

Anlage

**abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur 5.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes
Tangerhütte Sonderbaufläche "Discountmarkt Breite Straße 5" – Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte**

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum Schreiben	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Stadt	Beschlussvorschlag
1.	Landkreis Stendal	18.10.2021	<ul style="list-style-type: none"> - Bauordnungsamt / Kreisplanung: 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 Planungerfordernis 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 sind in der Begründung weitergehende Ausführungen erforderlich. Nach Kenntnis des Landkreises befindet sich gerade in der Einheitsgemeinde ein gemeindliches Einzelhandelskonzept in Erarbeitung bzw. die Erstellung wurde vom Stadtrat per Beschluss gebilligt Dessen Zielaussagen wären hieran abzu prüfen. - 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 Flächennutzungsplanung beschränkt sich inhaltlich vorwiegend auf den Darstellungskatalog nach §1 Abs.1 BauNVO (Bauflächen). Für Sonderbauflächen gemäß §1 Abs.1 Nr.4 BauNVO ist stets eine allgemeine Zweckbestimmung anzugeben. Diese ist lediglich der Planzeichenerklärung zu entnehmen. Der Begründung (Punkt 4.1) ist die Zweckbestimmung nicht konkret zu entnehmen. - Im Rahmen der Flächenbilanz ist grundsätzlich ein Vergleich mit der Darstellung im FNP vor Planänderung anzuführen. - Im Weiteren gelten die allgemeinen Verfahrens- und Formvorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen. Die Verfahrensvermerke sind abschließend vollumfänglich zu ergänzen. Für jedes Planzeichen ist die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage anzugeben. Dies ist für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nicht erfolgt. Die Verfahrensvermerke, Plankopf und Präambel sind abschließend zu ergänzen. Im Weiteren gelten die allgemeinen Verfahrens- und Formvorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen. Mit der BauGB-Novelle 2017 - gemäß der Überleitungsvorschrift nach § 245c BauGB - existieren erweiterte Anforderungen an das 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Für das Einzelhandelskonzept wurde eine Aufgabenstellung erarbeitet (siehe Angebot der GMA im Ratsinfosystem), dass die vorliegende Planung der Verlagerung des Penny Marktes bereits als Ausgangszustand berücksichtigt. Die vorliegende Planung ist somit nicht explizit Gegenstand der Untersuchung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes, da dieses der vorliegenden Planung nachfolgen wird. - Die Angaben hierzu wurden in der Begründung ergänzt. - Die Angaben hierzu wurden in der Begründung ergänzt. - Die Angaben hierzu wurden in der Begründung ergänzt. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches von Änderungen des Flächennutzungsplanes ist eine konkrete gesetzliche Ermächtigungsgrundlage weder gegeben noch erforderlich. 	Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

		<p>förmliche Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen. Es wird gebeten die Hinweise der Rundverfügung Nr.04/20 (Planungssicherstellungsgesetz und aktualisierte Hinweise zum Bauleitplanverfahren und der Auslegung von Bauleitplänen); hier insbesondere die Anforderungen an die öfftl. Auslage und Bekanntmachung von Satzungen zu berücksichtigen. Die 5.Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Stadt Tangerhütte ist abschließend gemäß §6 Abs.1 BauGB genehmigungsbedürftig.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauordnungsamt / untere Landesentwicklungsbehörde: Das eingereichte 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 ist die Stadt 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. - Umweltamt / Naturschutz und Forsten: Die untere Naturschutzbehörde kann nach Prüfung der Vorentwurfsunterlagen der 5.Änderung des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte unter Beachtung folgender Auflage zustimmen. Auflage: Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegte Ausgleichsmaßnahme ist im Umweltbericht zur 5.Änderung des Flächennutzungsplans Tangerhütte (analog dem Umweltbericht zum Bebauungsplan) verbindlich aufzunehmen. Begründung: Mit der 5.Änderung des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte soll eine gemischte Baufläche als Sonderbaufläche dargestellt werden. Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,66ha, wobei Größe und Abgrenzung des Flächennutzungsplans nicht verändert werden. Das Vorhaben läuft im Parallelverfahren gemäß §8 Abs.3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet "Discountmarkt – Breite Straße 5". Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die 5.Änderung des Flächennutzungsplans. Für den Bebauungsplan wurde eine separate Stellungnahme formuliert. Nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der 	<ul style="list-style-type: none"> - Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Änderungsverfahren beteiligt. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Auflage kann im vorliegenden Verfahren der 5.Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gefolgt werden, da sie keine Sachverhalte betrifft, die Gegenstand der Flächennutzungsplanung sind. Das Erfordernis zur Festsetzung der Hecke ergibt sich erst aus der konkreten Festsetzung der Grundflächenzahl und damit der versiegelbaren Flächen im Bebauungsplanverfahren. Aus der geänderten Darstellung im Flächennutzungsplan ist ein Erfordernis für Kompensationsmaßnahmen nicht ableitbar, da auch bisher bereits eine Baufläche dargestellt war. Die Hecke gehört weiterhin nicht zu den im Flächennutzungsplan darzustellenden Grundzügen der Bodennutzung. Für die Behandlung dieses Sachverhaltes auf der Ebene des Flächennutzungsplanes fehlt es am städtebaulichen Erfordernis. 	
--	--	---	---	--

