



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

Dienstszitz:
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: | 63/546/2022-04438 | eingegangen: 10.11.2022 |
| Vorhaben: | Bebauungsplan "Nahversorger Neustädter Ring" der Stadt Tangerhütte Hier: Beteiligung der Behörden zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Aufstellung im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht Planungsziel ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 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. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes "Nahversorger Neustädter Ring" 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. Planentwurfes hiermit folgende Hinweise mit:

Bauordnungsamt / Kreisplanung:

Begründung:

Punkt 1:

Die Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren.

BauGB:

Zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

BNatSchG:

Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

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



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

KVG LSA:

Zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 2022 (GVBl. LSA S. 130)

Punkt 2.1:

Es ist zulässig, dass Wünsche Privater Anlass und Gegenstand der angebotsbezogenen Bebauungsplanung sind, sofern auch städtebauliche - gemeindliche - Interessen mit der Planung verfolgt werden. Dies sollte vorliegend konkretisiert werden.

Ein besonderes Augenmerk liegt bei der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB, die im Kontext des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Investorenplanung eher in den Hintergrund gerückt ist. Die Gemeinde muss hinreichend gewichtige städtebauliche Belange bzw. Erfordernisse ins Feld führen. Die Erforderlichkeit eines Bauleitplans richtet sich stets nach der planerischen Konzeption der Gemeinde.

Punkt 2.2:

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist unter bestimmten Voraussetzungen ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB vorgesehen. Zum einen muss der Bebauungsplan der Innenentwicklung dienen, entweder durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB bezieht sich auf Arbeitsplätze, Wohnraum und Infrastrukturvorhaben.

Hier ist die Erläuterung zu ergänzen.

Im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind somit nicht ausgleichsbedürftig. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die betroffenen Umweltbelange nicht in die Abwägung eingestellt und geprüft werden müssen.

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.

Punkt 4.5.:

Ziel ist die Errichtung eines Lebensmittelvollversorgers mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.000 m² (vgl. Punkt 3 und die textlichen Festsetzungen).

Die 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 Bauleitplanung nicht vollziehbar.

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

Analog so die Angabe im Artenschutzfachbeitrag (siehe Punkt 3.1).

Auch die *ergänzenden Versorgungsangebote* sind in der Auswirkungsanalyse zu berücksichtigen.

Punkt 4.5.1.:

Der Verständlichkeit halber sollte analog hier auch die genehmigte Verkaufsfläche des Altstandortes angegeben werden.

Punkt 5:

Die Festsetzungen sind nicht konkret begründet. Im angebotsbezogenen Bebauungsplan ist jede textliche Festsetzung städtebaulich zu begründen.

Beispielhaft Höhe baulicher Anlagen:

Worauf beruht - städtebaulich - die 10 m-Festsetzung?

Festzulegen sind stets untere und obere Bezugspunkte. Um dem Bestimmtheitsgrundsatz zu entsprechen, ist darauf zu achten, dass zum einen die Bezeichnung hinreichend eindeutig und zum anderen der gewählte (untere) Bezugspunkt unveränderlich ist.

Die vorhandene oder natürliche Geländeoberfläche stellt keinen hinreichend bestimmten Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen dar, wenn die Höhenlage im Plan nicht näher bestimmt (vgl. VGH Baden-Württemberg, 09.05.2019 – 5 S 2015/17).

Die Festsetzungen des angebotsbezogenen Bebauungsplanes müssen den Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Es muss klar ersichtlich sein - u.a. auch durch Auslegung der Begründung - welche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zulässig sind.

Die "das Versorgungsangebot ergänzende Versorgungsangebote" sind nicht hinreichend bestimmt und führen im folgenden bauaufsichtlichen Genehmigungsprozess zu Auslegungsproblemen.

Punkt 8:

Im nachgelagerten Genehmigungsverfahren ist einzelfallbezogen zu prüfen, ob die Werbeanlagen schädliche Umwelteinwirkungen verursachen können.

Lichtimmissionen sind nach der Definition des § 3 Abs. 1 BImSchG als schädliche Umwelteinwirkungen einzustufen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Eine erhebliche Belästigung i. S. des § 5 Abs. 1 Nr. 1 oder des § 22 Abs. 1 BImSchG tritt in der Regel auf, wenn die unter Nr. 4.1 bzw. Nr. 5.2 der LAI- Richtlinie angegebenen Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Planzeichnung:

Die in der Planzeichenerklärung dargestellten Signaturen für die Baugrenze und die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches weichen von der festgesetzten Darstellung in der Planzeichnung ab. Dies ist zu korrigieren.

