

Abwägung der Stellungnahmen

Bebauungsplan „Nahversorger am Neustädter Ring“, Stadt Tangerhütte

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz BauGB

Auslegungszeitraum: 14.11.2022 - 15.12.2022

Keine eingegangenen Anregungen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Beteiligungszeitraum: 10.11.2022-16.12.2022

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|--------------|--|--|-----------------------------|
| TÖB 1 | Polizeidirektion Stendal (Stellungnahme vom 16.11.2022) | | |
| | Aus Sicht der Polizei bestehen keine Einwände | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. | keine Abwägung erforderlich |
| TÖB 2 | Landesamt für Verbraucherschutz (Stellungnahme vom 14.11.2022) | | |
| | Wenn auf dem Gelände Baumaßnahmen durchgeführt werden, erhalten wir aufgrund der Baustellenverordnung eine Vorankündigung für die Baustelle und werden dann im Rahmen unserer Aufsicht dort tätig. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. | keine Abwägung erforderlich |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|--------------|---|---|------------------------------|
| | <p>Wenn dort Arbeitsstätten errichtet werden (Einzelhandel und Nahversorger), so werden wir im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauaufsichtsbehörde beteiligt und geben eine Stellungnahme aus Sicht des Arbeitsschutzes ab.</p> <p>Im jetzigen Stadium der Planung ist jedoch eine fachliche Stellungnahme aus arbeitsschutzrechtlicher Sicht durch die Gewerbeaufsicht noch nicht möglich.</p> | | |
| TÖB 3 | Avacon Netz GmbH Genthin (Stellungnahme vom 16.11.2022) | | |
| | <p>Die uns übersandten Unterlagen zum oben genannten Sachverhalt haben wir in Hinblick auf unsere Belange überprüft.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. dessen späteren Umsetzung der Fortbestand der vorhandenen Netzanlagen im ausgewiesenen Gebiet gesichert ist. Darin eingeschlossen sind der Betrieb, die Wartung und die Instandhaltung der Netzanlagen nach den gültigen anerkannten technischen Regeln und Normen sowie den gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p>Weitere Anregungen bzw. Bedenken sind aus unserer Sicht nicht vorzubringen.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Fortbestand der vorhandenen Netzanlagen ist gesichert.</p> <p>Kennntnisnahme</p> | Keine Abwägung erforderlich. |
| TÖB 4 | ALS Dienstleistungsgesellschaft mbH (Stellungnahme vom 21.11.2022) | | |
| | Mit Schreiben vom 10.11.2022 haben Sie sich an die ALS Dienstleistungsgesellschaft mbH bzgl. einer | | |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|--------------|---|--|------------------------------|
| | <p>Stellungnahme zum im Betreff genannten Vorhaben gewandt.</p> <p>Ist zur Entsorgung beim EDEKA-Markt eine Befahrung des Privatgrundstücks erforderlich, ist zwischen dem Eigentümer und der ALS Dienstleistungsgesellschaft mbH als Träger der Erschließungslast entsprechend eine öffentlich-rechtliche Nutzungsvereinbarung zu treffen.</p> <p>Für das geplante Bauvorhaben bestehen unsererseits keine Bedenken, insofern keine Teil- oder Vollsperrung des Straßenverkehrs notwendig ist.</p> <p>Kurz vor Baubeginn empfehlen wir eine gemeinsame Feinabstimmung zwischen dem Bauträger, dem beauftragten Unternehmen sowie der ALS. Bei diesem Treffen sollten konkrete Absprachen getroffen werden, die auch mit den Vorgaben der Berufsgenossenschaft konform gehen und evtl. notwendig werdende Information für die Anwohner abgesprachen werden.</p> | <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung. Bei Umsetzung des Vorhabens wird eine entsprechende Nutzungsvereinbarung getroffen.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Hinweis findet Berücksichtigung</p> | Keine Abwägung erforderlich. |
| TÖB 5 | Unterhaltungsverband Tanger (Stellungnahme vom 21.11.2022) | | |
| | <p>Mit Ihrem Schreiben vom 10.11.2022 haben Sie uns zur Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>Nach entsprechender Sichtung der Unterlagen, möchte ich Ihnen mitteilen, dass sich in dem benannten Bereich keine Anlagen unserer Unterhaltungslast befinden.</p> | <p>Sachlich richtig.</p> <p>Keine Betroffenheit.</p> | Keine Abwägung erforderlich. |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|--------------|--|---|---|
| TÖB 6 | Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 22.11.2022) | | |
| | <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der Träger öffentlicher Belange und möchten folgende Hinweise zu o.g. Vorgang geben. Im Planungsbereich befinden sich keine aktiven Telekommunikationslinien der Telekom. Ein Übersichtsplan liegt dem Schreiben als Anlage bei. Wir bitten Sie, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Sollte ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns, in Verbindung zu treten. Verwenden Sie bitte bei Schriftwechsel die im o.g. Anschriftenfeld dieses Schreibens angeführte aktuelle Adresse, telefonisch über unser Bauherrenberatungsbüro Tel. 08003301903 oder im Internet unter www.telekom.de/bauherren. Eine koordinierte Erschließung wäre wünschenswert.</p> <p>Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung eingearbeitet.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|--------------|--|---|--|
| | <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca.0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p> <p>Für nicht öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die aber zur Versorgung genutzt werden, bitten wir um die Eintragung von Leitungsrechten, zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH.</p> | | |
| TÖB 7 | Kreishandwerkerschaft Altmark (Stellungnahme vom 23.11.2022) | | |
| | <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bezüglich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 4 Absatz 1 BauGB Tangerhütte, B-Plan „Nahversorger am Neustädter Ring“ möchten wir wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Wir als Vertreter des regionalen Handwerks möchten in Bezug auf die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels mit einem großen Mischsortiment zu bedenken geben, dass dadurch von regionalen Einzelhändlern und regionalen Handwerksbetrieben (wie z.B. Bäckerei oder Fleischerei) Kunden abgeworben werden können. In diesem Fall würden die regionalen Betriebe weitere Kaufkraft verlieren, was wiederum zu einem Rückgang des Umsatzes führen würde und eine Schwächung der regionalen Wirtschaft bedeuten würde.</p> <p>Die Nahversorgung der Stadt Tangerhütte wäre auch</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Verlagerung eines Bestandsmarktes vom Stadtrand in die unmittelbare Nähe vorhandener Wohnbauflächen.</p> <p>Grundsätzlich sind die wirtschaftlichen Bedingungen für eine Nachnutzung der bestehenden Ladeneinheit von EDEKA Arnds am Neustädter Ring 78 durch einen anderen Lebensmittelmarktbetreiber als ungünstig einzustufen. Zum einen entspricht die Altimmoblie nicht mehr den derzeitigen Kunden- und Betreiberanforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt. Zum anderen würde ein</p> | <p>Im Einzelhandelskonzept an sich wird auf die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, dem Sortimentskonzept, dem Standortkonzept, den Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und den Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes ausführlich eingegangen. Davon ausgehend ist eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches nicht zu erwarten.</p> <p>Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes welches durch den Stadtrat der Stadt Tangerhütte am 06.07.2022 beschlossen</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|--------------|---|---|---|