		<p>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. Zur Betrachtung der Naturschutzbelange ist für den Flächennutzungsplan ein Umweltbericht gemäß §2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Der Vorhabenträger hat für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan je einen Umweltbericht vorgelegt. Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan wurden grundlegende naturschutzfachliche Aussagen getroffen und im Wesentlichen nachvollziehbar begründet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eingriffsregelung: Die 5.Änderung des Flächennutzungsplans ist Grundvoraussetzung zur späteren Entstehung des Sondergebietes. Damit ist sie als Eingriffstatbestand nach §14 BNatSchG zu werten. Bei Änderungen von Bauleitplänen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft erwarten lassen, ist über die Vermeidung und Kompensation gemäß §18 Abs.1 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Dabei ist gemäß §1a Abs.3 BauGB die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Eine Eingriffsfreistellung des Vorhabens nach §14 Abs.3 BNatSchG und §6 NatSchG LSA liegt nicht vor. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden (§13 BNatSchG) und unvermeidbare Beeinträchtigung sind zu kompensieren (§15 Abs.2 BNatSchG). Bei Flächennutzungsplänen können nach §5 Abs.2a BauGB Flächen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden. Im Flächennutzungsplan wurde keine Ausgleichsfläche ausgewiesen, obwohl mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Parallelverfahren bereits eine konkrete Planung auf tieferer Ebene gegeben und der Eingriffsumfang dort bereits bekannt ist. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Fläche im Geltungsbereich der Planung als Ausgleichsfläche ausgewiesen und in der Planzeichnung dargestellt. Diese festgelegte Ausgleichsmaßnahme bedingt eine naturschutzrechtliche Zweckbindung und ist gemäß §15 Abs.4 BNatSchG dauerhaft zu erhalten. Daher ist sie auch im Umweltbericht eindeutig als solche kenntlich zu machen. Dies ist auf Ebene des Bebauungsplans bereits erfolgt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung steht eine entsprechende Berücksichtigung des Sachverhaltes noch aus. Neben der Ergänzung des Umweltberichtes sollte in der Planzeichnung eine Darstellung der Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen. - Schutzgebiete und Biotop: Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum Vorhaben sowie die Flächen in dessen relevanter Nähe sind nicht Bestandteil eines naturschutzrechtlichen Schutzgebietes. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß §30 BNatSchG i.V.m. §22 NatSchG LSA und geschützte Allen und Baumreihen nach §21 NatSchG LSA sind im Plangebiet nicht vorhanden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Dies ist nicht zutreffend. Aus der Veränderung der Darstellung einer gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche resultiert kein Kompensationserfordernis. Die Fläche befindet sich darüber hinaus im Innenbereich von Tangerhütte. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	
--	--	---	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> - Artenschutz: Gemäß §1 Abs.6 Nr.7a) BauGB sind "die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere [und] Pflanzen, [...]" zu berücksichtigen. Dieser Handlungsgrundsatz gilt für die vorbereitende und für die verbindliche Bauleitplanung. Auch im Flächennutzungsplan sind daher artenschutzfachliche Aussagen nachvollziehbar darzulegen. Der Vorhabenträger hat auch auf Ebene des Flächennutzungsplans eine artenschutzfachliche Betrachtung durchgeführt und im Umweltbericht festgehalten. Die Betrachtungen sind der Planebene entsprechend angemessen konkret. Aufgrund der derzeitigen Gestalt bzw. Nutzung der Vorhabenfläche sowie ihrer Lage inmitten der Ortschaft besteht keine Notwendigkeit zu umfangreichen artenschutzfachlichen Überprüfungen. Der Vorhabenträger hat sich nach Auffassung der UNB in ausreichendem Maße mit dem Artenschutz auseinandergesetzt. - Der Aussage auf Seite 16 der Begründung, dass sowohl die Gebüsch- als auch die Gebäudebrüter ihre Nester in der Regel jedes Jahr neu bauen, kann die UNB nicht zustimmen. Dieser Sachverhalt trifft beispielsweise auf die Schwalben nicht zu. Dieser Gebäudebrüter nutzt seine Nester jährlich wieder. Die Aussage ist fachlich nicht korrekt und entsprechend zu korrigieren. - 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. Den Vorentwurfsunterlagen ist zu entnehmen, dass die Notwendigkeit der Berücksichtigung von Belangen des Immissionsschutzes bei der Planung teilweise erkannt wurde. Eine umfassende Konfliktanalyse hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes fehlt in den Unterlagen allerdings. Bei einer solchen Konfliktanalyse sind das Trennungsgebot (§50 BImSchG) und das Gebot zur Konfliktbewältigung zu erörtern. Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und der Anlagensicherheit, die nicht in der Zuständigkeit des Landkreises liegen, wird empfohlen im Rahmen des Planungsverfahrens das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 402 – Immissionsschutz zu beteiligen. - Umweltamt / Abfallwirtschaft und Bodenschutz: Keine Einwände und Hinweise. - Umweltamt / Wasserwirtschaft und Düngung / Stellungnahme der unteren Wasserbehörde: 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. 36,2m NHN. Dementsprechend ist das Grundwasser vor schädlichen Einwirkungen umfangreich zu schützen. - b) Oberflächengewässer: Oberflächengewässer sind durch die 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Aussage wurde entsprechend geändert. - Das Landesverwaltungsamt wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Aussagen zum Schallschutz wurden in der Begründung ergänzt. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. 	
--	--	---	--	--