Auf die textlichen Festsetzungen sind in der Begründung Bezug zu nehmen bzw. zu erläutern.

Hochwasserrisikogebiete gemäß § 78b WHG sind in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Allgemeine Hinweise:

Der Bebauungsplanentwurf ist abschließend vollumfänglich durch Verfahrensvermerke zu ergänzen.

Es ist ferner empfehlenswert, die Verfahrensvermerke sowie die textlichen Festsetzungen auf die Planurkunde aufzudrucken. Anlagen zum Bebauungsplan sollten insofern vermieden werden, so dass die Ausfertigung des Plans unproblematisch ist.

Die der Gemeinde bei der Durchführung eines angebotsbezogenen Bauleitplanaufstellungsverfahrens entstehenden Kosten und Ihre mögliche Finanzierung sind in der Begründung grundsätzlich anzuführen.

Bitte lassen Sie der Kreisplanung des LK Stendal nach Verfahrensabschluss eine Fassung der rechtswirksam in Kraft getretenen Satzung zukommen.

Unabhängig der speziellen Anforderungen des § 13a BauGB gelten für das weitere Aufstellungsverfahren alle Verfahrensvorschriften gemäß dem BauGB.

Die Hinweispflichten nach § 13a Abs. 3 BauGB sind zu berücksichtigen und entsprechend beachtlich.

Nach § 4a Abs. 4 BauGB sollen die ortsübliche Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen im Internet der Gemeinde und zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt über den gesamten Auslagezeitraum zugänglich sein.

Die Veröffentlichung im Internet muss über den gesamten Auslagezeitraum in der Verfahrensakte vollständig nachgewiesen werden.

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-Denkmalschutz](http://www.Landkreis-Stendal.de/Formulare/Ämter/Bauordnungsamt-Denkmalschutz) 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 Denkmalen 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 / Wasserwirtschaft und Düngung:

Zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans "Nahversorger Neustädter Ring" der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte wird aus der 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. § 9 (1) Nr. 16 c 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 Bebauungsplan 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. § 9 (6a) BauGB im Bebauungsplan vermerkt werden. Die Planzeichnung ist dementsprechend zu ergänzen.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung soll laut Punkt 10 der Begründung zum Bebauungsplan über die Otto-Nuschke-Straße sowie den Neustädter Ring sichergestellt werden. Die Versorgung und Planung ist mit dem Wasserverband Stendal-Osterburg, als zuständigen Wasserversorger, abzustimmen und Voraussetzung für die Zustimmung der unteren Wasserbehörde zu diesem Vorhaben.

Die Stellungnahme des Wasserverbandes ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Abwasserbeseitigung

a) Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung soll laut Punkt Punkt 10 der Begründung zum Bebauungsplan über die Otto-Nuschke-Straße sowie den Neustädter Ring sichergestellt werden. Die Beseitigung und Planung ist mit dem Wasserverband Stendal-Osterburg, als zuständigen Abwasserentsorger, abzustimmen und Voraussetzung für die Zustimmung der unteren Wasserbehörde zu diesem Vorhaben.

Die Stellungnahme des Wasserverbandes ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

b) Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Niederschlagswasserbeseitigung wird keine Aussage getroffen.

Es ist zu prüfen, ob eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort möglich und durchführbar ist.

Entsprechend ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen und das Vorliegen von Gründen des Grundwasserschutzes die dem Vorhaben entgegenstehen. Andernfalls muss der Nachweis noch erfolgen, um diese Aussage und Versickerungspflicht zu begründen.

Gem. § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit durch Rechtsverordnung andere Festlegungen nicht getroffen wurden.

Nach § 69 (1) WG LSA ist eine Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Die Bauherren haben auch bei der hier zutreffenden Erlaubnisfreiheit für die Gewässerbenutzung die Regelung des § 60 (1) WHG einzuhalten, wonach Abwasseranlagen (Niederschlagswasser gilt als Abwasser i.S. d. WHG) so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten sind, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung eingehalten werden.

Sie müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, um die schadlose Versickerung zu gewährleisten. Hierzu gehört neben der ausreichenden Anlagenbemessung auch die Einhaltung des Mindestabstandes von 1 m von der Anlagensohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand (m HGW) am Vorhabenstandort. Als anerkannte Regel der Technik für Versickerungsanlagen gilt die DWA- Regelwerk A 138.