| | <p>ohne die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels mit einem großen Mischsortiment gesichert, weshalb wir uns gegen die Errichtung aussprechen.</p> <p>Aufgrund dessen möchten wir Sie bitten, dies in Ihre weitere Planung miteinzubeziehen und zu berücksichtigen.</p> | <p>potenzieller Nachnutzer i. S. eines vergleichbaren Supermarktes im direkten Wettbewerb mit dem Neubau von EDEKA an der Otto-Nuschke-Straße stehen, der in jedem Falle die attraktivere Einkaufsoption ist.</p> <p>Aufgrund der Lage und der kleineren Verkaufsfläche ist davon auszugehen, dass sich an dem Altstandort voraussichtlich kein Lebensmittelmarkt ansiedeln wird. Damit kann ein Umsatzverlust und eine Schwächung der regionalen Wirtschaft ausgeschlossen werden.</p> | <p>wurde.</p> |
| TÖB 8 | Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (Stellungnahme vom 28.11.2022) | | |
| | <p>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</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. Es tangiert ein archäologisches Kulturdenkmal (Ortsakte Tangerhütte, Fpl. 1: bronzezeitliche Siedlung, eisenzeitliche Siedlung, Siedlung der Römischen Kaiserzeit, mittelalterliche Siedlung) (siehe Anhang, blaue Schraffur). Zudem kamen in der Umgebung bei Bodeneingriffen zahlreiche weitere Kulturdenkmale unterschiedlicher Epochen zutage.</p> <p>Die topographische Lage an der Tanger ist prädestiniert für vor-/ frühgeschichtliche Siedlungstätigkeit. Gewässerbereiche zogen die Menschen seit je her an. Sachsen-Anhalt wird vom</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Die Stellungnahme findet im Rahmen der weiterführenden Planungen Berücksichtigung.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|--|---|
| | <p>Menschen seit über 400.000 Jahren aufgesucht. Zu dieser Zeit bis um ca. 5.500 v. Ch. Waren die Menschen noch nicht sesshaft, sondern lebten nomadisch als Sammler und Jäger. Im Bereich von Wasserläufen und 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.</p> <p>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.</p> <p>Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildaufnahmen, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--|--|
| | <p>Gemäß § 2 in Verb. Mit § 18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal <i>ipso iure</i> und nicht durch ein 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann- voraussichtlich nur unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 (9) eine</p> | <p>Der Hinweis findet im Rahmen der weiterführenden Planungen Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1. Dokumentationsabschnitt) durchgeführt. Die Kosten trägt der Antragsteller.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|--------------|--|--|---|
| | <p>fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung), zugestimmt werden.</p> <p>Die Dokumentation wird gemäß 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.</p> <p>Bitte beachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist ggf. bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.</p> | <p>Die Hinweise finden im Rahmen der weiterführenden Planungen sowie in Vorbereitung der Ausführung Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Sollte die Prüfung ergeben, dass eine fachgerechte archäologische Dokumentation erforderlich ist, wird diese in enger Abstimmung mit dem LDA LSA veranlasst. Die sich daraus ergebenden Kosten werden durch den Verursacher getragen. Eine Kopie der Vereinbarung wird zu ggb. Zeitpunkt an die untere Denkmalschutzbehörde übergeben.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |
| TÖB 9 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Stellungnahme vom 23.11.2022) | | |
| | <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|---------------|--|--|------------------------------|
| | Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. | | |
| TÖB 10 | Regionale Planungsgemeinschaft Altmark (Stellungnahme vom 23.11.2022) | | |
| | <p>Gemäß § 2 Absatz 4 in Verbindung mit § 21 LEntwG LSA vom 23.04.2015 nimmt die Regionale Planungsgemeinschaft Altmark für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Stendal und der Altmarkkreis Salzwedel gehört, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.</p> <p>Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark hat auf ihrer 87. Sitzung am 22.06.2022 die Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung des regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 (REP 2005 Altmark) beschlossen.</p> <p>Die Ziele der Raumordnung nach 3 3 Nr. 2 des ROG sind nach Maßgabe der §§ 4 und 5 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Die im LEP 2010 LSA vorgegebenen Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung müssen – soweit sie für die Planungsregion zutreffen – übernommen werden.</p> <p>Die in Aufstellung befindlichen Ziele stehen den o.g. Planungen nicht entgegen.</p> <p>Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Absatz 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde.</p> | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. | Keine Abwägung erforderlich. |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|---------------|---|---|---|
| TÖB 11 | Landesstraßenbaubehörde- Regionalbereich Nord (Stellungnahme vom 05.12.2022) | | |
| | <p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass für die Belange der LSBB keine direkte Betroffenheit besteht. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das kommunale Straßennetz (Otto-Nuschke-Straße), welches erst im weiteren Verlauf an die Landesstraße 31 als Straße unserer Baulast angebunden ist.</p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen das o. g. Vorhaben und es ergehen keine Hinweise oder Forderungen.</p> | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. | Keine Abwägung erforderlich. |
| TÖB 12 | Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark (Stellungnahme vom 28.11.2022) | | |
| | Nach Prüfung teile ich Ihnen mit, dass sich aus landwirtschaftlicher und agrarstruktureller Sicht keine Bedenken und Hinweise ergeben. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. | Keine Abwägung erforderlich. |
| TÖ 13 | Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (Stellungnahme vom 28.11.2022) | | |
| | <p>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.</p> <p>Der geplante Geltungsbereich des BP „Nahversorger Neustädter Ring“ und der geplante Geltungsbereich</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--|--|
