



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungenanalyse: Die Auswirkungenanalyse und das Vorhaben müssen aufeinander abgestimmt sein.</li> <li>- Punkt 1: Entgegengesetzt der Darlegung soll kein Mischgebiet gemäß §6 BauNVO festgesetzt werden. Hier existiert ein Widerspruch zum Vorentwurf.</li> <li>- Bei Betriebsverlagerungen sind die Nutzungsmöglichkeiten des Altstandortes in die Auswirkungenprognose stets fundiert miteinzustellen. Es muss konstatiert werden, dass eine Nachnutzung im Rahmen eines Bestandsschutzes bzw. der erteilten Genehmigung baurechtlich nicht verwehrt werden kann. Wie soll eine äquivalente Nachnutzung des Altstandortes tatsächlich ausgeschlossen werden? Eine Planung kann insofern auch deswegen raumunverträglich sein, weil bei summarischer Betrachtung der Auswirkungen von Alt- und Neustandort wesentliche Beeinträchtigungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes zu erwarten sind.</li> <li>- Ferner trägt die Analyse der Wettbewerbssituation nicht dem Umstand Rechnung, dass kommunale Planungen eine andere Konzeption verfolgen.</li> <li>- Der förmliche Aufstellungsbeschluss zur Errichtung eines weiteren großflächigen Lebensmitteleinzelhandels wurde am 30.06.2021 vom Stadtrat beschlossen (vgl. BV 586/2021). Die beiden Vorhaben zur Errichtung von großflächigen Lebensmittelmärkten sind zeitlich und räumlich eng miteinander verflochten, so dass diese in der Auswirkungenanalyse berücksichtigt werden müssen. Dies ist vorliegend nicht erfolgt. Sind die Konzessionsflächen (Bäckerei/Fleischer) bei der gutachterlichen Prognose der Wettbewerbswirkungen berücksichtigt?</li> <li>- 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 sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</li>   <li>- Werden in der Begründung und den textlichen Festsetzungen auf andere gesetzliche Rechtsgrundlagen, sonstige Rechtsvorschriften (z.B. DIN-Normen, DVGW-Arbeitsblätter, etc.) und Gutachten verwiesen, so sind diese dem Bebauungsplan abschließend im Anhang beizufügen. Vervielfältigungsrechte sind ggf. zu beachten. Die Gemeinde hat die Normen, auf die Bezug genommen werden, stets gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsichtnahme vorzuhalten und hierauf auch in der abschließenden Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs.3 BauGB hinzuweisen (vgl. BVerwG-4 BN 21/10 vom 29.07.2010).</li> <li>- Im Weiteren gelten die allgemeinen Verfahrensregelungen für die Aufstellung von Bauleitplänen. Mit der BauGB-Novelle 2017 - gemäß der Überleitungsvorschrift nach § 245c BauGB - existieren erweiterte Anforderungen an das 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 förmlichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Auswirkungenanalyse wurde diesbezüglich überarbeitet.</li> <li>- Dies wurde korrigiert.</li>   <li>- Dies wurde ergänzt. Grundsätzlich handelt es sich bei dem Altstandort um eine nicht großflächige Einzelhandelsfläche in solitärer Lage, die auch nicht Bestandteil einer Einzelhandelsagglomeration ist. Da solche Einzelhandelsflächen an jedem anderen Standort nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sind, ist ein besonderer Untersuchungsbedarf nicht erkennbar.</li>   <li>- Kommunale Planungen sind in der Reihenfolge ihrer Aufstellung zu beurteilen.</li>   <li>- Dessen Verträglichkeitsuntersuchung hat das vorliegende, zeitlich vorlaufende Verfahren zu berücksichtigen.</li>   <li>- 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.</li> <li>- Dies ist nur teilweise zutreffend. DIN Normen u.a. sind nur beizufügen insoweit sich Festsetzungen auf sie beziehen und der Festsetzungsgehalt nur anhand der jeweiligen Norm nachvollziehbar ist. Eine Erwähnung von Normen in der Begründung erfordert nicht, dass diese bereitgehalten werden oder an der Auslegung teilnehmen. (BVerwG - 4 BN 21/10 vom 29.07.2010; VGH München, Urteil v. 25.10.2016 – 9 N 13.558)</li>   <li>- Die Hinweise betreffen Verfahrensfragen, sie werden beachtet.</li> </ul>	
--	--	--	---	--