Entsprechend der Herkunftsflächen des anfallenden Niederschlagswassers muss auch die schadlose Ableitung nach DWA Merkblatt 153 nachgewiesen werden. Nach dem Bewertungsverfahren des DWA Merkblatt 153 ist die Bedürftigkeit einer Regenwasserbehandlung zu prüfen. Bei Erforderlichkeit einer Vorbehandlung sind entsprechende Anlagen auf dem Grundstück vorzusehen.

Fachliche Hinweise:

Die Bewirtschaftung von Regenwasser vor Ort – also die Verdunstung, Versickerung, Speicherung oder Nutzung – ist gesetzlich verankert.

Sie sollte die Vorzugsvariante gegenüber der Ableitung von Regenwasser über die Kanalisation darstellen und erlangt vor dem Hintergrund der zunehmenden Versiegelung und des Klimawandels neue Bedeutung.

Es gibt dafür Vorgaben - im Vordergrund steht die Zustimmungspraxis nach Wasserrecht (Erlaubnisbehörde = untere Wasserbehörde im LK SDL).

1. Jeder hat die Pflicht, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. So steht es im Wasserhaushaltsgesetz (§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 WHG). Dazu gehört, Niederschlagswasser ortsnah zu bewirtschaften oder es ohne Vermischung mit Schmutzwasser über die Kanalisation bzw. direkt in ein Gewässer einzuleiten (§ 55 Abs. 2 WHG).

2. Das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) enthält in diesem Sinne ein Versickerungsgebot. Niederschlagswasser soll soweit möglich vor Ort durch die belebte Bodenschicht (u. a. zur Reinigung) versickert werden. Wichtig ist, dass dabei keine Verunreinigung oder andere signifikante Beeinträchtigung des Grundwassers sowie Vernässungsschäden zu besorgen sind. Das Versickerungsgebot betrifft nicht nur das Niederschlagswasser von Grundstücken, sondern auch von Straßen.

Löschwasserversorgung

Im Rahmen der weitergehenden Planung ist die Prüfung der Notwendigkeit zur Herstellung von Brunnen für die Löschwasserversorgung vorzunehmen. Im Rahmen dieser Prüfung sind ggfs. Erdaufschlüsse mit Grundwassererschließung herzustellen. Beabsichtigte Erdaufschlüsse sind entsprechend dem WG LSA vor Beginn der Arbeiten der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die damit verbundene Möglichkeit der Wasserentnahme als Gewässerbenutzung wird hier gemäß § 8 (2) WHG erlaubnisfrei zu gestatten sein, da sie unmittelbar der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dient.

Umweltamt / Naturschutz und Forsten:

Aus naturschutzfachlicher Sicht steht der Verlagerung bzw. Errichtung des Edeka-Marktes auf dem neuen Standort in der Otto-Nuschke-Straße grundsätzlich nichts entgegen. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) kann dem Bebauungsplan nur zustimmen, **sofern** die nachfolgenden Auflagen weitergehend Beachtung finden.

Auflagen:

1. Dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist das Biotop- und Arteninventar zugrunde zu legen, welches VOR der umfassenden Gehölzrodung auf der Fläche vorhanden war.
2. Auf den übrig gebliebenen Grünflächen der Randbereiche ist eine Strauchpflanzung anzulegen. Die Darstellung im B-Plan erfolgt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
3. Für die Pflanzung sind einheimische standortgerechte Straucharten zu verwenden, die den Ansprüchen der Arten Bachstelze, Bluthänfling und Goldammer an einen Brutplatz genügen. Wo es die Breite der Grünfläche erlaubt, ist die Strauchhecke 3-reihig zu pflanzen, wobei die Sträucher zueinander in einem Abstand von 1,00 m und die Reihen in einem Abstand von 1,00-1,50 m zu pflanzen sind. Die Sträucher sind in der Qualität 2xv, 60-100 cm zu pflanzen. Zur Artenauswahl dient die anhängige Artenliste.
4. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens umzusetzen. Im Anschluss daran ist sie dauerhaft zu erhalten.
5. Die Umsetzung der Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen und sie ist an der Abnahme zu beteiligen.
6. Die Satzung ist hinsichtlich dieses Herstellungszeitpunktes und der Maßgabe von Pflege und Erhalt der Pflanzung zu ergänzen.
7. Es besteht eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) ab Eingang der Anzeige nach 5.
8. Die Gehölzpflanzung ist natürlich aufwachsen zu lassen. Einem regelmäßigen Rückschnitt in Form einer Zierhecke wird nicht zugestimmt.
9. Der Gehölzbestand an der südlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Plans ist vor Beeinträchtigungen aller Art zu schützen. Die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen sind bzgl. der Festlegungen zum Gehölzschutz bei Bauarbeiten umfassend einzuhalten.