| | <p>der 6. Änderung des FNP „Stadt Tangerhütte“ liegen in keinem nach WG LSA vorläufig festgestellten oder bereits festgesetzten Überschwemmungsgebiet.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Im Rahmen der Umsetzung der HWRM-RL ist der LHW, hier der SB 3.1 Grundlagen, mit der Ermittlung der fachlichen Grundlagen zur Umsetzung beauftragt.</p> <p>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-risikomenagement/ 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 FNPs 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 FNO sein können.</p> <p>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.</p> <p>Nach Abstimmung mit dem SB 5.2 Hydrologie sind auch keine Grundwasserbeobachtungsbrunnen des Grundwassermessnetzes des Landes Sachsen-Anhalt von der Planung betroffen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet wird im B-Plan als Hochwasserrisikogebiet dargestellt. In der Begründung ist ein entsprechender Hinweis darauf bereits enthalten.</p> <p>Keine Betroffenheit</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Das Hochwasserrisikogebiet wird in der Planzeichnung dargestellt.</p> <p>Abwägung nicht erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|---------------|--|--|---|
| TÖB 14 | Hansestadt Gardelegen (Stellungnahme vom 07.12.2022) | | |
| | <p>Seitens der Hansestadt Gardelegen bestehen keine Bedenken oder Einwände. Die Belange der Hansestadt Gardelegen werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Sollten sich am Vorhaben keine grundlegenden Änderungen ergeben, bitten wir von einer erneuten Beteiligung abzusehen.</p> | Keine Bedenken und Einwände. | Keine Abwägung erforderlich. |
| TÖB 15 | Landesverwaltungsamt, Referat 407 (Stellungnahme vom 23.11.2022) | | |
| | <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die 6. Änderung des hier benannten Flächennutzungsplanes vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal.</p> <p>Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis findet im Rahmen der Planungen Berücksichtigung.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |
| TÖB 16 | Landesverwaltungsamt, Referat 204 (Stellungnahme vom 23.11.2022) | | |
| | Aus der Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde bestehen zum o.g. Bebauungsplan keine Bedenken in Bezug auf die von unserem Zuständigkeitsbereich erfassten Belange. In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. | Keine Abwägung erforderlich. |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|---------------|---|---|---|
| | <p>ist.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei derartigen Versorgungseinrichtungen sowohl der Lieferverkehr und die Kundenparkplätze als auch Einkaufswagen-Sammelboxen und Lüftungs- bzw. Kühlaggregate oder ein ggf. geplanter Freisitz geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft hervorzurufen. Daher sollte im Rahmen der städtebaulichen Planung sichergestellt werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den maßgeblichen Immissionsorten der umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Ggf. ist dazu eine schalltechnische Untersuchung erforderlich, um sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden. Es wird in diesem Zusammenhang eine Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde empfohlen.</p> <p>Gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte bestehen keine Bedenken.</p> | <p>Der Hinweis zur schalltechnischen Untersuchung wird geprüft und ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |
| TÖB 17 | Ministerium für Landesentwicklung und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt (Stellungnahme vom 12.12.2022) | | |
| | <p>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.</p> <p>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</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das MID wurde vom Planungsbüro mit E-Mail vom 10.11.2022 am Verfahren beteiligt.</p> <p>Sachlich richtig.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--------------------------|--------------------|
| | <p>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 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.</p> <p>Nach Prüfung der vorgelegten Planunterlagen</p> | | |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--|---|
| | <p>erhalten Sie nachfolgende landesplanerische Hinweise:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|---|---|
| | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die EHG Stadt Tangerhütte ist im Sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ der RPG Altmark als Grundzentrum ausgewiesen. Damit werden die Voraussetzungen diesbezüglich erfüllt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--|--|
| | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> | <p>Sachlich richtig.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>In Absprache mit dem Vorhabenträger erfolgt im B-Plan „Nahversorger am Neustädter Ring“ eine Anpassung der Angabe zur maximalen Verkaufsfläche. Diese wird auf 1.900 m² begrenzt.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|---|---|
| | <p>großflächigen Einzelhandels in Sondergebieten zu beachten haben. Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde</p> | <p>Sachlich richtig.</p> <p>Sachlich richtig.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Dem Hinweis wird im weiteren Planverfahren</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|---|---|
| | <p>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.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Hinweis In Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung verweise ich auf die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark.</p> <p><u>Hinweise aus dem Raumordnungskataster</u></p> <p>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).</p> <p>Nach Vorlage der überarbeiteten Planung wird eine</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Nach Abschluss des Planverfahrens werden die Unterlagen für das ROK in der vorgeschriebenen Form zur Verfügung gestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>nachgekommen, eine Abstimmung mit dem Planungsamt des Landkreises Stendal erfolgt im Rahmen der Entwurfsbearbeitung.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|---|---|
| | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> | <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> | <p>Das Kapitel wird um entsprechende Aussagen ergänzt.</p> <p>Eine Prüfung der Umweltbelange wird in die Unterlagen eingestellt.</p> <p>Eine Richtigstellung wird vorgenommen, bzw. das Kapitel um die entsprechenden Aussagen ergänzt.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|---|--|
| | <p>die Verkaufsflächenerhöhung primär mit einer besseren Präsentation der Ware.</p> <p>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.</p> <p>Analog so die Angabe im Artenschutzfachbeitrag (siehe Punkt 3.1).</p> <p>Auch die ergänzenden Versorgungsangebote sind in der Auswirkungsanalyse zu berücksichtigen.</p> <p>Punkt 4.5.1.: Der Verständlichkeit halber sollte analog hier auch die genehmigte Verkaufsfläche des Altstandortes angegeben werden.</p> <p>Punkt 5: Die Festsetzungen sind nicht konkret begründet. Im angebotsbezogenen Bebauungsplan ist jede textliche Festsetzung städtebaulich zu begründen.</p> | <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> | <p>In Absprache mit dem Vorhabenträger erfolgt in der 6. Änderung des FNP eine Anpassung der Angabe zur maximalen Verkaufsfläche. Diese wird im weiteren Planverfahren auf 1.900 m² begrenzt.</p> <p>Eine Richtigstellung wird vorgenommen.</p> <p>Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 1.900 m². Nach Abstimmung mit dem Investor sind zum gegenwärtigen Stand der Planungen keine weiteren Versorgungsangebote (Drogerie, Shop) im südlichen Teil des Plangebietes mehr vorgesehen. Eine entsprechende Anpassung des Kapitels wird vorgenommen.</p> <p>Derzeit ist die Verkaufsfläche am Altstandort nicht bekannt. Nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden wird diese jedoch ergänzt.</p> <p>Eine Ergänzung des Kapitels wird vorgenommen.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|---|--|
