsetzungen beruhen auf der gutachterlichen Ermittlung zur Vermeidung von Lärmbelästigungen schutzwürdiger Nutzungen und somit zur Konfliktvermeidung der geplanten Nutzung mit dem umgebenden Bestand.

7.10.2 Licht

Als relevante Anlagen können im Plangebiet Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen benannt werden. Im Rahmen der Objektplanung sind Ausführungen festzusetzen, die eine Blendung und damit Beeinträchtigung der umgebenden Wohnnutzung ausschließen. Die Auswirkungen auf Tiere sind ebenfalls zu beachten (Verwendung besonderer Beleuchtungsmittel).

8. FLÄCHENBILANZ

→ In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Tabelle 4: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²	%
Bruttobauland:	17.606	100,00
Nettobauland:		
Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt	16.367	92,96
→ davon überbaubare Grundfläche GR 10.300 m ²	→ 10.300	
- beinhaltet vollversiegelte Baufläche/ Stellplätze/ Zufahrt	(8.700)	
- beinhaltet teilversiegelte Stellplätze	(1.600)	
→ davon nicht überbaubare Flächen 6.067 m ²	→ 6.067	
- beinhaltet Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern = Maßnahme A2	(2.218)	
- beinhaltet Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen = Maßnahme S1	(2.221)	
- beinhaltet die übrigen nicht überbaubaren Flächen = Maßnahmen G1, G2	(1.628)	
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zauneidechsenhabitatflächen Maßnahme A_{CEF}1	1.017	5,78

9. PLANVERWIRKLICHUNG/KOSTEN

Die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit einem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Teutschenthal und dem Vorhabenträger abgesichert. Für die Gemeinde Teutschenthal ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger (auf seine Kosten) zur Durchführung des Vorhabens.

Der Vertrag regelt zwingend:

- das durch den Plan hinreichend bestimmte Vorhaben (z. B. Herstellung des Lebensmittel- und des Drogerie-Marktes, Realisierung der Erschließung des Gebietes (neuer Gehweg, Stellplätze, Zufahrten mit der Anpassung an angrenzende Verkehrsflächen, Bepflanzungen),
- Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- die zeitliche Realisierung.

Daneben sind regelmäßig auch vertragliche Nebenpflichten Gegenstand des Vertrages. Das sind u.a.:

- Regelungen zum Immissionsschutz
(keine Anlieferungen in der Nacht (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr), max. Schallleistungspegel für Haus-technische Anlagen)

Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss rechtswirksam sein.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Durchführungsvertrag die vorgenannten Punkte regelt, dieser jedoch keine rechtliche Grundlage in Form einer Satzung darstellt.

10. HINWEISE

Auf der Planzeichnung sind „Hinweise“ gegeben worden, um die künftigen Bauherrn / Erschließungsträger auf gewisse Dinge aufmerksam zu machen, die bei der Realisierung des Gebietes zu beachten sind und sich zumeist nach anderen Gesetzlichkeiten regeln.

11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Stadtplanerische und soziale Auswirkungen

- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung
- Bündelung von Angeboten und somit gemeinsame Ausnutzung von Stellplätzen, der Zufahrt usw.
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zur benachbarten/angrenzenden Bebauung durch gezielte Festsetzungen und Anordnung der Nutzungen
- Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Aufwertung des gesamten Areals (derzeit Blick auf die brachliegende Gewerbefläche) durch eine abgestimmte Objekt- und Freiflächengestaltung

Auswirkungen auf den Verkehr

- Zunahme des Zielverkehrs am Einkaufstandort durch die Realisierung des Lebensmittel- und Drogeriemarktes
- Sichere Zuwegung für Fußgänger durch neuen Gehweg

Auswirkungen auf den Naturraum

- Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) von 10.300 m² und somit Sicherung eines angemessenen Freiraumanteils/unversiegelter Bodenflächen
- Festsetzung einer extensiv begrünten Dachfläche auf dem Drogeriemarkt und somit Verbesserung des Kleinklimas und zusätzlicher Lebensraum für Insekten und Vögel
- Erhalt von Gehölzen sowie des Grabens im Westen des Plangebietes als bedeutende Grünstruktur (Schutzmaßnahmen)
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sowie Gestaltungsmaßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Kompensation der naturschutzfachlichen Eingriffe in den Bestand.
- Festsetzung artspezifischer Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der vorkommenden Populationen der Zauneidechse und Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

15. QUELLENVERZEICHNIS

Quellenverzeichnis

Gesetze, Richtlinien, Erlasse

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 23.10.2024 I Nr. 323

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346) geändert worden ist.

Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) Landesrecht Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), § 10 Abs. 7 aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801).

Nachbarschaftsgesetz (NbG) Sachsen-Anhalt vom 13.11.1997, § 4 neu gefasst durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.05.2010 (GVBl. LSA S. 340, 341).

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) vom 30. November 2009 (ABl. EU L20/7 vom 26.01.2010), die zuletzt durch die Richtlinie 2019/1010 EU des Rates vom 06.06.2019 (ABl. EU Nr. L 170 vom 25.06.2019, S. 115) geändert worden ist.

Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH – Richtlinie) vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.7.92, S. 7-50), die zuletzt durch die Richtlinie 2013/17EU des Rates vom 13.05.2013 (ABl. EU Nr. L 158 vom 10.06.2013, S. 193-199) geändert worden ist.

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Teutschenthal (Baumschutzsatzung) vom Mai 2017

Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009

Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010

2. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt (2025)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010

Gutachten, Sonstiges

Geotechnik – Landschaft – Umwelt GLU GmbH Jena (22.11.2019): Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 Hauptuntersuchung - Neubau REWE-Markt Teutschenthal

Akustik und Schallschutz Rosenheinrich – ASR, Weimar - Leipzig (30.12.2021): Schallimmissionsprognose, B-Plan "REWE-Markt – Albert-Heise-Str." in 06179 Teutschenthal

BBE Handelsberatung GmbH (22.09.2020): Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Rewe-Lebensmittelmartwies in 06179 Teutschenthal in der Alber-Heise-Straße 72b

BBE Handelsberatung GmbH (28.02.2025): Stellungnahme zur Entwicklung des Grundversorgungsstandortes Hallesche Straße/A.-Heise-Straße und den Auswirkungen auf den lokalen Handel in Teutschenthal

SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH im Auftrag der Gemeinde Teutschenthal (Mai 2002): Flächennutzungsplan der Gemeinde Teutschenthal - Entwurf

Gemeinde Teutschenthal (Juni 2022): Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) der Gemeinde Teutschenthal

Gemeinde Teutschenthal (19.11.2024): 1. Änderung IG EK - Aktualisierung / Ergänzung Punkt 5.3 „Einzelhandel und Nahversorgung“ des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzepts (IGEK) Teutschenthal