Begründung:

Die UNB hat die Entwurfsunterlagen 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 wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Schutzgebiete, Schutzobjekte und Gehölzschutz:

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie die Flächen in dessen relevanter Nähe sind nicht Bestandteil eines naturschutzrechtlichen Schutzgebietes.

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

Laut Begründung zum B-Plan wurde die Sporthalle, die sich auf der Vorhabenfläche befindet, ab 2006 nicht mehr genutzt. Es ist anzunehmen, dass auch das freie Gelände um das Gebäude mindestens seit diesem Zeitpunkt brachliegt. Insbesondere im Norden des Flurstücks 185/2 um das eigentliche Schulgebäude, aber auch an der östlichen, südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze zum B-Plan haben sich Gehölzstrukturen gebildet. Zu erwähnen sind auch jene Gehölze, die zur Begrünung des Schulgeländes gezielt angepflanzt wurden und die nun über Jahre ungestört aufwachsen konnten.

Wie im Vergleich der Luftbilddaufnahmen der vergangenen Jahre deutlich erkennbar (siehe Anhang), fanden auf dem Gelände der ehemaligen Schule vor kurzem umfassende Gehölzrodungen statt.

Da die Vorhabenfläche innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB liegt, ist die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Stendal nicht anzuwenden (außerhalb räumlichem Geltungsbereich gemäß § 3 Gehölzschutzverordnung).

Artenschutz:

Der § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB legt übergeordnet fest, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, unabhängig von der gewählten Verfahrensart zu berücksichtigen sind. Daher wird der Vorhabenträger auch bei der Erstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht von der Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzes entbunden.

Bestandteil der vorgelegten Planunterlagen ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB).

Zur Umsetzung des allgemeinen Artenschutzes hat der Gesetzgeber Regelungen getroffen, die sich u. a. auf die Gestaltung der Bauzeiten auswirken. Hier ist insbesondere der § 39 Abs. 5 BNatSchG maßgebend.

Im AFB wurde eine Beschränkung der Bauarbeiten auf den Zeitraum zwischen 01.09. und 28.02. abgeleitet und als artenschutzfachliche Festsetzung in den Satzungsentwurf aufgenommen. Um ein Eintreffen des Störungstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu umgehen, war der Bauzeitenbeschränkung die Brut- und Aufzuchtzeit des Bluthänflings zugrunde zu legen. Die getroffene Festlegung inklusive der ökologischen Baubegleitung findet die Zustimmung der UNB.

Der besondere Artenschutz umfasst die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Eine Einschätzung, ob die Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG bau-, anlagen- und betriebsbedingt eintreffen können, liegt im AFB vor. Sie ist jedoch unvollständig.

Zum einen wurden nicht alle potentiell vorkommenden Arten(-gruppen) betrachtet. Hier fehlt es grundsätzlich an einer Beschreibung des Untersuchungsraumes, also den vorgefundenen Biotopen und einer Schlussfolgerung, welche Arten(-gruppen) hier einen potentiellen Lebensraum vorfinden. Insbesondere eine Beleuchtung der Habitateigenschaft der Gehölze und der Gebäude für Fledermäuse und höhlenbewohnende (Vogel-)Arten ist gänzlich ausgeblieben.

Zum anderen wurde die Fläche zwar auf ein Vorkommen von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, untersucht, jedoch fand weder eine Einschätzung zur Habitateignung noch zur Betroffenheit der Art statt. Es wurde lediglich ausgesagt, dass bei der Begehung kein Artnachweis gelungen sei. Ich merke an, dass ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit der Art nicht allein aufgrund von fehlenden Nachweisen ausgeschlossen werden kann. Der AFB ist auch dahingehend zu ergänzen.

Vor dem Hintergrund der o. g. Rodungen der Gehölzbestände sind die Aussagen im AFB nicht aussagekräftig. Da die Geländebegehungen durch das Planungsbüro im Frühjahr/ Sommer 2022 und damit NACH den Rodungsarbeiten durchgeführt wurden, bilden die Untersuchungsergebnisse nicht das in den Jahren zuvor stabil vorherrschende Arteninventar ab. Die Entfernung der Gehölze stellt eine plötzliche und für die gewachsene Biotopstruktur der Fläche gravierende Veränderung dar. Sie hat sich unmittelbar und negativ auf die bisher dort ansässigen Arten ausgewirkt. Im AFB wird auf die Entfernung der Gehölze nicht eingegangen, die Betrachtungen hinsichtlich der Gehölze beschränken sich jedoch ausschließlich auf den noch vorhandenen Bestand an der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Dieser wird im B-Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1, Nr. 25b BauGB) festgelegt.