| | <p>Beispielhaft Höhe baulicher Anlagen: Worauf beruht - städtebaulich - die 10 m-Festsetzung?</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Die "das Versorgungsangebot ergänzende Versorgungsangebote" sind nicht hinreichend bestimmt und führen im folgenden bauaufsichtlichen Genehmigungsprozess zu Auslegungsproblemen.</p> <p>Punkt 8: Im nachgelagerten Genehmigungsverfahren ist einzelfallbezogen zu prüfen, ob die Werbeanlagen schädliche Umwelteinwirkungen verursachen können.</p> <p>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.</p> | <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren berücksichtigt.</p> | <p>Die Bezugspunkte werden ergänzt.</p> <p>Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 1.900 m². Nach Abstimmung mit dem Investor sind zum gegenwärtigen Stand der Planungen keine weiteren Versorgungsangebote (Drogerie, Shop) im südlichen Teil des Plangebietes mehr vorgesehen. Eine entsprechende Anpassung des Kapitels wird vorgenommen.</p> <p>Ein Hinweis zur Prüfung, ob von eventuellen Werbeanlagen Lichtimmissionen ausgehen, wird in die Begründung eingestellt.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--|--|
| | <p>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 LAL-Richtlinie angegebenen Immissionsrichtwerte überschritten werden.</p> <p>Planzeichnung:</p> <p>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.</p> <p>Auf die textlichen Festsetzungen sind in der Begründung Bezug zu nehmen bzw. zu erläutern.</p> <p>Hochwasserrisikogebiete gemäß § 78b WHG sind in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.</p> <p>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.</p> <p>Die der Gemeinde bei der Durchführung eines angebotsbezogenen Bauleitplanaufstellungsverfahrens entstehenden Kosten und Ihre mögliche Finanzierung sind in der Begründung grundsätzlich anzuführen.</p> <p>Bitte lassen Sie der Kreisplanung des LK Stendal nach Verfahrensabschluss eine Fassung der</p> | <p>Der Sachverhalt wird geprüft.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Nach Prüfung des Sachverhaltes erfolgt ggf, eine entsprechende Korrektur.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Die Planzeichnung wird um das Hochwasserrisikogebiet ergänzt.</p> <p>Die Verfahrensvermerke werden auf der Planzeichnung im weiteren Verfahren ergänzt.</p> <p>Eine Aufnahme der Kosten erfolgt im weiteren Planverfahren.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|---|---|
| | <p>rechtswirksam in Kraft getretenen Satzung zukommen.</p> <p>Unabhängig der speziellen Anforderungen des § 13a BauGB gelten für das weitere Aufstellungsverfahren alle Verfahrensvorschriften gemäß dem BauGB.</p> <p>Die Hinweispflichten nach § 13a Abs. 3 BauGB sind zu berücksichtigen und entsprechend beachtlich.</p> <p>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.</p> <p>Die Veröffentlichung im Internet muss über den gesamten Auslagezeitraum in der Verfahrensakte vollständig nachgewiesen werden.</p> <p>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".</p> <p>Bauordnungsamt / Untere Landesentwicklungsbehörde:</p> <p>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.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das MID wurde vom Planungsbüro mit E-Mail vom 10.11.2022 am Verfahren beteiligt.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|--|---|
| | <p>„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.“</p> <p><u>Erfordernisse der Raumordnung</u></p> <p>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.</p> <p>Bauordnungsamt / Untere Denkmalschutzbehörde:</p> <p>Das Vorhaben berührt Belange der archäologischen Denkmalpflege.</p> <p><u>Denkmalfachliche Bewertung:</u></p> <p>Die denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA ist für das Bauvorhaben erforderlich.</p> <p><i>Bau- und Kunstdenkmalpflege</i></p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Denkmalrechtliche Belange werden geprüft und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.</p> <p>Eine denkmalrechtliche Genehmigung wird im Rahmen der weiterführenden Planungen bei der zuständigen Behörde eingereicht.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--|--|
| | <p>Von der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege betroffen.</p> <p><i>Archäologische Denkmalpflege</i> 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.</p> <p>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.</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. Es tangiert ein archäologisches Kulturdenkmal (Ortsakte Tangerhütte, Fpl. 1: bronzezeitliche Siedlung, eisenzeitliche 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.</p> <p>Die topographische Lage an der Tanger ist prädestiniert für vor-/frühgeschichtliche Siedlungstätigkeit. Gewässerbereiche zogen die Menschen seit je her an. Saschen-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</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der weiterführenden Planungen berücksichtigt.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Wie bereits zuvor ausgeführt, erfolgt die Einholung der denkmalrechtlichen Genehmigung im Rahmen der weiterführenden Planungen. In der Planzeichnung erfolgt eine entsprechende Darstellung des Gebietes.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|--------------------------|--------------------|
| | <p>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 Boden-qualität und Ausrichtung vor allem die Gewässernähe ein wichtiger Parameter.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | | |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--|--|
| | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Die nebenstehenden Hinweis findet Berücksichtigung.</p> | <p>Der Hinweis wird im Rahmen der weiterführenden Planungen berücksichtigt. Eine Abstimmung erfolgt zwischen dem Träger des Vorhabens und der zuständigen Behörde.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|---|---|
| | <p>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.</p> <p>Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Bodenfund und die Fundstelle sind vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA) 2. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal, 39576 Stendal, Hospitalstraße 1-2 zu beantragen. (§ 14 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA) Antragsformulare können auch unter www.Landkreis-Stendal.de/Formulare/Ämter/Bauordnungsamt-Denkmalchutz heruntergeladen werden 3. Die Durchführung der archäologischen | <p>Die nebenstehenden Hinweise finden Berücksichtigung.</p> | <p>Die Hinweise werden in die Planungen für spätere Investoren aufgenommen.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|---|--|
