



Landkreis Stendal - Postfach 10 14 55 - 39554 Hansestadt Stendal

Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH
zu Hd. Frau Rösicke

Hauptstraße 36
39596 Hohenberg-Krusemark

Bauordnungsamt

Auskunft erteilt: Herr Ellmer

Dienstsitz:
Arnimer Straße 1-4
39576 Hansestadt Stendal
Zimmer: 124

Tel.: +49 3931 607338
Fax: +49 3931 213060
E-Mail: bauamt@landkreis-stendal.de

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:
63.03 Ell

Datum:
08.12.2022

Aktenzeichen:	63/546/2022-04439	eingegangen: 10.11.2022
Vorhaben:	6. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte Hier: Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs.1 BauGB Planungsziel ist die Darstellung einer Sonderbaufläche Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO	
Antragsteller:	Stadt Tangerhütte 39517 Tangerhütte Bismarckstraße 5	
Grundstück:	Tangerhütte, Stadt, Otto-Nuschke-Straße	
Lage:	Gemarkung Tangerhütte, Flur 4, Flurstücke 176/25, 185/2	

Stellungnahme des Landkreises Stendal gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte

Sehr geehrte Frau Rösicke,

aufgrund der Beteiligungsaufforderung mit E-Mail-Schreiben vom 10.11.2022 teile ich Ihnen nach Prüfung des o. a. Planvorentwurfes hiermit folgende Hinweise mit:

Bauordnungsamt / Kreisplanung:

Die o.a. 6. Änderung des rechtswirksamen FNP der Stadt Tangerhütte stellt eine erforderliche Anpassung zur Gewährleistung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen des avisierten Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB dar. Dieses Verfahren ist unumgänglich.

Die Vorschrift nach § 8 Abs. 3 BauGB bestimmt, dass mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt und der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden kann, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Ausschlaggebend dafür, ob ein Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB vorliegt, ist allein, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen absehbar sowie gewollt ist und dass die einzelnen Abschnitte der beiden Planverfahren zeitlich derart aufeinander bezogen sind, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich ist.

Sprechzeiten:	Telefon:	+49 3931 606	Postanschrift:	Hospitalstraße 1-2	
Di. u. Do.	09:00 - 12:00	Fax:	+49 3931 21 3060	39576 Hansestadt Stendal	
	14:00 - 17:00				
Straßenverkehrsamt zusätzlich:	Internet:	www.landkreis-stendal.de	Bankverbindung:	Kreissparkasse Stendal	
Mo.	09:00 - 12:00	E-Mail:	kreisverwaltung@landkreis-stendal.de	IBAN:	DE63 8105 0555 3010 0029 38
	14:00 - 16:00	De-Mail:	poststelle@lksdl.de-mail.de	BIC:	NOLADE21SDL
Fr.	08:00 - 11:00	EGVP vorhanden*			



* Hinweise für den Zugang für schriftformersetzende elektronische Dokumente unter <http://www.landkreis-stendal.de/de/kontakt.html>

Begründung:

Gemäß § 204 BauGB gelten rechtswirksame Flächennutzungspläne nach der Gemeindegebietsreform als Teilpläne fort. Fortgeltende Flächennutzungspläne können entsprechend geändert und ergänzt werden.

Die Änderungen müssen sich in der Entwicklungsvorstellung der Gemeinde widerspiegeln. Das Planungserfordernis besteht grundsätzlich nach Maßgabe der planerischen Konzeption der Einheitsgemeinde.

Die avisierte Änderung soll dem Leitbild der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte entsprechen und darf dem planerischen Grundkonzept in Bezug auf die künftige Entwicklungsvorstellung nicht widersprechen. Hierzu wird sich wesentlich auf das bestehende Einzelhandelskonzept der Gemeinde bezogen.

Punkt 1:

Die Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren.

Punkt 3:

Aus der Begründung wird nicht ersichtlich, ob sich das Warenangebot in Bezug zu dem Altstandort signifikant erhöht. Der Begründung folgend steht ein *vergleichbares Warenangebot* einer *Erhöhung des Warenangebotes* konträr gegenüber. Begründet wird die Verkaufsflächenerhöhung primär mit einer besseren Präsentation der Ware.

Ziel ist lt. Begründung die Errichtung eines Lebensmittelvollversorgers mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.000 m².

Die beigefügte Verträglichkeitsanalyse der der GMA berücksichtigt in der Berechnung jedoch lediglich eine Verkaufsfläche vom ca. 1.800 - 1.900 m² VK. Da entsprechend negative Auswirkungen bei der festzusetzenden VK von 3.000 m² nicht ausgeschlossen werden können, ist die Flächennutzungsplanänderung nicht vollziehbar bzw. begründet.

Die gesamte, auf der Änderung beruhende Verkaufsfläche, ist weitergehend in die Auswirkungsanalyse einzustellen und zu prüfen.

Die Stadt Tangerhütte beabsichtigt ein Neuaufstellungsverfahren des FNP für die Gesamtgemeinde. Insofern der Aufstellungsbeschluss noch nicht in Kraft getreten ist, bzw. das Verfahren ruht, ist die vorliegende 6. Änderung statthaft durchzuführen.

Punkt 4.3:

Der Rundverfügung "Handlungsempfehlung an die Gemeinden für die Bauleitplanung nach der Gemeindegebietsreform" vom 22.09.2010 folgend sind im Kontext von Änderungen rechtswirksamer Flächennutzungspläne in der Begründung zur Planänderung Aussagen zum Stand der Flächennutzungsplanung im gesamten Gemeindegebiet (hier: EHG Stadt Tangerhütte) zu treffen und es ist ferner darzulegen, welche Ortsteile über wirksame Flächennutzungspläne / Teilpläne verfügen.

Die bestandkräftigen Änderungen des vorliegenden FNP (Stand) sollen ferner angeführt werden.