		<p>Anforderungen an die öfftl. Auslage und Bekanntmachung sowie die Rundverfügung Nr.03/2019 "Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) in der Bauleitplanung") zu berücksichtigen. In Bezug auf die Genehmigungsbedürftigkeit wird auf §§8 Abs.3 Satz 2 i.V.m. §10 Abs.2 BauGB hingewiesen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauordnungsamt / untere Landesentwicklungsbehörde: Das 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."</li> <li>- 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.</li> <li>- Umweltamt / Wasserwirtschaft und Düngung: Gewässer/</li> <li>- a) Grundwasser: Die Geschützhtheit 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. 36,2mNHN. Dementsprechend ist das Grundwasser vor schädlichen Einwirkungen umfangreich zu schützen.</li> <li>- b) Oberflächengewässer: Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.</li> <li>- Trinkwasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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 Extremereignis sind in der Gefahrenkarte die Flächen dargestellt, die bei einem Abfluss HQ200 überschwemmt werden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären, oder diese</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Dies wurde beachtet. Es liegen Bodengutachten vor, die auch den Grundwasserstand untersucht haben.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Dies wurde sowohl auf der Planzeichnung als auch in der Begründung ergänzt.</li> </ul>	
--	--	---	--	--

		<p>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 §9 Abs.1 Nr.16c 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 weder im Text eine Aussage zur Lage der überplanten Fläche im Risikogebiet der Elbe noch wird in der Planzeichnung darauf hingewiesen. Risikogebiete sollen gemäß §9 Abs.6a BauGB im Bebauungsplan vermerkt werden. Die Unterlagen sind dementsprechend zu ergänzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trinkwasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung soll laut Punkt 6.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan über die Breite Straße 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.</li> <li>- Abwasserbeseitigung/ a) Schmutzwasserbeseitigung: Die Schmutzwasserbeseitigung soll laut Punkt 6.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan über die Breite Straße 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.</li> <li>- b) Niederschlagswasserbeseitigung: Die Niederschlagswasserbeseitigung soll auf dem Grundstück versickert werden. 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. Gemäß §46 Abs.2 WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadloße Versickerung keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit durch Rechtsverordnung andere Festlegungen nicht getroffen wurden. Nach §69 Abs.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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Grundstück ist im Bestand an die Wasserversorgung angeschlossen. Einer Vorlage von Abstimmungen gegenüber der unteren Wasserbehörde bedarf es im Bauleitplanverfahren nicht.</li> <li>- Das Grundstück ist im Bestand an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Einer Vorlage von Abstimmungen gegenüber der unteren Wasserbehörde bedarf es im Bauleitplanverfahren nicht.</li> <li>- Das Bodengutachten hat festgestellt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist. Die Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde hierzu erfolgen im Rahmen des Bauantragsverfahrens.</li> </ul>	
--	--	--	---	--

		<p>Gewässerbenutzung die Regelung des §60 Abs.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 1m von der Anlagensohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand (m HGW) am Vorhabenstandort. Als anerkannte Regel der Technik für Versickerungsanlagen gilt die DWA- Regelwerk A138. 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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). 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). Das Wasserrecht 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.</li> <li>- 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 Abs.2 WHG erlaubnisfrei zu gestatten sein, da sie unmittelbar der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dient.</li> <li>- Umweltamt / Naturschutz und Forsten: Dem Aufstellungsverfahren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die fachlichen Hinweise betreffen das Bauantragsverfahren. Sie sind durch den Bauherrn mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Im Bebauungsplanverfahren bedürfen sie keiner Behandlung.</li> <li>- Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz wird im weiteren Verfahren noch abgestimmt. Sie wird auf den begünstigten Bauherrn übertragen.</li> <li>- Die nebenstehenden Auflagen sind auf Grundlage</li> </ul>	
--	--	---	---	--