| | <p>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)</p> <p>4. Der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden. (§ 14 Abs. 9 S. 3 DenkmSchG LSA)</p> <p>5. Als Ansprechpartner für die Archäologie steht Herr Dr. Alper (Tel.: 039292/699814, Fax: 039292/699850; E-Mail: galper@lda.stk.sachsen-anhalt.de) zur Verfügung</p> <p>Anlage(n): - Kartierung bisher bekannt gewordener archäologischer Kulturdenkmale</p> <p>Umweltamt / Wasserwirtschaft und Düngung:</p> <p>Zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans "Nahversorger Neustädter Ring" der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte wird aus der Sicht der unteren Wasserbehörde folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p><u>Gewässer</u></p> <p>a) Grundwasser</p> <p>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</p> | <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> | <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--|--|
| | <p>Hydroisohypsen bei ca. 36,2 m NHN. Dementsprechend ist das Grundwasser vor schädlichen Einwirkungen umfangreich zu schützen.</p> <p>b) Oberflächengewässer</p> <p>Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.</p> <p><u>Trinkwasserschutzgebiet</u></p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.</p> <p><u>Überschwemmungsgebiet</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 (2) WHG als auch außerhalb eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 (3) WHG.</p> <p><u>Risikogebiet</u></p> <p>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.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise finden Berücksichtigung.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Darstellung des Hochwasserrisikogebietes wird in der Planzeichnung vorgenommen. In der Begründung ist ein entsprechender Hinweis bereits enthalten.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|--|--|
| | <p>Die Darstellung findet sich im Internet unter dem Link:</p> <p>http://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Trinkwasserversorgung</u></p> <p>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</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Eine Stellungnahmen des Wasserverbandes Stendal-Osterburg liegt mit Datum vom 14.07.2022 vor. Eine Weiterleitung an Dritte ist nicht gewollt.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--|---|
| | <p>Voraussetzung für die Zustimmung der unteren Wasserbehörde zu diesem Vorhaben. Die Stellungnahme des Wasserverbandes ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.</p> <p><u>Abwasserbeseitigung</u></p> <p>a) Schmutzwasserbeseitigung</p> <p>Die Schmutzwasserbeseitigung soll laut 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.</p> <p>b) Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Zur Niederschlagswasserbeseitigung wird keine Aussage getroffen.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort möglich und durchführbar ist.</p> <p>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.</p> <p>Gem. § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner wasserrechtlichen</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Eine Stellungnahmen des Wasserverbandes Stendal-Osterburg liegt mit Datum vom 14.07.2022 vor. Eine Weiterleitung an Dritte ist nicht gewollt.</p> <p>Entsprechende Aussagen werden im weiteren Planverfahren in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist davon auszugehen, dass lediglich eine großflächige Versickerung über flache Mulden erfolgen kann oder ein Anschluss an die öffentliche Regenwasserentsorgung vorzunehmen ist.</p> <p>Die Art der Regenwasserentsorgung wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren abschließend geklärt. In diesem Zusammenhang werden im Fall einer Versickerung die entsprechenden Erlaubnisanträge gestellt.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--------------------------|--------------------|
| | <p>Erlaubnis, soweit durch Rechtsverordnung andere Festlegungen nicht getroffen wurden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> | | |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--|-------------------------------------|
| | <p>Erforderlichkeit einer Vorbehandlung sind entsprechende Anlagen auf dem Grundstück vorzusehen.</p> <p><u>Fachliche Hinweise:</u></p> <p>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).</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 | <p>Die fachlichen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. und im Rahmen der weiterführenden Planungen berücksichtigt.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|---|---|
| | <p>Versickerungsgebot betrifft nicht nur das Niederschlagswasser von Grundstücken, sondern auch von Straßen.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>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.</p> <p>Umweltamt / Naturschutz und Forsten:</p> <p>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.</p> <p>Auflagen:</p> <p>1. Dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist das Biotop- und Arteninventar zugrunde zu legen, welches vor der umfassenden Gehölzrodung auf der Fläche vorhanden war.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Auflage kann nur in Teilen berücksichtigt werden. Es wird angemerkt, dass das Gelände, auf welchem sich das Gebäude des ehemaligen Gymnasium befindet, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich des Biotopinventars ist auf der Grundlage alter Luftbilder eine Beurteilung des Plangebietes nur eingeschränkt möglich, da keine Rückschlüsse mehr auf die vorkommenden Gehölzarten möglich sind. Damit kann das Arteninventar vor Rodung der Gehölze nur anhand des vorhandenen Potenzials abgeschätzt werden.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--|---|
| | <p>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.</p> | <p>Die Auflage kann nur in Teilen berücksichtigt werden. Dies betrifft den im südlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestand.</p> | <p>Ziel der B-Planung nach § 13 a BauGB ist die Wiedernutzbarmachung ehemals innerstädtisch bebauter Flächen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um den Sportplatz des ehemaligen Gymnasiums der Stadt Tangerhütte. Siehe auch Stellungnahme des Bauordnungsamtes:</p> <p><i>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.</i></p> <p>Der letzte Teil der Stellungnahme bezieht sich insbesondere auf die artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens.</p> <p>Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, entfällt gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Auch handelt es sich um keine Ausgleichsmaßnahme für zurückliegende Verfahren, sondern lediglich um gestalterische Maßnahmen im Rahmen der ehemaligen Zweckbestimmung (Schule, Sporthalle)</p> <p>Von dem Planvorhaben sind auch keine Natura 2000 Gebiete (§ 1 Absatz 6 Pkt. 7b) betroffen. Ebenfalls verfügt die Stadt Tangerhütte über keine Gehölzschutzsatzung, die in diesem Fall anzuwenden wäre.</p> <p>Die Fläche des vorhandenen Gehölzbestandes im Süden des Plangebietes wurde gemäß vorliegendem Entwurf des B-Planes bereits als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--|--|