Die Sonderbaufläche überlagert zwei Planzeichen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Hierzu sind keine Aussagen getroffen.

Insofern die Planzeichen im Änderungsbereich nicht mehr der Entwicklungsvorstellung der Gemeinde entsprechen, sind diese analog - begründet - zu ändern bzw. zu entfernen.

Die Begründung ist durch eine Flächenbilanz zu ergänzen. Im Rahmen der Flächenbilanz ist grundsätzlich ein Vergleich mit der Darstellung im FNP vor Planänderung anzuführen.

Planzeichnung:

Die bestehende Darstellung der baulichen Art (W) ist in der Planzeichenerklärung korrekt als Wohnbaufläche betitelt, jedoch irrtümlich als M im Planzeichen abgebildet (gemischte Baufläche).

Der Vorentwurf ist durch einen Nordpfeil zu ergänzen.

Der im Vorentwurf angegebene Maßstab M = 1: 5000 korrespondiert nicht mit der Planzeichnung.

Die im Vorentwurf dargestellte Sonderbaufläche weicht von der Darstellung der Planzeichenerklärung ab. Die Planzeichenverordnung (PlanZV) muss Anwendung finden.

Im Weiteren gelten die allgemeinen Verfahrens- und Formvorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen.

Die Verfahrensvermerke sind abschließend vollumfänglich zu ergänzen.

Die der Gemeinde bei der Durchführung eines FNP-Planänderungsverfahrens entstehenden Kosten und Ihre mögliche Finanzierung sind in der Begründung grundsätzlich anzuführen.

Bitte berücksichtigen Sie weitergehend die Hinweise der Rundverfügung Nr. 04/20 (Planungssicherstellungsgesetz und aktualisierte Hinweise zum Bauleitplanverfahren und der Auslegung von Bauleitplänen); hier insbesondere die förmlichen Anforderungen an die öfftl. Auslage und Bekanntmachung sowie die Rundverfügung Nr. 03/2019 "Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) in der Bauleitplanung".

Bauordnungsamt / Untere Landesentwicklungsbehörde:

Das o.g. Vorhaben ist von dem Punkt 3.3 des Runderlasses des MLV vom 01.11.2018 ausgenommen. Demnach ist eine Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde (MLV, Ref. 24) erforderlich.

„Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 LEntwG LSA sind Sie verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), Ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.“

Erfordernisse der Raumordnung

Die Feststellung der Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt und dem Regionalen Entwicklungsplan Altmark ist nicht Gegenstand der Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde.

Bauordnungsamt / Untere Denkmalschutzbehörde:

Das Vorhaben berührt Belange der archäologischen Denkmalpflege.

Denkmalfachliche Bewertung:

Die denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA ist für das Bauvorhaben erforderlich.

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Von der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege betroffen.

Archäologische Denkmalpflege

Von der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand Belange der archäologischen Denkmalpflege betroffen. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei o.g. Bauvorhaben in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. Es tangiert ein archäologisches Kulturdenkmal (Ortsakte Tangerhütte, Fpl. 1: bronzezeitliche Siedlung, eisenzeitlichen Siedlung, Siedlung der Römischen Kaiserzeit, mittelalterliche Siedlung) (siehe Anlage, blaue Schraffur) gemäß § 2 (2) 3 DenkmSchG LSA. Zudem kamen in der Umgebung bei Bodeneingriffen zahlreiche weitere Kulturdenkmale unterschiedlicher Epochen zutage.

Die topographische Lage an der Tanger ist prädestiniert für vor-/frühgeschichtliche Siedlungstätigkeit. Gewässerbereiche zogen die Menschen seit je her an. Sachsen-Anhalt wird vom Menschen seit über 400.000 Jahren aufgesucht. Zu dieser Zeit bis um ca. 5.500 v. Chr. waren die Menschen noch nicht sesshaft, sondern lebten nomadisch als Sammler und Jäger. Im Bereich von Wasserläufen oder Seen wurden saisonal Rastplätze errichtet, einige wurden – so zeigen es die aktuellen Grabungen – von Zeit zu Zeit, vielleicht auch Jahr um Jahr, immer wieder aufgesucht und genutzt. Vor rund 7.000 Jahren wurde die jahrtausendlang erprobte Lebens- und Wirtschaftsweise zugunsten von Ackerbau und Viehzucht aufgegeben; die Menschen wurden sesshaft. In die noch geschlossene Walddecke wurden kleine Inseln gerodet – hier entstanden Ackerflächen und Siedlungen. Bei der Standortwahl war stets neben Bodenqualität und Ausrichtung vor allem die Gewässernähe ein wichtiger Parameter.

Die Mehrheit der Bodendenkmale liegen unmittelbar oder nahe an bestehenden oder ehemaligen Gewässern (Seen, Weiher, Flüsse, Bäche, Quellen, Sölle) bzw. deren angrenzenden organischen Bildungen (Moor, Anmoor) und

Feuchtböden; sie reihen sich oft perlschnurartig an solchen auf. Während aller Epochen waren Gewässer, insbesondere Fließgewässer und ihre Auen von ganz besonderer Bedeutung. Sie bilden die Grundlage für Versorgung und Ernährung. So liegen Fischfang-/Jagdplätze, Werkplätze, Brunnen, Siedlungen usw. häufig am Wasser. Seit Anbeginn waren Gewässer Verkehrswege und ermöglichten Kontakt, Austausch und Techniktransfer.

Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Gemäß § 2 in Verb. mit § 18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal *ipso iure* und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 (1) und § 14 (2) Gleichbehandlung.

Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass bei Erdeingriffen archäologische Kulturdenkmale verändert werden, kann ein repräsentatives Dokumentationsraster (= 1. Dokumentationsabschnitt) mit Ziel zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz innerhalb des eingegrenzten Planungsgebietes zuzüglich begründeter Anhaltspunkte für Kulturdenkmale dazu dienen, das Versagen einer Genehmigung abzuwenden. Dieser Schritt kann der Genehmigung vorgelagert oder von dieser umfasst sein.

Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1. Dokumentationsabschnitt) vorgeschaltet werden.

Die Kosten des gem. Hinweis der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az: 502a-57731-4065-f5/07) durch das LDA LSA durchzuführenden 1. Dokumentationsabschnittes fallen nicht in die Prüfung der Zumutbarkeit, da sie der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit dienen (vgl. OVG LSA 2 L 154/10 Rdnr. 64); also dem Antragsteller dazu dient, die begehrte Genehmigung zu erhalten.

Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann – voraussichtlich nur unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung), zugestimmt werden.

Die Dokumentation wird gem. Hinweis der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az: 502a-57731-4065-f5/07) durch das LDA LSA durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherr und LDA LSA abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip; vgl. zu Kosten archäologische Dokumentation Verwaltungsvorschriften vom 17.05.2021. Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen

Hinweise:

1. Der Bodenfund und die Fundstelle sind vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA)
2. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal, 39576 Stendal, Hospitalstraße 1-2 zu beantragen. (§ 14 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA)
Antragsformulare können auch unter [www.Landkreis-Stendal.de /Formulare /Ämter /Bauordnungsamt-Denkmalchutz](http://www.Landkreis-Stendal.de/Formulare/Ämter/Bauordnungsamt-Denkmalchutz) heruntergeladen werden
3. Die Durchführung der archäologischen Dokumentation hat durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA), Richard-Wagner-Straße 9 in 06114 Halle zu erfolgen. (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und 6 DenkmSchG LSA)
4. Der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden. (§ 14 Abs. 9 S. 3 DenkmSchG LSA)
5. Als Ansprechpartner für die Archäologie steht Herr Dr. Alper (Tel.: 039292/699814, Fax: 039292/699850; Email: galper@lda.stk.sachsen-anhalt.de) zur Verfügung

Anlage(n): - Kartierung bisher bekannt gewordener archäologischer Kulturdenkmale

Umweltamt / Naturschutz und Forsten:

Aus naturschutzfachlicher Sicht steht der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Tangerhütte grundsätzlich nichts entgegen. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) kann der Änderung zustimmen, **sofern** die nachfolgende Auflage erfüllt wird.

Auflage:

Der vorhandene Gehölzbestand im Süden des Plangebietes und die geplanten Grünflächen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB darzustellen.

Begründung:

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Umwidmung einer Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,6 ha. Das Vorhaben läuft im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet „Nahversorger am Neustädter Ring“.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Das gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderungen. Weiterhin schreibt § 1a BauGB die Anwendung der Vorschriften des Umweltschutzes vor.

Die UNB hat die Vorentwurfsunterlagen geprüft und stellt zu den bekannten naturschutzrechtlichen Schwerpunkten folgendes fest:

Eingriffsregelung:

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG dar. Laut § 18 Abs. 1 BNatSchG sind die Vorschriften des BauGB anzuwenden.

Das Vorhaben wurde nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Daher ist das Vorhaben nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als zulässiger Eingriff zu werten. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Schutzgebiete, Schutzobjekte sowie Gehölzschutz:

Im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen relevanter Nähe sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA sind weder auf dem Gelände des ehemaligen Gymnasiums noch in der direkten Nachbarschaft bekannt.

Auf dem Gelände hat sich besonders in den Randbereichen ein umfassender Gehölzbestand gebildet, der jedoch bis auf den südlichen Bestand vor kurzem gerodet wurde. Die Vorhabenfläche liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB und fällt demnach nicht unter den räumlichen Geltungsbereich gemäß § 3 Gehölzschutzverordnung des Landkreises Stendal.

Artenschutz:

Zum Bauvorhaben wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt. Der AFB zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist identisch mit dem zum Bebauungsplan. Bezüglich der Einschätzung der im AFB getroffenen Aussagen verweise ich daher auf die Anmerkungen zum Artenschutz in der Stellungnahme zum Bebauungsplan.

Mit der Rodung der Gehölze geht der Verlust der Bruthabitate von Bachstelze und Goldammer einher. Die Beschädigung bzw. Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten stellt einen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar. Die umliegenden Brachflächen eignen sich als Nahrungshabitat, aufgrund deutlich geringeren Gehölzbestandes jedoch kaum zur Anlage von Nestern. Es sind daher Ersatzhabitate in Form einer Strauchpflanzung zu schaffen.

Da die Strauchpflanzung eine Maßnahme des Natur- bzw. Artenschutzes bildet, sind die Pflanzflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB im F-Plan bzw. seiner Änderung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darzustellen. Der südliche Gehölzbestand ist in diese Darstellung mit einzubeziehen.

Umweltamt / Abfallwirtschaft und Bodenschutz:

Keine Bedenken.

Umweltamt / Wasserwirtschaft und Düngung:

Zur vorgelegten „6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte“ der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte wird aus Sicht der unteren Wasserbehörde folgende Stellungnahme abgegeben:

Gewässer

a) Grundwasser

Die Geschüttheit des Grundwassers im Plangebiet ist laut Datenportal des gewässerkundlichen Landesdienstes des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) als sehr gering bewertet. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt 2 Meter unter GOK. Der erste Grundwasserleiter befindet sich anhand der Hydroisohypsen bei ca. 36,2 m NHN. Dementsprechend ist das Grundwasser vor schädlichen Einwirkungen umfangreich zu schützen.

b) Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 (2) WHG als auch außerhalb eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 (3) WHG.