		<p>wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) unter Einhaltung der nachfolgenden Auflagen zugestimmt.</p> <p>Auflagen: Die leerstehenden Gebäude, insbesondere die der Hofstelle in der Breiten Straße 9, sind vor ihrem Abriss auf mögliche Habitatfunktionen (Schwalben, Fledermäuse) durch geeignetes Fachpersonal zu untersuchen. Bei Vorliegen von Habitatfunktionen an und in den Gebäuden sind adäquate CEF-Maßnahmen zu ergreifen. Die Standorte zur Montage der Fledermauskästen sowie der Ersatzniststätten (Gebäudewände u.ä.) sind dann festzulegen und der UNB zu benennen.</p> <p>Die Entfernung der Gehölzstrukturen in Form der Sträucher und des Klettergehölzes an der Scheune im Plangebiet darf nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.</p> <p>Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme "Anpflanzung einer Strauchhecke" ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme abzuschließen und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Sie ist an der Abnahme zu beteiligen. Es besteht eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) ab Eingang der Anzeige. Die Pflanzung ist im Anschluss daran dauerhaft zu pflegen/ zu erhalten.</p> <p>Der unteren Naturschutzbehörde sind Maßnahmeblätter, innerhalb von zwei Monaten nachdem die Satzung bestandskräftig geworden ist, zu übergeben, die der Naturschutzbehörde die Eintragung ins Naturschutzverzeichnis gemäß §17 Abs.6 BNatSchG in Verbindung mit §18 Abs.1 NatSchG LSA ermöglichen. Der Inhalt ergibt sich aus dem Gem. RdErl. des MLU, MI, MW und MBV vom 27.07.2005 Punkt 5 Satz 1 und sollte entsprechend Anlage 1 a des Erlasses des MLU vom 15.08.2005 gestaltet werden. Für die Meldung der planinternen Maßnahmen ist ein Formular zu verwenden.</p> <p>- Begründung: Der Bebauungsplan dient der Festsetzung eines Sondergebietes auf den genannten Flurstücken. Konkret ist die Errichtung einer Filiale des Lebensmittel-Discounters "Penny" geplant. Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst 6.921m<sup>2</sup> (rund 0,7 ha) im Innenbereich der Stadt Tangerhütte. Die betroffenen Flurstücke befinden sich an der Breiten Straße. Da es sich um die stark versiegelte Gewerbefläche des Stadtmarktes der Raiffeisen Warengenossenschaft eG Tangerhütte und einer ehemaligen Hofstelle handelt, ist die Vorhabenfläche aus Sicht der UNB für eine Beanspruchung durch das Bauvorhaben geeignet. Nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dabei ist gemäß §2 Abs.4 BauGB i.V.m. §2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichts richtet sich nach Anlage 1 BauGB. Ein Umweltbericht liegt als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan vor. Diesem wird seitens der UNB grundsätzlich gefolgt.</p> <p>- Eingriffsregelung: Der Bebauungsplan stellt ein Vorhaben dar, mit</p>	<p>gesetzlicher Regelungen zu beachten. Sie wurden auf der Planzeichnung vermerkt und in die Begründung aufgenommen.</p> <p>- Die Hinweise finden Beachtung.</p> <p>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</p>	
--	--	--	--	--