| | <p>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.</p> <p>4. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens umzusetzen. Im Anschluss daran ist sie dauerhaft zu erhalten.</p> <p>5. Die Umsetzung der Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen und sie ist an der Abnahme zu beteiligen.</p> <p>6. Die Satzung ist hinsichtlich dieses Herstellungszeitpunktes und der Maßgabe von Pflege und Erhalt der Pflanzung zu ergänzen.</p> <p>7. Es besteht eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) ab Eingang der Anzeige nach 5.</p> <p>8. Die Gehölzpflanzung ist natürlich aufwachsen zu lassen. Einem regelmäßigen Rückschnitt in Form einer Zier-hecke wird nicht zugestimmt.</p> <p>9. Der Gehölzbestand an der südlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Plans ist vor</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise 4-8 werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> | <p>Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.</p> <p>Ob zusätzlich zu der im Süden vorgesehenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft eine weitere Bepflanzung in den Randbereichen erforderlich ist, ergibt sich aus den Ergebnissen des im Planverfahren zu ergänzenden Artenschutzfachbeitrages.</p> <p>Eine Berücksichtigung der Hinweise 4 -8 erfolgt, lediglich im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft oder für den Fall, dass aus artenschutzrechtlichen Gründen ein entsprechender Bedarf abzuleiten ist.</p> <p>Der Hinweis ist im Rahmen der weiterführenden Planverfahren und insbesondere bei der</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--|--|
| | <p>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.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die UNB hat die Entwurfsunterlagen geprüft und stellt zu den bekannten naturschutzrechtlichen Schwerpunkten folgendes fest:</p> <p>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.</p> <p>Schutzgebiete, Schutzobjekte und Gehölzschutz: Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie die Flächen in dessen relevanter Nähe sind nicht Bestandteil eines naturschutzrechtlichen Schutzgebietes.</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA sind weder auf dem Gelände des ehemaligen Gymnasiums noch in der direkten Nachbarschaft bekannt.</p> | <p>Sachlich richtig.</p> <p>Sachlich richtig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|---|---|
| | <p>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 brach liegt. 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.</p> <p>Wie im Vergleich der Luftbildaufnahmen der vergangenen Jahre deutlich erkennbar (siehe Anhang), fanden auf dem Gelände der ehemaligen Schule vor kurzem umfassende Gehölzrodungen statt.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Bestandteil der vorgelegten Planunterlagen ist ein</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sachlich richtig.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|--|--|
| | <p>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der besondere Artenschutz umfasst die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Eine Einschätzung, ob die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bau-, anlagen- und betriebsbedingt eintreffen können, liegt im AFB vor. Sie ist jedoch unvollständig.</p> <p>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.</p> <p>Zum anderen wurde die Fläche zwar auf ein Vorkommen von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, untersucht, jedoch fand weder eine</p> | <p>Die neben stehenden Hinweise werden im Artenschutzfachbeitrag berücksichtigt.</p> | <p>Siehe Abwägung, Auflage 1. (Hinsichtlich des Biotopinventars ist auf der Grundlage alter Luftbilder eine Beurteilung des Plangebietes nur eingeschränkt möglich, da keine Rückschlüsse mehr auf die vorkommenden Gehölzarten möglich sind. Damit kann das Arteninventar vor Rodung der Gehölze nur anhand des vorhandenen Potenzials abgeschätzt werden.)</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--------------------------|--------------------|
| | <p>Einschätzung zur Habitataeignung 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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!</p> <p>Aufgrund der Faktenlage ist die Gehölzentfernung als vorweggenommener Eingriff zu dem geplanten</p> | | |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|--|---|
| | <p>Bauvorhaben aufzufassen. Daher ist sie vollumfänglich in die naturschutzfachlichen Betrachtungen zum B-Plan, insbesondere in den AFB, mit einzubeziehen.</p> <p>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.</p> <p>Umweltamt / Untere Immissionsschutzbehörde:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Wohnungen des Neustädter Rings Gemarkung</p> | <p>Sachlich richtig.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird durch den Investor die Erarbeitung eines Schalltechnischen Gutachtens veranlasst.</p> <p>Welche Immissionsorte in dem Gutachten zu berücksichtigen sind, wird mit der unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|---|---|
| | <p>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.</p> <p>Ein Konflikt zwischen dem Ziel des festzusetzenden Bebauungsplanes und den Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung ist aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde erkennbar.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ein schaltechnisches Gutachten ist den Unterlagen nicht beigefügt. 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.</p> <p>Umweltamt / Abfallwirtschaft und Bodenschutz:</p> <p>Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Erzeuger und Besitzer von Bau- und</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden in die</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|--|---|
| | <p>Abbruchabfällen haben diese entsprechend § 8 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfv) getrennt zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.</p> <p>Die Erfüllung dieser Pflichten ist gemäß § 8 Abs. 3 GewAbfv zu dokumentieren und auf Verlangen der unteren Abfallbehörde des Landkreises vorzulegen.</p> <p>Ordnungsamt / Brand- und Katastrophenschutz:</p> <p>Zu dem o.a. Aufstellungsverfahren wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 BauVorlVO 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 | <p>Begründung übernommen.</p> <p>Die Hinweise findet im Rahmen der weiterführenden Planungen Berücksichtigung.</p> | <p>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Diese sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und bei Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--|-------------------------------------|
| | <p>14220, DIN 14210 und DIN 14230, ist zu berücksichtigen. § 3 BauO LSA, § 2 Absatz 2 Ziffer 1 BrSchG, § 3 Absatz 3 Ziffer 13 BauVorlVO, DVGW Regelwerk</p> <p>*Anmerkung: Beim Eigentümer des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes (Hydranten) oder bei der Gemeinde ist die ausreichende Löschwasserentnahmemöglichkeit bestätigen zu lassen. Für Flachspiegelbrunnen sind aktuelle Prüfprotokoll vorzulegen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>§ 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)</p> <p>Ordnungsamt / Sachgebiet Verkehr:</p> <p>Aus Sicht der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> | <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|---------------|---|--|-------------------------------------|