Risikogebiet

Das Plangebiet liegt jedoch im Risikogebiet nach § 78 b WHG. Das betrachtete Gebiet befindet sich entsprechend der Veröffentlichung des LHW vom 18.02.2014 im Risikogebiet „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit“ - Extremereignis (200-jähriges Ereignis – HQ 200/HQ extrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen). Für ein derartiges Extremszenario sind in der Gefahrenkarte die Flächen dargestellt, die bei einem Abfluss HQ200 überschwemmt werden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären, oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden.

Die Darstellung findet sich im Internet unter dem Link:

<http://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs.1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung öffentlicher und privater Belange (nach § 1 Absatz 7 BauGB) zu berücksichtigen.

Durch Darstellung eines Risikogebietes gem. § 5 (4a) BauGB muss für Bauherren erkennbar sein, dass sich für bauliche Anlagen im Risikogebiet erhöhte Anforderungen ergeben können, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden an den Sachwerten dienen.

Der FNP enthält zwar im Text eine Aussage zur Lage der überplanten Fläche im Risikogebiet der Elbe jedoch wird in der Planzeichnung nicht darauf hingewiesen. Risikogebiete sollen gem. § 5 (4a) BauGB im Flächennutzungsplan vermerkt werden. Die Planzeichnung ist dementsprechend zu ergänzen

Mit freundlichem Gruß

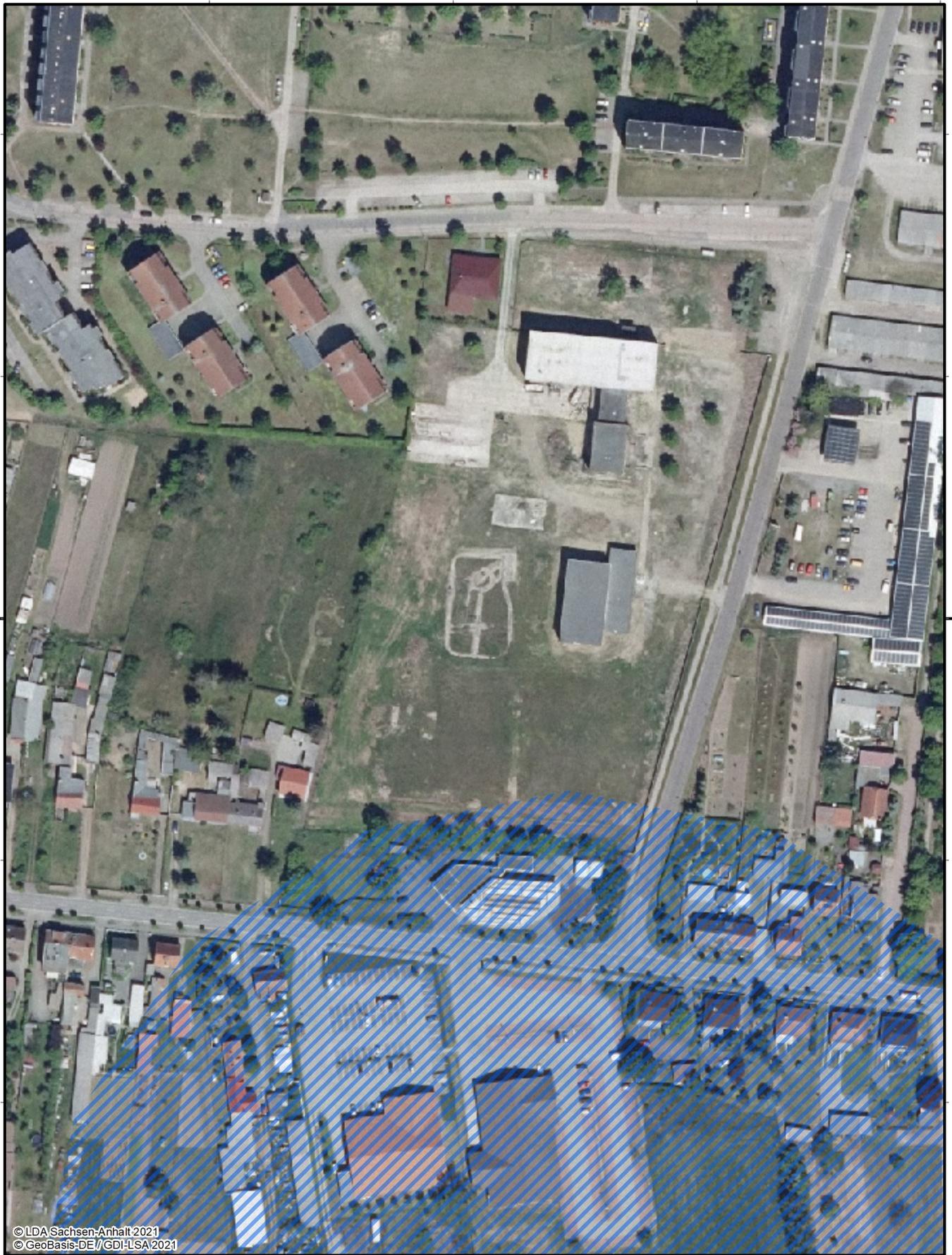
Im Auftrag

M. Ellmer

- Bauordnungsamt / Kreisplanung

Die Denkmalliste von Sachsen-Anhalt ist ein nachrichtliches Verzeichnis aller bekannten Denkmäler. Die Denkmalkartierung ist nicht rechtsverbindlich.

58-11000



58-11000

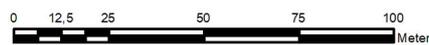
© LDA Sachsen-Anhalt 2021
© GeoBasis-DE/GDI-LSA 2021

Datenauszug



Erstellt für Maßstab: 2 000

Lagestatus 110 / EPSG: 31468



1/2

Erstellungsdatum 28.11.2022

Ersteller Alper, Götz (galper)

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
Landesmuseum für Vorgeschichte
Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale)



Legende

Archäologische Kulturdenkmale (§14.1)

 Archäologisches Kulturdenkmal (§14.1)

Verzeichnis aller bekannten Denkmäler. Die Denkmalkartierung ist nicht rechtsverbindlich.