			<p>Planung nicht betroffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trinkwasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. - Überschwemmungsgebiet: Das Plangebiet befindet sich sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß §76 Abs.2 WHG als auch außerhalb eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß §76 Abs.3 WHG. - Risikogebiet: Das Plangebiet liegt jedoch im Risikogebiet nach §78b 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. 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 Abs.7 BauGB) zu berücksichtigen. Durch Darstellung eines Risikogebietes gemäß §5 Abs.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 weder im Text eine Aussage zur Lage der überplanten Fläche im Risikogebiet der Elbe noch wird in der Planzeichnung darauf hingewiesen. Risikogebiete sollen gemäß §5 Abs.4a BauGB im Flächennutzungsplan vermerkt werden. Die Planzeichnung ist dementsprechend zu ergänzen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Hinweis wurde auf dem Plan vermerkt und in die Begründung aufgenommen. 	
		01.11.2021	<ul style="list-style-type: none"> - Bauordnungsamt / untere Denkmalschutzbehörde: Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Vorhabenbereich Belange der Bau- und Kunstdenkmale und der archäologischen Denkmale nicht betroffen. Da jedoch auch außerhalb bekannter archäologischer Fundstellen jederzeit mit dem Auftreten neuer Befunde und Funde zu rechnen ist, sind folgende Hinweise zu beachten. - Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§14 Abs.2 DenkmSchG LSA) Die bauausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde und Befunde bzw. der Entdeckung von Kulturdenkmälern bei Erd- und Tiefbauarbeiten nachweislich hinzuweisen. (§§17 Abs.3 und 9 Abs.3 DenkmSchG LSA) Neu entdeckte archäologische Bodenfunde sind der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Sachverhalte sind gesetzlich geregelt und somit zu beachten. Im Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes bedürfen sie keiner Behandlung. 	