		<p>dem eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen einhergeht, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann. Damit ist der Eingriffstatbestand gemäß §14 BNatSchG bereits auf Ebene der Bauleitplanung und nicht erst bei dem einzelnen Bauvorhaben erfüllt. Der Eingriffsverursacher ist die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, da sie die Satzung zum Bebauungsplan beschließt. Gemäß §18 Abs.1 BNatSchG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Der §1a Abs.3 Satz 1 BauGB bildet wiederum die Überleitung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz. Eine Eingriffsfreistellung des Vorhabens nach §14 Abs.3 BNatSchG und §6 NatSchG LSA liegt nicht vor. Nach §13 BNatSchG sind Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und zu minimieren. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß §15 BNatSchG auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß §1a Abs.3 Satz 2 BauGB erfolgt der Ausgleich/ Ersatz durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Im Land Sachsen-Anhalt ist zur Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen sowie der Kompensationsmaßnahmen ein einheitliches Modell anzuwenden. Die Grundlage hierfür bildet die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell LSA). In den Planunterlagen wurde der Eingriff in Kapitel 6.2.1. der Begründung ordnungsgemäß nach Bewertungsmodell bilanziert. Die UNB folgt der Bilanzierung. Die Heckenpflanzung im Norden der Vorhabenfläche eignet sich als Ausgleichsmaßnahme. Die textliche Festsetzung §3 umfasst für diese Maßnahme ein Pflanzschema sowie die erforderlichen Pflanzqualitäten, die von der UNB befürwortet werden. Um ein Gelingen der Anpflanzung zu begünstigen, sollte die Auswahl der Gehölzarten aus den einheimischen Laubgehölzen unter Beachtung der standörtlichen Bedingungen erfolgen. Der für die Pflanzung vorgesehene Standort ist derzeit versiegelt. Bei der Artenauswahl sollte daher auch auf Arten zurückgegriffen werden, die mit den voraussichtlich ungünstigen Standortbedingungen (starke anthropogene Überprägung, fehlendes Bodenleben, fehlende Humusaufgabe) zurechtkommen. Ggfs. ist ungeeigneter Boden zu beseitigen und gegen Oberboden auszutauschen. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird seitens der UNB akzeptiert. Hier könnte evtl. noch eine entsprechend gestaltete Begrünung der übrigen Freiflächen Abhilfe schaffen (beispielsweise durch Verwendung einer Saatgutmischung mit insektenfreundlichem Blühpflanzenanteil). Gemäß §4c BauGB obliegt die Überwachung der aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eingetretenen Umweltauswirkungen den Gemeinden. Die Durchführung von festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fallen dabei auch unter den Gegenstand der Überwachung. Die Ausgleichsmaßnahme und die dafür in Anspruch genommene Fläche sind in einem Kompensationsverzeichnis zu erfassen (§17 Abs.6 Satz 1 BNatSchG). Zuständig für die Eintragung in dieses Verzeichnis ist die UNB</p>		
--	--	---	--	--

		<p>(§18 Abs.2 i.V.m. §1 Abs.2 NatSchG LSA). Der UNB sind entsprechende Unterlagen zu übergeben, die ihr die Eintragung ins Kompensationsverzeichnis ermöglichen. Der Inhalt ergibt sich aus dem Gem. RdErl. Des MLU, MI, MW und MBV vom 27.07.2005 Punkt 5 Satz 1 und sollte entsprechend Anlage 1a des Erlasses des MLU vom 15.08.2005 gestaltet werden. Da die Aufstellung des Bebauungsplans im hoheitlichen Verantwortungsbereich der Gemeinde liegt, ist diese auch für die Ausgleichsmaßnahmen verantwortlich. Die UNB ist daher auf eine Zuarbeit seitens der Gemeinde angewiesen. Da die Eingriffsregelung bereits mit dem Bebauungsplan und nicht erst bei den einzelnen Bauvorhaben abzuhandeln war, erfolgen Meldung und anschließende Eintragung der Kompensationsmaßnahmen/-flächen auch auf dieser Ebene. Die Frist für die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen wird auf der Grundlage von §15 Abs.5 Satz 1 BNatSchG festgesetzt. In den Planunterlagen hat der Vorhabenträger keine Angaben zu einem Herstellungszeitpunkt für die Heckenpflanzung gemacht. Da die Ausgleichsmaßnahme innerhalb der Vorhabenfläche angelegt werden soll und ein konkretes Bauvorhaben Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans gegeben hat, ist anzunehmen, dass die Herstellung und anschließende Pflege durch den Bauherrn erfolgen sollen. Zur Sicherung der Maßnahme sind daher entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen. Die Herstellungsfrist ist in der Satzung noch zu regeln. Nach §17 Abs.7 ist die zuständige Genehmigungsbehörde für die Prüfung der frist- und sachgerechten Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen verantwortlich. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist dies die Stadt Tangerhütte. Entsprechend der Benehmensregelung nach §17 Abs.1 BNatSchG ist die Naturschutzbehörde dabei mit einzu-beziehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzgebiete und Biotop: Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan sowie die Flächen in dessen unmittelbarer 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.</li> <li>- Artenschutz: Der §1 Abs.6 Nr.7a) BauGB setzt übergeordnet fest, dass "die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere [und] Pflanzen, [...]" in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. 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. Da die Hofstelle auf dem Flurstück 400 nicht begangen werden konnte, war eine abschließende artenschutzfachliche Einschätzung jedoch nicht möglich. Daher sehen die Planunterlagen eine Untersuchung der Gebäude vor Beginn der Abrissarbeiten vor. Diesem Prozedere stimmt die UNB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li>   <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	
--	--	--	--	--