Datenauszug

Erstellungsdatum 28.11.2022 Ersteller Alper, Götz (galper)

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
Landesmuseum für Vorgeschichte
Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale)



EINGEGANGEN

30. Nov. 2022



Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
LANDESMUSEUM FÜR VORGESCHICHTE

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt • Richard-Wagner-Str. 9 • D-06114 Halle

Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH
Hauptstraße 36

39596 Hohenberg-Krusemark

Dr. Götz Alper
Abteilung Archäologie
Referatsleiter Nord
Landkreise Börde und Stendal
Telefon: 039292 / 6998-14
Telefax: 039 292 / 6998-50
galper@lda.stk.sachsen-anhalt.de

www.archlsa.de

**Vorhaben: 6. Änderung FNP Stadt Tangerhütte,
Bebauungsplan „Nahversorger am Neustädter Ring“**

Ihre E-Mail vom 10.11.2022

Ihr Zeichen: -

28.11.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen

zu oben genanntem Vorhaben erhalten Sie aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) folgende fachliche Stellungnahme zu archäologischen Belangen:

Unser Zeichen

22 - 23692 / Alp

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei o.g. Bauvorhaben in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. Es tangiert ein archäologisches Kulturdenkmal (Ortsakte Tagerhütte, Fpl. 1: bronzezeitliche Siedlung, eisenzeitliche Siedlung, Siedlung der Römischen Kaiserzeit, mittelalterliche Siedlung) (siehe Anlage, blaue Schraffur). Zudem kamen in der Umgebung bei Bodeneingriffen zahlreiche weitere Kulturdenkmale unterschiedlicher Epochen zutage.

Postanschrift

Landesamt für Denkmalpflege
und Archäologie Sachsen-Anhalt -
Landesmuseum für Vorgeschichte
Richard-Wagner-Str. 9
06114 Halle (Saale)

Die topographische Lage an der Tanger ist prädestiniert für vor-/frühgeschichtliche Siedlungstätigkeit. Gewässerbereiche zogen die Mensch seit je her an. Sachsen-Anhalt wird vom Menschen seit über 400.000 Jahren aufgesucht. Zu dieser Zeit bis um ca. 5.500 v. Chr. waren die Menschen noch nicht sesshaft, sondern lebten nomadisch als Sammler und Jäger. Im Bereich von Wasserläufen oder Seen wurden saisonal Rastplätze errichtet, einige wurden – so zeigen es die aktuellen Grabungen – von Zeit zu Zeit, vielleicht auch Jahr um Jahr, immer wieder aufgesucht und genutzt. Vor rund 7.000 Jahren wurde die jahrtausendlang erprobte Lebens- und Wirtschaftsweise zugunsten von Ackerbau und Viehzucht aufgegeben; die Menschen wurden sesshaft. In die

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
IBAN: DE21 8100 0000 0081 0015 00
BIC: MARKDEF 1810
Deutsche Bundesbank
Filiale Magdeburg

noch geschlossene Walddecke wurden kleine Inseln gerodet – hier entstanden Ackerflächen und Siedlungen. Bei der Standortwahl war stets neben Bodenqualität und Ausrichtung vor allem die Gewässernähe ein wichtiger Parameter.

Die Mehrheit der Bodendenkmale liegen unmittelbar oder nahe an bestehenden oder ehemaligen Gewässern (Seen, Weiher, Flüsse, Bäche, Quellen, Sölle) bzw. deren angrenzenden organischen Bildungen (Moor, Anmoor) und Feuchtböden; sie reihen sich oft perlschnurartig an solchen auf. Während aller Epochen waren Gewässer, insbesondere Fließgewässer und ihre Auen von ganz besonderer Bedeutung. Sie bilden die Grundlage für Versorgung und Ernährung. So liegen Fischfang-/Jagdplätze, Werkplätze, Brunnen, Siedlungen usw. häufig am Wasser. Seit Anbeginn waren Gewässer Verkehrswege und ermöglichten Kontakt, Austausch und Techniktransfer.

Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Gemäß § 2 in Verb. mit § 18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal *ipso iure* und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 (1) und § 14 (2) Gleichbehandlung.

Die denkmalrechtliche Genehmigung ist ein mitwirkungsbedürftiger Verwaltungsakt. Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass bei Erdeingriffen archäologische Kulturdenkmale verändert werden, kann ein repräsentatives Dokumentationsraster (= 1. Dokumentationsabschnitt) mit Ziel zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz innerhalb des eingegrenzten Planungsgebietes zuzüglich begründeter Anhaltspunkte für Kulturdenkmale dazu dienen, das Versagen einer Genehmigung abzuwenden. Dieser Schritt kann der Genehmigung vorgelagert oder von dieser umfasst sein.

Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1. Dokumentationsabschnitt) vorgeschaltet werden.

Die Kosten des gem. Hinweis der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az: 502a-57731-4065-f5/07) durch das LDA LSA durchzuführenden 1. Dokumentationsabschnittes fallen nicht in die Prüfung der Zumutbarkeit, da sie der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit dienen (vgl. OVG LSA 2 L 154/10 Rdnr. 64); also dem Antragsteller dazu dient, die begehrte Genehmigung zu erhalten.

Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann – voraussichtlich nur unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung), zugestimmt werden.