Die Aussagen in Kapitel 14 der Begründung zum B-Plan gehen allerdings noch auf den nordwestlichen Gehölzbestand ein. Daraus ergibt sich neben der Betroffenheit des Bluthänflings darüber hinaus auch eine Betroffenheit von Bachstelze und Goldammer. Damit sind die Aussagen in der Begründung zum B-Plan weitaus inhaltsreicher und aussagekräftiger als die eigentliche Fachunterlage in Form des AFB!

Aufgrund der Faktenlage ist die Gehölzentfernung als vorweggenommener Eingriff zu dem geplanten Bauvorhaben aufzufassen. Daher ist sie vollumfänglich in die naturschutzfachlichen Betrachtungen zum B-Plan, insbesondere in den AFB, mit einzubeziehen.

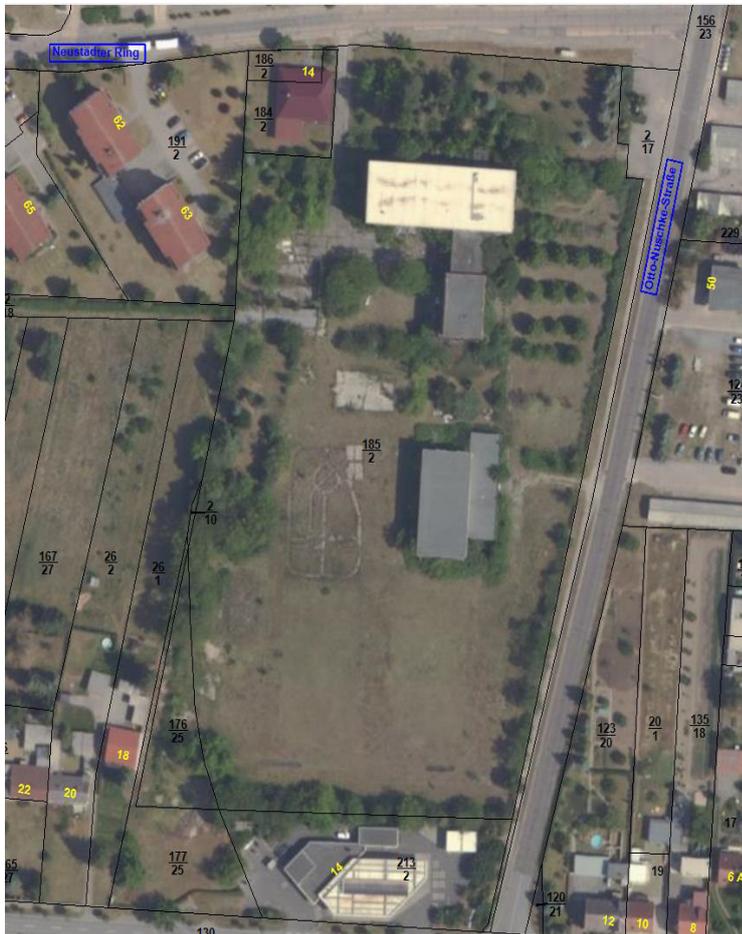
Mit der Gehölzentfernung geht ein Habitatverlust für o. g. Vogelarten einher. Der Verbotstatbestand der Beschädigung bzw. Zerstörung der Fortpflanzungsstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist erfüllt. Die umliegenden Brachflächen umfassen deutlich weniger Gehölzbestände als die Vorhabenfläche und eignen sich daher eher als Nahrungshabitate. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der Verlust der Bruthabitate zu kompensieren. Die Goldammer und der Bluthänfling errichten ihre Nester in niedrigen, dichten Gebüschern oder auf Boden. Die Anpflanzung von Strauchhecken um den Edeka-Markt dient der Herstellung eines neuen Bruthabitats als Ersatz für die gerodeten

Bestände. Die Auflagen, die sich auf die Pflanzung hinsichtlich der Artenauswahl, Pflanzschemata, Herstellung und Pflege beziehen, sollen sicherstellen, dass die Pflanzung ihre Funktion als Ersatzhabitat erfüllt.