		<p>besondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Es wird empfohlen, ausgehend von der Frage, ob es sich bei der Bauleitplanung um eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme handelt, das Trennungsgebot in der Begründung der Planung zu erörtern. Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind von jedem Bebauungsplan die ihm zuzurechnenden Konflikte zu lösen. Der Bebauungsplan kann etwaige Konflikte nur insoweit lösen, wie es nach Inhalt und Detaillierungsgrad eines Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Dies ergibt sich schon daraus, dass erst mit der später vorliegenden Genehmigungsplanung detaillierte Unterlagen zur Verfügung stehen, die für eine fundierte Entscheidung im Genehmigungsverfahren erforderlich sind. Die Bauleitplanung kann daher bestimmte Problemlösungen auf nachfolgende Verwaltungsverfahren übertragen, soweit erkennbar ist, dass mögliche Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig sein werden. Für die Abwägung ist von Bedeutung, ob der Planung unüberwindbare Hindernisse entgegenstehen. Im Bebauungsplan kann von einer abschließenden Konfliktlösung nur insoweit Abstand genommen werden, dass die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen auf der Stufe der Planverwirklichung sichergestellt sind. Wenn im Planungsstadium bereits erkennbar ist, dass ein ungeklärter Interessenkonflikt sich auch im nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lässt, wäre die Grenze der Konfliktverlagerung in unzulässiger Art und Weise überschritten (vgl. BVerwG, Beschluss vom 26.03.2007 - BVerwG 4BN10.07). Eine klare Grenzziehung zwischen den im Bebauungsplanverfahren zu betrachtenden Aspekten und den auf spätere Zulassungsverfahren verlagerten Problembereichen ist daher unumgänglich, wobei zu berücksichtigen ist, dass im Falle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits ein hoher Detaillierungsgrad der Planung zu erwarten ist, der die Möglichkeiten des zulässigen Konflikttransfers auf nachgelagerte Zulassungsverfahren zusätzlich begrenzt. Von der Möglichkeit, Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr.24 BauGB in den Plan aufzunehmen, soll nach dem Vorentwurf kein Gebrauch gemacht werden. Es ist vielmehr beabsichtigt, die Konfliktbewältigung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes vollständig auf die Ebene der Vorhabenzulassung zu verlagern. Im Vorentwurf findet keine Auseinandersetzung mit der Möglichkeit statt, durch Festsetzungen bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Konfliktbewältigung mindestens in Ansätzen zu bewerkstelligen. Da in den Unterlagen keine umfassende Konfliktanalyse vorgenommen wird, kann nicht beurteilt werden, ob ein solcher Konflikttransfer zulässig ist. Dies erscheint mindestens zweifelhaft. Angesichts der Tatsache, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Feststellung nicht ausreichend, dass zum gegenwärtigen Stand der Planung keine Kenntnisse über die genaue Lage der emittierenden Bereiche vorhanden ist. Die Anordnung wesentlicher Teile des Vorhabens innerhalb des Plangebietes,</p>		
--	--	---	--	--