Die Dokumentation wird gem. Hinweis der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az: 502a-57731-4065-f5/07) durch das LDA LSA durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherr und LDA LSA abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip; vgl. zu Kosten

archäologische Dokumentation Verwaltungsvorschriften vom 17.05.2021. Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen

Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist ggf. bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. G. Alper

Anlage(n): - Kartierung bisher bekannt gewordener archäologischer Kulturdenkmale

Verteiler: - Landkreis Stendal, Untere Denkmalschutzbehörde

- LDA Abt. 2 (Fr. Schier - per E-Mail)

Die Denkmalliste von Sachsen-Anhalt ist ein nachrichtliches Verzeichnis aller bekannten Denkmäler. Die Denkmalkartierung ist nicht rechtsverbindlich.

5811000



© LDA Sachsen-Anhalt 2021
© GeoBasis-DE / GDI-LISA 2021

5811000

Datenauszug

Erstellt für Maßstab: 2 000
Lagestatus 110 / EPSG: 31468
0 12,5 25 50 75 100 Meter

1/2

Erstellungsdatum 28.11.2022
Ersteller Alper, Götz (galper)

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
Landesmuseum für Vorgeschichte
Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale)



Legende

Archäologische Kulturdenkmale (§14.1)

 Archäologisches Kulturdenkmal (§14.1)

Verzeichnis aller bekannten Denkmäler. Die Denkmalkartierung ist nicht rechtsverbindlich.

Datenauszug

Erstellungsdatum 28.11.2022 Ersteller Alper, Götz (galper)

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
Landesmuseum für Vorgeschichte
Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale)



Sachsen-Anhalt #moderndenken

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt
Flussbereich Osterburg • Postfach 1103 • 39601 Osterburg

Stadt und Land
Planungsgesellschaft mbH
Hauptstraße 36

39596 Hohenberg-Krusemark

**Entwurf Bebauungsplan Stadt Tangerhütte „Nahversorger Neustädter Ring“
Vorentwurf 6.Änderung des Flächennutzungsplans „Stadt Tangerhütte“ im Parallelverfahren
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der per Download erhaltenen Unterlagen im Parallelverfahren zum Bebauungsplan der Stadt Tangerhütte (BP) „Nahversorger Neustädter Ring“ (Entwurf Stand 08/2022 mit Planzeichnung, Textteil, Auswirkungsanalyse, Artenschutzfachbeitrag) und zur 6.Änderung des Flächennutzungsplan (FNP) „Stadt Tangerhütte“ (Vorentwurf Stand 08/2022 mit Planzeichnung, Textteil, Begründung mit Umweltbericht) erfolgt diese Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange (TÖB) in der Eigenschaft des LHW als Betreiber und Eigentümer an Gewässern erster Ordnung und wasserwirtschaftlicher Anlagen.

In dem geplanten Geltungsbereich des BP „Nahversorger Neustädter Ring“ und in dem geplanten Geltungsbereich der 6.Änderung des FNP „Stadt Tangerhütte“ befinden sich keine Gewässer erster Ordnung bzw. wasserwirtschaftliche Anlagen, für die der LHW, FB Osterburg, unterhaltungspflichtig ist. Sie werden auch von den Maßnahmen der geplanten Nutzung, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung nicht tangiert.

Der geplante Geltungsbereich des BP „Nahversorger Neustädter Ring“ und der geplante Geltungsbereich der 6.Änderung des FNP „Stadt Tangerhütte“ liegen in keinem nach Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vorläufig festgestellten oder bereits festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Hinweis: Im Rahmen der Umsetzung der Europäischen Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) ist der LHW, hier der SB 3.1. Grundlagen, mit der Ermittlung der fachlichen Grundlagen zur Umsetzung beauftragt.



EINGEGANGEN
08. Dez. 2022

10



SACHSEN-ANHALT

Landesbetrieb für
Hochwasserschutz und
Wasserwirtschaft

Geschäftsbereich
Betrieb und Unterhaltung

**Flussbereich
Osterburg**

Osterburg, 28.11.2022

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom:
Mail ER S+L PG 11.11.2022

Mein Zeichen: 4.7.1-hah

Bearbeitet von: Frau Hahn

Tel.: (03937) 4913-44

E-Mail: uta.hahn@lhw.mlu.sachsen-anhalt.de

Wichtiger Hinweis:
Über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sowie Ihren hierzu bestehenden Rechten erhalten Sie Informationen unter:
<https://lhw.sachsen-anhalt.de/datenschutzerklaerung>

Flussbereich Osterburg:
Ballerstedter Straße 11
39606 Osterburg
Tel.: (03937) 4913-3
Fax: (0391) 581-2129
E-Mail: FB.OBG@lhw.mlu.sachsen-anhalt.de
www.lhw.sachsen-anhalt.de

Hauptsitz:
Otto-von-Guericke-Str. 5
39104 Magdeburg
Tel.: (0391) 581-0
Fax: (0391) 581-1230
E-Mail: poststelle@lhw.mlu.sachsen-anhalt.de
www.lhw.sachsen-anhalt.de

Direktor:
Burkhard Henning
Tel.: (0391) 581-1385
Fax: (0391) 581-1305

Deutsche Bundesbank Magdeburg
IBAN: DE8481000000081001530
BIC: MARKDEF1810

Relevante Ergebnisse sind unter anderem die Veröffentlichung der Hochwassergefahren- und Risikokarten, welche für drei verschiedene Hochwasserszenarien Auskunft über die möglichen Betroffenheiten und nachteiligen Auswirkungen geben. Die Daten sind unter <https://lhw.sachsen-anhalt.de/planen-bauen/eu-risikomanagement/> einsehbar und die dargestellten Überflutungsflächen können dort kostenfrei als GIS-Datensätze zur weiteren Verwendung bezogen werden.

Die Unterlagen (Überflutungskulisse) sollten zwingend in den Ausarbeitungen des BP und der 6.Änderung des FNP Berücksichtigung finden, da neben den Flächen des HQ100 auch die HQextrem-Flächen gemäß dem Hochwasserschutzgesetz II relevant für den Geltungsbereich des BP und der 6.Änderung des FNP sein können.