Anlage: Artenauswahl Strauchpflanzung

| Sträucher | |
|----------------------------|-----------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Gemeine Hasel |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigrifflicher Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Europäisches Pfaffenhütchen |
| <i>Frangula alnus</i> | Faulbaum |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rhamnus carthartica</i> | Purgier-Kreuzdorn |
| <i>Rosa canina agg.</i> | Hunds-Rose |
| <i>Rosa corymbifera</i> | Hecken-Rose |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | Wein-Rose |
| <i>Rosa tomentosa</i> | Filz-Rose |
| <i>Salix aurita</i> | Ohr-Weide |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Salix cinerea</i> | Grau-Weide |
| <i>Salix pentandra</i> | Lorbeer-Weide |
| <i>Salix purpurea</i> | Purpur-Weide |
| <i>Salix triandra</i> | Mandel-Weide |
| <i>Salix viminalis</i> | Korb-Weide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Sambucus racemosa</i> | Roter Holunder |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |

Vergleich Luftbildaufnahmen vor und nach umfangreicher Gehölzrodung



Luftbildaufnahme um 2020



Luftbildaufnahme um 2021/2022

Umweltamt / Untere Immissionsschutzbehörde:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB unter anderem die Belange des Umweltschutzes und somit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Es sind in dem Entwurf keine Beschreibungen oder Bewertungen hinsichtlich auf das geplante Sondernutzungsgebiet und die angrenzenden Wohnbebauungen durch bestehende oder beabsichtigte und schon genehmigte Anlagen einwirkende Immissionen, insbesondere Lärm, enthalten.

Die Wohnungen des Neustädter Rings Gemarkung Tangerhütte, Flur 4, Flurstück 191/2 sind bisher wenig durch Immissionen durch Geräusche belastet. Gemäß der vorläufigen Planung des EDEKA Marktes befände sich die Ladezone etwa 60 Meter von diesem maßgeblichen Immissionsort entfernt.

Ein Konflikt zwischen dem Ziel des festzusetzenden Bebauungsplanes und den Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung ist aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde erkennbar.

Durch ein schaltechnisches Gutachten ist weitergehend nachzuweisen, dass die Richtwerte der TA- Lärm am maßgeblichen Immissionsort eingehalten werden. Alternativ kann die Ladezone auf die zur Otto-Nuschke-Straße befindlichen Seite verlegt werden.

Durch die Verlegung des EDEKA Marktes auf den neuen Standort wird der Neustädter Ring und die Otto-Nuschke-Straße stärker durch Kunden- und Lieferverkehr belastet.

Ein schaltechnisches Gutachten ist den Unterlagen nicht beigelegt. Die Erstellung eines solchen Gutachtens ist erforderlich. Die Vorbelastungen durch benachbarte gewerbliche Nutzungen, bereits vorhanden Nahversorger und eine Tankstelle sind entsprechend zu berücksichtigen. Die Immissionsorte (IO) sind entsprechend ihres jeweiligen Schutzanspruches auszuwählen und zu bewerten.

Umweltamt / Abfallwirtschaft und Bodenschutz:

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Erzeuger und Besitzer von Bau- und Abbruchabfällen haben diese entsprechend § 8 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfv) getrennt zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.

Die Erfüllung dieser Pflichten ist gemäß § 8 Abs. 3 GewAbfv zu dokumentieren und auf Verlangen der unteren Abfallbehörde des Landkreises vorzulegen.

Ordnungsamt / Brand- und Katastrophenschutz:

Zu dem o.a. Aufstellungsverfahren wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

1.

Für eine brandschutztechnische Beurteilung des Sonderbaus ist *abschließend* ein Brandschutzkonzept nach § 3 und § 15 Bauvorlagenverordnung zu erstellen und vor Baubeginn den zuständigen Behörden zur Prüfung vorzulegen.

§ 14 Absatz 1, § 50 Ziffer 20 BauO LSA i.V.m. § 3, § 15 BauVorIVO

2.

Die ausreichende Löschwasserversorgung von mindestens 1600 l/ min für den Zeitraum von mindestens zwei Stunden ist vor Baubeginn nachzuweisen.* Die Löschmittelmenge muss innerhalb des Löschbereiches (maximal 300m zum Objekt) zur Verfügung stehen, hierbei sind die verfügbaren Zufahrten und Wege für die Feuerwehr zu berücksichtigen. Der Einsatz der Feuerwehr wird in der Regel nicht behindert, wenn die Löschwasserentnahmestellen nicht mehr als 75 m zum jeweiligen Objekt entfernt sind.