| | <p>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).</p> <p>Für eine Dauerbeschilderung ist ein Beschilderungs- und Markierungsplan bei der örtlichen Straßenverkehrsbehörde zur Bestätigung vorzulegen.</p> <p>Es sind am Verfahren zu beteiligen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • als örtliche Straßenverkehrsbehörde, die EG Stadt Tangerhütte • als Träger der Straßenbaulast der kommunalen Straßen, die EG Stadt Tangerhütte <p>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.</p> | | |
| TÖB 19 | Stadt Tangermünde (Stellungnahme vom 08.12.2022, Eingang: 14.12.2022) | | |
| | <p>Der Träger der Planungshoheit beabsichtigt die Änderung des FNP mit der planungsrechtlichen Darstellung und die Aufstellung eines B-Planes mit der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel als Vollversorger mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m². Siehe textliche Festsetzungen des B-Planes und teil V Textteil, Abschnitt 3, Auszug: "Ziel des Bebauungsplanes... ist die Ansiedlung eines Lebensmittel Vollversorgers mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.000 m². Außerdem soll innerhalb des räumlichen</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|---|---|
| | <p>Geltungsbereiches die Errichtung von ergänzenden Versorgungseinrichtungen ermöglicht werden“.</p> <p>Im Ergebnis der Prüfung der vorgelegten Unterlagen kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Belange der Einheitsgemeinde Stadt Tangermünde berührt werden. Die vorgelegten Unterlagen sind widersprüchlich.</p> <p>Gemäß Ziel 52 des LEP-LSA 2010 ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe auch in Grundzentren zulässig, wenn diese ausschließlich der Grundversorgung (Anmerkung: die Sortimentsbeschränkung in Bezug auf die ausschließliche Grundversorgung wäre im B-Plan festzusetzen...) 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.</p> <p>Der Träger der Planungshoheit beabsichtigt eine entsprechende Nachweisführung mittels der beigefügten Auswirkungsanalyse der GMA vom 22.03.2022. Gegenstand der Untersuchungen der vorgenannten Auswirkungsanalyse ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 1.800-1.900 m² inklusive Bäckerei- Café. Die beabsichtigten Darstellungen im FNP sowie die beabsichtigten Festsetzungen im B-Plan mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 3.000 m² für einen Vollversorger weichen von dem Untersuchungsrahmen der Auswirkungsanalyse erheblich ab.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der den Planunterlagen beigefügte Artenschutzfachbeitrag abweichend von einer Verkaufsfläche von 1.200 m² ausgeht.</p> | <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</p> | <p>Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird in Abstimmung mit dem Träger des Vorhabens die Verkaufsfläche auf maximal 1.900 m² begrenzt bzw. im parallel laufenden B-Planverfahren auf maximal 1.900 m² festgesetzt.</p> <p>Eine Übereinstimmung mit dem Artenschutzfachbeitrag wird hergestellt.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|---------------|--|---|---|
| | <p>Wir erlauben uns folgenden ergänzenden Hinweis: Die übersandten Unterlagen lassen nicht erkennen, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB, hier insbesondere §13a (1) Satz 4 BauGB, abschließend geprüft worden sind. Demnach wäre das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Hinblick auf die zu erwartenden Lärmauswirkungen des geplanten, in städtische Strukturen integrierten Sondergebietes in der angedachten Größenordnung dürfte eine Pflicht zur Durchführung einer UVP bestehen, siehe hierzu auch die einschlägige Rechtsprechung des OVG Lüneburg. Das parallele Verfahren zur Änderung des FNP lässt ohnehin vermuten, dass 'eigentlich' ein Regelverfahren zur Aufstellung des B-Planes einschließlich Umweltprüfung angedacht gewesen sein könnte, da eine Änderung des FNP bei einem vereinfachten Verfahren nicht erforderlich wäre.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Um Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Lärmbelastung beurteilen zu können, wird vom Vorhabenträger im weiteren Planverfahren ein Lärmschutzgutachten erstellt. Sollte sich in dessen Ergebnis herausstellen, dass Beeinträchtigungen zu erwarten sind, wird das B-Planverfahren im Regelverfahren weitergeführt.</p> <p>Für die Änderung des FNP wurde in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt des LK Stendal das Regelverfahren gewählt, da es sich bei der Ausweisung von einer Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche um eine wesentliche Änderung der Flächendarstellung handelt und demzufolge das vereinfachte Verfahren auf die Änderung des FNP nicht anzuwenden ist.</p> |
| TÖB 20 | <p>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, LANDESMUSEUM FÜR VORGESCHICHTE (Stellungnahme vom 15.12.2022, Eingang: 15.12.2022)</p> | | |
| | <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind vom o.g. Vorhaben keine Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege berührt.</p> <p>Die Stellungnahme der Archäologie vom 28.11.2022 ist Ihnen getrennt zugegangen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sachlich richtig.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |
| TÖB 21 | <p>Industrie- und Handelskammer Magdeburg (Stellungnahme vom 14.12.2022, Eingang: 19.12.2022)</p> | | |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|---|---|
| | <p>Mit den vorliegenden Bauleitplänen soll das Planungsrecht für die Verlagerung des bestehenden EDEKA-Markt in Tangerhütte mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.900 m² geschaffen werden. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Gebietsausweisung als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel.</p> <p>Der derzeit gültige Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt Pkt. Z 52 sagt aus, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden ist.</p> <p>Er räumt zwar die Möglichkeit der Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Grundversorgung in Grundzentren ein – diese ist jedoch an bestimmte Voraussetzungen gebunden, welche zu prüfen sind (u.a. keine schädlichen Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne; negative Wirkungen insbesondere auf die Einzugsbereiche der Mittelzentren müssen ausgeschlossen werden).</p> <p>Das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Tangerhütte definiert einen zentralen Versorgungsbereich und Nahversorgungsstandorte. Der Planstandort liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs), wird jedoch als potenzieller Nahversorgungsstandort eingestuft. Zudem wurde in diesem Zusammenhang für das Vorhaben eine Auswirkungsanalyse der GMA mbH erstellt. Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine schädlichen</p> | <p>Sachlich richtig.</p> <p>Sachlich richtig.</p> <p>Sachlich richtig.</p> <p>Sachlich richtig.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|---------------|--|---|---|
| | <p>Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Mit Blick auf die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Tangerhütte sollte geprüft werden, ob bei der Neubesetzung des Bestandsstandortes zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.</p> <p>Die IHK Magdeburg macht insofern gegenüber dem Vorhaben keine Anregungen geltend.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Anregungen.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |
| TÖB 22 | Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (Stellungnahme vom 15.12.2022) | | |
| | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen Folgendes mitgeteilt werden:</p> <p><u>Bergbau</u></p> <p>Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen dem Vorhaben (o.g. Bebauungsplan) nicht entgegen.</p> <p>Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht</p> | <p>Sachlich richtig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|---|---|
| | <p>berührt.</p> <p>Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für das Plangebiet nicht vor.</p> <p><u>Geologie</u></p> <p><i>Ingenieurgeologie</i></p> <p>Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet bisher nicht bekannt.</p> <p>Gemäß der digitalen Geologischen Karte 1 : 25.000 kommen im befragten Gebiet oberflächennah fluviatile Ablagerungen (Sande) vor.</p> <p>Für die Verkehrsflächen sollte die Frostempfindlichkeitsklasse (nach ZTV E-StB 09) und die Wasserverhältnisse des Bodens anhand von Baugrunduntersuchungen überprüft werden.</p> <p><i>Hydrogeologie</i></p> <p>Im Bereich des Plangebietes ist mit oberflächennahen Grundwasserständen von weniger als 2 m unter Gelände zu rechnen.</p> <p>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.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|---------------|---|---|---|
| | Auf der Grundlage dieser Ergebnisse sollte über die Art der Regenwasserentsorgung entschieden werden. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. | Keine Abwägung erforderlich. |
| TÖB 23 | elgeti brothers (Stellungnahme vom 14.12.2022) | | |
| | <p>Hiermit reichen wir Widerspruch zum geplanten Bebauungsplan nach §13a BauGB „Nahversorger Neustädter Ring“ ein. Als mandatierte Hausverwaltung vertreten wir den Eigentümer, Deutsche Konsum REIT-AG, des Objektes Neustädter Ring 78 in 39517 Tangerhütte. Entsprechende Verwaltungsvollmachten liegen dieser E-Mail an. Als Grundlage des Widerspruchs dient der von der Gemeinde öffentlich ausgelegter B-Plan „Nahversorger Neustädter Ring“ mit Stand August 2022(siehe Anlage). Gemäß des angefügten PDF-Dokuments über diese Bekanntmachung sind Stellungnahmen diesbezüglich schriftlich und/oder elektronisch per Mail an Sie gerichtet bis einschließlich 15.12.2022 abzugeben. Dieser formellen Vorgaben kommen wir hiermit nach. Der Widerspruch zur Ablehnung des geplanten B-Plans beinhaltet zum einen die Auffassung des Objekteigentümers, unsere Ansichten als Objektverwaltung sowie die erfolgte Rücksprache mit unserem Mieter EDEKA, welcher eine nicht unerhebliche Rolle in dem Gutachten zum B-Plan zur Teil geworden ist.</p> <p>Zentrales Ziel und Zweck des Bebauungsplanes soll sein, dass ein Lebensmittelvollversorger im Geltungsbereich angesiedelt werden soll. Der Projektierer der Fläche hatte hierzu ursprünglich geplant, dass ein EDEKA-Markt (siehe auch bildliche Darstellung unter Seite 3 der angefügten Bebauungsplan-PDF) als Ankermieter diesen</p> | <p>Kennntnisnahme</p> <p>Dr Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--|--|
| | <p>Standort betreiben wird. Nach unseren vorliegenden Informationen war die EDEKA-Gruppe grundsätzlich an der Expansion auf die Fläche interessiert und hat diese nun nach gescheiterten Verhandlungen mit dem Projektierer verworfen und möchte stattdessen den bereits vorhandenen Miet-Standort in unserem Objekt im Neustädter Ring 78, Tangerhütte weiterhin betreiben und diesen ggf. auch ausbauen, um die Attraktivität für die Bewohner zu steigern.</p> <p>Für den Entwurf des Bebauungsplans wurde auch ein Einzelhandelskonzept durch einen Gutachter erhoben. Dieses Gutachten sagt mehr oder minder aus, dass durch die weitere Ansiedlung eines weiteren Lebensmittlers keineswegs die Nahversorgung insgesamt in der Gemeinde verbessert werden, sondern tatsächlich eine Verlagerung eines etablierten Nahversorgers im Umkreis des Geltungsbereichs stark eingeschränkt/vermindert wird. Hierzu wird im Wesentlichen die Ausführung unter Punkt 4.5.1 der Nachnutzungsperspektive des EDEKA-Bestandsmarktes ab Seite 14 ff. deutlich. Einen Kaufkraftzufluss aus entfernten Gemeinden außerhalb des Einzugsgebiets werden ebenfalls nicht zu verzeichnen sein (beschreibendes Zitat gem. Seite 14). Auch unser Mieter EDEKA fürchtet erhebliche Kaufkraftabgänge, insofern der geplante Standort d. B-Plans für einen Nahversorgungsmarkt f. Lebensmittelbranche erschlossen werden sollte. Ferner ist der Abgang aus unserer Mietfläche und damit auch verbunden auch aus Tangerhütte zu befürchten, da die Nahversorgung im Bereich Lebensmittel-Branche grundsätzlich bereits durch die etablierten Wettbewerber gesättigt worden ist. Im Einzelhandelskonzept wird darauf verwiesen, dass mit dem Abgang des EDEKA-Marktes an unserem Objekt gegebenenfalls typische Nachnutzer derartiger Mietflächen durch z.B. Non-Food-</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Sowohl das Einzelhandelskonzept als auch die Auswirkungsprognose gehen davon aus, dass eine Umverlagerung des Standortes vom Neustädter Ring in die Otto-Nuschke-Straße erfolgen wird. Es ist richtig, dass für den Standort im Neustädter Ring in den Unterlagen davon ausgegangen wird, dass sich dort aufgrund der Kleinflächigkeit kein Einzelhandel im Lebensmittelsektor mehr ansiedeln wird.</p> <p>Ein neu zu schaffendes fachmarktzentrum in der Otto-Nuschke-Straße ist bisher nicht Gegenstand der Planungen.</p> <p>Eine Änderung der Planungsziele ist gegenwärtig nicht vorgesehen, lediglich die Verkaufsfläche wird an das Einzelhandelskonzept und die Auswirkungsanalyse auf maximal 1.900 m² angepasst.</p> |

| Nr. | Anregungen und Hinweise | Anmerkung der Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|---|---|
| | <p>Discounter im Bereich Bekleidungssegment, Kleinst-Baumärkte, Möbelanbieter angesiedelt werden könnten (beschreibendes Zitat v. Seite 15). Jedoch ist es nicht sogar sinnvoller, den neu zu schaffenden Bereich im B-Plan direkt für ein Fachmarktzentrum zu beplanen, welches grundsätzlich und vor allem ausschließlich im Bereich Non-Food-Einzelhandel angesiedelt ist, denn durch diesen wird auch der Standort um den im unmittelbarer Umkreis der Discounter-Märkte Aldi und Netto gestärkt. Eine weitere Konkurrenz aus der Lebensmittel-Branche (z.B. Vollsortimenter) würde keine derartigen Synergieeffekte wie Non-Food-Einzelhändler, Möbelhändler, Kleinstbaumärkte u.ä. für diese Märkte darbieten. Weiterhin würde die Gemeinde Tangerhütte zusätzliche Attraktivität auch für umliegende Gemeinden bieten ohne, dass etablierte Märkte geschlossen werden würden.</p> <p>Grundsätzlich befürworten wir einen zusätzlichen Bewerber im Bereich Einzelhandel, jedoch sollte hierin die einschränkende Ausnahme aus vorgenannten Gründen beachtet werden, dass kein weiterer Betreiber im Bereich Lebensmittel-Vollsortimenter oder Lebensmittel-Discounter an diesem Standort angesiedelt werden darf.</p> <p>Für eine künftige Diskussion sind wir sehr gerne gesprächsbereit. Bitte bestätigen Sie uns den Eingang der Stellungnahme respektive des Widerspruchs zum geplanten B-Plan „Nahversorger Neustädter Ring“.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> |