Sollten von der Maßnahme Liegenschaften des Landes Sachsen-Anhalt betroffen sein, die der Verwaltung durch den LHW unterliegen, sind dazu Bauerlaubnisverträge mit dem LHW abzuschließen.

Nach Abstimmung mit dem SB 5.2 Hydrologie sind auch keine Grundwasserbeobachtungsbrunnen des Grundwassermessnetzes des Landes Sachsen-Anhalt von der Planung betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Steingraf
Flussbereichsleiter



Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt •
Postfach 3653 • 39011 Magdeburg

Einheitsgemeinde
Stadt Tangerhütte
Sachbereich Bauverwaltung
Bismarckstraße 5
39517 Tangerhütte

Vorhaben: **Flächennutzungsplan der Stadt
Tangerhütte, 6. Änderung**

Stadt: **Tangerhütte**

Landkreis: **Stendal**

Vorgelegte Unterlagen: Vorentwurf (Stand: August 2022)
hier: Landesplanerische Hinweise nach § 13 Abs. 2
Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)

Halle, 12.12.2022
Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:

Mein Zeichen/
Meine Nachricht:
24-20221-92/1
Bearbeitet von:
Frau Weberling
Tel.:(0345) 6912 - 821
Fax:(0391) 567 - 7510

E-Mail Adresse:
heidrun.weberling@
sachsen-anhalt.de

Der obersten Landesentwicklungsbehörde gingen am 14.11.2022 per E-Mail von der unteren Landesentwicklungsbehörde die Unterlagen zu der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Tangerhütte zu.

Referat 24
Sicherung der
Landesentwicklung

Neustädter Passage 15
06122 Halle(Saale)

poststelle-mid@sachsen-
anhalt.de
Internet:
<https://www.mid.sachsen-anhalt.de>

Ziel der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der EHG Stadt Tangerhütte ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Darstellungen des Entwurfes des Bebauungsplanes „Nahversorger am Neustädter Ring“. In diesem ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers sowie das Versorgungsangebot ergänzende Versorgungsangebote auf einer Verkaufsfläche von maximal 3.000 m² geplant. Zulässig sind außerdem Büros und Verwaltungs-, Aufenthalts- und Lagerräume. Grundlage für die Planungen ist das vorliegende Einzelhandelskonzept der EHG Stadt Tangerhütte. Bereits in diesem

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

Landeshauptkasse
Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
IBAN
DE21 8100 0000 0081 0015 00
BIC MARKDEF1810

Konzept wird auf die Bedeutung des Nahversorgungsstandortes am Neustädter Ring bzw. wie im Einzelhandelskonzept benannt an der Otto-Nuschke-Straße eingegangen. Zweck der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der EHG Stadt Tangerhütte ist die Festsetzung einer Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel. Der Flächennutzungsplan der EHG Stadt Tangerhütte wurde im Februar 1993 genehmigt. Im Flächennutzungsplan der EHG Stadt Tangerhütte ist das Plangebiet, in dem das Vorhaben entwickelt werden soll, als Wohnbaufläche dargestellt. Das ca. 1,6 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Tangerhütte Flur 4, die Flurstücke 185/2 (Teilfläche) und 176/25. Die benannten Flurstücke sind eine Teilfläche des ehemaligen Gymnasiums der EHG Stadt Tangerhütte. Das sich im räumlichen Geltungsbereich befindende Gebäude wurde bis zum Jahr 2006 als Sporthalle des ehemaligen Gymnasiums genutzt. Seitdem stehen die Gebäude leer und sind dem Verfall preisgegeben. Das vorhandene Gebäude einschließlich der Flächenbefestigungen und andere Einbauten werden nach dem Erwerb abgerissen.

Nach Prüfung der vorgelegten Planunterlagen erhalten Sie nachfolgende landesplanerische Hinweise:

Gemäß § 3 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Das o. g. Vorhaben ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich aus den geplanten Festsetzungen / Darstellungen zur Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (REP Altmark 2005). Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Des Weiteren hat die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Altmark den REP Altmark 2005 um den Sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" ergänzt und in den Amtsblättern des Landkreises Stendal und des Altmarkkreises Salzwedel am 23.05.2018 veröffentlicht.

Die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels erfolgt im Land Sachsen-Anhalt durch das „Zentrale-Orte-Prinzip“ und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 (Festlegungen unter Ziffer 2.3, Z 46 bis Z 52) gesichert. Gemäß Ziel Z 46 des LEP-LSA 2010 ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.

Gemäß LEP-LSA 2010, Z 52, ist 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 und deren Ortskerne erwarten lassen, 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 LEP-LSA 2010.

Im Sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" wurde der EHG Stadt Tangerhütte die Funktion eines Grundzentrums (Ziffer 5.3.2. Z, Nr. 15) zugewiesen. Grundzentrum ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes erfolgte im Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ gemäß der Beikarte 17. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nahversorger am Neustädter Ring“ der EHG Stadt Tangerhütte befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums Tangerhütte. Insoweit entspricht die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes den Anforderungen des LEP-LSA 2010, Z 52.

Wie aus der Begründung ersichtlich, ist das Ziel der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes "Nahversorger Neustädter Ring" die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.000 m². Außerdem soll innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die Errichtung von ergänzenden Versorgungseinrichtungen ermöglicht werden. Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Verlagerung des bestehenden EDEKA Marktes am Neustädter Ring 78 an den Standort des ehemaligen Gymnasiums in der Stadt Tangerhütte zwischen Neustädter Ring und Otto-Nuschke-Straße.

In der Auswirkungsanalyse der GMA wird von einer maximalen Verkaufsfläche von 1.900 m² (inkl. Bäckerei-Cafe) ausgegangen. Die Abweichung gegenüber der Änderung des FNP und der Auswirkungsanalyse ist zu begründen.