			<p>des Landkreises Stendal unverzüglich zu melden. Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. (§§17 Abs.3 und 9 Abs.3 DenkmSchG LSA) 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) 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)</p>		
2.	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr	27.10.2021	<p>- Ziel der geplanten Aufstellung des vBP Sondergebiet "Discountmarkt Breite Straße 5" sowie der 5.Änderung des fortgeltenden FNP der Stadt Tangerhütte - Sonderbaufläche "Discountmarkt Breite Straße 5" – ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Verlagerung des derzeit am Standort Bismarckstraße 57 in der Stadt Tangerhütte vorhandenen Penny-Marktes an den Standort Breite Straße 5–9 zu schaffen. Gleichzeitig soll die Verkaufsfläche (Vkf.) des Marktes erweitert werden. Als Grund für die geplante Umsiedlung wird aus Sicht des Marktbetreibers (Firma Penny-Markt GmbH) angeführt, dass an dem bisherigen Standort kein langfristiger Betrieb mehr gesichert werden kann bzw. der Standort nicht den heutigen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt entspricht. Die auf den Grundstücken Breite Straße 5, 7 und 9 noch vorhandenen baulichen Anlagen sollen abgebrochen werden. Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten neuen Einkaufsmarktes sind im vBP die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) "Einkauf" gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §11 Abs.3 Nr.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie im Rahmen der 5.Änderung des FNP der Stadt Tangerhütte an dem Vorhabenstandort anstelle einer gemischten Baufläche die Darstellung einer Sonderbaufläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (EH-Betrieb) mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß §1 Abs.1 Nr.4 BauNVO vorgesehen. Ausweislich des §1 der textlichen Festsetzungen des vBP soll das SO der Unterbringung von großflächigen EH-Betrieben der Grundversorgung dienen. Zulässig sind EH- Betriebe mit einer Vkfl. von bis zu 1.150m² einschließlich der in der Vorkassenzzone eingeordneten ergänzenden Angeboten von eingelagerten EH-Betrieben mit einer Vkfl. von jeweils unter 100m². Der Anteil der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränken sowie Drogeriewaren am Gesamtsortiment muss bei dem großflächigen EH-Betrieb mindestens 80% betragen, wobei für Drogeriewaren der Vkfl.- Anteil auf maximal 20% begrenzt wird. Der räumliche Geltungsbereich des vBP Sondergebiet "Discountmarkt Breite Straße 5" umfasst eine Fläche von ca. 6.921m². Davon entfallen ca. 6.585m² auf das SO und ca. 336m²</p>	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	

		<p>durch das "Zentrale-Orte-Prinzip" und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 (Festlegungen unter Ziffer 2.3, Z46 bis Z52) gesichert. Gemäß Ziel Z46 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 Ziel Z52 des LEP-LSA 2010 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 vBP Sondergebiet "Discountmarkt Breite Straße 5" der EHG Stadt Tangerhütte sowie die im FNP der Stadt Tangerhütte geplante Sonderbaufläche befinden sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums Tangerhütte. Insoweit entsprechen die Bauleitplanungen den Anforderungen an Ziel Z52 des LEP-LSA 2010.</p> <p>- In Bezug auf die nach Ziel Z52 für Grundzentren festgelegte Beschränkung der Ausweisung von Sondergebieten für großflächige EH-Betriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen, ist festzustellen, dass ausweislich der geplanten textlichen Festsetzungen des vBP (§1) der Anteil der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränken sowie Drogeriewaren am Gesamtsortiment des großflächigen EH- Betriebs lediglich mindestens 80% betragen müssen. Die durch die GMA erarbeitete Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Penny-Lebensmittelmarktes, auf die auch in der 5. Änderung des FNP der Stadt Tangerhütte verwiesen wird, geht allerdings davon aus, dass der Anteil von nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowohl im Bestand als auch in der angestrebten Größe weniger als 10% der Gesamtverkaufsfläche beträgt. Da die geplanten Festsetzungen im vBP von den im Gutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten abweichen, ist im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung zu prüfen, inwieweit sich diese Sachlage auf das Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung und</p>	<p>- Dies wurde im Bebauungsplan geändert, die zulässigen Randsortimente wurden auf 10% beschränkt. Das Verträglichkeitsgutachten wurde korrigiert.</p>	
--	--	---	---	--

		<p>dann spätestens bis zur Rechtskraft des vBP Sondergebiet "Discountmarkt Breite Straße 5" abzuschließen. Es wird der EHG Stadt Tangerhütte empfohlen, hierzu auch eine Abstimmung mit dem Planungsamt des Landkreises Stendal vorzunehmen.</p> <p>- Hinweis: In Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark verwiesen.</p>	<p>andere Einschätzung des Penny-Vorhabens zu treffen sein. Auch bei Nachnutzung des Altstandortes von Penny sind keine versorgungsstrukturellen, städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen innerhalb oder außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten. Grundsätzlich sind mögliche typische Nachnutzer derartiger Flächen u.a. im Bereich der Nonfood- Discounter, im Bekleidungssegment oder bei Angeboten mit nicht-zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt (z.B. Klein-Baumarkt, Möbelanbieter) zu finden. Auch gewerbliche Nutzungen aus dem Nichteinzelhandelsbereich sind denkbar. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um eine Einzelhandelsgroßfläche handelt. Aufgrund der solitären Lage des Altstandortes und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten sind auch keine Einzelhandelsagglomerationen zu erwarten, die Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung haben könnten.</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt.</p>	
--	--	---	---	--