		<p>etwa die Lage des Anlieferungsbereiches, der Parkplätze oder die ungefähren Standorte von Aggregaten der haustechnischen- und Lüftungstechnischen Anlagen, kann zur Minimierung von Konflikten bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Plangebiet räumlich geordnet werden. Angesichts der örtlichen Gegebenheiten im Umfeld des Plangebietes genügt die Feststellung über fehlende Kenntnisse hinsichtlich emittierender Bereiche auch deswegen nicht, weil aus der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bebauung heraus die hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen empfindlichen Immissionsorte in der Nachbarschaft identifiziert werden können. In der Konfliktanalyse wäre zu erörtern, warum zum Schutz der ggf. vorhandenen empfindlichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes keine Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr.24 BauGB zur Konfliktbewältigung in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht erwähnt werden in den Unterlagen des Vorhabens mögliche Konflikte durch Lichtimmissionen, die regelmäßig im Zusammenhang mit Einzelhandelsvorhaben auftreten. Konflikte durch Lichtimmissionen treten nicht nur durch die Beleuchtung von Hof- und Verkehrsflächen sondern häufig auch durch Werbeanlagen auf. Auch hinsichtlich der Lichtimmissionen sind die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen relevanten Immissionsorte identifizierbar, so dass im Rahmen der Konfliktanalyse entsprechende Aussagen getroffen werden könnten. Es wird dringend empfohlen, im Rahmen der Begründung (z.B. im Umweltbericht) eine dem Detaillierungsgrad eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angemessene Konfliktanalyse zu den Belangen des Immissionsschutzes vorzunehmen und dabei neben den potentiellen Emissionen der im Plangebiet zulässigen Anlagen auch die im Umfeld des Plangebietes ggf. vorhandene und für die jeweilige Auswirkung empfindliche Nachbarschaft zu berücksichtigen.</li> <li>- 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.</li> <li>- Umweltamt / Abfallwirtschaft und Bodenschutz: Keine Einwände und Hinweise.</li> <li>- Ordnungsamt / Brand- und Katastrophenschutz (Stellungnahme aus brandschutztechnischer Sicht): Für eine brandschutztechnische Beurteilung des Sonderbaus ist ein Brandschutzkonzept nach §3 und §15 Bauvorlagenverordnung zu erstellen und vor Baubeginn den zuständigen Behörden zur Prüfung vorzulegen. (§14 Abs.1, §50 Ziffer 20 BauO LSA i.V.m. §3, §15 BauVorVO) 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 75m zum jeweiligen Objekt entfernt sind. Das Technische Regelwerk, insbesondere</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussagen zu den Lichtimmissionen werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geklärt. Sie stehen einer Umsetzung des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich entgegen, da Beeinträchtigungen durch eine entsprechende Anordnung der Lichtpunkte und die Helligkeit der Lichtquellen vermeidbar sind. Grundsätzlich ist hierzu anzuführen, dass das Bebauungsplanverfahren ein städtebauliches Verfahren ist, dass nicht übermäßig mit der Prüfung von Sachverhalten belastet werden sollte, die im Bauantragsverfahren geklärt werden können.</li> <li>- Das Landesverwaltungsamt wurde im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan beteiligt.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Sachverhalt ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</li> </ul>	
--	--	--	---	--

			<p>DVGW Arbeitsblätter W405, W331 sowie DIN14220, DIN14210 und DIN14230, ist zu berücksichtigen. (§3 BauO LSA, §2 Abs.2 Ziffer 1 BrSchG, §3 Abs.3 Ziffer 13 BauVorlVO, 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. 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. (§5, §14 Abs.1, §50 Ziffer 4 und 7 i.V.m. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007 / MBL. LSA Nr.25/2013 vom 09.08.2013 i.V.m. VV TB Teil A, A2.2.1.1) und §18 BrSchG)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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. Für die Dauerbeschilderung ist ein Beschilderungs- und Markierungsplan bei der örtlichen Straßenverkehrsbehörde zur Bestätigung vorzulegen.</li> <li>- Es sind am Verfahren zu beteiligen: als örtliche Straßenverkehrsbehörde die EG Stadt Tangerhütte Ordnungsamt, als Träger der Straßenbaulast der kommunalen Straßen die EG Stadt Tangerhütte Bauamt. Hinweis: Falls durch die Maßnahme die Bewohner / Eigentümer / Nutzer in der Erreichbarkeit ihrer Liegenschaften beschränkt werden, ist sich mit diesen abzustimmen bzw. sind diese zu informieren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise betreffen die Durchführung des Bauvorhabens. Sie bedürfen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes keiner Behandlung.</li> <li>- Verfahrensführer des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte.</li> </ul>	
		01.11.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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 Boden-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die Hinweise betreffen Baumaßnahmen im Plangebiet. Sie bedürfen im Bebauungsplanverfahren keiner Behandlung.</li> </ul>	