Gemäß dem Ziel Z 47 LEP-LSA 2010 müssen Betriebe des großflächigen Einzelhandels auch in Hinblick auf ihre Verkaufsfläche und das Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Darüber hinaus stellt das Ziel Z 48 des LEP-LSA 2010 auf weitere Bedingungen ab, die Projekte des großflächigen Einzelhandels in Sondergebieten zu beachten haben. 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.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen wurde festgestellt, dass infolge der geplanten Verlagerung und der Verkaufsflächenerhöhung eines Lebensmittel-Vollversorgers in Tangerhütte keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

In Bezug auf die Nachnutzung des Objektes wird in der Auswirkungsanalyse von der GMA eingeschätzt, dass die wirtschaftlichen Bedingungen für eine Nachnutzung der bestehenden Ladeneinheit von EDEKA Arnds am Neustädter Ring 78 durch einen anderen Lebensmittelmarktbetreiber als ungünstig einzustufen ist.

Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde ist daher noch durch die EHG Stadt Tangerhütte zu prüfen und darzulegen, ob bzw. in welcher Form eine planungsrechtliche Absicherung des Ausschlusses eventueller Einzelhandelsnachnutzungen an dem Altstandort erfolgen muss. Ich empfehle der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, hierzu auch eine Abstimmung mit dem Planungsamt des Landkreises Stendal vorzunehmen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Hinweis

In Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung verweise ich auf die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark.

➤ Hinweise aus dem Raumordnungskataster

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt entsprechend § 16 (1) Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt und weist die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nach. Auf Antrag stellen wir Ihnen gern die Inhalte des ROK für die Planung und Maßnahme bereit. Als Ansprechpartnerin steht Ihnen Frau Hartmann (Tel.: 0345-6912801) zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, amtlichen Koordinatensystem ETRS 89 UTM/ sechsstelliger Rechtswert).

Nach Vorlage der überarbeiteten Planung wird eine landesplanerische Stellungnahme gefertigt.

Im Auftrag

Weberling

Anlage

Rechtsgrundlagen

Verfügung

- | | |
|---|------------------|
| 2. 24.2 / Li 09.12.2022 | v. A. z. K. |
| 3. LK SDL, untere Landesentwicklungsbehörde | per E-Mail z. K. |
| 4. RPG Altmark | per E-Mail z. K. |
| 5. MID, Ref. 24 | z. d. A. |



Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
An der Fliederwegkaserne 13 • 06130 Halle (Saale)

Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH
Hauptstraße 36
39596 Hohenberg-Krusemark

**Neue
Kontakt-
daten!**

Landesamt für
Geologie und Bergwesen

Vorentwurf - 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte

Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Frau Rösicke,

mit E-Mail vom 10.11.2022 haben Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) im Rahmen der Planungen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Tangerhütte um eine Stellungnahme.

Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zu Ihrer Anfrage, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.

Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen Folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen dem Vorhaben (6. Änderung des FNP Tangerhütte) nicht entgegen.

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.

15.12.2022

32-34290--24633/2022

Thomas Häusler
Durchwahl +49 345 13197-438
stellungnahmen.lagb@sachsen-anhalt.de

An der Fliederwegkaserne 13
06130 Halle (Saale)

Telefon (0345) 13197 - 0
Telefax (0345) 13197 - 190

www.lagb.sachsen-anhalt.de
poststelle.lagb@sachsen-anhalt.de

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für das Plangebiet nicht vor.

Geologie

Ingenieurgeologie:

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet bisher nicht bekannt.

Gemäß der digitalen Geologischen Karte 1 : 25.000 kommen im befragten Gebiet oberflächennah fluviatile Ablagerungen (Sande) vor.

Für die Verkehrsflächen sollte die Frostempfindlichkeitsklasse (nach ZTV E-StB 09) und die Wasserverhältnisse des Bodens anhand von Baugrunduntersuchungen überprüft werden.

Hydrogeologie:

Im Bereich des Plangebietes ist mit oberflächennahen Grundwasserständen von weniger als 2 m unter Gelände zu rechnen.

Falls beabsichtigt ist, Versickerungsanlagen zu errichten, sind gemäß dem DWA-Regelwerkes A138 der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW, Angaben beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt) zu berücksichtigen sowie die Durchlässigkeit des Untergrundes durch eine entsprechende Untersuchung zu ermitteln.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse sollte über die Art der Regenwasserentsorgung entschieden werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Häusler



Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt · Richard-Wagner-Str. 9 · D-06114 Halle

Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH
Hauptstraße 36

39596 Hohenberg-Krusemark

Luise Schier

RL

Telefon 0345 +49 345 2939771
Telefax 0345 +49 345 5247351
lschier@lda.stk.sachsen-anhalt.de

www.lda-lsa.de

**Stadt Tangerhütte, 6. Änderung FNP und
Bebauungsplan „Nahversorger am Neustädter Ring“**

15.12.2022

Hier: Stellungnahme der Bau- und Kunstdenkmalpflege als TöB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen

nach derzeitigem Kenntnisstand sind vom o.g. Vorhaben keine Belange der
Bau- und Kunstdenkmalpflege berührt.

e-Post 10.11.2022

Die Stellungnahme der Archäologie vom 28.11.2022 ist Ihnen getrennt zuge-
gangen.

Unser Zeichen
22/22-23692 / LSc

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Luise Schier

Verteiler (e-Post):

Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Stendal

Postanschrift

Landesamt für Denkmalpflege
und Archäologie Sachsen-Anhalt -
Landesmuseum für Vorgeschichte
Richard-Wagner-Str. 9
06114 Halle (Saale)

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
IBAN: DE21 8100 0000 0081 0015 00
BIC: MARKDEF1810
Bundesbankfiliale Magdeburg
VAT: DE 1937 117 14

Sachsen-Anhalt.
#moderndenken