Das Technische Regelwerk, insbesondere DVGW Arbeitsblätter W 405, W 331 sowie DIN 14220, DIN 14210 und DIN 14230, ist zu berücksichtigen.

§ 3 BauO LSA, § 2 Absatz 2 Ziffer 1 BrSchG, § 3 Absatz 3 Ziffer 13 BauVorIVO, DVGW Regelwerk

*Anmerkung:

Beim Eigentümer des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes (Hydranten) oder bei der Gemeinde ist die ausreichende Löschwasserentnahmemöglichkeit bestätigen zu lassen. Für Flachspiegelbrunnen sind aktuelle Prüfprotokoll vorzulegen.

3.

Die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr und die Verkehrswege müssen in Planung und Ausführung der geltenden Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007 - Anlage A 2.2.1.1 VV TB) entsprechen. Die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind umzusetzen.

Sollen Toranlagen oder andere Sperrvorrichtungen (z. B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) die Zufahrt regeln, sind die Maßnahmen zur Sicherstellung der Zugänglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr mit den zuständigen Behörden des Landkreis Stendal abzustimmen.

§ 18 BrSchG i.V.m. § 5, § 14 Absatz 1, § 32, § 50 Ziffer 4 und 7 BauO LSA und Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007 / MBL. LSA Nr. 45/2014 vom 15. 12. 2014 i. V. m. VV TB Teil A, A 2.2.1.1)

Ordnungsamt / Sachgebiet Verkehr:

Aus Sicht der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Gemäß § 45 Abs. 6 StVO ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn durch das bauausführende Unternehmen ein Antrag auf verkehrsregelnde Maßnahmen bei der örtlichen Straßenverkehrsbehörde zu stellen, wenn sich die Maßnahme auf den Straßenverkehr auswirkt (u.a. Beschilderung von Baustellenzufahrten).

Für eine Dauerbeschilderung ist ein Beschilderungs- und Markierungsplan bei der örtlichen Straßenverkehrsbehörde zur Bestätigung vorzulegen.

Es sind am Verfahren zu beteiligen:

- als örtliche Straßenverkehrsbehörde, die EG Stadt Tangerhütte
- als Träger der Straßenbaulast der kommunalen Straßen, die EG Stadt Tangerhütte

Falls durch die o. g. Maßnahme die Bewohner / Eigentümer / Nutzer in der Erreichbarkeit ihrer Liegenschaften beschränkt werden, ist sich mit diesen abzustimmen bzw. sind diese zu informieren.