			<p>funde sind der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde 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 1.150m<sup>2</sup> einschließlich der in der Vorkassenzzone eingeordneten ergänzenden Angeboten von eingelagerten EH-Betrieben mit einer Vkfl. von jeweils unter 100m<sup>2</sup>. 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.</p>	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	



		<p>Sachsen-Anhalt 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 geändert, die zulässigen Randsortimente wurden auf 10% beschränkt. Das Verträglichkeitsgutachten wurde korrigiert.</p>	
--	--	---	--	--

		<p>den geplanten Festsetzungen im vBP bzw. auf das Entwicklungsgebot des vBP aus der geplanten 5.Änderung des FNP der Stadt Tangerhütte auswirkt. Des Weiteren schloss die durch den Gutachter zugrunde gelegte Vkl. von 1.015m<sup>2</sup> des geplanten neuen Penny-Marktes den Backshop, die Vorkassenzone und den Windfang nicht mit ein. Zuzüglich dieser zur Vkl. hinzuzurechnenden Flächen beträgt geplante Vkl. ca. 1.150m<sup>2</sup>, die so auch in dem vBP Sondergebiet "Discountmarkt Breite Straße 5" festgesetzt werden soll. Ausweislich der vorliegenden Begründung zum vBP wirkt sich diese Abweichung jedoch nicht auf die Grundaussage des Gutachtens aus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß dem Ziel Z47 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 Z48 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 VKfl.-Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Tangerhütte keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Die Planung steht in Übereinstimmung mit den vorgenannten landesplanerischen Vorgaben. Demnach werden neben dem Konzentrationsgebot auch das Kongruenzgebot (Ziel Z47 und Ziel Z48 Nr.1), das Integrationsgebot (Ziel Z48 Nr.2 und Nr.4) und das Beeinträchtungsverbot (Ziel Z48 Nr.3) eingehalten. Auch im Hinblick auf die Einhaltung des Zieles Z48 Nr.5 LEP-LSA 2010 zeigen die Betrachtungen, dass durch die mit der Realisierung des Vorhabens auftretenden zusätzlichen Verkehre keine unverträglichen Belastungen zu erwarten sind.</li> <li>- Anzumerken ist, dass weder die gutachterliche Untersuchung zur Bewertung einer Standortverlagerung und Erweiterung des Penny-Marktes noch die EHG Stadt Tangerhütte davon ausgehen, dass an dem Altstandort des Penny-Marktes eine Einzelhandelsnachnutzung erfolgen wird. Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde ist daher noch durch die EHG Stadt Tangerhütte zu prüfen und darzulegen, ob bzw. in welcher Form eine planungsrechtliche Absicherung des Ausschlusses eventueller Einzelhandelsnachnutzungen an dem Altstandort erfolgen muss. Ein entsprechendes Bauleitplanverfahren wäre dann spätestens bis zur Rechtskraft des vBP Sondergebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Gutachter schätzt ein, dass eine Nachnutzung der Altfläche von Penny durch einen Lebensmittelmarktbetreiber in der heutigen Form kaum realistisch ist. Im Vergleich mit den aufgrund der Flächengrößen attraktiveren Märkten NORMA und PENNY wäre für den Nachnutzer nur eine geringe Umsatzprognose zu treffen. Dieser Umsatz müsste gegenüber mehreren neuen Lebensmittelmärkten in Tangerhütte erwirtschaftet werden. Dies dürfte nicht in einem Maße gelingen, mit dem ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist. Allerdings würde selbst in diesem Fall keine andere Einschätzung des Penny-Vorhabens zu treffen</li> </ul>	
--	--	--	--	--

		<p>"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>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 Einzelhandels-großfläche 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>	
--	--	--	---	--