Mit freundlichem Gruß

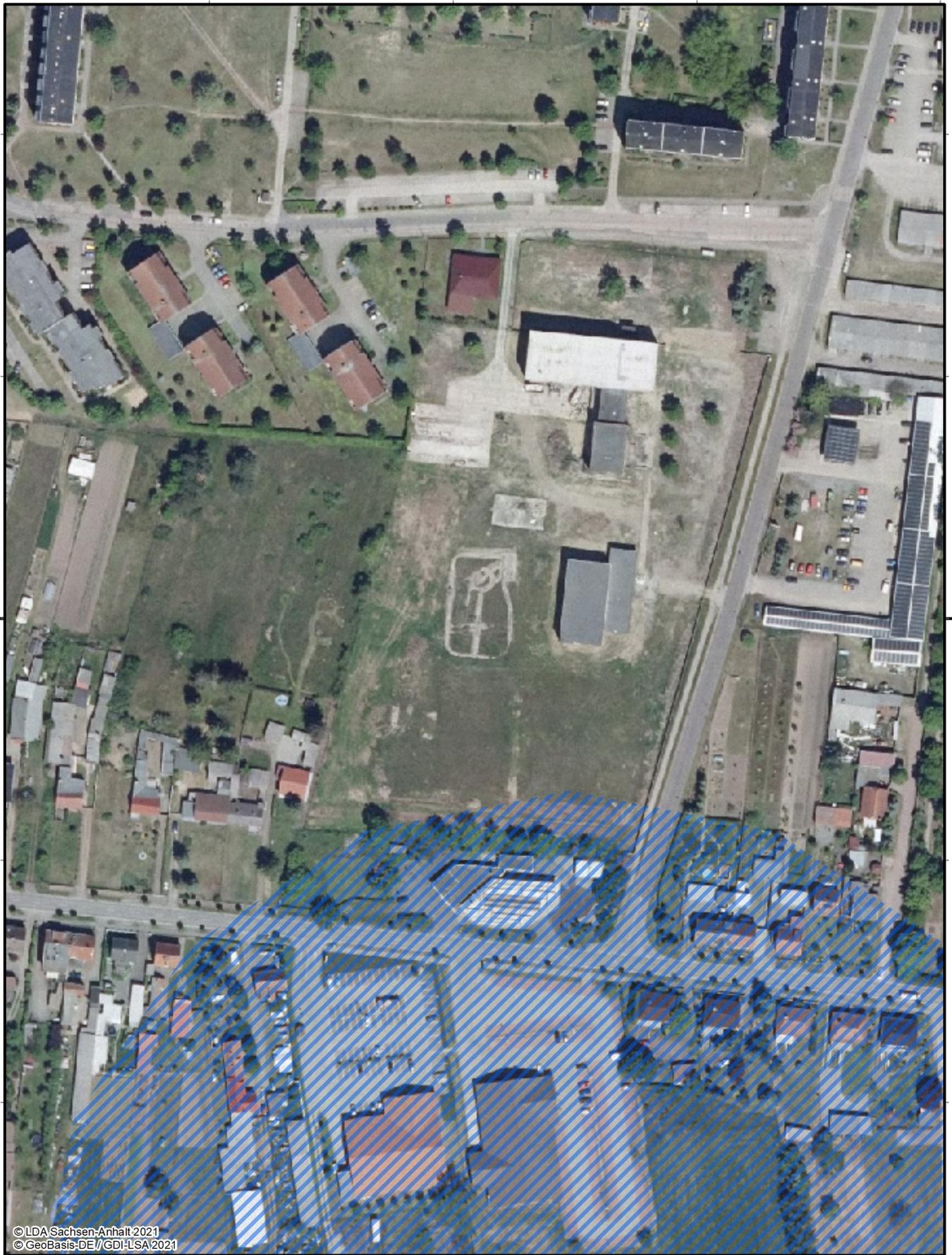
Im Auftrag

M. Ellmer

- Bauordnungsamt / Kreisplanung -

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

58-11000



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

58-11000

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)



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.

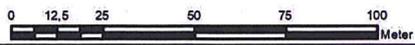
5811000



5811000

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



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: **Bebauungsplan „Nahversorger am
Neustädter Ring“**

Stadt: **Tangerhütte**

Landkreis: **Stendal**

Vorgelegte Unterlagen: **Entwurf (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:
24-20221-93/1
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 o. g. Bauleitplanung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zu.

Ziel des Bebauungsplanes "Nahversorger Neustädter Ring" ist 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. Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigt, dass die Lebensmittelbranche zur besseren Präsentation der Waren, insbesondere für in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen einerseits breitere Gänge zwischen den niedrigeren Regalen vorsieht und andererseits eine bessere Reichhöhe der Produkte und Waren ermöglicht. Dies führt zu einer notwendigen Erhöhung

Referat 24
Sicherung der
Landesentwicklung

Neustädter Passage 15
06122 Halle(Saale)

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

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

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

der Verkaufsfläche für ein dem Grunde nach, vergleichbares Warenangebot. Zur Erhöhung des Warenangebotes und der Qualitätsergänzung wird weitere Verkaufsfläche benötigt. 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 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. Zweck des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“. Es handelt 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. Da ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird der Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte im Parallelverfahren geändert.

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 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 Bauleitplanung den Anforderungen des LEP-LSA 2010, Z 52.

Wie aus der Begründung ersichtlich, ist das Ziel des Bebauungsplanes "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 zwischen Bebauungsplan 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 am Neustädter Ring 78 durch einen anderen Lebensmittelmarktbetreiber als ungünstig einzustufen ist.

Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde ist daher noch durch die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zu prüfen und darzulegen, ob bzw. in welcher Form eine planungsrechtliche Absicherung des Ausschlusses eventueller Einzelhandelsnachnutzungen an dem Altstandort erfolgen muss. Ein entsprechendes Bauleitplanverfahren wäre dann spätestens bis zur Rechtskraft

des o. g. Bebauungsplanes abzuschließen. 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 08.12.2022 | 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 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



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 - Bebauungsplan "Nahversorger Neustädter Ring" der Stadt Tangerhütte

Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Frau Rösicke,

mit E-Mail vom 10.11.2022 baten Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) im Rahmen der Planungen zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans 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 (o.g. Bebauungsplan) 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--24635/2022

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